



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

19198
18473

19198/15
Cau 18634/15
Rep. 18473/15



Repubblica Italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Roma
Sezione specializzata in materia di impresa
Terza Sezione civile

riunito nella camera di consiglio del 8 settembre 2015, composto dai Sig.ri magistrati:

dott. Francesco Mannino Presidente,
dott. Stefano Cardinali Giudice,
dott. Guido Romano Giudice relatore,
ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 18634 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2013 rimessa al Collegio per la decisione all'udienza del 23 febbraio 2015 con concessione alle parti del termine di giorni sessanta per il deposito di comparsa conclusionale e di giorni venti per repliche e vertente

tra

Maurizio Cinti Piredda,

Immobilien S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliati in Roma, via Monte Zebio, n. 32, presso lo studio dell'avv. Fabio Accardo che li rappresenta e difende, in virtù di delega posta in calce all'atto di citazione,

attori;

e

Luigi Giannuzzi, elettivamente domiciliato in Roma, via della Croce, n. 44, presso lo studio dell'avv. Ernesto Grandinetti che lo rappresenta e difende, in virtù di delega posta in calce alla copia notificata dell'atto di citazione,

convenuto;



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

Oggetto: responsabilità amministratori di società di capitali

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza del 23 febbraio 2015.

svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Sig. Maurizio Cinti Piredda e la Immobiliem S.r.l. convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Roma, il Sig. Luigi Giannuzzi al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: «condannare l'Arch. Luigi Giannuzzi al risarcimento, in favore della Immobiliem S.r.l. con socio unico, dei danni che sono derivati dall'inosservanza, quale ex Amministratore Unico della Immobiliem S.r.l., dei doveri ad esso imposti dalla legge e dall'atto costitutivo per la amministrazione della società, e dall'inosservanza della diligenza richiesta dalla natura dell'incarico e delle sue specifiche competenze, nella misura complessiva di € 213.300,00, oltre il maggior danno di cui all'art. 1224, 2° comma, c.p.c., pari al saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza superiore a dodici mesi (Cass. SS.UU. 16.7.2008, n. 19499), o, in subordine, gli interessi legali, con decorrenza, rispettivamente: a) dal 9/2/2010 sulla somma di € 50.000,00, pari all'importo della caparra corrisposta il all'Edilnova S.r.l.; b) dal 9/3/2010 sulla somma di € 59.500,00, pari alla metà delle caparre corrisposte alla Cuma 6 S.r.l.; c) dal 9/3/2010 sulla somma di € 23.800,00, pari all'importo delle provvigioni corrisposte alla Immobildream S.p.A. per l'intermediazione per i contratti preliminari stipulati con la Cuma 6 S.r.l.; d) dal 9/3/2010 sulla somma di € 20.000,00, pari all'importo della buonuscita alla ex conduttrice Finco Infissi S.r.l.; e) dal 29/3/2010 sulla somma di € 60.000,00, pari all'importo degli acconti corrisposti alla C.L.S. PVC S.r.l. in relazione contratto di appalto stipulato in data 20/2/2010; oltre le spese legali dell'esecuzione per il rilascio, oltre le spese legali dell'esecuzione mobiliare pendente con il n. 600/2012 R.G.E. avanti al Tribunale di Tivoli, oltre infine le spese legali della causa di risoluzione per inadempimento del contratto di appalto, in misura che sarà precisata e quantificata nel corso del giudizio».

A fondamento della svolta domanda, la Immobiliem S.r.l. ed il Sig. Maurizio Cinti Piredda rappresentavano che: il Sig. Maurizio Cinti Piredda è socio unico della Immobiliem S.r.l.; il Sig. Luigi Giannuzzi ricopriva la carica di amministratore unico della Immobiliem S.r.l. da 14 giugno 2007 al 19 maggio 2010 data in cui l'assemblea dei soci ne deliberava la revoca; tra il febbraio ed il marzo del 2010, il Sig. Luigi Giannuzzi concludeva, di propria

