

Sentenza n. 10408/2016 pubbl. il 23/09/2016  
RG n. 72339/2014



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione specializzata in materia di impresa

Il Tribunale, in composizione collegiale, nella persona dei magistrati

dr.ssa **Elena Riva Crugnola** Presidente  
dott. **Angelo Mambriani** giudice  
dott. **Guido Vannicelli** giudice relatore

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I° grado iscritta al n. **72339/2014** R.g. promossa da  
**LUIGI SIOTTO** (c.f. STTLGU48L23E281I), elettivamente domiciliato in Milano  
presso il procuratore e difensore avv. Tiziana MORO, che lo rappresenta e difende  
unitamente agli avv. Daniela FARINA e Filippo VIOLA

**attore, opponente**

contro

**GIUSEPPINA VIRDIS** (c.f. VRDGPP43H53B094P) e **JOSTO VIRDIS** (c.f.  
VRDSTI40P24E700P), elettivamente domiciliati presso il procuratore e difensore avv.  
Enrico CEREÀ

**convenuti, opposti**

**CONCLUSIONI**

Per l'attore:

Voglia il Tribunale Ill.mo, disattesa ogni contraria difesa, eccezione e deduzione, così provvedere:  
I)- revocare il decreto ingiuntivo n. 30174/14, emesso dal Tribunale di Milano in data 09.09.14 e, per  
l'effetto, rigettare la domanda dei ricorrenti perché infondata, dichiarando quindi assolto l'odierno  
opponente da ogni avversa pretesa;  
II)- col favore delle spese e degli onorari di lite



Sentenza n. 10408/2016 pubbl. il 23/09/2016  
RG n. 72339/2014

Per i convenuti:

Voglia l'Ill.mo Giudice adito, rigettata ogni contraria istanza ed eccezione, così giudicare

**In via principale e nel merito:** confermare il decreto ingiuntivo opposto ed in ogni caso condannare il signor Luigi SIOTTO a pagare alla Sig.ra **Giuseppina VIRDIS** la somma di **euro 60.000,00** ed al sig. **Iosto VIRDIS** la somma di **euro 40.000,00**, oltre agli interessi legali dalla costituzione in mora al saldo su ciascuna somma, ovvero nelle diverse somme ritenute di giustizia.

In ogni caso condannare il sig. Luigi Siotto ex art 96 cpc al pagamento di una somma determinata in via equitativa in € 5.000,00, ovvero in quella maggiore o minore ritenuta di giustizia, oltre interessi dal dovuto al saldo.

Con vittoria di spese e compensi del procedimento monitorio e della presente fase di merito, maggiorate di 1/3, oltre 15% spese forfettarie, iva e cpa come per legge.

**RAGIONI INFATTO E IN DIRITTO**

**A.** Il contenuto della presente sentenza si atterrà rigorosamente al canone normativo dettato dagli artt. 132 co. 2° n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., i quali dispongono che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, specificando che tale esposizione deve altresì essere succinta e possa fondarsi su precedenti conformi; canone redazionale ribadito, per il processo civile telematico, dall'art. 19, comma 1, lett. a), n. 2-ter del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 (convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132), che ha aggiunto il comma 9-octies all'art. 16bis del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179 (convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221), tale per cui *“gli atti di parte e i provvedimenti del giudice depositati con modalità telematiche sono redatti in maniera sintetica”*.

**B.** Luigi SIOTTO ha opposto il decreto n. 30174/14 emesso dal Tribunale di Milano il 9 - 11/9/2014, col quale gli è stato ingiunto di pagare a Giuseppina e Iosto VIRDIS, rispettivamente, la somma -rispettivamente- di € 60.000,00 e 40.000,00, oltre interessi al saggio di legge e spese di procedura.

**B).1** La pretesa dei VIRDIS ha tratto al contratto preliminare di cessione concluso il 16/6/2007, avente ad oggetto la quota complessiva del 53% che gli odierni convenuti (e tal Francesco TULA) detenevano nella SM NAVARRESE CAMPING s.r.l.<sup>1</sup>: società proprietaria di un terreno in località Tancau di Lotzorai (OG) per il quale il Comune

<sup>1</sup> Cfr. doc. 1 conv.



