

N. R.G. 35794/2021



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE di MILANO
SEZIONE SPECIALIZZATA IN MATERIA DI IMPRESA
XV CIVILE**

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

dott. Angelo Mambriani

Presidente

dott.ssa Maria Antonietta Ricci

Giudice a latere

dott.ssa Alima Zana

Giudice estensore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n.r.g. **35794/2021** promossa da:

ATTORI

contro

CONVENUTO

e contro

CONVENUTO

OGGETTO: domanda di 1. accertamento dell'inadempimento dell'obbligo di sottoscrizione del contratto definitivo di acquisto delle quote di s.r.l. e di crediti da finanziamento soci; 2. esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c.. In via riconvenzionale, domanda di 1. accertamento della risoluzione del contratto

pagina 1 di 21

preliminare ai sensi dell' art. 1489 c.c. e per violazione dei principi di correttezza e buona fede; 2. accertamento della responsabilità di cui all' art.1337 c.c. e risarcimento del danno; 3. riduzione del prezzo, ai sensi dell'art. 1480 c.c.

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni del 24.09.2024. Si dà conto delle rispettive richieste, qui di seguito riportate.

CONCLUSIONI PARTE ATTRICE

La scrivente difesa, richiamati i propri atti, precisa le seguenti conclusioni:

in via principale:

- respingere le domande ed eccezioni articolate dalle convenute, in quanto infondate in fatto ed in diritto;
- accertare e dichiarare l'inadempimento di all'obbligo di sottoscrizione del contratto definitivo di acquisto delle quote detenute dagli attori nella società dei crediti da finanziamento soci infruttiferi;
- pronunciare sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. che tenga luogo del contratto definitivo di compravendita congiunta delle quote e dei crediti da finanziamenti infruttiferi e pertanto voglia trasferire ad c.f. 03843160965:
 - i. la proprietà delle quote di - di valore nominale di 18.000 euro pari al 100% del capitale sociale - e per l'effetto condannare al pagamento del prezzo pattuito in contratto (ex art. 2 scrittura modificativa del 15.2.21) e nel dettaglio:
 - trasferire ad le quote pari al 19,44% del capitale sociale di e per l'effetto condannare al pagamento in suo favore del prezzo di € 3.500,00;
 - trasferire ad le quote pari al 11,50% del capitale sociale di (mediante intestazione fiduciaria a e per l'effetto condannare al pagamento in suo favore del prezzo di € 2.070,00;
 - trasferire ad le quote pari al 2% del capitale sociale di Le (mediante intestazione fiduciaria) e per l'effetto condannare al pagamento in suo favore del prezzo di € 360,00;
 - trasferire ad le quote pari al 5,56% del capitale sociale di (mediante capo ad)

pagina 2 di 21

- intestazione fiduciaria a _____), e per l'effetto condannare _____ al pagamento in suo favore del prezzo di €. 1.000,00;
- trasferire ad _____ le quote pari al 3,16% del capitale sociale di _____ capo a _____, e per l'effetto condannare _____ al pagamento in suo favore del prezzo di €. 570,00;
 - trasferire ad _____ le quote pari al 4,17% del capitale sociale di _____ capo a _____, e per l'effetto condannare _____ al pagamento in suo favore del prezzo di €. 750,00;
 - trasferire ad _____ le quote pari al 4,17% del capitale sociale di _____ e per l'effetto condannare _____ al pagamento in suo favore del prezzo di €. 750,00;
 - trasferire ad _____ le quote pari al 50% del capitale sociale di _____ facenti capo a _____, e per l'effetto condannare _____ al pagamento in favore di _____ anche ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 3.2-3.3. e 11.2.2. del Contratto preliminare del 22.6.2020 e successive integrazioni del prezzo di €. 9.000,00 o in subordine a favore di _____.
- ii. la proprietà dei crediti per finanziamenti infruttiferi - per complessivi €. 2.554.117 al prezzo di €. 810.00,00 - vantati nei confronti della _____ per ciascun creditore nei termini concordati e per l'effetto condannare _____ al pagamento del prezzo pattuito in contratto (ex art. 3 scrittura modificativa del 15.2.21) e nel dettaglio:
- trasferire ad _____ il credito di €. 493.163,00 facente capo al _____ e per l'effetto condannare _____ al pagamento del prezzo in suo favore di €. 157.464,00;
 - trasferire ad _____ il credito di €. 293.992,00 facente capo a _____ e per l'effetto condannare _____ al pagamento del prezzo in suo favore di €. 93.150,00;
 - trasferire ad _____ il credito di €. 50.043,00 facente capo al _____ e per l'effetto condannare _____ al pagamento del prezzo in suo favore del prezzo di €. 16.200,00;
 - trasferire ad _____ il credito di €. 142.002,00 facente capo alla _____ e per l'effetto condannare _____ al pagamento del prezzo in suo favore di €. 45.036,00;
 - trasferire ad _____ il credito di €. 107.126,50 facente capo alla _____ e per l'effetto condannare _____ al pagamento del prezzo in suo favore di €. 33.777,00;

pagina 3 di 21

- trasferire ad _____ il credito di €. 107.126,50 facente capo alla _____
e per l'effetto condannare _____ al
pagamento del prezzo in suo favore di €. 33.777,00;
 - trasferire ad _____ il credito di €. 79.375,00 facente capo alla _____
e per l'effetto condannare _____ al
pagamento del prezzo in suo favore di €. 25.596,00;
 - trasferire ad _____ il credito di €. 1.280.988,00 facente capo alla società _____
e per l'effetto condannare _____
al pagamento del prezzo complessivo di €. 405.000,00 a favore di _____
, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 3.2-3.3. e 11.2.2. del
Contratto preliminare del 22.6.2020 e successive integrazioni.
- emettere ogni altra pronuncia o statuizione comunque connessa o dipendente dalle domande che
precedono;
- accertare che il mancato rispetto del termine contrattuale e/o la mancata disponibilità di
alla sottoscrizione del contratto definitivo entro un termine ragionevole ha creato un danno diretto a
per come esposto in atti e, per l'effetto, condannare _____ al pagamento
in favore di _____ a titolo risarcitorio della somma di €. 154.000,00.

In via istruttoria:

- ammettere la prova testimoniale sui capitoli di prova così come indicati nella depositata memoria ex art.
183 VI comma c.p.c. n. 2 dagli attori;
- rigettare integralmente, per tutti i motivi dedotti in atti e/o per quanto meglio ritenuto, tutti i mezzi
istruttori di cui le convenute hanno chiesto l'ammissione;

In ogni caso:

- con vittoria di spese, competenze e onorari di giudizio.

