

N. R.G. 1853/2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPEC. IMPRESA

riunito in camera di consiglio nelle persone dei signori

DOTT. [REDACTED]	PRESIDENTE REL.
DOTT. [REDACTED]	GIUDICE
DOTT. [REDACTED]	GIUDICE

SENTENZA

nelle cause civili riunite iscritte al n. 1853 del ruolo generale dell'anno 2018 (riunita la n. 10698/2018)
vertenti tra

C [REDACTED] **B** [REDACTED] "in proprio e quale titolare della ditta individuale [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
attrice nella causa 1853/2018 e convenuta nella causa 10698/2018,

con l'avv. [REDACTED]

e

I [REDACTED] **P** [REDACTED] **G** [REDACTED] **A** [REDACTED]

convenuti nella causa 1853/2018, la prima attrice e il secondo terzo chiamato nella causa 10698/2018,

con l'avv. [REDACTED]

e

LE [REDACTED] **S.R.L.**



convenuta, contumace

Conclusioni: la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti all'udienza del 19.5.2022 e, perciò, per tutte le parti, come da rispettivi fogli di p.c. depositati telematicamente.

MOTIVAZIONE

1. Fatto.

1.1. Breve permessa in fatto.

È vigente la società Le [REDACTED] s.r.l. (da ora, per brevità, Le [REDACTED] di cui è socio unico e amministratore unico C [REDACTED] E [REDACTED]

La società, attualmente inattiva, è nuda proprietaria di beni immobili, destinati ad attività principalmente agricole, siti nei comuni di [REDACTED] di cui è usufruttuaria I [REDACTED] P [REDACTED]

Gli immobili, adibiti a vigneto e ad attività connesse (vinificazione e ospitalità turistica), sono stati concessi in comodato dalla usufruttuaria P [REDACTED] dapprima (nel 2000), al figlio G [REDACTED] A [REDACTED] e, successivamente (nel 2005), alla s.s. '[REDACTED]' (da ora Cascina [REDACTED]); quest'ultima società si è sciolta, per mancata ricostituzione della pluralità dei soci, nel 2015 e ad essa è subentrata nella gestione dei rami aziendali la ditta individuale '[REDACTED]' di cui è titolare C [REDACTED] B [REDACTED] unico socio superstite, dal 2013, della precedente società semplice.

L'originario assetto prevedeva quindi che la gestione dei rami aziendali fosse affidata ai soggetti ai quali P [REDACTED] aveva concesso in comodato gli immobili di cui era usufruttuaria e perciò, dapprima, all'A [REDACTED] successivamente alla Cascina [REDACTED] di cui la B [REDACTED] era in origine socia assieme a G [REDACTED] A [REDACTED] e [REDACTED] (rimasta estranea al presente giudizio) e, infine, alla sola B [REDACTED] socio superstite di Cascina [REDACTED] e poi titolare della ditta individuale '[REDACTED]' [REDACTED]

Con scrittura privata priva di data (da collocarsi tuttavia, per le ragioni di cui si dirà *infra*, nel luglio del 2012) le parti P [REDACTED] E [REDACTED] e A [REDACTED] hanno deciso di regolare in modo diverso i loro rapporti (va rilevato che il rapporto sentimentale che legava la B [REDACTED] all'A [REDACTED] si è deteriorato ed è poi cessato nell'anno 2011).



Con la scrittura privata in esame le parti hanno previsto, in particolare, una prima soluzione, denominata "Oggetto di compravendita", che contempla la cessione a terzi della piena proprietà dei beni immobili oggetto di nuda proprietà (di Le [REDACTED] ed usufrutto (della P [REDACTED] ad un prezzo non inferiore a € 15.000.000,00=; è conferito alla B [REDACTED] un mandato a vendere con scadenza al 31.12.2013 "escludendo sin d'ora proroga tacita" e sono previsti peculiari criteri di ripartizione per scaglioni del prezzo incassato per effetto dell'eventuale vendita.

La seconda, denominata "Consolidamento", prevede che, "qualora entro il 31 dicembre 2013 (data del termine del mandato di cui all'art. 2 della presente scrittura), non sia avvenuta la vendita dell'intero complesso" le parti concentrino, in sostanza, in capo a Le [REDACTED] la piena proprietà degli immobili destinati all'attività aziendale.

La P [REDACTED] si obbliga, in particolare, "a trasferire il proprio diritto di usufrutto in favore della società LE [REDACTED] SRL" e la B [REDACTED] "a fronte di questa operazione si obbliga a trasferire: - tutti i rami d'azienda attualmente gestiti dalla società semplice agricola (punto e) delle premesse) ad eccezione dell'attività di ristorazione, in [REDACTED]

-e il 55% delle quote di partecipazione nella società LE [REDACTED] SRL con socio unico alla signora F [REDACTED] ovvero a differente soggetto dalla stessa indicato ovvero a suo aventi causa".

L'operazione di "consolidamento" prevede quindi che, pur essendo stabilito il trasferimento dei rami d'azienda dalla B [REDACTED] alla P [REDACTED] o a soggetto da questa indicato, "la società LE [REDACTED] SRL sarà così composta dalla signora B [REDACTED] e dalla signora F [REDACTED] avrà la piena proprietà del complesso immobiliare già descritto nelle premesse e gestirà le attività relative all'ospitalità, alle locazioni degli ambulatori e di altri spazi, alla vinificazione ed alla coltura dei terreni agricoli ", restando esclusa la sola attività di ristorazione gestita dalla [REDACTED] in località [REDACTED] nell'immobile di sua proprietà.

