

N. R.G. 7429/2014



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di CATANIA**  
**SEZIONE SPECIALIZZATA PER LE IMPRESE**

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Adriana Puglisi	Presidente
dott. Concetta Grillo	Giudice Relatore
dott. Laura Renda	Giudice

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **7429/2014** promossa da:

**SOLEMARE S.R.L.** (C.F. 05064890873), con il patrocinio dell'avv. ROMANO GIUSEPPE e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA V. GIUFFRIDA, 35 CATANIA presso il difensore avv. ROMANO GIUSEPPE

ATTORE/I

contro

**ISTITUTO IMMOBILIARE DI CATANIA S.P.A.** (C.F. 00136820875), con il patrocinio dell'avv. VALASTRO GIUSEPPE e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA GABRIELLO CARNAZZA 51 CATANIA presso il difensore avv. VALASTRO GIUSEPPE

CONVENUTO/I

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione, regolarmente notificato in data 12.5.2014, la Solemare srl conveniva in giudizio l'Istituto immobiliare di Catania spa (d'ora in poi Istica) al fine di ottenere, ai sensi dell'art. 2932 cc, l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo di cessione della società S. Maria della Guardia srl, avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di stabilimento balneare e ristorazione.



La società attrice esponeva di avere, infatti, stipulato un contratto preliminare di cessione, in data 28.2.2013, con cui la società convenuta si obbligava a trasferire alla Solemare srl, entro l'improrogabile termine del 31.12.2013, la totalità delle quote della S. Maria della Guardia srl, per un corrispettivo fissato in € 1.500.000,00.

Acquistato il 49% delle quote di quest'ultima società, al prezzo di € 735.000,00, con atto pubblico del 16.4.2013, parte attrice aveva invitato l'Istica a presentarsi il 28.12.2013 per la stipula dell'atto di trasferimento del restante 51% delle quote della suddetta società.

Parte attrice lamentava, tuttavia, l'inadempimento della convenuta che non si era presentata né alla data fissata, né a quelle successive, in cui il contratto definitivo si sarebbe dovuto perfezionare.

La cessionaria lamentava di non avere conosciuto, al momento della stipula della cessione parziale, la situazione contabile della società, nonostante la cedente si fosse impegnata, con la stipula del contratto preliminare, ad esibire e garantire tale situazione al momento della cessione.

L'attrice sosteneva, quindi, di avere appreso solo per mezzo della relazione del consulente tecnico di fiducia che l'effettivo valore contabile della società S. Maria della Guardia srl, al 13.9.2013, era di € 712.206,90, e quindi inferiore alla somma già versata per l'acquisto del 49% delle quote sociali.

La cessionaria deduceva, inoltre, di avere ottenuto in comodato gratuito dalla società ceduta (in vista della successiva cessione) il ramo d'azienda relativo al lido balneare e di avere sostenuto spese per € 110.000,00 per riattrezzare lo stesso.

Per tali ragioni l'attrice chiedeva dichiararsi trasferito il restante 51% delle quote della società oggetto di cessione, in applicazione dell'art. 2932 cc, e dichiararsi, altresì, interamente pagato il prezzo dovuto, con il versamento, già effettuato, della somma di € 735.000,00, in considerazione dell'effettivo valore della S. Maria della Guardia srl risultante dalla sua situazione contabile.



Parte attrice chiedeva, inoltre, ordinarsi alla convenuta il rimborso del maggior prezzo pagato di € 203.482,38, nonché il versamento di € 250.000,00 a fronte della mancata consegna o inesistenza dei beni strumentali al ramo d'azienda relativo alla balneazione.

La Solemare rilevava, inoltre, che gli immobili di proprietà della società ceduta risultavano gravati da ipoteca volontaria per un montante di € 4.500,00, a garanzia di un contratto di mutuo della cedente con la Banca Nuova, e ciò nonostante l'Istica avesse dichiarato, in seno al contratto preliminare, la libertà degli stessi beni da diritti di godimento, garanzie, iscrizioni e trascrizioni.

Per questo motivo l'attrice chiedeva, altresì, ordinarsi alla convenuta la cancellazione delle ipoteche esistenti sui beni in questione.