CONCLUSIONI PER IL CONVENUTO

Piaccia all'illustrissimo Giudice adito, contrarii rejectis così giudicare:

In via principale e di merito

A. Respingere tutte le domande proposte dagli attori in quanto infondate in fatto e diritto

In Via riconvenzionale

B. Accertare e dichiarare ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 1467 e 1489 c.c. la risoluzione
giudiziale del contratto preliminare di compravendita delle quote costituenti l'intero capitale sociale
della _____ in liquidazione nonché dei crediti per finanziamenti infruttiferi dei soci,
di cui alla proposta irrevocabile sottoscritta in data 05.02.2021 ed accettata in data 15.02.2021;

- C. *Accertare e dichiarare la violazione da parte degli attori dei principi di correttezza e buona fede nel corso della trattativa precontrattuale sia per non aver segnalato alla convenuta acquirente la sussistenza di un procedimento di esproprio relativo a parte dei terreni di proprietà della , sia per aver enunciato una situazione economico-finanziaria della differente dalla realtà; per l'effetto dichiarare la risoluzione giudiziale del contratto preliminare di compravendita delle quote costituenti l'intero capitale sociale della ; in liquidazione nonché dei crediti per finanziamenti infruttiferi dei soci di cui alla proposta irrevocabile sottoscritta in data 05.02.2021 ed accettata in data 15/02/2021;*
- D. *Accertare e dichiarare comunque la responsabilità di cui all'art. 1337 c.c. da parte degli attori e per l'effetto, condannare quest'ultima al risarcimento dei danni a favore della convenuta , nella misura di € 100.000,00–e/o in quella che verrà accertata in corso di causa previa occorrenda CTU.*

In Via Riconvenzionale subordinata

- E. *Nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento della domande svolte in via riconvenzionale di cui ai capi B-C- disporre che il corrispettivo, relativo al contratto preliminare di compravendita delle quote costituenti l'intero capitale sociale della , in liquidazione nonché dei crediti per finanziamenti infruttiferi dei soci di cui alla proposta irrevocabile sottoscritta in data 05.02.2021 ed accettata in data 15.02.2021, venga adeguatamente diminuito ai sensi e per gli effetti dell'art. 1480 c.c. cod. civ. nella misura di € 300.000,00– oppure in quella maggiore o minore che verrà accertata in corso di causa previa eventuale occorrenda CTU o ancora in quella maggiore o minore che l'Ill.mo Tribunale di Lodi riterrà equa e di giustizia.*
- F. *Con vittoria di spese ed onorari di giudizio.*

In via Istruttoria

- *chiede disporsi ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c., nei confronti degli attori e del Comune e della documentazione inerente le debenze a carico della società , per IMU, con particolare riferimento agli avvisi di accertamento già formalizzati sino ad oggi nei confronti della medesima società, nonché ai ricorsi dalla stessa formalizzati sino ad ora e volti ad impugnare una parte degli avvisi di accertamento avanti le Commissioni Tributarie Provinciali e Regionali, nonché avanti la Suprema Corte di Cassazione.*

CONCLUSIONI PER IL CONVENUTO

S.P.A.

Piaccia al Tribunale Ill.mo,

Previe le declaratorie del caso;

Ogni contraria istanza, eccezione, domanda disattesa;

*Dato atto che la _____ non ha preso, né intende prendere posizione sui fatti posti da parte attrice a fondamento della propria domanda;
Dichiarare tenuta e condannare, in via riconvenzionale, parte attrice _____ in liquidazione al pagamento in favore della convenuta _____ della somma di € 414.000,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo.
Con il favore delle spese e del compenso di causa.*

1. Le vicende processuali

Tutti i soci titolari dell'intero capitale di _____ in liquidazione

_____ - in qualità di promittenti venditori - con atto di citazione notificato in data 30.08.2021 hanno convenuto in giudizio _____ nella veste di promissaria acquirente - e quest'ultima titolare di un diritto di pegno sulla quota sociale di _____

Parte attrice ha rammentato che con proposta sottoscritta il 22.06.2020 _____ si era impegnata irrevocabilmente ad (i) acquistare, al loro valore nominale, le quote costituenti l'intero capitale di € 18.000,00 di _____ (ii) acquistare i crediti da finanziamento soci infruttiferi per complessivi € 2.554.176,00 al prezzo di € 1.112.000,00. La proposta, sospensivamente condizionata all'approvazione del piano attuativo di lottizzazione da parte dell'amministrazione comunale di _____ era stata accettata dai promittenti venditori e sottoscritta anche dal creditore pignoratizio.

Successivamente, con proposta modificativa irrevocabile formulata dalla promissaria acquirente il 05.02.2021 e accettata dai promittenti venditori il 15.02.2021, le parti, dando atto del mancato avveramento della condizione sospensiva (non avendo il comune di _____ deliberato favorevolmente sul piano attuativo), confermavano la volontà a perfezionare il contratto definitivo senza tale condizione, riducendo il prezzo di acquisto dei crediti da finanziamento soci infruttiferi da € 1.112.000,00 a € 810.000,00 e concordando il perfezionamento del contratto non oltre il 31.03.21.

Parte attrice ha, inoltre, rammentato che poco prima del rogito, _____ aveva raggiunto con _____ un accordo, in forza del quale la banca si era impegnata a cancellare il pegno iscritto sulla partecipazione sociale a fronte dell'incasso del minor importo di € 260.000,00 rispetto al credito originario; tale negozio aveva validità sino al 30.04.21.

Gli attori non avevano ricevuto, tuttavia, alcuna convocazione davanti al notaio già individuato né alcuna comunicazione da _____ ai fini della stipulazione del definitivo; in data 10.06.21 i promissari venditori avevano quindi intimato, senza successo, la promissaria acquirente a fissare la data per il perfezionamento degli accordi.

Parte attrice ha dunque chiesto (i) l'accertamento dell'inadempimento, da parte di _____ dell'obbligo di sottoscrizione del contratto definitivo e la conseguente esecuzione in forma specifica ex art.

pagina 6 di 21

2932 c.c. del contratto preliminare di compravendita, come integrato e modificato in data 15.02.2021; (ii) la condanna della convenuta al pagamento in favore di [redacted] a titolo risarcitorio della somma di € 154.000,00, pari alla differenza tra l'importo di € 414.000,00 spettante alla società attrice per la cessione della propria partecipazione e la somma concordata tra la stessa e [redacted], pari ad € 260.000,00, per la cancellazione del pegno.

[redacted] si è costituita in giudizio lamentando il venir meno del proprio interesse all'acquisto delle quote societarie e dei crediti in quanto, prima della stipula del definitivo, (i) era stata modificata la destinazione urbanistica dei terreni di titolarità di [redacted]; (ii) il [redacted] aveva instaurato un procedimento espropriativo concernente parte degli immobili di proprietà di [redacted]; (iii) erano emerse incongruenze sulle voci enunciate in bilancio da [redacted] rispetto alle dichiarazioni rese in sede contrattuale.