Seguono ulteriori pattuizioni dirette a regolare la collaborazione dell'Angeloni all'attività di impresa e a riconoscere a questi il diritto di comodato su una porzione immobiliare (appartamento "[REDACTED]

Rileva ai fini della decisione l'ulteriore circostanza delle modifiche statutarie adottate dall'assemblea dei soci di Le [REDACTED] in data 19.6.2013 (socio unico, come ricordato, la B [REDACTED] Detta assemblea ha, fra l'altro, modificato i propri *quorum* costitutivi e deliberativi, innalzandoli al 70%.

1.2. Svolgimento del processo.



Sono quindi riunite nel presente processo due cause.

La prima (iscritta al n. R.G. 1853/2018) è stata promossa dalla B [REDACTED] che ha convenuto in giudizio la P [REDACTED] e l'A [REDACTED]

La B [REDACTED] ha lamentato il grave inadempimento degli stessi agli obblighi derivanti dalla scrittura privata del luglio 2012, avendo gli stessi frapposto ingiustificati ostacoli alla vendita a terzi degli immobili, ed evocato la *“intervenuta risoluzione del contratto per le ragioni di cui in narrativa, con conseguente condanna dell'A [REDACTED] e della P [REDACTED] al risarcimento dei danni”*, e formulato ulteriori domande conseguenti agli inadempimenti lamentati.

In tale causa si sono costituiti in giudizio la P [REDACTED] e l'A [REDACTED] contestando la fondatezza delle domande svolte nei loro confronti ed hanno concluso per il rigetto di tutte le domande, con vittoria di spese.

La seconda causa (iscritta al n. R.G. 10698/2018), è stata promossa dalla P [REDACTED] all'esito di un procedimento cautelare *ante causam* da lei introdotto e conclusosi con la concessione, in suo favore, del sequestro giudiziario delle quote rappresentative del 55% del capitale sociale di Le [REDACTED] e dei rami aziendali già gestiti da Cascina Le [REDACTED] (ordinanza del g.des. in data 1.6.2018, confermata dal collegio in sede di reclamo con ordinanza in data 20.7.2018); tali beni costituivano infatti oggetto dell'impegno al trasferimento assunto dalla B [REDACTED] in favore della P [REDACTED] in forza della scrittura privata del luglio 2012.

In tale causa la P [REDACTED] ha rassegnato articolate conclusioni dirette ad ottenere, in sostanza, l'esecuzione in forma specifica degli obblighi di trasferimento contemplati nella scrittura privata del luglio 2012 in ipotesi di consolidamento e ad ottenere la caducazione degli effetti prodotti dalla deliberazione assembleare del 19.6.2013.

La B [REDACTED] si è costituita in questo giudizio contestando la fondatezza delle domande proposte nei suoi confronti; ha svolto varie domande in via riconvenzionale e ha formulato istanza di differimento dell'udienza per provvedere alla chiamata in causa dell'A [REDACTED] e svolgere domanda di manleva nei suoi confronti.

Disposto dal g.i. il differimento dell'udienza e notificato l'atto di chiamata, l'A [REDACTED] si è costituito in giudizio facendo proprie, in sostanza, le difese già svolte della P [REDACTED] e chiedendo il rigetto delle domande di manleva svolte nei suoi confronti.



Le cause riunite, istruite mediante produzione di documenti, sono state trattenute in decisione all'udienza del 19.5.2022 sulle conclusioni (anche istruttorie) delle parti richiamate in epigrafe.

2. Merito - Premessa.

I fatti di causa effettivamente rilevanti ai fini della decisione sono, nella loro materialità, sostanzialmente pacifici fra le parti e, in gran parte, riscontrati documentalmente; la causa può essere perciò decisa senza necessità di ulteriore istruzione.

La relativa semplicità delle questioni trattate impone poi una motivazione della presente sentenza sintetica e limitata alle sole questioni effettivamente rilevanti ai fini della decisione.

3. Data della scrittura privata di "vendita a terzi e consolidamento".

La difesa della B [REDACTED] sembra riconoscere in comparsa conclusionale (vedi, soprattutto, rubrica e testo del paragrafo a) "*Sul termine del 31.12.2013 indicato nella scrittura privata priva[ta] del Luglio 2012*" alle pagg. 10/11 della comparsa) che la scrittura privata è stata sottoscritta, effettivamente, nel luglio del 2012, e non 2013.

Solo per completezza va quindi rilevato come le risultanze istruttorie inducano a ritenere in ogni caso provata la collocazione più risalente della sottoscrizione del documento.

Conclusione che appare ricavabile:

a) dal tenore delle dichiarazioni rese dalla stessa B [REDACTED] in sede di esame nell'ambito di un procedimento penale che ha visto coinvolte le parti (doc. n. 33 del fascicolo dei convenuti; vedile riportate dalla difesa P [REDACTED] A [REDACTED] in comparsa conclusionale, nella nota a pag. 15);

b) dalla natura e dalla entità dell'operazione economica congegnata dalle parti, che rende del tutto inverosimile che le stesse possano aver fissato, nel luglio del 2013, il termine assai prossimo del 31.12.2013 per trattare - e poi perfezionare - la vendita a terzi di un complesso immobiliare di rilevante valore (il prezzo minimo era fissato, come ricordato, € 15.000.000,00=).

Ben più verosimile, al contrario, che le parti abbiano fissato tale termine del dicembre 2013, nel luglio dell'anno precedente, stabilendo quindi un arco di tempo decisamente più adeguato (all'incirca un anno e mezzo) per il ricordato tentativo di vendita.

La circostanza assume rilevanza, come poi si dirà, ai fini della valutazione delle reciproche contestazioni di inadempimento.