Costitutosi in giudizio l'Istituto immobiliare di Catania spa contestava la domanda, di cui chiedeva il rigetto, eccependo preliminarmente il difetto di giurisdizione del Tribunale adito, per effetto della clausola arbitrale prevista dall'art. 24 dello statuto della società ceduta.

Parte convenuta rilevava, poi, che con atto di cessione di quote del 16.4.2013 le parti avevano modificato integralmente la volontà manifestata nel precedente preliminare, spostando il termine per la stipula del contratto definitivo dal 31.12.2013 al 31.12.2015.

Per tale ragione l'Istica eccepeva l'inammissibilità della domanda di esecuzione specifica di concludere il contratto ex art. 2932 cc per inesistenza del lamentato inadempimento, non sussistendo, alla data di proposizione del presente giudizio, alcun obbligo di stipulare l'atto di cessione della totalità delle quote sociali.

Parte convenuta precisava, inoltre, che la detenzione e gestione dello stabilimento balneare a titolo di comodato gratuito costituiva oggetto di condizione risolutiva nel preliminare e sospensiva nel contratto di cessione definitivo e chiariva di essere rimasta estranea a tale contratto di comodato stipulato tra la società attrice e la società Santa Maria della Guardia srl.

La convenuta sosteneva, comunque, la non rimborsabilità delle spese affrontate da Solemare per riattrezzare il lido, di cui peraltro chiedeva la restituzione, in quanto tali esborsi non risultavano documentati né autorizzati, e comunque effettuati nell'interesse esclusivo dell'attrice.



L'Istica affermava, inoltre, di essersi impegnato a garantire la mancanza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni aziendali di S. Maria della Guardia srl solo al momento della cessione della totalità delle quote, ovvero al 31.12.2015.

Parte convenuta eccepiva anche il mancato pagamento, da parte della società cessionaria del debito di € 232.314,33 nei confronti di Serit Riscossione Sicilia spa, oggetto di acollo al momento della cessione del 49% delle quote della Santa Maria della Guardia srl, chiedendone, in via riconvenzionale, il pagamento, oltre interessi e risarcimento del danno subito, ferma restando, comunque, l'intangibilità del corrispettivo pattuito per la cessione totale delle quote sociali.

Assegnati i chiesti termini di cui all'art. 183 c.p.c., parte attrice contestava l'eccezione di improcedibilità sollevata dalla convenuta e precisava che l'espressione da cui l'Istituto convenuto faceva derivare la modifica del termine fissato per la stipulazione del contratto definitivo doveva intendersi quale mera dichiarazione di intenti, inidonea, pertanto, a fare sorgere qualsiasi obbligazione.

L'attrice chiariva, inoltre, di avere chiesto il risarcimento dei danni subiti non in forza del contratto di comodato, bensì sulla base del contratto preliminare ed eccepiva, in ogni caso, la carenza della legittimazione attiva della domanda riconvenzionale, in quanto avente ad oggetto un debito di cui era titolare la società ceduta e non la cedente.

Rigettate le richieste istruttorie formulate da parte attrice, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e posta in decisione con l'assegnazione dei termini di rito.

Va, in via preliminare, rigettata l'eccezione di carenza di giurisdizione del Tribunale adito sollevata da parte convenuta.

Si deve osservare, infatti, che la clausola arbitrale di cui all'art. 24 dello Statuto della società Santa Maria della Guardia srl si riferisce alle *“controversie che potranno sorgere fra i soci e la società oppure fra i soci stessi, in dipendenza del presente statuto e della gestione sociale”*.

Una interpretazione letterale della clausola conduce, dunque, alla conclusione che la stessa non possa trovare applicazione nel caso di specie, non essendo la presente controversia



intercorrente tra la società e i soci, né tra i soci, dovendosi la stessa considerare estranea tanto allo statuto quanto alla gestione della società.

Quanto detto trova, peraltro, conferma nell'orientamento, ormai pacifico, della Corte di Cassazione, espresso recentemente con la sentenza n. 7501 del 31.03.2014, citata da parte attrice, secondo cui la devoluzione ad un collegio arbitrale di ogni controversia tra soci deve essere interpretata, in assenza di volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte le controversie riguardanti il rapporto societario e relative a pretese aventi la loro *causa petendi* nel contratto sociale, con esclusione di quelle per cui quest'ultimo costituisce solo il presupposto storico.