Pertanto, parte convenuta ha chiesto il rigetto di tutte le domande attoree e, in via riconvenzionale, l'accertamento dell'intervenuta risoluzione del contratto preliminare di compravendita ai sensi degli artt. 1467 e 1489 c.c. ovvero per violazione da parte degli attori dei principi di correttezza e buona fede nel corso della trattativa precontrattuale sia per non aver segnalato la sussistenza di un procedimento di esproprio sia per aver rappresentato in modo infedele la situazione economico-finanziaria di [redacted]. Sempre in via riconvenzionale, ha chiesto l'accertamento della responsabilità di cui all'art.1337 c.c. degli attori e la condanna degli stessi al risarcimento dei danni nella misura di € 100.000,00. Infine, in via riconvenzionale subordinata, ha domandato la riduzione, ai sensi dell'art. 1480 c.c., del corrispettivo del contratto preliminare di compravendita nella misura di € 300.000,00.

[redacted] si è costituita in giudizio, chiedendo in via riconvenzionale la condanna di [redacted] al pagamento in suo favore della somma di € 414.000,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo, sostenendo che il proprio credito non fosse sottoposto alla condizione dell'effettiva riscossione del prezzo della compravendita da parte della propria debitrice dalla convenuta.

Assegnati alle parti i termini richiesti, ex art. 183, comma 6, c.p.c., non è stato dato ingresso all'attività istruttoria orale, trattandosi di causa di natura documentale.

Pertanto, celebrata l'udienza di precisazione delle conclusioni con la modalità della trattazione scritta, la causa è stata rimessa in decisione, previa assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle eventuali repliche.

2. Nel merito della domanda attorea

Nel caso in esame sono pacifiche le seguenti circostanze:

- in data 22.06.2020 la totalità dei soci di [redacted], in qualità di promittenti venditori, e [redacted], in qualità di titolare di un diritto di pegno sulla quota di uno dei soci ([redacted]) hanno accettato la proposta irrevocabile avanzata da [redacted] in data 12.06.2020, avente ad oggetto l'acquisto:

- delle quote costituenti l'intero capitale sociale di € 18.000,00 della società _____ al prezzo nominale secondo le seguenti quote di titolarità:
 - _____, quota di nominali 500,00, pari al 19,44%;
 - _____ (mediante intestazione fiduciaria a _____), quota di nominali € 2.070,00, pari al 11,50%;
 - _____ (mediante intestazione fiduciaria a _____), quota di nominali € 360,00, pari al 2%;
 - _____ (mediante intestazione fiduciaria a _____), quota di nominali € 1.000,00, pari al 5,56%;
 - _____ quota di nominali € 570,00, pari al 3,16%;
 - _____ quota di nominali € 750,00, pari al 4,17%;
 - _____ quota di nominali € 750; pari al 4,17%;
 - _____, quota di nominali € 9.000, pari al 50%;
- dei crediti per finanziamenti infruttiferi effettuati dai soci a favore della società per complessivi € 2.554.176,00 al prezzo di € 1.112.000,00 (doc. 1 e 2 di parte attrice);
- l'accordo era sospensivamente condizionato all'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale di _____ del piano attuativo di lottizzazione finalizzato al rilascio dei permessi di costruire (cfr. art. 10);
- con proposta modificativa irrevocabile sottoscritta da _____ l'05.02.2021 e accettata dai promittenti venditori il 15.02.2021 (doc. 4 e 5 di parte attrice) e da _____ il 02.03.2021 (doc. 10 di parte attrice), le parti, dando atto della mancata verifica della condizione sospensiva originariamente prevista¹, hanno sottoscritto un ulteriore accordo, modificativo del primo, eliminando la condizione sospensiva ed apportando, tra le altre, le seguenti modifiche:
 - il prezzo di acquisto dei crediti per finanziamenti infruttiferi effettuati dai soci a favore della società per complessivi € 2.554.176,00 è stato ridotto ad € 810.000,00 e determinato come segue:
 - per la cessione del credito pari ad €. 493.163,00 da parte di _____ in €. 157.464,00;
 - per la cessione del credito pari ad €. 293.992,00 da parte di _____ in €. 93.150,00;
 - per la cessione del credito pari ad €.50.043,00 da parte di _____ in €. 16.200,00;

¹ Con delibera del 05.01.2021 il Consiglio Comunale di _____ non ha deliberato favorevolmente in merito all'accettazione delle osservazioni prodotte dalla società _____ con riguardo alla destinazione urbanistica del terreno di proprietà sociale.

_____ non ha deliberato favorevolmente in merito con riguardo alla destinazione urbanistica del terreno di _____

- per la cessione del credito pari ad €. 142.002,00 da parte di _____ in €. 45.036,00;
 - per la cessione del credito pari ad €. 107.126,50 da parte di _____ in €. 33.777,00;
 - per la cessione del credito pari ad €. 107.126,50 da parte di _____ in €. 33.777,00;
 - per la cessione del credito pari ad €. 79.735,00 da parte di _____ in €. 25.596,00;
 - per la cessione del credito pari ad €. 1.280.988,00 da parte della società _____ in liquidazione in €. 405.000,00;
- il termine per la formalizzazione dell'esecuzione del contratto per trasferimento delle quote e della cessione dei crediti è stato fissato entro e non oltre il 31.03.2021;
- in prossimità di tale data, _____ ha sottoscritto con _____ un accordo in forza del quale l'Istituto di credito si è impegnato a cancellare il pegno iscritto sulla partecipazione sociale della prima a fronte della corresponsione della minor somma di € 260.000,00 rispetto al corrispettivo complessivo di € 414.000,00 spettante a _____ per la vendita della propria partecipazione (€ 9.000,00) e del credito infruttifero (€ 405.000,00)). Tale accordo con l'Istituto di credito aveva validità sino al 30.04.2021 (doc. 11 di parte attrice);
 - nonostante i promittenti venditori abbiano provveduto ad inviare al notaio indicato da controparte tutta la documentazione di propria competenza necessaria per la stipulazione del definitivo, in prossimità della data prevista per il perfezionamento degli accordi, i primi non hanno ricevuto alcuna convocazione e la sollecitazione, trasmessa in data 10.06.21, al fine di ottenere la fissazione di una data per la stipula del definitivo, è rimasta senza esito.

Come accennato, parte attrice chiede l'accertamento dell'inadempimento di _____ all'obbligo di sottoscrizione del contratto definitivo e, conseguentemente, la pronuncia di una sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c.