4. Domande proposte da C [REDACTED] B [REDACTED] (anche in via riconvenzionale nella causa n. R.G. 10698/2018).

4.1. La curiosa formulazione delle conclusioni precisate dalla B [REDACTED] mescola “in ordine sparso” domande eterogenee dirette ad ottenere l’accertamento della nullità o la declaratoria di annullamento (anche parziali) della scrittura privata priva di data ed ulteriori domande che, fondate su (pretesi) inadempimenti della P [REDACTED] e dell’A [REDACTED], sembrano presupporre la validità, o comunque l’efficacia, delle pattuizioni contenute in detta scrittura.

Per evidenti ragioni di ordine logico, debbono essere perciò esaminate, nel seguente ordine, le domande di: *i*) nullità, anche parziale, del contratto; *ii*) annullamento dello stesso per vizio del consenso; *iii*) risoluzione del contratto per inadempimento della P [REDACTED]; *iv*) accertamento della legittimità dell’eccezione di inadempimento sollevata dalla B [REDACTED].

4.2. Domanda di nullità, totale o parziale, del contratto di cui alla scrittura privata.

La domanda è tempestiva, risultando proposta dalla B [REDACTED] in via riconvenzionale, in sede di costituzione (tempestiva) nella causa n. R.G. 10698/2018.

Si aggiunga che la domanda è diretta a far valere la (pretesa) nullità, totale o parziale, delle pattuizioni contenute nella scrittura.

Nel merito, la domanda è infondata e va respinta.

La scrittura privata del luglio 2012 muove - nelle premesse - dalla situazione di fatto sinteticamente descritta al paragrafo 1.

La B [REDACTED] è titolare del 100% delle quote di Le [REDACTED] società che è, a sua volta, nuda proprietaria degli immobili meglio descritti nelle premesse della scrittura; la P [REDACTED] è usufruttuaria di detti immobili, concessi in comodato a Cascina [REDACTED] (poi “trasformatasi” in ditta individuale) e destinati all’esercizio delle attività di vigneto, vinificazione ed ospitalità turistica.

La scrittura privata prevede poi, come ricordato, due diverse regolazioni dei rapporti fra le parti.

La prima contempla la cessione a terzi dell’intero compendio e la distribuzione del prezzo incassato per la vendita fra la P [REDACTED] e la B [REDACTED] secondo criteri predeterminati, che assicurano una contenuta prevalenza della porzione di importo attribuito alla P [REDACTED].

La seconda, denominata di “consolidamento”, destinata a operare nel solo caso di mancata vendita a terzi del compendio entro il 31.12.2013, prevede, in sostanza, la concentrazione di tutte le attività in



capo a Le [REDACTED] (piena proprietà degli immobili destinati alle attività aziendali) ed il contestuale trasferimento del 55% delle quote di quest'ultima in capo alla P [REDACTED]

Diversamente da quanto assume la difesa della B [REDACTED] le attribuzioni patrimoniali previste dalle due soluzioni contemplate dalla scrittura privata in esame (distribuzione del prezzo incassato secondo criteri predeterminati, in caso di vendita del complesso a terzi, e attribuzione delle quote di Le [REDACTED] alla P [REDACTED] e alla B [REDACTED] nelle misure indicate, in caso di consolidamento) non possono ritenersi prive di causa, trovando, al contrario, la loro giustificazione nelle prestazioni poste a carico di entrambe le parti.

Nell'ipotesi di vendita a terzi, la P [REDACTED] come ricordato, trasferisce il proprio diritto di usufrutto sull'intero complesso immobiliare, cui segue, necessariamente, il trasferimento dei rami aziendali già di titolarità di Cascina Le [REDACTED]

Attribuzioni patrimoniali reciproche sono poi previste anche nell'ipotesi di "consolidamento": la P [REDACTED] trasferisce, difatti, il diritto di usufrutto sugli immobili alla nuda proprietaria Le [REDACTED] che ne acquista, in tal modo, la piena proprietà e, ottenuta dalla B [REDACTED] la restituzione dei rami aziendali, li attribuisce a Le [REDACTED] concentrando in capo a detta società l'intero complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'impresa (la P [REDACTED] nel proporre la seconda delle cause riunite nel presente giudizio ha significativamente indicato Le [REDACTED] quale soggetto al quale trasferire i rami d'azienda già di titolarità di Cascina Le [REDACTED])

A fronte di tali attribuzioni patrimoniali, la P [REDACTED] ottiene poi, come ricordato, la titolarità del 55% del capitale sociale di Le [REDACTED] restando il residuo 45% in capo alla B [REDACTED]

In tale contesto, la censura sollevata dalla B [REDACTED] si riduce, in sostanza, ad una valutazione (negativa) di convenienza economica dell'assetto definitivo dei rapporti congegnato dalle parti (con riferimento ad una o entrambe le soluzioni contemplate), pretendendo di ricavare da detta valutazione negativa la nullità (totale o parziale) del contratto per difetto di causa.

Assunto che non può tuttavia essere condiviso, atteso che, come ricordato, la scrittura privata in esame è diretta a regolare il nuovo assetto dei rapporti fra le parti (quale necessaria conseguenza, verosimilmente, della crisi del rapporto personale che legava l'A [REDACTED] alla B [REDACTED], ponendo a favore - e a carico - di ciascuna delle stesse prestazioni di varia natura legate da vincolo di sostanziale corrispettività.



Assetto che può essere ora oggetto di valutazione economica negativa da parte di una, o entrambe, le parti, senza tuttavia che tale valutazione possa incidere sulla validità del contratto.

Risulta poi del tutto inconferente il richiamo alla disciplina della condizione meramente potestativa di cui all'art. 1355 c.c.

La scrittura privata in esame prevede (premesse, lettera f.) che “è *intenzione delle signore B [redacted] e P [redacted] vendere, ciascuna in ragione dei propri diritti, gli immobili meglio descritti nel punto a) delle premesse*” e contempla il mandato, conferito dalla P [redacted] alla B [redacted] (legale rappresentante della società nuda proprietaria degli immobili), per la vendita del proprio diritto di usufrutto.