Sentenza n. 10408/2016 pubbl. il 23/09/2016  
RG n. 72339/2014

aveva rilasciato il 3/4/2006 una concessione edilizia (n. 10/2006) avente ad oggetto la "costruzione di una struttura turistico - ricettiva"<sup>2</sup>.

In particolare nel ricorso monitorio i VIRDIS invocavano la clausola 3.5 del contratto preliminare, tale per cui "ad integrazione del prezzo per la compravendita [pari a complessivi € 628.000,00], il Promissorio Acquirente si impegna a versare una ulteriore somma di Euro 100.000 da ripartire tra i Promettenti Venditori che hanno sostenuto l'onere e la responsabilità quali ex amministratori [vale a dire gli odierni convenuti] (...) entro trenta giorni dalla data del rilascio del certificato di agibilità del complesso, previsto per il mese di giugno del 2008".

E poiché la cessione delle partecipazioni ebbe luogo rispettivamente il 13 e il 27/3/2008, e il successivo 26/2/2009 il Comune di Lotzorai rilasciò alla società il certificato di agibilità, i VIRDIS hanno reclamato il *quid pluris*: che SIOTTO ha rifiutato già *ante causam* di pagare<sup>3</sup> sull'assunto che il "complesso" alla cui agibilità la clausola 3.5 si riferisce sarebbe il più ampio Complesso turistico ricettivo che era stato oggetto il 9/12/2004 di una richiesta di finanziamento agevolato di cui al punto I) delle premesse, come "identificato dagli allegati progettuali al bando della predetta Legge n. 488/1992, ovvero l'insieme del Residence, dell'Albergo e del Ristorante"<sup>4</sup> - laddove i problemi di carattere amministrativo insorti avevano consentito allo stato la realizzazione del solo Residence.

B).2 La tesi è stata ribadita nell'atto di opposizione, ove l'attore ha sostenuto che la comune intenzione delle parti nel senso che il diritto al prezzo aggiuntivo fosse condizionato a "che venisse autorizzata e realizzata l'intera struttura oggetto del progetto originario finanziato con i fondi della L. 488/92" si ricaverebbe dalle seguenti circostanze:

<sup>2</sup> Cfr. doc. 3 *ibidem*: dal progetto concessionato, che narra le vicissitudini del precedente (e mai completatosi) iter urbanistico, risulta una volumetria approvata -identica a quanto assentito col precedente piano di lottizzazione del 1981- di mq 4.821,77, pur dandosi atto che "lo stesso D.A. prevedeva l'utilizzo successivo della restante volumetria fino a raggiungere l'indice territoriale della sottozona, con successiva variante". L'intervento approvato prevede l'edificazione di un Residence costituito da 5 residenze turistico alberghiere uguali sviluppantesi su due piani ciascuna.

<sup>3</sup> Vedi la sua lettera del 22/10/2009 ai VIRDIS.

<sup>4</sup> Cfr. doc. 8 conv.





Sentenza n. 10408/2016 pubbl. il 23/09/2016  
RG n. 72339/2014

1. che il 18/3/2004 era stata richiesta al Comune di Lotzorai una variante in tal senso del progetto già allora assentito<sup>5</sup>, con richiesta di proroga di 4 anni del termine di ultimazione,
2. che soltanto a fronte del preavviso di diniego comunicato dal Comune alla SM NAVARRESE CAMPING in relazione alla nuova richiesta di concessione inoltrata il 27/12/2005 per eccesso di nuova volumetria richiesta (da 4.621 a 11.854 mc), si era addivenuti alla concessione n. 10/2006, limitata appunto a circa 4.800 mc di intervento,
3. che infatti con successiva delibera del 6/4/2009, successiva al certificato di agibilità del 26/2/2009, il consiglio comunale di Lotzorai aveva approvato una variante planivolumetrica al P.d.L. in zona F3, dandosi atto dal relatore del provvedimento che *"realizzati i primi 4.700 mc (...) per arrivare ai restanti già approvati serve un'altra variante"*.