Parte convenuta invoca invece, in via riconvenzionale, lo scioglimento del vincolo negoziale per molteplici ragioni.

Pertanto, la trattazione logica delle domande impone di esaminare primariamente le doglianze del convenuto.

3. La domanda riconvenzionale di risoluzione per presupposizione

_____ chiede la risoluzione del contratto preliminare di compravendita delle quote e dei crediti, sostenendo l'applicabilità della presupposizione.

Come noto, tale istituto - secondo un certo indirizzo c.d. condizione implicita - consiste in una circostanza positiva o negativa, di fatto o di diritto, attuale o futura che, a cui le parti hanno subordinato l'efficacia del contratto.

pagina 9 di 21

Il presupposto di fatto o di diritto deve essere (i) comune ad entrambi i contraenti; (ii) considerato da entrambe le parti come certo in ordine alla sua esistenza o al suo futuro verificarsi; (iii) obiettivo, nel senso che il suo verificarsi non deve dipendere dal comportamento dei contraenti; (iv) determinante per la stipulazione del contratto a determinate condizioni; (v) non dedotto in condizione.

Nel caso di specie, la convenuta ha sostenuto che l'unica ragione posta a fondamento del proprio acquisto delle quote societarie e dei crediti infruttiferi di Le Darsene consisteva nella proficua gestione del compendio immobiliare di proprietà di quest'ultima, titolare di terreni che, al momento della proposta originaria, erano inclusi nell'Area di Trasformazione denominata "AdT_C5" del Piano di Governo del Territorio (d'ora innanzi PGT) e, pertanto, risultavano destinati alla realizzazione di fabbricati residenziali, previo atto da sottoporre a pianificazione attuativa.

Tuttavia, dopo la conclusione del preliminare, con provvedimento pubblicato in data 09.06.2021, il Comune di _____ aveva modificato il PGT, apportando, con riferimento ai terreni della società bersaglio, le seguenti varianti: (i) la riduzione dell'estensione dei diritti edificatori inclusi all'ambito di trasformazione "ex AdT_C5" da 11.000 mq a 4.500 mq; (ii) il mutamento dell'ambito di trasformazione in ambito di compensazione, con conseguente necessità di realizzare altrove le volumetrie corrispondenti ai predetti diritti edificatori; (iii) l'apposizione di vincoli e pesi sui terreni di proprietà di _____, in quanto attraversati dal tracciato di percorsi ciclopeditoni e, dunque, destinati ad essere sottoposti a procedimento espropriativo da parte del Comune.

I provvedimenti amministrativi comunali avrebbero determinato un mutamento delle circostanze originarie, poste a condizione implicita nota ad entrambe le parti, tale da far venir meno lo scopo dell'affare. Infatti, le modifiche apportate al PGT avevano comportato la perdita di ogni utilità dei relativi immobili, non solo perché connotati da diritti edificatori limitati e destinati ad essere concretizzati altrove ma anche perché coinvolti nei processi di completamento della viabilità approntati dal Comune di _____.

In altri termini l'edificabilità e la piena disponibilità dei terreni di proprietà della società le cui quote erano oggetto di preliminare avrebbe costituito un presupposto oggettivo e comune ad entrambe le parti, ancorché non espressamente dedotto in condizione. Conseguentemente, il venir meno della situazione presupposta giustificerebbe la risoluzione del contratto preliminare di compravendita ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 1467 e 1489 c.c.

Ritiene questo Ufficio che la domanda non possa trovare accoglimento, poiché le varianti apportate dal Consiglio Comunale al PGT non sono qualificabili come avvenimenti sopraggiunti ed imprevedibili, idonei ad alterare, in modo straordinario, la situazione di fatto e di diritto - implicitamente determinante per la conclusione dell'affare.

(I) In primo luogo:

- a. nella prima versione del preliminare di acquisto, la clausola n. 10 contemplava, quale condizione sospensiva, l'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale di _____, del piano attuativo di lottizzazione finalizzato al rilascio dei permessi di costruire;

pagina 10 di 21

- b. la modifica della destinazione urbanistica dei terreni di proprietà di _____, è avvenuta in data anteriore alla formulazione della seconda proposta irrevocabile di acquisto;
- c. _____ era a conoscenza dell'attribuzione nella variante al PGT adottata in data 01.07.2020 (poi resa esecutiva in data 09.06.2021) della nuova destinazione agricola alle aree precedentemente incluse nell'ambito di trasformazione denominato "AdT_C5". Tanto è vero che in data 09.10.2020 la convenuta aveva presentato al Comune di _____ osservazioni dirette ad ottenere la conferma della destinazione dei terreni in questione alla realizzazione di fabbricati residenziali, così come previsto nel PGT previgente approvato il 27.01.2010 (doc. 19 di parte attrice). Tali osservazioni non hanno tuttavia trovato accoglimento da parte dell'ente comunale, che, con delibera del 05.01.2021, attribuiva all'area destinazione agricola (doc. 20 di parte attrice);
- d. proprio tale mutamento, e la mancata verifica dell'evento posto in condizione nel primo preliminare, ha costituito la ragione della nuova proposta modificativa irrevocabile predisposta dalla stessa _____ il 05.02.2021 e accettata dai promittenti venditori il 15.02.2021. La proponente, dato atto del mancato recepimento delle proprie osservazioni nella delibera del 05.01.2021, ha svincolato il preliminare dalla condizione sospensiva originariamente apposta ed ha dichiarato espressamente l'intenzione di dare comunque esecuzione alla compravendita congiunta delle quote e dei crediti per finanziamenti;
- e. ciò ha comportato una riduzione del prezzo di acquisto, accettata dai promittenti venditori (si veda in proposito la mail trasmessa in data 12.01.2021 dal _____ il cui legale rappresentante - Giovanni Luce- riveste la stessa veste anche in _____). Tale riduzione veniva prospettata come consequenziale *"all'approvazione definitiva della variante al Piano di Governo del Territorio, da parte del Comune di _____ in data 5 gennaio 2021. In tale circostanza, il Consiglio Comunale ha stabilito di attribuire all'area di proprietà di _____ una superficie lorda di 4.500 mq che però dovranno obbligatoriamente essere realizzati altrove, in ambiti suscettibili di edificazione che saranno individuati successivamente da parte dell'Amministrazione comunale. Ciò significa che sull'area di proprietà della società _____ non sarà permessa alcuna attività di trasformazione edilizia e questo implica, di fatto, una negoziazione con altre proprietà di aree sulle quali "trasferire" la superficie lorda concessa (4.500 mq) con evidenti maggiori costi, atteso che il nostro Gruppo non dispone di terreni in grado di ospitare la volumetria concessa"* (doc. 23 di parte attrice);
- f. la rinegoziazione, avviata da _____, si è conclusa con la riformulazione della proposta di acquisto dei crediti da finanziamenti infruttiferi per complessivi € 810.000,00 in luogo della somma precedentemente concordata, pari ad 1.112.000,00 (doc. 25 e 26 di parte attrice).

pagina 11 di 21

In definitiva, la documentazione prodotta dagli attori evidenzia la piena conoscenza, da parte del promissario acquirente, delle modifiche apportate al Piano di Governo del Territorio prima della formulazione della seconda proposta di acquisto. È proprio in forza delle suddette varianti che la parte convenuta si è determinata ad intervenire sull'accordo originario, eliminando la condizione sospensiva e riducendo il prezzo di acquisto dei crediti da finanziamenti infruttiferi dei soci.