Nel caso di specie, infatti, il contratto sociale rappresenta solo ed esclusivamente un presupposto dell'oggetto del contendere, che non consente di attrarre nel raggio di applicazione della clausola compromissoria in esso contenuta, anche controversie che traggono la loro origine in un negozio diverso.

Del resto, anche in passato la Corte di Cassazione aveva affermato che un contratto di compravendita di quote sociali *“non ripete alcun profilo di disciplina dalla qualità dei contraenti o dalla natura di quota sociale del suo oggetto, in quanto la regolamentazione di interessi contenuta nel contratto non è in alcun modo influenzata dalla qualità di parti o dalla natura dell'oggetto”* (Cass., Sez. I, 25 giugno 2008, n. 17328).

Per le ragioni sopra esposte la clausola compromissoria non può trovare applicazione nel caso che ci occupa e l'eccezione sollevata da parte convenuta va rigettata, sussistendo in capo a questo Tribunale la giurisdizione per la definizione della presente controversia.

Nel merito va, poi, rigettata la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo ex art. 2932 cc con contestuale riduzione del prezzo.

Va a tal proposito rilevato che, con l'atto pubblico del 16.4.2013 le parti hanno espressamente affermato che *“La società Solemare srl si è dichiarata disposta ad obbligarsi ad acquistare, entro la data del 31.12.2015, la totalità delle quote della società S. Maria della Guardia srl in atto detenute dall'Istituto Immobiliare di Catania spa”*.



Una interpretazione letterale dell'espressione sopra riportata (*“si è dichiarata disposta ad obbligarsi ad acquistare”* e non *“si è obbligata ad acquistare”*) induce a ritenere che con la nuova statuizione, che sostituisce quella precedente inserita nel contratto preliminare concluso in data 28.2.2013, le parti abbiano di fatto individuato un nuovo termine (il 31.12.2015) per la conclusione di un nuovo contratto preliminare avente ad oggetto la cessione delle quote restanti, e non per la stipulazione del contratto definitivo.

A sostegno di tale interpretazione deve osservarsi che le parti avevano adoperato l'espressione *“si è dichiarata disposta ad obbligarsi ad acquistare”* anche nella prima scrittura con riferimento alla cessione totale della società.

A questa espressione, tuttavia, era seguita, in seno allo stesso contratto preliminare una vera e propria formula di impegno con cui la cessionaria si obbligava a concludere il contratto definitivo di cessione entro il termine stabilito.

Ciò a dimostrazione del fatto che le parti non avevano inteso la prima formula di per sé vincolante, ritenendo, invece, necessario fissare l'obbligo a contrarre in modo chiaro.

Ciò premesso va rilevato che in seno all'atto pubblico di cessione parziale delle quote sociali, che sostituisce il precedente preliminare, le parti hanno nuovamente adoperato la formula *“si è dichiarata disponibile ad obbligarsi ad acquistare”* ma, questa volta, alla stessa non è seguita la formula di impegno a contrarre vero e proprio.

Da questo deriva, dunque, che diversamente da quanto è accaduto in seno al primo contratto preliminare, le parti, con l'atto pubblico di cessione parziale hanno inteso soltanto creare un vincolo, non anche un vero e proprio preliminare, fonte di un vero e proprio obbligo alla stipulazione del contratto definitivo, ed in quanto tale suscettibile di esecuzione specifica ai sensi dell'art. 2932 cc.

D'altra parte l'atto pubblico di cessione che l'attrice definisce quale preliminare non presenta neppure i requisiti necessari per essere qualificato come tale non avendo le parti, con lo stesso, provveduto alla compiuta regolamentazione dell'affare, richiesta dalla giurisprudenza costante, come risulta dalla circostanza che in seno allo stesso non sono stati inseriti né l'obbligo per la cessionaria di acquistare le quote residue (ma soltanto la dichiarazione di quest'ultima di essere



disponibile ad obbligarsi ad acquistare) né tantomeno l'indicazione delle modalità di pagamento del prezzo.

Dalla ricostruzione appena delineata deriva, quindi, che la previsione di cui discute deve essere assimilata al cd. preliminare di preliminare, ed in quanto tale insuscettibile, in caso di inadempimento, di esecuzione specifica ex art. 2932 cc, a prescindere dalla effettiva scadenza del termine.