Nessuna delle clausole inserite nella scrittura privata subordina l'efficacia delle pattuizioni in essa contenute, quanto alla soluzione che prevede la vendita a terzi del compendio, alla mera volontà di ciascuna delle parti alienanti e l'eventuale mancata collaborazione delle stesse alla vendita dei beni integra, al più, un mero inadempimento degli obblighi validamente assunti in forza della scrittura (su cui vedi *infra*, sub 4.4.).

Quanto alla soluzione di “consolidamento”, va rilevato che la mancata vendita a terzi entro il 31.12.2013 costituisce, effettivamente, un fatto futuro e incerto cui è subordinata tale soluzione e può essere quindi qualificata come condizione.

La condizione non può tuttavia ritenersi meramente potestativa (il tenore della scrittura privata impone ad entrambe le parti di collaborare ai fini della vendita) e potrebbe perciò trovare applicazione, al più, il disposto dell'art. 1359 c.c.

Situazione che non ricorre tuttavia nel caso in esame, sulla scorta di quanto si dirà *infra*, sub 5.1.

È significativo, conclusivamente, che la stessa B [redacted] nel formulare le proprie conclusioni definitive, abbia posposto la domanda di nullità del contratto alle domande di annullamento dello stesso per vizio del consenso e di risoluzione del medesimo contratto per inadempimento della controparte, confermando, in sostanza, la pretestuosità dei profili di nullità impropriamente invocati.

Si aggiungano le ulteriori considerazioni di cui al successivo paragrafo 4.6.

4.3. Domanda di annullamento del contratto di cui alla scrittura privata.

La domanda deve ritenersi tempestiva, risultando proposta in via riconvenzionale in sede di costituzione nella causa n. 10698/2018.



Nel merito, anche tale domanda va respinta.

Valgono, anche in questo caso, considerazioni analoghe a quelle svolte in tema di insussistenza della pretesa nullità delle pattuizioni contenute nella scrittura privata per difetto di causa.

La B [redacted] ribadisce difatti la propria valutazione negativa di convenienza degli accordi contenuti nella scrittura e pretende di ricavare da tale valutazione la sussistenza di un errore che “*sarebbe caduto su una qualità dell’oggetto della prestazione*”.

Si è già detto tuttavia che la scrittura privata in esame è chiara nel ricostruire – correttamente – l’originario assetto dei rapporti fra le parti e altrettanto chiara nell’illustrare il risultato finale che scaturisce dalle due soluzioni proposte.

L’errore in cui sarebbe incappata la B [redacted] non investe pertanto, all’evidenza, “*una qualità dell’oggetto della prestazione*”, perché tutte le prestazioni risultano chiaramente enunciate nella scrittura privata in esame - e perciò altrettanto chiaramente percepibili da entrambe le parti -, ma si riduce, come detto, alla citata negativa valutazione di convenienza economica del contratto concluso.

Le censure svolte dalla B [redacted] sono perciò dirette a lamentare, in definitiva, la sussistenza di un mero “errore sul valore”, pacificamente inidoneo a determinare, per dottrina e giurisprudenza costanti, un’effettiva ipotesi di errore essenziale *ex art. 1429 c.c.* (in giurisprudenza, si vedano, fra le altre, Cass. 17053/2021, 29010/2018 e 20148/2013).

4.4. Domanda di risoluzione del contratto per inadempimento.

Come accennato, nel paragrafo 1., la B [redacted] lamenta l’inadempimento della P [redacted] e dell’A [redacted] agli obblighi derivanti dalla scrittura privata del luglio 2012, non avendo gli stessi effettivamente collaborato ai tentativi di vendita a terzi dell’intero complesso (ed anzi ostacolato ingiustificatamente tali tentativi), e, sulla scorta di tale premessa, invoca la risoluzione del contratto di cui alla scrittura privata.

La P [redacted] dal suo canto, evidenzia l’inutile decorso del termine del 31.1.2013 fissato per la vendita a terzi dell’immobile e lamenta l’inadempimento della B [redacted] rispetto agli obblighi posti a suo carico nell’ipotesi di “consolidamento”.

Risultano perciò contrapposte, nel presente giudizio, reciproche contestazioni di inadempimento, poste rispettivamente a fondamento della domanda di risoluzione (proposta dalla B [redacted] e della



domanda di esecuzione in forma specifica (proposta dalla P [REDACTED]) e delle ulteriori domande conseguenti.

Trova pertanto applicazione il pacifico orientamento giurisprudenziale, secondo cui *“nei contratti con prestazioni corrispettive, in caso di denuncia di inadempienze reciproche, è necessario comparare il comportamento di ambo le parti per stabilire quale di esse, con riferimento ai rispettivi interessi ed alla oggettiva entità degli inadempimenti, si sia resa responsabile delle trasgressioni maggiormente rilevanti ed abbia causato il comportamento della controparte, nonché della conseguente alterazione del sinallagma. Tale accertamento, fondato sulla valutazione dei fatti e delle prove, rientra nei poteri del giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato [...]”*. (così, Cass. 13627/2017, da cui è tratta la massima; conformi le più recenti Cass. 13827/2019, 3455/2020 e 19706/2020).

L'esame della domanda di risoluzione viene effettuato *infra sub* 5.1., in sede di esame della domanda di esecuzione in forma specifica del contratto proposta dalla P [REDACTED]

4.5. Eccezione di inadempimento del contratto sollevata dalla B [REDACTED]

Per le ragioni illustrate *sub* 4.4. anche tale eccezione viene esaminata *infra sub* 5.1.