- 2 -



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

iniziativa e pur nella consapevolezza che la società da lui amministrata non aveva i mezzi per far fronte alle obbligazioni assunte e senza darne informazioni al socio unico, diversi contratti, privi di reale utilità per la società, esponendo così la Immobilien S.r.l. ad impegni per complessivi €. 1.731.000,00; in particolare, a) in data 9 febbraio 2010, il Sig. Giannuzzi Luigi stipulava un contratto preliminare di acquisto di un immobile sito a Formello per il prezzo di €. 416.000,00 oltre iva, dei quali €. 50.000,00 a titolo di caparra confirmatoria versati all'atto della conclusione del preliminare, esponendo la società alla successiva risoluzione del contratto con perdita della caparra versata; b) in data 9 marzo 2010, il Sig. Giannuzzi stipulava ulteriori due contratti preliminari di compravendita di altrettanti appartamenti siti in Roma per il prezzo di €. 590.000,00 oltre iva e di €. 600.000,00 oltre iva, con la corresponsione di acconti alla promittente venditrice Cuma 6 s.r.l. per il complessivo importo di €. 119.000,00 oltre iva, oltre al versamento alla Immobiliendream S.p.A. di provvigioni per €. 23.800,00 oltre iva; tali contratti sono stati risolti consensualmente e la Cuma 6 S.r.l. restituiva alla Immobilien a transazione e saldo la somma di €. 59.500,00, oltre iva, pari alla metà degli acconti versati al momento della stipulazione dei preliminari; c) in data 20 febbraio 2010, l'ex amministratore della Immobilien S.r.l. stipulava un contratto di appalto e di fornitura materiali dell'importo di €. 125.000,00 con la C.L.S. PVC S.r.l., senza nessuna utilità per la Immobilien, considerato che i lavori e la fornitura interessavano in parte l'immobile sito in Formello, promesso in vendita e mai acquistato né mai posseduto dalla società, e in parte altro immobile, sito in Formello, Via del Praticello n. 51, che era a quella data già completato e rifinito e non necessitava pertanto di alcuna delle forniture oggetto del contratto; la C.L.S. PVC s.r.l. rifiutava di restituire le somme ricevute in acconto, pari a € 60.000,00 malgrado la risoluzione del contratto dichiarata giudizialmente; d) con contratto del 9 marzo 2010, la Immobilien S.r.l. concedeva in locazione alla predetta C.L.S. PVC S.r.l. l'immobile sito in Formello, via degli Olmetti, n. 14 per il canone annuo di €. 36.000,00 mai corrisposti dalla locataria; nel corso dell'assemblea dei soci della Immobilien S.r.l. del 19 maggio 2010 all'esito della quale veniva disposta la revoca del Sig. Luigi Giannuzzi dalla carica di amministratore della società, questi ammetteva che la Immobilien S.r.l. non aveva i mezzi per adempiere alle suddette obbligazioni e giustificava i contratti preliminari stipulati con finalità speculative dichiarando, in particolare, che la finalità dei predetti «non è quella di procedere all'acquisto ma di rivendere a brevissimo tempo il compromesso potendo realizzare un vantaggio economico essendo già in possesso di nominativi interessati all'acquisto»; con





Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

ordinanza resa in data 15-20 febbraio 2013, il Tribunale di Roma, confermando il decreto reso inaudita altera parte, autorizzava la Immobiliens S.r.l. ed il Sig. Maurizio Cinti Piredda ad eseguire il sequestro conservativo sui beni di proprietà del Sig. Luigi Giannuzzi fino alla concorrenza di €. 200.000,00; con ordinanza resa in data 26 luglio 2013, il Tribunale di Roma, in composizione collegiale, rigettava il reclamo proposto, avverso la anzidetta ordinanza, dal Sig. Luigi Giannuzzi.

Sulla scorta di tali premesse, gli attori concludevano come sopra riportato.

Si costituiva il Sig. Luigi Giannuzzi il quale - eccepita preliminarmente l'improcedibilità della domanda per essere devoluta la cognizione su di essa ad un arbitro unico per come previsto dall'art. 27 dello Statuto della Immobiliens S.r.l. - chiedeva, nel merito, il rigetto della domanda proposta.