Sull'ammissibilità giuridica di questo istituto si è peraltro pronunciata la Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza n. 4628 del 6.3.2015 in cui ha affermato che il c.d. preliminare di preliminare è un contenitore giuridico capace di includere sia figure contrattuali atipiche, alle quali corrisponde una causa concreta meritevole di tutela, sia stadi prenegoziali avanzati.

Le parti, infatti, possono avere interesse a concludere un accordo prima del vero e proprio preliminare quando sono consapevoli che la situazione non è matura per l'assunzione del vincolo contrattuale vero e proprio. E a tal proposito le Sezioni Unite hanno chiarito che *“La procedimentalizzazione delle fasi contrattuali non può di per sé ritenersi connotata da disvalore, se corrisponde ad un complesso di interessi che stanno realmente alla base dell'operazione negoziale”*.

Come ha fatto notare l'indirizzo dottrinale che ha preceduto la sentenza citata i due contratti preliminari hanno, più nel dettaglio, funzione e contenuto diversi: il primo, contenente i soli elementi essenziali del negozio, quella di creare un vincolo immediato tra le parti, con l'obbligo di stipulare un successivo e più completo, preliminare; il secondo, invece, è orientato alla compiuta regolamentazione dell'affare, fermo l'obbligo di stipula del contratto definitivo.

Nel caso di specie le parti, registrando in seno all'atto pubblico di cessione parziale delle quote la sola dichiarazione della cessionaria di disponibilità ad obbligarsi ad acquistare, non hanno provveduto ad una compiuta regolamentazione dell'affare, come avrebbe richiesto la stipulazione di un vero e proprio contratto preliminare, ma si sono limitate creare un vincolo immediato tra le parti avente ad oggetto l'obbligazione futura di obbligarsi ad acquistare.

Per tale ragione la domanda di parte attrice avente ad oggetto l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo di cessione della società S. Maria della



Guardia srl con contestuale riduzione del prezzo dovrà essere rigettata, essendo stato il contenuto del contratto preliminare sostituito da una previsione avente le caratteristiche del preliminare di preliminare.

Appare in ogni caso utile precisare che, così come pacificamente affermato dalla Corte di Cassazione, ove al contratto preliminare segua la stipula del definitivo, è quest'ultimo a costituire l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al negozio voluto: infatti, il contratto preliminare resta superato da quest'ultimo.

Ne consegue che il vincolo alla stipula del definitivo entro la data del 31.12.2013 (a cui peraltro parte attrice forse consapevole del fatto che nel contratto di cessione parziale di quote non sia pur stato inserito un vero e proprio contratto preliminare relativamente alle restanti) risulta definitivamente superato dall'assetto negoziale che le parti hanno posto in essere con il detto contratto definitivo.

Tutto quanto sopra premesso va, infine, chiarito che, anche a volere ritenere che le parti, in seno all'atto di cessione parziale delle quote della società ceduta, avessero effettivamente voluto obbligarsi a stipulare un contratto definitivo si ritiene, comunque, che la domanda dell'attrice non possa trovare accoglimento.

Presupposto necessario per l'esercizio dell'azione ex art. 2932 cc è, infatti, la scadenza del termine fissato per la stipula del contratto definitivo e l'inadempimento del promittente venditore consistente nel rifiuto a presentarsi dal notaio.

Nel caso di specie, tuttavia, in occasione della cessione parziale delle quote della società S. Maria della Guardia, le parti hanno chiaramente inteso modificare le pattuizioni della precedente scrittura, con particolare riferimento alle condizioni per la stipulazione del contratto definitivo di cessione, che secondo l'originaria previsione avrebbe dovuto essere sottoscritto entro il termine del 31.12.2013.

Alla data di presentazione della domanda, tuttavia, non era ancora scaduto il suddetto termine, se si considera che nell'atto di cessione del 16.4.2013, che sostituisce il precedente preliminare del 28.12.2013 in applicazione del principio sopra esposto, le parti hanno fissato quale nuovo



termine quello del 31.12.2015 (in luogo di quello prima scelto del 31.12.2013), da ciò derivando che fino a tale data il contratto definitivo si sarebbe potuto validamente concludere.