4.6. Domanda di declaratoria di *“inefficacia della dichiarazione unilaterale del 18.09.2017 a firma C [REDACTED] B [REDACTED] per la sua revoca nonché in subordine per l'inadempimento come sopra dedotto ...”*.

Le domande proposte dalla B [REDACTED] sono dirette ad ottenere, in sostanza, la caducazione della dichiarazione datata 18.9.2017 per revoca o, in subordine, *“per l'inadempimento come sopra dedotto in capo ai sigg. L [REDACTED] F [REDACTED] e G [REDACTED] A [REDACTED]”*.

La dichiarazione in esame non risulta tuttavia, assai significativamente, prodotta dalla B [REDACTED] e tale lacuna giustificherebbe, per ciò solo, il rigetto delle domande proposte.

Solo per completezza, va rilevato che la dichiarazione è stata prodotta dalla P [REDACTED] e dall'A [REDACTED] quale doc. n. 90 con la seconda memoria *ex art.* 183, 6° comma, c.p.c. e può essere perciò esaminata nel suo contenuto, che si compone, essenzialmente:

a) di una prima parte ricognitiva della riconducibilità del complesso di beni *“alla proprietà e titolarità in ragione di quote pari al 45% per se stessa, C [REDACTED] B [REDACTED] e pari al 55% in capo al sig. G [REDACTED] A [REDACTED] [...]”*, quale conseguenza della *“condivisa valutazione dell'apporto, in*



capitale o in attività, conferito dalle due parti nel corso del tempo e non potrà ritenersi soggetto ad alcuna modifica in casi di eventi, quali ad esempio, la piena titolarità in capo alle [REDACTED] srl degli immobili oggi in nuda proprietà per effetto dell'estinzione dell'usufrutto in capo alla sig.ra I [REDACTED] F [REDACTED]";

b) di una seconda parte dispositiva, con la quale la B [REDACTED], "al fine di favorire la vendita del complesso", riduce, in sostanza, le proprie pretese in ordine alla distribuzione del prezzo incassato in caso di vendita a terzi del complesso ad un prezzo inferiore a quello originariamente fissato.

Seguono ulteriori dichiarazioni sempre di carattere dispositivo, accessorie a quella riportata *sub b*).

Sulla scorta di tale premessa, va ribadita l'infondatezza delle domande proposte dalla B [REDACTED]

Ed infatti, quanto alla prima parte ricognitiva, va rilevato che la stessa assume valore confessorio laddove riconosce fatti sfavorevoli alla parte che la ha resa e favorevoli alla controparte; dichiarazione perciò revocabile solo nella sussistenza dei presupposti dell'art. 2732 c.c. (nemmeno invocati specificamente, a tal fine, dalla difesa della B [REDACTED]).

È poi palese l'irrelevanza della dichiarazione di contenuto ricognitivo nella parte in cui riferisce fatti favorevoli alla parte che la ha resa.

Quanto alla parte dispositiva, va di contro rilevato che le manifestazioni di disponibilità della B [REDACTED] alla riduzione delle proprie pretese e/o agli ulteriori adempimenti previsti a suo carico trovano la loro giustificazione nell'ambito delle trattative pacificamente intercorse fra le parti per una definizione comunque bonaria della vicenda in epoca successiva alla scadenza del termine fissato con la scrittura privata del luglio del 2012 per la vendita del complesso.

Trattative che, come poi si vedrà (*sub 5.1.*), non hanno avuto – pacificamente - esito positivo, con conseguente venir meno dell'efficacia della dichiarazione di disponibilità della B [REDACTED] nel diverso contesto della puntuale esecuzione degli obblighi derivanti dalla scrittura privata in ipotesi di consolidamento.

Del tutto incomprensibile deve poi ritenersi la domanda di declaratoria di inefficacia della dichiarazione per inadempimento della controparte, che sembrerebbe presupporre una domanda di risoluzione della dichiarazione, di difficile configurabilità, attesa la natura unilaterale dell'atto.

Quanto poi alla parte ricognitiva della dichiarazione, va rilevato che la stessa riveste chiaro tenore confessorio nella parte in cui riconosce che la riconducibilità del complesso di beni "alla proprietà e



titolarità in ragione di quote pari al 45% per se stessa, C [REDACTED] B [REDACTED] e pari al 55% in capo al sig. G [REDACTED] A [REDACTED] costituisce conseguenza della “condivisa valutazione dell’apporto, in capitale o in attività, conferito dalle due parti nel corso del tempo”.

Tale riconoscimento rafforza le considerazioni, da sole già dirimenti, che hanno condotto al rigetto delle domande dirette a far valere le pretese ragioni di invalidità del contratto.

4.7. Domanda di manleva nei confronti di G [REDACTED] A [REDACTED].

La domanda di manleva svolta dalla B [REDACTED] nei confronti dell’A [REDACTED] presuppone l’eventuale condanna della stessa in favore della P [REDACTED]; tale domanda può essere perciò esaminata solo all’esito dell’esame delle domande proposte dalla P [REDACTED].

5. Domanda proposte da L [REDACTED] P [REDACTED]

5.1. Domanda di esecuzione in forma specifica del contratto proposta dalla P [REDACTED]

La domanda è fondata e va perciò accolta.

Come accennato *sub* 4.4., si contrappongono, nel presente giudizio, reciproche contestazioni di inadempimento.

La B [REDACTED] come ricordato, contesta alla P [REDACTED] e all’A [REDACTED] la mancata effettiva collaborazione ai tentativi di vendita a terzi dell’intero complesso; la P [REDACTED] lamenta, a sua volta, l’ingiustificato rifiuto, opposto dalla B [REDACTED] all’adempimento degli obblighi contemplati dalla scrittura privata nell’ipotesi di “consolidamento”.