Istruita la causa esclusivamente mediante acquisizione della documentazione prodotta dalle parti, successivamente, all'udienza del 23 febbraio 2015 le parti precisavano le rispettive conclusioni e la causa veniva rimessa per la decisione al Collegio - trattandosi di causa ricompresa nell'art. 50 bis c.p.c. - con concessione alle parti del termine di giorni sessanta per il deposito di comparsa conclusionale e di giorni venti per repliche.

motivi della decisione

1. Preliminarmente, il Tribunale osserva come non sia fondata l'eccezione di arbitrato sollevata da parte convenuta.

Infatti, in data 29 novembre 2012, l'assemblea dei soci della Immobiliens S.r.l. (atto a ragione del notaio, dott.ssa Elena Perone Pacifico di Roma, rep. 14438) ha modificato lo statuto della società provvedendo all'abrogazione della clausola compromissoria prima esistente (art. 27 dello Statuto sociale nella sua previgente formulazione). La modifica statutaria risulta regolarmente iscritta nel registro delle imprese in data 30 novembre 2012 (cfr., doc. 76 di parte attrice).

Ciò posto, premesso che, ai fini di valutare la procedibilità della domanda, occorre verificare se alla data di instaurazione del giudizio, fosse o meno in vigore la clausola compromissoria, il Tribunale osserva come la notificazione dell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio è intervenuta in data 11 marzo 2013 e, dunque, in un momento in cui la modificazione dello Statuto era già intervenuta e, conseguentemente, la clausola compromissoria non più operante.

- 4 -



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

L'eccezione formulata dal convenuto deve essere, dunque, rigettata.

2. La Immobilien S.r.l. ed il Sig. Maurizio Cinti Piredda, nella qualità di socio unico della stessa, hanno instaurato il presente giudizio nei confronti del Sig. Luigi Giannuzzi, ex amministratore unico della Immobilien S.r.l., revocato con deliberazione dell'assemblea dei soci del 19 maggio 2010, al fine di accertare la responsabilità di questi per violazione dei doveri inerenti la carica gestoria e di sentirlo condannare al risarcimento dei danni cagionati al patrimonio sociale per complessivi €. 213.300,00 oltre accessori e maggior danno.

In particolare, essi hanno dedotto che, tra il febbraio ed il marzo del 2010, il Sig. Luigi Giannuzzi concludeva, di propria iniziativa e pur nella consapevolezza che la società da lui amministrata non aveva i mezzi per far fronte alle obbligazioni assunte e senza darne informazioni al socio unico, diversi contratti, privi di reale utilità per la società, esponendo così la Immobilien S.r.l. ad impegni per complessivi €. 1.731.000,00.

Così tratteggiato, in estrema sintesi e rinviando al prosieguo della trattazione una più analitica esposizione dei singoli addebiti, il perimetro della presente controversia, giova soffermarsi sui principi giuridici che governano la responsabilità degli amministratori di società di capitali. In particolare - in ragione della circostanza che i profili di responsabilità allegati da parte attrice fanno riferimento all'avere l'ex amministratore della società operato scelte inopportune, irrazionali e rischiose per la società - ci si dovrà soffermare sulla tematica della sindacabilità o meno delle scelte imprenditoriali compiute dall'organo gestorio di società di capitali.

Ai sensi dell'art. 2476 c.c., gli amministratori devono adempiere ai doveri ad essi imposti dalla legge e dall'atto costitutivo con la diligenza richiesta dalla natura dell'incarico e dalle loro specifiche competenze; essi sono solidalmente responsabili verso la società dei danni derivanti dall'inosservanza di tali doveri. L'inadempimento degli amministratori ai loro obblighi può essere fatto, quindi, valere direttamente dalla società e dai singoli soci cui il comma terzo del medesimo art. 2476 c.c. attribuisce la legittimazione attiva ad esercitare l'azione di responsabilità nei confronti degli amministratori.

L'azione sociale ha natura contrattuale, in quanto trova la sua fonte nell'inadempimento dei doveri imposti agli amministratori dalla legge o dall'atto costitutivo, ovvero nell'inadempimento dell'obbligo generale di vigilanza o dell'altrettanto generale obbligo di intervento preventivo e successivo. La norma di cui all'art. 2476 c.c. struttura, quindi, una responsabilità degli amministratori in termini colposi, come emerge



- 5 -



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

chiaramente sia dal richiamo alla diligenza quale criterio di valutazione e di ascrivibilità della responsabilità (richiamo che sarebbe in contrasto con una valutazione in termini oggettivi della responsabilità) sia dalla circostanza che la medesima disposizione codicistica consente all'amministratore di andare esente da responsabilità, fornendo la prova positiva di essere immune da colpa (cfr., in questo senso, Cassazione civile, sez. I, 24 marzo 1999, n. 2772; Trib. Roma, 8 maggio 2003; Cassazione civile, sez. I, 22 ottobre 1998, n. 10488).