Mancando, dunque, i presupposti per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, mancano, di conseguenza, pure i presupposti per la contestuale riduzione del prezzo pattuito, che può essere richiesta solamente laddove il bene, già venduto, presenti vizi o difformità tali da incidere soltanto sul suo valore.

Quanto alla richiesta, avanzata da parte attrice, di condanna della convenuta al pagamento di € 250.000,00 per la mancata consegna dei beni strumentali al ramo d'azienda relativo alla balneazione, oggetto di comodato gratuito, appare fondata l'eccezione di carenza della legittimazione passiva in capo alla società convenuta, che l'ha sollevata.

Va al riguardo, infatti, osservato che il contratto di comodato è stato stipulato tra la Solemare srl e la S. Maria della Guardia srl, rimanendo del tutto estranea allo stesso la società convenuta che non riveste, pertanto, la qualità di comodante.

Quanto poi alla richiesta formulata dalla Solemare srl di ordinare alla società convenuta la cancellazione dell'ipoteca iscritta sui beni di proprietà della società ceduta, la stessa non può trovare accoglimento.

A tal proposito è sufficiente osservare che, come confermato dal prevalente orientamento giurisprudenziale (ex multis Cass. n. 13208/2013), in base all'art. 1482 cod. civ. applicabile al caso di specie, il promissario acquirente che non fosse a conoscenza dei vincoli reali che gravano sulla cosa potrebbe esercitare l'azione di risoluzione del contratto per inadempimento e sospendere il pagamento delle rate di prezzo pattuite ai sensi del primo comma del medesimo articolo.

Nel caso di specie, tuttavia, la società cessionaria, odierna attrice, non ha chiesto di sospendere il pagamento del prezzo o la risoluzione del contratto, pretendendo, al contrario, che il Giudice ordinasse alla società cedente di cancellare l'ipoteca iscritta sui beni di proprietà della cedente.

Si ritiene, però, che il decidente non è titolare di un siffatto potere, che andrebbe ad incidere su posizioni di terzi e, per tale ragione, la domanda di parte attrice volta ad



ottenere la cancellazione dell'ipoteca nei termini sopra esposti non può trovare accoglimento.

Per quanto riguarda, infine, la domanda riconvenzionale proposta da parte convenuta avente ad oggetto la condanna dell'attrice al pagamento del prezzo di € 232.314,33 oltre interessi ed eventuale risarcimento dei danni, la stessa non può essere accolta .

Va, infatti, osservato che con atto pubblico di cessione parziale delle quote della società S. Maria della Guardia srl, la Solemare si è accollata un debito della società ceduta nei confronti di Riscossione Sicilia senza che fosse fissato alcun vincolo, modo o termine per il pagamento dello stesso debito.

E' vero che il detto acollo ha costituito parte del corrispettivo del prezzo pattuito per la vendita, e tuttavia va osservato che agli atti di causa non sussiste alcun elemento di giudizio idoneo a ritenere il mancato adempimento da parte dell'attrice atteso che, come dalla stessa dichiarato e non contestato dalla convenuta, è stata proposta istanza di rateizzazione del relativo debito.

Per le ragioni sopra esposte vanno rigettate tutte le domande proposte da parte attrice, nonché la domanda riconvenzionale avanzata da parte convenuta.

Configurandosi una ipotesi di soccombenza reciproca, in considerazione delle domande reciprocamente proposte si ritengono sussistenti i presupposti per la compensazione parziale tra le parti delle spese di lite, mentre la residua parte va posta a carico dell'attrice soccombente su tutte le domande proposte.

### **P.Q.M.**

Il Giudice definitivamente pronunciando nella controversia n. 7429/14 rigetta tutte le domande proposte da parte attrice;

rigetta parimenti la domanda riconvenzionale avanzata dalla convenuta;

compensa tra le parti le spese di lite nella misura di due terzi e pone la residua parte che liquida in complessivi € 2.500.00 per 1/3 di compensi di avvocato oltre IVA CPA e spese generali a carico di parte attrice



Catania , 24 maggio 2016

Il Giudice Relatore  
Dott. Concetta Grillo

Il Presidente  
Dott. Adriana Puglisi