Richiamati i principi di diritto enunciati dalla giurisprudenza di legittimità rammentati *sub* 4.4., rileva il collegio che le risultanze istruttorie confermano la sussistenza di un reale inadempimento della sola B [REDACTED].

Conclusione che si impone sulla scorta della mera lettura dell’atto di citazione con il quale la stessa ha introdotto la prima causa, rubricata al n. R.G. 1853/2018.

La B [REDACTED] difatti, sottolineata la natura non essenziale del termine fissato al 31.12.2013 (ricavabile dal comportamento successivamente tenuto dalle parti, che hanno continuato a trattare la vendita del compendio a terzi anche dopo il decorso di detto termine), lamenta (paragrafi 26/30 della citazione) l’ingiustificato rifiuto opposto dalla P [REDACTED] e dall’A [REDACTED] alla proposta d’acquisto formulata da [REDACTED] [REDACTED] proposta d’acquisto che, sulla scorta delle indicazioni fornite dalla stessa B [REDACTED] risulterebbe formulata, nei suoi termini definitivi, nell’estate/autunno del 2017.



La difesa della F [REDACTED] e dell'A [REDACTED] contesta che l'iniziativa assunta da [REDACTED] [REDACTED] rivesta il carattere di vera e propria proposta d'acquisto, risultando piuttosto una mera manifestazione di interesse, ma la circostanza non appare decisiva.

Preliminarmente, rileva il collegio che l'indagine in ordine alla natura essenziale o meno del termine non rileva ai sensi dell'art. 1457 c.c., non trattandosi di termine "fissato per la prestazione di una delle parti", ma, come detto, quale termine stabilito per il perfezionamento della prima soluzione di vendita del compendio a terzi.

Ciò posto, rileva ulteriormente il collegio che, anche a voler ritenere la natura non essenziale del termine concordato dalle parti (31.12.2013), la proposta d'acquisto/manifestazione di interesse di [REDACTED] [REDACTED] si colloca, secondo la prospettazione della stessa B [REDACTED] nell'estate del 2017, a più di tre anni di distanza dalla scadenza del termine fissato in origine.

Il termine concordato dalle parti, quandanche non "essenziale" deve avere, in ogni caso, una pur modesta valenza indicativa.

Si aggiunga che le parti hanno previsto, con la scrittura privata del luglio 2012, che il collegato mandato a vendere alla B [REDACTED] "è conferito fino al 31. Dicembre 2013, escludendo sin d'ora proroga tacita" e che "la presente scrittura ha validità tra le parti se non derogata o modificata dalla legge ovvero da accordi scritti successivamente intervenuti".

La corretta interpretazione del tenore della scrittura privata del luglio 2012 induce perciò a ritenere, quanto alla natura del termine fissato per il perfezionamento della vendita a terzi del compendio, che detto termine, pur non inderogabile, avrebbe imposto alle parti di valutare, alla stregua dei fondamentali canoni di correttezza e buona fede nell'esecuzione delle obbligazioni derivanti dal contratto (artt. 1175 e 1376 c.c.), eventuali – concrete - proposte di acquisto del compendio pervenute nei mesi immediatamente successivi alla scadenza del termine concordato (e perciò, al più, nella primavera – estate dell'anno successivo), ma non anche proposte pervenute a più di tre anni di distanza dalla scadenza del termine concordato.

In tale contesto, è del tutto pacifico che le parti hanno continuato a intessere trattative per la vendita a terzi dell'intero compendio anche successivamente alla scadenza del termine del 31.1.2013 (le trattative sono proseguite anche nel corso del presente giudizio), ma tale condotta si colloca nell'ambito di un



tentativo di soluzione bonaria della controversia e perciò al di fuori del contesto dell'esecuzione delle pattuizioni contenute nella scrittura privata del luglio 2012.

Tali trattative, pur ragionevoli, perché dirette ad evitare la futura convivenza della P [REDACTED] e della B [REDACTED] nella società Le [REDACTED] (convivenza che si preannuncia del tutto problematica, alla luce del deterioramento dei rapporti fra le parti), non hanno tuttavia avuto, come già ricordato *sub* 4.6., esito positivo.

Di qui la necessità di dare esecuzione alle pattuizioni di cui alla scrittura privata in esame e quindi, rilevato che nel termine del 31.12.2013 (o nel periodo immediatamente successivo) non si è perfezionata la vendita a terzi dell'intero complesso, di dare attuazione all'operazione di "consolidamento".

Si aggiunga che le risultanze istruttorie rivelano la sussistenza di un rilevante inadempimento della B [REDACTED] agli obblighi di esecuzione in buona fede del contratto concluso.

È infatti del tutto pacifico in causa che la B [REDACTED] amministratore unico e titolare del 100% del capitale sociale di Le [REDACTED] ha celebrato in data in data 19.6.2013 un'assemblea della società che ha, fra l'altro, modificato i *quorum* costitutivi e deliberativi dell'assemblea, innalzandoli al 70%.

La condotta tenuta dalla B [REDACTED] risulta chiaramente diretta a pregiudicare le legittime aspettative della P [REDACTED] nell'ipotesi di "consolidamento".

La scrittura privata del luglio 2012 attribuisce, come ricordato, alla P [REDACTED] la quota del 55% del capitale sociale di Le [REDACTED] e tale quota assicura alla P [REDACTED] sulla scorta delle disposizioni statutarie vigenti a quel momento, il pieno governo dell'assemblea e, quindi, il controllo della società.

L'innalzamento dei *quorum* costitutivi e deliberativi dell'assemblea alla soglia del 70% sottrae, di contro, alla P [REDACTED] tale controllo, attribuendo di fatto alla B [REDACTED] un sostanziale potere di veto, idoneo a paralizzare ogni decisione assembleare.