Quanto agli obblighi che gravano sugli amministratori (ed il cui inadempimento costituisce l'oggetto dell'azione di responsabilità), occorre distinguere tra obblighi gravanti sugli amministratori che hanno un contenuto specifico e già determinato dalla legge o dall'atto costitutivo - tra i quali rientra quello di rispettare le norme interne di organizzazione relative alla formazione e alla manifestazione della volontà della società, - e obblighi definiti attraverso il ricorso a clausole generali, quali l'obbligo di amministrare con diligenza e quello di amministrare senza conflitto di interessi. Mentre per questi ultimi la responsabilità dell'amministratore deve essere collegata alla violazione del generico obbligo di diligenza nelle scelte di gestione, sicché la diligente attività dell'amministratore è sufficiente ad escludere direttamente l'inadempimento, a prescindere dall'esito della scelta, rilevante a diversi fini, per gli obblighi specifici, costituendo la diligenza la misura dell'impegno richiesto agli amministratori, la responsabilità può essere esclusa solo nel caso, previsto dall'art. 1218 c.c., quando cioè l'inadempimento sia dipeso da causa che non poteva essere evitata né superata con la diligenza richiesta al debitore (Cassazione civile, sez. I, 23 marzo 2004, n. 5718).

Peraltro, per quello che qui maggiormente interessa, merita tuttavia di essere osservato come colui che agisce con l'azione in argomento sia onerato della allegazione e della prova, sia pure mediante presunzioni, dell'esistenza di un danno concreto, cioè del depauperamento del patrimonio sociale, di cui chiede, in nome proprio ma nell'interesse della società, il ristoro, e della riconducibilità della lesione al fatto dell'amministratore inadempiente, quand'anche cessato dall'incarico: in ciò appunto consiste il danno risarcibile, che è un *quid pluris* rispetto alla condotta asseritamente inadempiente. In difetto di tale allegazione e prova la domanda risarcitoria mancherebbe, infatti, di oggetto (cfr. Cassazione civile, sez. III, 18 marzo 2005, n. 5960 secondo la quale sia nell'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, sia in quella di responsabilità contrattuale, spetta al



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

danneggiato fornire la prova dell'esistenza del danno lamentato e della sua riconducibilità al fatto del debitore).

Come già più volte evidenziato, nel caso di specie, viene addebitato all'amministratore di avere posto in essere delle scelte (imprenditoriali) del tutto azzardate.

È noto che all'amministratore di una società non può essere imputato a titolo di responsabilità ex art. 2392 c.c. di aver compiuto scelte inopportune dal punto di vista economico, atteso che una tale valutazione attiene alla discrezionalità imprenditoriale e può pertanto eventualmente rilevare come giusta causa di revoca dell'amministratore, non come fonte di responsabilità contrattuale nei confronti della società. Ne consegue che il giudizio sulla diligenza dell'amministratore nell'adempimento del proprio mandato non può mai investire le scelte di gestione, o le modalità e circostanze di tali scelte, ma solo l'omissione di quelle cautele, verifiche e informazioni preventive normalmente richieste per una scelta di quel tipo, operata in quelle circostanze e con quelle modalità (cfr., Cassazione civile, sez. I, 28 aprile 1997, n. 3652).

In altre parole, gli amministratori non possano essere chiamati in responsabilità sol perché la gestione dell'impresa sociale ha avuto un cattivo esito. La valutazione sull'eventuale responsabilità giuridica dell'amministratore non attiene al merito delle scelte imprenditoriali da lui compiute. La sua responsabilità giuridica ben può discendere, però, dal rilievo che le modalità stesse del suo agire denotano la mancata adozione di quelle cautele o la non osservanza di quei canoni di comportamento che il dovere di diligente gestione ragionevolmente impone, secondo il metro della normale professionalità, a chi è preposto ad un tal genere di impresa, ed il cui difetto diviene perciò apprezzabile in termini di inesatto adempimento delle obbligazioni su di lui gravanti.