B).3 Ritiene tuttavia il Tribunale che la risposta dei VIRDIS sul punto, come esposta alle pagg. 11 - 17 della loro comparsa di risposta, sia più rispettosa della volontà delle parti così come dipanatasi nel corso delle scritture contrattuali man mano stipulate fra di loro.

Nelle Premesse del contratto preliminare del 16/6/2007 le parti hanno infatti dato atto delle vicissitudini che i precedenti titoli edificatori avevano incontrato, e dei paralleli rapporti contrattuali fra loro (sempre relativi al 53% della SM NAVARRESE CAMPING s.r.l.), consistiti

- i. in un primo contratto preliminare di cessione di quote del 9/10/2004
- ii. (modificato da una prima scrittura privata integrativa e sottoposto a tre distinte condizioni sospensive)
- iii. e da una *"seconda scrittura privata aggiuntiva al contratto preliminare di cessione di quote stipulato in data 9/10/2004"* con cui, *"al fine di risolvere le*

<sup>5</sup> L'originaria concessione edilizia, come si apprende dal progetto allegato al contratto preliminare di cessione delle medesime quote del 9/10/2004 (cfr. docc. 19 - 20 conv.), era stata rilasciata dal Comune di Lotzorai il 26/6/1996.



Sentenza n. 10408/2016 pubbl. il 23/09/2016  
RG n. 72339/2014

*problematiche insorte in merito alla validità dei titoli edificatori"*, le parti avevano stabilito il differimento di alcuni termini.

A fronte però del rilascio -in sostituzione del precedente- del nuovo e definitivo titolo edificatorio del 3/4/2006 (pure espressamente citato alla lettera N) le parti, intenzionate a *"ribadire il loro comune interesse ad addivenire alla compravendita delle quote (...) e nello stesso tempo regolare i rapporti reciproci secondo un nuovo regolamento contrattuale"*, hanno stipulato il nuovo preliminare:

a) pattuendo alla sua clausola 6 che *"in espressa deroga ad ogni precedente pattuizione di cui si è dato atto nelle premesse"*:

- *"la presente scrittura, nonché l'impegno a vendere e ad acquistare in essa contenuto, non è sottoposto ad alcuna condizione"*, e

- e *"in particolare (...) la condizione sospensiva prevista dall'art. 6.1 lett. a) del [precedente] Contratto -come modificata ed integrata dall'art. 5 della Prima scrittura integrativa- (...) deve intendersi espressamente abrogata"*;

b) ed aggiungendo alla clausola 15 che il contratto, *"stante la sua natura novativa, sostituisce ogni precedente accordo e (...) patto fra le parti (...), che devono intendersi decaduti e privi di ogni efficacia"*, con espressa menzione, nel capoverso, del precedente contratto preliminare e delle due successive scritture integrative.

Alla luce quindi:

- 1) del dichiarato carattere novativo generale dell'accordo del 2007 rispetto al precedente contratto preliminare del 9/10/2004,
- 2) riflessa in particolare nel fatto che la condizione dell'approvazione della variante (che quel contratto espressamente prevedeva *sub art. 6.1 lett. (a)<sup>6</sup>*) sia stata altrettanto espressamente *"abrogata"*,

<sup>6</sup> Cfr. doc. 18 conv.: *"L'obbligazione del Promissario Acquirente di dare corso alla compravendita delle Quote è sospensivamente condizionata (...): (a) che sia ottenuta dal Comune di Lotzorai la variante alla concessione edilizia n. 7196 del 24 giugno 1996, protocollo 2907, necessaria alla realizzazione del progetto di intervento descritto nella premessa I), in senso sostanzialmente conforme alla richiesta inoltrata al predetto Comune in data 18 marzo 2004 e allegata sub "H" al presente contratto"*: evidente la differenza fra la sezione *"Descrizione delle opere e dei servizi"* di quest'ultima (comprensiva effettivamente di albergo *"distribuito in 7 moduli uguali su tre livelli"* e di *"un corpo ristorante e locali commerciali"*, cfr. doc. 20 conv., cit.) rispetto a quella finalmente approvata nel 2006.