Dunque, nessuna condizione implicita, conosciuta da entrambi le parti e determinante per la conclusione dell'affare, può essere individuata nella destinazione della totalità dei terreni della società Le Darsene alla realizzazione di fabbricati residenziali.

(II) In secondo luogo, rispetto all'avvio del procedimento di esproprio su parte dei terreni di

S.r.l., con comunicazione email del 10.12.2020 (socio di l) ha inoltrato al

l'atto del Comune relativo alla realizzazione della pista ciclabile tra i Comuni di

, recante quale oggetto "*Comunicazione approvazione progetto definitivo e dichiarazione di pubblica utilità (ex art. 16, 17 del Testo Unico Espropri D.P.R. 327/2001 e s.m.i., artt. 7-8 L. n. 241/90)*". Il tenore di tale documento risulta inequivoco nella parte in cui inserisce espressamente nell'"*elenco delle aree interessate all'esproprio*" per

una superficie complessiva di 1.499 mq (doc. 18 di parte attrice). Pertanto, è riscontrato che il promissario acquirente era a conoscenza del coinvolgimento dei terreni oggetto di compravendita nel processo di completamento della viabilità previsto dal Comune di

A margine occorre evidenziare che il procedimento espropriativo in esame ha interessato una zona pari soltanto all'1% della complessiva area di vendita, pari a 131.000 mq. Dunque, l'esproprio non può essere interpretato come avvenimento di gravità tale da far venir meno il presupposto obiettivo e comune dell'intera compravendita.

(III) In terzo luogo, è evidente la discrasia temporale della doglianza di parte convenuta, che pone a fondamento della domanda di risoluzione del contratto preliminarmente l'intervenuto mutamento del PGT a far data dal 09.06.2021, mentre l'accordo preliminare ha fissato la formalizzazione del contratto per trasferimento delle quote e della cessione dei crediti in data anteriore, ossia entro e non oltre il 31.03.2021.

Ne consegue che già in un momento anteriore alla pubblicazione delle modifiche apportate al PGT nel giugno 2021, la promissaria acquirente si era resa inadempiente rispetto all'obbligazione di stipula del contratto di compravendita definitivo, obbligazione contratta al momento dell'accettazione da parte dei promittenti venditori, in data 15.02.2021, della proposta modificativa irrevocabile formulata da in data 05.02.2021.

Va dunque rigettata la domanda riconvenzionale di di risoluzione giudiziale del contratto preliminare di compravendita ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 1467 e 1489 c.c..

4. La domanda riconvenzionale di risoluzione e di condanna al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 1337 c.c.

Come noto, la violazione del canone di buona fede nella fase precontrattuale, sancito dall'art. 1337 c.c., ammette unicamente il risarcimento del danno e non il rimedio risolutorio. Pertanto, la domanda di risoluzione formulata dalla convenuta deve essere riqualificata come di risoluzione del contratto preliminare litigioso per l'inadempimento della parte attrice agli obblighi accessori di buona fede e correttezza nell'esecuzione di tale negozio.

I medesimi fatti costitutivi sono posti anche a fondamento della domanda di risarcimento del danno ex art. 1337 c.c. e vengono pertanto di seguito unitamente esaminati.

Per che qui rileva, va rammentato:

- già in epoca risalente in sede applicativa ed interpretativa si è riconosciuto all'art. 1337 c.c. la valenza di clausola generale, con la conseguente applicabilità della stessa *“anche oltre le singole concrete specificazioni legislative (artt. 1338, 1341, 1342 c.c.) del principio con essa affermato”* (sin da Cass. civ., 23/04/1958, n. 1343). In sede precontrattuale, e per quel che qui rileva, la buona fede si specifica nei due fondamentali profili della lealtà e della salvaguardia dell'utilità perseguita dall'altro contraente nei limiti di un apprezzabile sacrificio: si fa riferimento in particolare agli oneri informativi, di cui qui lamenta la violazione;
- secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, la responsabilità precontrattuale ha natura extracontrattuale, sicché grava sul danneggiato l'onere di provare la violazione del canone di comportamento secondo buona fede da parte del danneggiante (tra le altre: Cass. civ., Sez. II, sent., 03/10/2019, n. 24738).

Ciò premesso, nel caso di specie, su cui gravava il relativo onere, non ha dimostrato la scorretta partecipazione alle trattative da parte dei promittenti venditori. Infatti, non risulta provata, neppure a livello indiziario, la tesi della promissoria acquirente, ossia i soci di I abbiano tentato di occultare circostanze rilevanti ai fini della conclusione del contratto di compravendita congiunta delle quote e dei finanziamenti infruttiferi dei soci.

Al contrario:

- a) quanto alla destinazione urbanistica dei terreni di proprietà della Società, è pacifico che originariamente la proposta formulata da I fosse sospensivamente condizionata all'approvazione del piano attuativo di lottizzazione da parte del Comune di I e che, per iniziativa della stessa promissaria acquirente, la successiva proposta modificativa, atteso il mancato verificarsi dell'evento, abbia espunto la condizione sospensiva, a fronte di una concordata riduzione del prezzo di acquisto dei crediti per finanziamenti infruttiferi dei soci;
- b) in merito al procedimento espropriativo, parte attrice ha dimostrato di aver trasmesso tempestivamente alla controparte, con messaggio via mail del 10.12.2020, l'atto

dell'amministrazione comunale concernente la sottoposizione a procedura espropriativa di una parte dei terreni di _____ per una superficie complessiva di 1.499 mq (cfr. doc. 18);

- c) infine, non è difforme rispetto ai richiamati doveri di correttezza e buona fede la rappresentazione, fornita dagli attori, della situazione economico-finanziaria di _____

In particolare, _____ ha lamentato la non corrispondenza tra l'importo dichiarato all'art. 5.1 dell'accordo stipulato in data 22.06.20 con riguardo alle poste tributarie a carico della Società (pari ad € 764.563,00) e la relativa voce di bilancio risultante dallo stato patrimoniale allegato all'accordo del 15.02.2021 (pari ad € 657.141,65).