Non può infatti prescindersi dall'ovvia considerazione che la diligenza è qui espressione del fondamentale dovere di correttezza e buona fede richiamato in termini generali dagli artt. 1175 e 1375 c.c.. Nel caso degli amministratori di società, come in tutti i casi di gestione di interessi altrui, tale dovere assume ancor più che altrove i caratteri del dovere di protezione dell'altrui sfera giuridica: il dovere di prendersi cura dell'interesse di colui (individuo o ente) che ha incaricato il gestore dell'amministrazione delle proprie attività e, per ciò stesso, lo ha investito di un compito con indubbie connotazioni fiduciarie (così, in motivazione, Cassazione civile sez. I, 24 agosto 2004, n. 16707).

- 7 -



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

L'attività degli amministratori, traducendosi nella gestione di un'impresa commerciale cui è connaturato il carattere professionale dell'esercizio di un'attività economica organizzata (art. 2082 cc.), assume dunque i colori della professionalità che naturalmente si riverberano anche sul parametro della diligenza.

Quanto appena osservato implica anche, con ogni evidenza, la centralità che nell'operato dell'amministratore assume il profilo della fedeltà all'interesse della società da lui amministrata. E' suo dovere primario di perseguire tale interesse, sicché ogni sua azione o omissione che sia invece diretta a realizzare un interesse diverso, ed in contrasto con quello, si configura immancabilmente come violazione del dovere di fedeltà immanente alla carica.

In altre parole, l'amministratore ha solo il dovere di gestire l'impresa sociale e, più in generale, di agire con la dovuta diligenza: non ha, al contrario, l'obbligo di amministrare la società con successo economico. Se, quindi, gli amministratori hanno agito con la dovuta diligenza e, malgrado ciò, abbiano scelto di compiere operazioni imprenditoriali che si siano rivelate inopportune, il principio dell'insindacabilità nel merito delle loro scelte comporta che gli amministratori non sono responsabili per gli eventuali danni così arrecati alla società (e ciò anche se si tratta di danni che altri amministratori, più competenti, avveduti e capaci, avrebbero con certezza evitato).

Tuttavia, il principio della insindacabilità delle scelte di gestione non è assoluto.

La giurisprudenza ha, infatti, elaborato due particolari limiti. Il primo è che la scelta di gestione è insindacabile solo se essa è stata legittimamente compiuta (sindacato sul modo in cui la scelta è stata assunta); il secondo è che la scelta è insindacabile solo se non è irrazionale (sindacato sulle ragioni per cui la scelta compiuta è stata preferita ad altre).

Con riferimento al primo profilo, è stato correttamente affermato che, se è vero che non sono sottoposte a sindacato di merito le scelte gestionali discrezionali, anche se presentano profili di alea economica superiori alla norma, resta invece valutabile la diligenza mostrata nell'apprezzare preventivamente - se necessario, con adeguata istruttoria - i margini di rischio connessi all'operazione da intraprendere, così da non esporre l'impresa a perdite, altrimenti prevenibili (in questi esatti termini, Cassazione civile, sez. I, 12 agosto 2009, n. 18231. Nella specie, la Corte ha confermato la responsabilità degli amministratori di una finanziaria per le ingenti perdite subite dalla società, che ne avevano causato il fallimento: la responsabilità degli amministratori ricorreva non per la





Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

violazione di norme di legge o di clausole statutarie, ma per il mancato rispetto di un dovere generale di accuratezza imposto a chi governa un'impresa, avendo gli stessi concesso fidi sprovvisti di alcuna garanzia, ma si veda, altresì, Cassazione civile sez. I, 24 agosto 2004, n. 16707, nonché, da ultimo, Cassazione civile, Sez. I, 27 dicembre 2013, n. 28669).

Si tratta, in concreto, di ripercorrere il procedimento decisionale che l'amministratore ha seguito per il compimento della scelta di gestione verificando, in particolare, se l'amministratore abbia eventualmente omissso le cautele, le verifiche e le informazioni preventive normalmente richieste per una scelta di quel tipo, avendo riguardo alle circostanze del caso concreto e se dalle premesse siano state ricavate conclusioni che siano con esse in rapporto di coerenza e di congruità logica (cfr., Cassazione civile sez. I 23 marzo 2004 n. 5718 secondo la quale se anche il giudice non può sindacare la scelta in sé, deve controllare il percorso attraverso il quale essa è stata preferita).