Sentenza n. 10408/2016 pubbl. il 23/09/2016  
RG n. 72339/2014

3) e della dichiarata volontà delle parti, cognite tutte le difficoltà sino ad allora intervenute, di superare definitivamente ogni incertezza anche attraverso l'eliminazione dal contratto delle precedenti condizioni sospensive che ne avevano precluso l'efficacia,

non pare conforme alla realtà dei fatti e all'effettivo tenore delle dichiarazioni nel giugno 2007 che alla clausola 3.5 le parti intendessero subordinare il pagamento additivo ivi previsto all'agibilità di opere in variante non assentite (ed anzi, a quella data non ancora oggetto di nuova richiesta<sup>7</sup>) e quindi neppure iniziate, fra l'altro pronosticandone -del tutto inverosimilmente- l'(ultimazione prodromica all')agibilità nel giugno del 2008.

B).4 Quanto poi all'argomento letterale speso dal SIOTTO nella sua missiva del 22/10/2009 e poi in causa, esso non trova appigli nel contratto e negli atti amministrativi, atteso che:

- alla clausola 3.5 si fa unicamente riferimento all'agibilità del "*Complesso*", e non di un diverso "*Complesso turistico ricettivo*" univocamente identificabile in quello, più ampio, oggetto della richiesta di variante del 2004,
- laddove del resto, il che pare dirimente, anche la Concessione di minor ampiezza rilasciata dal Comune di Lotzorai fa espresso riferimento (come s'è visto) ad una "*Struttura turistico ricettiva*".

C. Nella sua memoria *ex art.* 183 co. 6° n. 1 c.p.c. del 6/10/2015 l'opponente, ribadendo la propria interpretazione del contratto preliminare concluso fra le parti il 16/6/2007 e della sua clausola 3.5, ne ha altresì protestato il 'superamento' a fronte della "*ampia e finale quietanza a saldo*" contenuta nelle cessioni definitive delle quote della SM NAVARRESE CAMPING s.r.l. stipulate il 13 e 27/3/2008<sup>8</sup>.

C).1 Sennonché, pur dovendosi normalmente presumere -nella sequenza tra contratto preliminare contenente l'obbligo di concludere un successivo atto traslativo

<sup>7</sup> La richiesta di convenzione al Comune di Lotzorai, come si evince dagli allegati alla delibera di C.C. del 6/4/2009 prodotta dall'opponente, è solo del 5/3/2009 (cfr. doc. 9 att. cit.)

<sup>8</sup> Cfr. docc. 4 - 5 conv.





Sentenza n. 10408/2016 pubbl. il 23/09/2016  
RG n. 72339/2014

predeterminandone le condizioni essenziali, e quest'ultimo- che la mancata ripetizione di alcune pattuizioni del precedente contratto obbligatorio faccia presumere il loro superamento nell'assetto negoziale finale, ormai divenuto fra i contraenti la definitiva regola contrattuale, è stato dalla giurisprudenza di legittimità condivisibilmente insegnato, proprio a riguardo di cessione di partecipazioni sociali:

- che l'omessa riproduzione nella cessione definitiva di quote sociali di una clausola già inserita nel preliminare non comporta, necessariamente, la rinuncia a tale pattuizione
- la quale non resta assorbita -tanto più a fronte della libertà formale del negozio di cessione (la forma scritta essendo richiesta solo a fini di opponibilità e non di validità o di prova)- ove sussistano elementi in senso contrario ricavabili dagli atti ovvero offerti dalle parti,
- dovendo quindi il giudice indagare sulla concreta intenzione delle parti stesse e quindi verificare se, con la cessione finale, esse si siano o meno limitate solo a "formalizzare" la cessione nei confronti della società<sup>9</sup>.

C).2 E nella specie, convince dell'autonomia e sopravvivenza della pattuizione oggetto di causa non solo la diversa scansione e causale dei pagamenti e degli atti portata dalle clausole 3.2, 3.4 e 4 rispetto alla (successiva ed eventuale) integrazione del prezzo prevista dalla clausola 3.5 del contratto preliminare del 16/6/2007; quanto soprattutto la circostanza che nella propria dichiarazione manoscritta (e non disconosciuta) del 22/10/2009 lo stesso Luigi SIOTTO, richiesto dai VIRDIS di adempiere a tale obbligo integrativo,

1. lungi dal protestarne l'intervenuto superamento a seguito della cessione delle quote intervenuta oltre un anno e mezzo prima
2. ne ha confermato la persistenza, solo ritenendo non ancora integrata la fattispecie contrattuale

<sup>9</sup> Cfr., da ultimo, Cass. Sez. 1, Sentenza n. 22984 del 29/10/2014 (R.v. 633247).