È palese che la delibera sia adottata al solo fine di danneggiare la P [REDACTED]

La B [REDACTED], come ricordato, detiene alla data della delibera il 100% del capitale sociale di Le [REDACTED] e l'innalzamento dei *quorum* non può quindi trovare alcuna giustificazione nell'ottica del mantenimento di tale titolarità esclusiva.

Ben diversa la situazione in ipotesi di attuazione del "consolidamento", perché, per le ragioni indicate, la P [REDACTED] si vede attribuita una quota che, pur di maggioranza, non è più idonea a consentirle il



controllo della società, potendo l'assemblea di Le [REDACTED] raggiungere il *quorum* deliberativo solo con il consenso del socio di minoranza.

Si aggiunga che la delibera risulta adottata – significativamente – nel giugno del 2013, ossia nell'approssimarsi del termine fissato dalle parti per la vendita a terzi dell'intero complesso; circostanza che costituisce ulteriore conferma della chiara volontà della B [REDACTED] di ostacolare, in ogni modo, la corretta esecuzione degli obblighi derivanti dalla soluzione di “consolidamento”.

Ribadito pertanto che è la sola B [REDACTED] inadempiente agli obblighi derivanti dal contratto di cui alla scrittura privata del luglio 2012, va respinta la domanda di risoluzione di detto contratto proposta dalla B [REDACTED] e va, per le medesime ragioni, disattesa l'eccezione *ex art.* 1460 c.c. sollevata dalla B [REDACTED]

Rilevata poi la necessità di dare piena attuazione all'ipotesi di “consolidamento” prevista dalle parti nel caso di mancata vendita a terzi dell'intero compendio nel termine concordato, e rilevato che la B [REDACTED] rifiuta ingiustificatamente tale adempimento, vanno accolte le domande, proposte dalla P [REDACTED] dirette a ottenere il trasferimento:

- a) in suo favore, del 55% delle quote di Le [REDACTED]
- b) in favore di Le [REDACTED] di tutti i rami d'azienda di titolarità, al momento della stipula del contratto, della società semplice Cascina [REDACTED] poi divenuti di titolarità della sola B [REDACTED] quale titolare della ditta individuale, con l'eccezione della sola attività di ristorazione in località [REDACTED]. Il tutto subordinatamente alla rinuncia della P [REDACTED] al diritto di usufrutto sui beni immobili in nuda proprietà a Le [REDACTED] (in conformità – peraltro - alla disponibilità manifestata dalla P [REDACTED]), in modo da consolidare in capo a detta società la piena proprietà degli stessi.

Sentenza soggetta a pubblicità *ex art.* 2470 c.c.

5.2. Domande diretta ottenere la caducazione della delibera assembleare in data 19.6.2013.

Le considerazioni svolte *sub* 5.1. convincono della chiara illegittimità della delibera (adottata dalla B [REDACTED] al solo fine di pregiudicare le legittime aspettative della P [REDACTED]) e, tuttavia, le domande in esame non possono essere accolte.

A norma dell'art. 2908 c.c., come noto, la tutela costitutiva è ammessa nei soli casi previsti dalla legge (principio di tipicità delle forme di tutela costitutiva) e, nel caso di delibere assembleari viziate, trova



esclusiva attuazione nelle forme tipiche di impugnazione delle delibere per ragioni di nullità o annullamento.

Ne deriva, che, nel caso in esame, in difetto di tempestiva impugnazione della delibera, l'accertamento del profilo di invalidità della stessa invocato dalla P [REDACTED] e dall'A [REDACTED] pur valutato ai fini della indagine relativa alle reciproche contestazioni di inadempimento, non può condurre al risultato – sperato - di caducazione della delibera.

Il principio di tipicità delle forme di tutela costitutiva non consente poi di raggiungere il risultato della caducazione della delibera quale forma di risarcimento del danno in forma specifica *ex art. 2058 c.c.* e va infine respinta la domanda di condanna della B [REDACTED] *“a porre in essere tutti gli atti e le dichiarazioni, ivi compreso, occorrendo, il voto assembleare a tal fine necessario o opportuno al fine di ristabilire e ripristinare le precedenti disposizioni statutarie e, in particolare, quella prevedente il diverso ed inferiore quorum costitutivo e deliberativo del 55%”*.

Per le ragioni indicate *sub* 5.1. la condotta illecita della B [REDACTED] (convocazione dell'assemblea del 19.6.2013 e conseguente delibera adottata esclusivamente col suo voto) non costituisce violazione di uno specifico obbligo di *non facere*, bensì violazione dell'obbligo generico di correttezza e buona fede nell'adempimento delle obbligazioni, con conseguente configurabilità di forme di tutela meramente risarcitoria.

Seguono, per le medesime ragioni, il rigetto della domanda diretta ad autorizzare la P [REDACTED] *“ovvero il soggetto da questa designato, ovvero i suoi aventi causa a porre in essere tutti gli atti giuridici necessari ai fini della suddetta modifica statutaria volta a reintrodurre e ripristinare anche la clausola statutaria prevedente il 55% quale quorum assembleare”*, chiaramente incompatibile con le vigenti disposizioni statutarie di Le [REDACTED] e l'ulteriore rigetto della domanda proposta ai sensi dell'art. 614 *bis* c.p.c.

5.3. Domande di risarcimento dei danni.

La domanda originaria di risarcimento dei danni consistenti nel *“mancato godimento del pacchetto quotalizio di maggioranza e ai conseguenti utili derivanti dall'attività agricola svolta mediante i rami aziendali rimasti senza titolo giustificativo nella disponibilità materiale della sig.ra B [REDACTED]”* va respinta, non avendo la P [REDACTED] e l'A [REDACTED] fornito, né offerto, alcuna prova dei pretesi utili realizzati mediante l'impiego produttivo dei beni aziendali.