Sotto il secondo profilo tratteggiato, non basta che l'amministratore abbia assunto le necessarie informazioni ed abbia eseguito (attraverso l'uso di risorse interne o di consulenze esterne) tutte le verifiche del caso, essendo pur sempre necessario che le informazioni e le verifiche così assunte abbiano indotto l'amministratore ad una decisione razionalmente inerente ad esse: è stato correttamente osservato in dottrina che l'amministratore che abbia svolto tutte le verifiche necessarie e consultato tutti gli esperti disponibili e, nonostante ciò, effettui una scelta gestionale non razionalmente inerente alle informazioni ricevute e dannose per la società non sarà irresponsabile nei confronti della società, ma, al contrario, doppiamente responsabile, per gli inutili costi dell'informazione e per il danno arrecato.

3. Tanto chiarito in punto di diritto, può passarsi ad esaminare i profili di responsabilità allegati dagli attori.

Come già evidenziato, la Immobiliem S.r.l. ed il Sig. Maurizio Cinti Piredda addebitano alla responsabilità dell'ex amministratore di avere compiuto operazioni azzardate ed irrazionali che sono state foriere di danni per la società: in particolare, gli attori evidenziano quattro operazioni: 1) la stipulazione, in data 9 febbraio 2010, del contratto preliminare di compravendita dell'immobile sito in Formello, via dei Fossi Vecchi, n. 12; 2) la stipulazione, in data 9 marzo 2010, di due contratti preliminari di acquisto di due immobili siti in Roma; 3) la stipulazione, in data 20 febbraio 2010, di un contratto di

- 9 -



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

appalto con la C.L.S. PVC S.r.l.; 4) la stipulazione, in data 9 marzo 2010, di un contratto di locazione con la C.L.S. PVC S.r.l.

Ai fini di una migliore analisi appare opportuno trattare dapprima e congiuntamente le operazioni indicate ai punti 1 e 2 che presentano una certa omogeneità.

Con riferimento al contratto del 9 febbraio 2010, parte attrice deduce che: in tale data, l'odierno convenuto, nella sua qualità di amministratore della Immobilien S.r.l., concludeva con la Edilnova S.r.l. un contratto preliminare con il quale la Immobilien S.r.l. si obbligava all'acquisto di un immobile sito in Formello, via dei Fossi Vecchi, n. 12 verso il prezzo di €. 416.000,00 oltre iva di cui €. 50.000,00 versati a titolo di caparra confirmatoria; non avendo le disponibilità finanziarie per procedere agli acquisti, successivamente alla revoca dell'amministratore oggi convenuto, la Immobilien S.r.l. proponeva alla Edilnova S.r.l. una proroga del termine per la stipulazione del contratto definitivo; la Edilnova S.r.l. non aderiva a tale richiesta; in data 7 maggio 2010, la promittente venditrice dichiarava risolto il contratto; ciò determinava la perdita della caparra già corrisposta.

Con riferimento ai contratti del 9 marzo 2010, gli attori deducono, poi, che: con due contratti preliminari, entrambi stipulati alla data indicata, la Immobilien S.r.l., in persona dell'amministratore Sig. Luigi Giannuzzi si obbligava ad acquistare dalla Cuma 6 S.r.l. due appartamenti siti a Roma, Località Stazione Ostiense, facenti parte del fabbricato in corso di costruzione per il prezzo rispettivamente di € 590.000,00 oltre iva e di € 600.000,00 oltre iva; in occasione della stipula dei contratti preliminari, la Immobilien versava alla promittente venditrice acconti per il complessivo importo di €. 119.000,00 oltre €. 11.900,00 per iva ed alla Immobilidream S.p.A. provvigioni per intermediazione ammontanti complessivamente a € 23.800,00 oltre € 4.760,00 per iva; la Immobilien S.r.l. non era in grado di effettuare i versamenti degli ulteriori acconti previsti in entrambi i contratti preliminari; nell'assemblea dei soci del 19 maggio 2010, il Sig. Luigi Giannuzzi giustificava il proprio operato assumendo che la finalità della stipula dei due contratti preliminari sarebbe stata quella di "rivendere a brevissimo tempo il compromesso potendo realizzare un vantaggio economico essendo già in possesso di nominativi interessati all'acquisto", ma non ha poi mai indicato tali presunti nominativi, benché più volte sollecitato dal nuovo Amministratore; la Immobilien S.r.l. conferiva incarico alla Remax di reperire altri acquirenti degli immobili, ma inutilmente; al fine di limitare i danni, la Immobilien S.r.l. stipulava con la Cuma 6 S.r.l. un contratto di transazione con il quale i due



- 10 -



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

contratti preliminari venivano risolti e la Cuma 6 S.r.l. restituiva alla Immobilien S.r.l. la somma di €. 59.500,00 pari alla metà degli acconti versati al momento della stipulazione dei contratti preliminari.