Sentenza n. 10408/2016 pubbl. il 23/09/2016  
RG n. 72339/2014

3. tanto da dichiarare la propria *"ferma intenzione [di] mantenere gli impegni sottoscritti non appena si verificheranno le circostanze richiamate dal Contratto Preliminare di Cessione"*<sup>10</sup>.

D. Del resto il rifiuto del SIOTTO neppure pare conforme a buona fede, tenendo presente che sin dal 2005 l'opponente ha in via esclusiva (prima come presidente delegato e poi come amministratore unico) tutti i poteri gestori della SN NAVARRESE CAMPING s.r.l., ivi compreso quello di presentare all'amministrazione richieste di titoli edificatori: tale per cui, se l'interpretazione fosse quella che *pro domo sua* egli ha reso in giudizio, l'art. 3.5 dell'accordo "definitivo" sarebbe sottoposto ad una condizione sostanzialmente potestativa pura.

Nella loro memoria del 9/11/2015 Josto e Giuseppina VIRDIS hanno poi prodotto 11 nuovi documenti, attestanti le difficoltà economiche in cui si dibatte la SM NAVARRESE CAMPING s.r.l.; le quali, come dimostrato anche dalla cessione in data 11/6/2008 delle sue quote al figlio (vittoriosamente impugnata *ex art.* 2901 c.c. dagli odierni convenuti come da sentenza del Tribunale di Lanusei del 13/5/2014<sup>11</sup>), spiegano la renitenza dell'attore ad assolvere alla propria ulteriore obbligazione di pagamento.

E. Per tutte le ragioni sin qui esposte, l'opposizione va integralmente rigettata.

Luigi SIOTTO dovrà quindi rifondere a Giuseppina e Josto VIRDIS, oltre a quelle già liquidate nell'ingiunzione, le spese del giudizio di opposizione, da liquidarsi

- ai sensi del d.m.G. n. 140 del 20/7/2012 come modificato dal d.m. n. 55 del 10/3/2014
- e tenendo conto dell'assenza di istruttoria ma anche del rigetto dell'istanza *ex art.* 642 c.p.c. svolta dall'attore *in limine litis*,

nella congrua misura di complessivi € 7.986,50 (di cui € 86,50 per le spese vive dedotte in nota spese); oltre su € 7.900,00 al rimborso del contributo forfettario delle spese generali nella misura del 15% nonché, sull'imponibile complessivo, al rimborso del

<sup>10</sup> Cfr. doc. 8 conv., cit.

<sup>11</sup> Cfr. doc. 17 conv.





Sentenza n. 10408/2016 pubbl. il 23/09/2016  
RG n. 72339/2014

contributo previdenziale di categoria (C.p.A.) ed alla rivalsa dell'I.v.a. alle aliquote rispettivamente vigenti.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da Luigi SIOTTO nei confronti di Giuseppina e Josto VIRDIS con citazione notificata in opposizione il 26/11/2014, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

- 1. rigetta l'opposizione**, integralmente confermando per l'effetto il decreto ingiuntivo n. 30174/14 emesso dal Tribunale di Milano il 9 - 11/9/2014;
- 2. condanna Luigi SIOTTO a rimborsare** a Giuseppina e Josto VIRDIS le spese del giudizio di opposizione, che **liquida** in € **7.986,50**, oltre sull'imponibile indicato in parte motiva al rimborso forfettario delle spese generali in ragione del 15% nonché al rimborso del contributo previdenziale di categoria ed alla rivalsa dell'I.v.a. alle rispettive aliquote di legge.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 22 settembre 2016

il giudice estensore                      il Presidente  
Guido Vannicelli                      Elena Riva Crugnola