Secondo la tesi della convenuta, l'omessa apposizione della propria sottoscrizione dello specifico documento contabile costituirebbe la prova della mancata conoscenza di tale discrasia.

La doglianza è infondata.

In primo luogo, anche a voler attribuire rilevanza all'assenza della sottoscrizione di _____ in calce allo stato patrimoniale allegato all'accordo del 15.02.21, è pacifico che la convenuta ha, invece, sottoscritto ed inviato a controparte la prima proposta irrevocabile che, ai sensi dell'art. 5.1, prevede che *"il complessivo onere di cui al contenzioso tributario sopra riportato e inerente agli anni non ancora accertati ammonta complessivamente in via presuntiva ad €. 764.563,00. Tali oneri fiscali rimarranno a carico della Società (l'_____), anche dopo l'esecuzione del contratto. La Società si farà carico pertanto di tutte le incombenze in ordine alla definizione del contenzioso in essere nonché per la definizione dei conguagli di imposta inerenti le annualità non ancora accertate, nella misura definitiva che risulterà dovuta anche se di importo superiore a quello sopra indicato, sopportando i relativi oneri"*. Tale clausola è stata espressamente confermata al punto 6) della proposta modificativa irrevocabile avanzata da _____ in data 05.02.21.

La clausola cristallizzata evidenzia l'origine contenziosa del debito in questione, nonché la sua determinazione *"in via presuntiva"*.

In questo quadro, l'omessa sottoscrizione di _____ dello stato patrimoniale allegato all'accordo del 15.02.21 non assume alcun valore indiziario circa la mancata conoscenza, da parte della stessa, della pendenza di controversie tributarie nonché della sussistenza di annualità non ancora accertate: anzi, la convenuta, sottoscrivendo le proposte del 12.06.20 e del 05.02.21, ha accettato il rischio di un'eventuale maggiore liquidazione degli importi indicati in modo prognostico. Inoltre, l'inserimento, ad opera degli attori, nel preliminare di acquisto del 22.06.20 di un importo del debito tributario superiore rispetto a quello indicato nello stato patrimoniale allegato all'accordo del 15.01.21 è stato evidentemente compiuto a maggior tutela del promissario acquirente.

In definitiva, la determinazione in via presuntiva -e per eccesso- dell'onere economico derivante dal contenzioso tributario – stante anche il tenore letterale dell'art. 5.1 dell'accordo del 22.06.20, confermato dalla proposta modificativa del 15.02.21 – non ha comportato una rappresentazione artificiosamente falsata della situazione economico-patrimoniale di _____

In sintesi, la piena conoscenza, da parte di _____ sia della modifica della destinazione urbanistica dei terreni di _____ sia del procedimento espropriativo gravante su una porzione dell'area della Società sia della pendenza di controversie tributarie e della sussistenza di annualità non ancora accertate conduce a rigettare sia la domanda riconvenzionale di risoluzione giudiziale del contratto preliminare per l'inadempimento dell'attrice all'obbligo di correttezza nell'esecuzione del negozio stesso sia la domanda di risarcimento dei danni ex art. 1337 c.c.

5. La domanda riconvenzionale subordinata di riduzione, ai sensi dell'art. 1480 c.c., del corrispettivo del contratto preliminare di compravendita

Non è condivisibile la tesi della convenuta che invoca l'applicabilità del rimedio previsto dall'art. 1480 c.c., trattandosi di uno strumento previsto per le sole ipotesi in cui l'alienante non comunichi all'acquirente che il bene venduto ha un'estensione minore di quella pattuita, per essere la parte rimanente di proprietà di un terzo.

Infatti, quanto sinora esposto in merito alla conoscenza, da parte di _____ della pendenza di un procedimento espropriativo inerente ad una parte dei terreni oggetto del contratto preliminare di compravendita, non può che comportare il rigetto della domanda di riduzione del corrispettivo proposta ai sensi della norma citata.

Più precisamente, la conoscenza del vincolo di esproprio sin dal 10.12.2020 e, dunque, già in epoca anteriore all'assunzione dell'obbligo di stipulazione del contratto definitivo (in data 15.02.21), impedisce al convenuto di pretendere la riduzione del prezzo. Inoltre, con la proposta modificativa irrevocabile formulata in data 05.02.21, _____ ha già ottenuto una rinegoziazione del prezzo – in riduzione – in ragione dell'approvazione, in data 05.01.21, della variante al Piano di Governo del Territorio da parte del Comune di _____. Nel medesimo contesto, parte convenuta avrebbe potuto e dovuto far valere anche le altre sopravvenienze – *id est* la procedura di esproprio – asseritamente idonee ad incidere in modo diminutivo sul prezzo della compravendita.

6. La domanda attorea ex art. 2932 c.c.

Va premesso che l'interpretazione del contratto litigioso conduce a ritenere che si tratti di un contratto preliminare, con obbligo delle parti di addivenire al definitivo e così al trasferimento delle *res* in questione (cfr. punti 1 e 3 del contratto), e non già di un contratto definitivo ove manchi esclusivamente l'atto pubblico notarile (ipotesi nella quale la Corte di Cassazione ritiene scorretto il rimedio dell'art. 2932 c.c. dovendo, in tal caso, la parte adempiente chiedere una pronuncia dichiarativa, cfr. Cass. civ., Sez. III, Sent., 05/09/2022, n. 26136² e, nella giurisprudenza di merito, Trib. di Milano 30.11.23).

² Come affermato dalla Suprema Corte nella pronuncia richiamata: "La sentenza ex art. 2932 c.c., è ben diversa da quella, dichiarativa, meramente accertativa dell'avvenuto perfezionamento del contratto, perchè ne sono diversi i presupposti: la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., implica un obbligo a contrarre rimasto inattuato, la sentenza dichiarativa

Ciò premesso in ordine al corretto utilizzo del rimedio di cui all'art. 2932 c.c. alla luce delle considerazioni espresse ai punti precedenti e dell'infondatezza delle domande risolutorie formulate da , vanno accolte le domande di parte attrice di accertamento dell'inadempimento della convenuta all'obbligo di sottoscrizione del contratto definitivo, con conseguente pronuncia costitutiva ex art. 2932 c.c. con conseguente trasferimento coattivo alla convenuta:

- delle quote costituenti l'intero capitale sociale di l di cui alla proposta irrevocabile sottoscritta il 05.02.2021 ed accettata il 15.02.2021 da ognuno dei singoli attuali attori- per le rispettive quote di partecipazione- con condanna della convenuta al pagamento del prezzo;
- dei crediti finanziamenti infruttiferi soci da ciascuno dei singoli attori ciascuno per il corrispettivo concordato.