Si aggiunga che la diffida definitiva inoltrata dalla P [REDACTED] (per il tramite del suo procuratore generale) per ottenere l'adempimento degli obblighi di "consolidamento" di cui alla scrittura privata del luglio 2012 reca la data del 14.11.2017 e che il sequestro dei rami aziendali è stato disposto con l'ordinanza cautelare in data 1.6.2018, che ha accolto la conforme richiesta della P [REDACTED]

Intervallo di tempo assai breve, che rende – verosimilmente – del tutto irrisori eventuali utili percepiti dalla B [REDACTED] in tale periodo (altra è la sorte degli eventuali utili realizzati in costanza di custodia giudiziale, che non sembrano siano stati specificamente contemplati da entrambe le parti).

La domanda, proposta per la prima volta in sede di precisazione delle conclusioni, di risarcimento dei danni consistenti nella *"differenza di valore tra il pacchetto promesso e quello trasferito, da liquidarsi in via equitativa ex art. 1226 c.c., ovvero, previa rimessione in istruttoria per Ctu"* va, di contro, dichiarata inammissibile per la sua novità, essendo diretta ad ottenere il risarcimento di una voce di danno invocata per la prima volta in tale sede e perciò tardivamente.

6. Domanda di manleva proposta nei confronti dell'A [REDACTED]

La domanda è infondata e va perciò respinta.

Le ragioni della decisione evidenziano difatti che l'accoglimento delle domande proposte dalla P [REDACTED] nei confronti della B [REDACTED] trova la sua giustificazione nell'inadempimento di quest'ultima agli obblighi derivanti dalla scrittura privata del luglio 2012.

Non essendo poi nemmeno prospettato un concorso dell'A [REDACTED] nell'inadempimento della B [REDACTED] la domanda risulta radicalmente infondata.

7. Istanze istruttorie.

Le ragioni della decisione rendono inammissibili, per irrilevanza, le istanze istruttorie ribadite dalla B [REDACTED] in sede di precisazione delle conclusioni.

La maggior parte delle circostanze oggetto dei capitoli di prova sono, come ricordato, pacifiche fra le parti e il (preteso) rifiuto opposto dalla P [REDACTED] e dall'A [REDACTED] alla (pretesa) proposta d'acquisto formulata da [REDACTED] non potrebbe costituire, in ragione della collocazione temporale proposta dalla stessa B [REDACTED] inadempimento degli obblighi derivanti dalla scrittura privata.

Restano poi assorbite le istanze istruttorie della P [REDACTED] e dell'A [REDACTED]

8. Riepilogo.



In conclusione, vanno respinte le domande proposte dalla B [REDACTED] dirette a far valere la (pretesa) invalidità (per nullità o annullabilità) del contratto di cui alla scrittura privata del luglio 2012.

Accertato poi l'inadempimento della sola B [REDACTED] agli obblighi derivanti da detto contratto, vanno respinte le ulteriori domande proposte dalla B [REDACTED] e accolte le domande proposte dalla P [REDACTED] ex art. 2932 c.c.

Vanno di contro respinte le ulteriori domande proposte dalla P [REDACTED] e dall'A [REDACTED]

9. Spese.

L'esito del giudizio e le ragioni della decisione giustificano la condanna della B [REDACTED], sostanzialmente soccombente, alla rifusione delle spese sostenute dalla P [REDACTED] e dall'A [REDACTED] per il presente giudizio, che si liquidano in € 1.063,00= per spese ed € 45.000,00= per onorari (liquidati i valori medi per tutte le fasi per le cause di valore da € 260.000,01= a € 520.000,00=, con quattro aumenti del 15% circa in ragione dell'effettivo valore della controversia e un ulteriore aumento del 20% circa in ragione della pluralità di parti assistite dal medesimo difensore), oltre 15% per spese generali e accessori di legge.

Le domande di condanna della B [REDACTED] al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c. proposte dalla P [REDACTED] e dall'A [REDACTED] vanno respinte, atteso l'accoglimento solo parziale delle domande proposte dalla P [REDACTED]

P.Q.M.

pronunciando definitivamente, disattesa e respinta ogni diversa domanda, istanza ed eccezione, così provvede:

- rigetta tutte le domande proposte da C [REDACTED] B [REDACTED];

- accoglie la domanda ex art. 2932 c.c. proposta da I [REDACTED] P [REDACTED] e, per l'effetto, trasferisce a:

a) I [REDACTED] P [REDACTED] il 55% delle quote del capitale sociale di Le [REDACTED] s.r.l., con sede di [REDACTED]
[REDACTED]

b) Le [REDACTED] s.r.l. tutti i rami d'azienda di titolarità, al momento della stipula del contratto, della società semplice Cascina Le [REDACTED] poi divenuti di titolarità della sola B [REDACTED], quale titolare della ditta individuale, con l'eccezione della sola attività di ristorazione in località [REDACTED]

- rigetta le ulteriori domande proposte da I [REDACTED] P [REDACTED] e G [REDACTED] A [REDACTED]



- condanna la B [REDACTED] al pagamento, in favore della P [REDACTED] e dell'A [REDACTED] della somma di € 46.063,00= oltre 15% per spese generali e accessori di legge, a titolo di rifusione delle spese di lite.

Così deciso in Brescia il 24.10.2022.

Il presidente estensore

[REDACTED]

Atto redatto in formato elettronico e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art.35 comma 1 d.m. 21 febbraio 2011, n.44, come modificato dal d.m. 15 ottobre 2012 n.209