Infatti, il contratto preliminare -non sottoposto a termini o condizioni- non è stato adempiuto dalla convenuta e lo stesso non è affetto da alcun vizio che ne comporti lo scioglimento ovvero la modifica del relativo prezzo, come sollecitato dalla convenuta.

È rispettata, peraltro, la condizione del secondo comma dell'art. 2932 c.c., in quanto nell'ipotesi, come quella di specie, di inadempimento del preliminare di vendita contenente un termine - non rispettato alla scadenza - per la stipulazione del definitivo, l'esercizio dell'azione di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. non presuppone necessariamente la natura essenziale di tale termine né l'intimazione di una diffida ad adempiere a carico della controparte. E' infatti sufficiente la sola condizione oggettiva dell'omessa stipulazione del definitivo, che determina di per sé l'interesse alla pronuncia costitutiva (Trib. di Milano 14.06.2022).

7. La domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta , per la condanna di , in liquidazione al pagamento della somma di € 414.000,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo

È fondata la domanda proposta in via riconvenzionale dalla e avente ad oggetto la condanna di al pagamento della somma di € 414.000,00, oltre interessi legali.

In primo luogo, l'Istituto di Credito ha sottoscritto sia la proposta irrevocabile originariamente formulata da sia la modifica della stessa avanzata dal promissario acquirente in data 05.02.21.

Rileva in proposito l'art. 3 della proposta iniziale secondo la quale "3.2 Il Promittente Venditore , in liquidazione si impegna a regolare, al momento dell'esecuzione, il rapporto con il Creditore garantito inerente il diritto di pegno a suo tempo concesso. 3.3 Il Creditore garantito, a seguito della regolazione di cui al punto 3.2) si obbliga ora per allora a liberare la quota di proprietà di Montello

presuppone, all'opposto, che un contratto si sia già perfezionato. Di qui la differente natura degli effetti: costitutivi, la prima, perchè il provvedimento giudiziale provoca una modificazione della realtà giuridica preesistente al giudizio; dichiarativi, la seconda, la quale ha valore meramente ricognitivo di un effetto traslativo già prodotto".

pagina 16 di 21

Finanziaria in liquidazione dal diritto di pegno". Siffatta clausola veniva poi confermata al punto 6) della successiva proposta modificativa irrevocabile.

Il coinvolgimento di _____ nell'accordo intercorso tra i soci di _____ si è concretizzato unicamente nella promessa di liberare dal diritto di pegno la quota di partecipazione di _____, a fronte del versamento della somma di € 414.000,00³ al momento della cessione delle quote e dei crediti infruttiferi dei soci e, comunque, non oltre il 31.03.21 (data fissata dalla proposta modificativa quale termine per l'esecuzione del contratto).

La somma doveva essere corrisposta dallo stesso debitore pignoratizio e non da _____ giacché con quest'ultima _____ non aveva stipulato alcun accordo che contemplasse il pagamento diretto del debito gravante sulla prima.

In definitiva, la previsione del pagamento del credito pignoratizio con il ricavato della compravendita costituiva solo un'occasionale modalità di pagamento di un debito, la cui sussistenza prescindeva dalla possibile conclusione dell'affare. La conferma dell'estraneità della convenuta rispetto al rapporto di debito-credito intercorrente tra _____ e _____, si deduce dall'accordo, stipulato in data 26.02.21 e valido sino al 30.04.21, in forza del quale la Banca avrebbe proceduto alla cancellazione del pegno trascritto sulla partecipazione sociale a fronte dell'incasso di € 260.000,00, in luogo del corrispettivo complessivo di € 414.000,00 spettante a _____ per la vendita della quota e del credito infruttifero (doc. 11 di parte attrice).

Pertanto, a fronte della mancata esecuzione del contratto preliminare stipulato il 15.02.21⁴ e del venir meno della validità dell'accordo concluso tra l'istituto di credito e _____, il credito vantato da _____ è scaduto ed esigibile nella misura originaria.

Invero, è la stessa _____ a riconoscere di essere debitrice, nei confronti di _____, della somma di € 414.000,00, asserendo di essere stata danneggiata dall'inadempimento di _____ e pretendendo, a titolo di risarcimento, la somma di € 154.000,00, vale a dire la differenza tra l'importo originario di € 414.000,00 e la somma successivamente concordata di € 260.000,00 (cfr. atto di citazione depositato il 03.09.21).

8. In merito alla domanda attorea di condanna di _____ al pagamento, in favore di _____, della somma di € 154.000,00 a titolo risarcitorio

La condotta inadempiente del promissario acquirente non solo ha determinato la mancata stipulazione del contratto definitivo di compravendita congiunta delle quote e dei crediti infruttiferi dei soci di I S.r.l., ma ha anche provocato un danno a _____.

³ Somma composta da € 9.000,00 per la partecipazione sociale ed € 405.000,00 per il credito infruttifero, dei quali risultava titolare I _____.

⁴ È evidente come i motivi che hanno impedito di giungere all'esecuzione del contratto preliminare non siano in alcun modo imputabili alla _____, in quanto la stessa, solo se soddisfatta del proprio credito, avrebbe dovuto liberare dal pegno la quota di I _____.

Infatti, l'omessa esecuzione del contratto preliminare entro il 30.04.21 (termine di validità dell'accordo stipulato tra [redacted] e [redacted]) ha impedito al socio di estinguere il debito nei confronti della Banca, beneficiando della riduzione del controvalore del pegno da € 414.000,00 ad € 260.000,00.

Nonostante i tentativi di parte attrice di ottenere la rinnovazione dell'accordo con rinuncia al termine originariamente apposto, [redacted] non ha modificato la propria decisione di non prorogare la validità del contratto stipulato con [redacted] (doc. 17 di parte attrice).

Dunque, l'inadempimento imputabile a titolo di colpa ad [redacted] ha cagionato a [redacted] un danno ingiusto, posto che quest'ultima si è determinata a definire la propria posizione nei confronti di [redacted] legittimamente confidando nella stipula del contratto definitivo entro il termine concordato.

In altri termini, l'inadempimento del contratto preliminare posto in essere dalla convenuta, a sua volta, ha cagionato l'inadempimento di [redacted] nei confronti del creditore pignoratizio. Pertanto, non v'è dubbio che il pregiudizio, consistente nella perdita della possibilità di godere della riduzione della somma dovuta all'istituto di credito, costituisca una conseguenza immediata e diretta del primo inadempimento. Anche il requisito della prevedibilità del danno, sancito dall'art. 1225 c.c., deve ritenersi soddisfatto, in quanto, l'art. 3 della proposta iniziale (confermato al punto 6) della successiva proposta modificativa) contempla espressamente l'impegno di [redacted] a regolare, al momento dell'esecuzione del preliminare, il proprio rapporto con il creditore garantito. Inoltre, era noto alle parti il coinvolgimento di [redacted] in ogni fase della compravendita in esame, considerato che la sottoscrizione della Banca risulta in calce tanto alla proposta irrevocabile originariamente formulata da [redacted] quanto alla modifica della stessa avanzata dal promissario acquirente in data 05.02.21.

Il danno in questione deve quantificarsi in misura pari alla differenza tra l'importo di € 414.000,00 spettante a [redacted] per la vendita della partecipazione e del credito infruttifero e la somma concordata con [redacted], pari ad € 260.000,00, per la cancellazione del pegno.

[redacted] va quindi condannata al pagamento, in favore di [redacted] della somma di € 154.000,00 a titolo risarcitorio, quantificato in tale importo dalla danneggiata senza richiesta di ulteriori interessi o rivalutazione. Dunque, su tale somma, già rivalutata in moneta attuale, decorrono esclusivamente gli interessi dalla sentenza al saldo.

9. Il comando giudiziale e il governo delle spese

Il Tribunale quindi procedere, una volta rigettate tutte le domande riconvenzionali di [redacted], a pronunciare sentenza costitutiva in luogo dell'atto pubblico notarile di trasferimento delle quote a favore dell'attore. Poiché la pronuncia giudiziale deve ripetere esattamente il meccanismo negoziale nel sinallagma contrattuale (cfr. punto 3 del contratto), ove al passaggio di proprietà delle quote doveva corrispondere

simultaneamente il pagamento del prezzo, i trasferimenti vengono subordinati al pagamento a carico dell'acquirente del corrispettivo.

Le spese di lite sono governate secondo il principio della soccombenza e quindi:

- va condannata al pagamento delle spese degli attori, in solido fra loro, e liquidate come da dispositivo, tenendo conto - alla luce del valore della causa - dei valori medi del relativo scaglione di riferimento, delle questioni trattate e della scansione della lite, ove non si è dato corso all'istruzione orale;
- in liquidazione va condannata al pagamento delle spese di € liquidate come da dispositivo, tenendo conto - alla luce del valore della causa - dei valori minimi del relativo scaglione di riferimento, delle questioni trattate e della scansione della lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, Sezione Specializzata in Materia di Impresa, definitivamente pronunciando sulla domanda formulata da I

in liquidazione nei confronti di I
con atto di citazione notificato in data 30.08.2021, nonché sulle domande riconvenzionali proposte dalle convenute, così provvede:

1. in accoglimento della domanda principale svolta dagli attori, accertato e dichiarato l'inadempimento di all'obbligo di sottoscrizione del contratto definitivo di acquisto delle quote detenute dagli attori nella società e dei crediti da finanziamento soci infruttiferi, trasferisce, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2932 c.c., in esecuzione del contratto preliminare di compravendita del 22.06.2020, come integrato e modificato in data 15.02.2021, ad
 - a. le quote costituenti l'intero capitale sociale di € 18.000,00 della società I, subordinando l'effetto traslativo al pagamento - da effettuarsi al passaggio in giudicato della presente sentenza - da parte di S.r.l. del corrispettivo pari al loro prezzo nominale secondo le seguenti quote di titolarità:
 - i. , quota di nominali € 3.500,00, pari al 19,44%;
 - ii. (mediante intestazione fiduciaria a), quota di nominali € 2.070,00, pari al 11,50%;
 - iii. A (mediante intestazione fiduciaria a), quota di nominali € 360,00, pari al 2%;
 - iv. (mediante intestazione fiduciaria a), quota di nominali € 1.000,00, pari al 5,56%;
 - v. , quota di nominali € 570,00, pari al 3,16%;
 - vi. quota di nominali € 750,00, pari al 4,17%;
 - vii. quota di nominali € 750,00, pari al 4,17%;

pagina 19 di 21

- viii. [] in liquidazione, quota di nominali € 9.000, pari al 50%;
- b. i crediti per finanziamenti infruttiferi effettuati dai soci a favore della società per complessivi € 2.554.176,00, subordinando l'effetto traslativo al pagamento del corrispettivo - da effettuarsi al passaggio in giudicato della presente sentenza - da parte di [] del corrispettivo pari al prezzo di € 810.000,00 e nel dettaglio:
- i. il credito di € 493.163,00 facente capo a [] i, per l'effetto condanna [] al pagamento del prezzo in suo favore di € 157.464,00;
 - ii. il credito di € 293.992,00 facente capo a [] e per l'effetto condanna [] al pagamento del prezzo in suo favore di € 93.150,00;
 - iii. il credito di € 50.043,00 facente capo a [] e per l'effetto condanna [] al pagamento del prezzo in suo favore del prezzo di € 16.200,00;
 - iv. il credito di € 142.002,00 facente capo a [] e per l'effetto condanna [] al pagamento del prezzo in suo favore di € 45.036,00;
 - v. il credito di € 107.126,50 facente capo a [] e per l'effetto condanna [] al pagamento del prezzo in suo favore di € 33.777,00;
 - vi. il credito di € 107.126,50 facente capo a [] e per l'effetto condanna [] al pagamento del prezzo in suo favore di € 33.777,00;
 - vii. il credito di € 79.375,00 facente capo a [] i, e per l'effetto condanna [] al pagamento del prezzo in suo favore di € 25.596,00;
 - viii. il credito di € 1.280.988,00 facente capo alla società [] in liquidazione, e per l'effetto condanna [] al pagamento del prezzo in suo favore di € 405.000,00;
2. in accoglimento della domanda attorea, accertato che la mancata disponibilità di [] alla sottoscrizione del contratto definitivo entro il termine concordato ha creato un danno diretto a [] condanna [] al pagamento in favore di [] a titolo risarcitorio della somma di € 154.000,00, oltre interessi dalla sentenza al saldo;
3. in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta da [] , condanna [] in liquidazione al pagamento, in favore della [] della somma di € 414.000,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo;
4. rigetta le domande riconvenzionali proposte da [] , per i motivi indicati in narrativa;
5. condanna [] alla rifusione delle spese del giudizio a favore in solido degli attori, liquidate complessivamente in € 25.798,00 di cui € 22.426,00 per compensi ed il residuo per spese, oltre il 15% per spese generali, IVA e CPA e spese di registrazione;

6. condanna i in liquidazione alla rifusione delle spese di giudizio a favore di liquidate complessivamente in € 17.053,00 di cui € 14.598,00 per compensi ed il residuo per spese, oltre il 15% per spese generali, IVA e CPA e spese di registrazione.

Così deciso in Milano, il 6 febbraio 2025

Il Presidente

Dott. Angelo Mambriani

Il giudice estensore

Dott.ssa Alima Zana