In relazione a tali profili la domanda proposta si presenta fondata.

Effettivamente, risulta dagli atti di causa che, nell'arco temporale in cui sono state compiute le operazioni indicate nell'atto di citazione, la società Immobilien S.r.l. presentava una situazione economica-finanziaria non florida. In particolare, per come si evince dalla relazione di parte redatta dal dott. Maurizio Baldassarini (doc. 10 di parte attrice, prodotta anche da parte convenuta, doc. 4), sulla base dei bilanci degli ultimi esercizi, la società presentava un significativo indebitamento, pari ad €. 965.375,00 al dicembre 2009 e di €. 700.924,00 al dicembre 2010. Il predetto professionista, poi, ha anche evidenziato che la società non era in grado di generare liquidità fintanto che non avessero iniziato a dare frutti gli investimenti operati negli anni precedenti con le dismissioni degli *asset* in magazzino (vendita di immobili). Infine, il consulente della società ha avuto cura di rappresentare come il fabbisogno della società fosse stato in larga parte coperto dal finanziamento dei soci che ha evitato alla medesima società di ricorrere al credito bancario, ricorso questo che non sarebbe stato sostenibile dall'azienda.

Il dott. Maurizio Baldassarini ha concluso la propria analisi evidenziando, infine, che ulteriori investimenti da parte della società potevano essere presi in considerazione solo a seguito del reperimento di ulteriori e nuove risorse finanziarie (che, però, sarebbero state onerose e, quindi, insostenibili) e della dismissione del patrimonio costituito dagli immobili della società che avrebbe creato i flussi di cassa necessari.

Parte convenuta contesta l'attendibilità della perizia redatta dal dott. Baldassarini: tuttavia, tale relazione prende a riferimento i dati contenuti nei bilanci (evidentemente predisposti proprio dall'odierno convenuto) e compie una analisi della situazione della società pienamente condivisibile.

D'altra parte, ulteriori elementi confermano l'attendibilità delle conclusioni cui è giunto il dott. Baldassarini.

L'attrice ha infatti dimostrato (cfr., docc. 4, 5 e 6) che la società fosse del tutto priva di disponibilità liquide. Infatti, pur se i dati indicati dalla difesa della Immobilien S.r.l. nell'atto di citazione sono errati, dalla documentazione prodotta costituita dagli estratti relativi ai conti correnti della Immobilien S.r.l. si evince che: 1) nel marzo 2010, il conto corrente della Immobilien S.r.l. intrattenuto presso la Cassa di risparmio di Rieti

- 11 -



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

presentava un saldo attivo di €. 3.068,62; 2) nel dicembre 2009, il conto corrente intrattenuto presso la Deutsche Bank presentava un saldo attivo di €. 184.186,47; peraltro, a seguito dei pagamenti per il versamento degli anticipi e delle caparre confirmatorie relative ai contratti in argomento, alla data del 7 aprile 2010 (e, cioè, pochi giorni dopo il compimento delle operazioni oggetto della presente controversia), il medesimo conto presentava un saldo attivo di appena €. 220,64; 3) alla data del 31 marzo 2010, il conto corrente intrattenuto dalla Immobilien S.r.l. presso la Cassa di Risparmio di Firenze, presentava un saldo passivo per €. 7.177,35.

Ciò posto, come si vede, le disponibilità liquide della società erano - nel marzo del 2010 - sostanzialmente nulle.

A fronte di ciò, in relazione ai contratti preliminari di compravendita degli immobili, la Immobilien S.r.l. si era impegnata per un esborso complessivo di €. 1.606.000,00 oltre iva (ed oltre, per come si vedrà nel prosieguo, gli ulteriori esborsi relativi al contratto di appalto stipulato con la C.L.S. PVC S.r.l.).

Giova anche osservare che il contratto preliminare del 9 febbraio 2010 (doc. 11 di parte attrice) prevedeva, quale termine ultimo per la stipulazione del contratto definitivo, la data del 30 aprile 2010 e che i due contratti preliminari del 9 marzo 2010 (docc. 14 e 17 di parte attrice) indicavano quale data per la conclusione dell'affare il 31 dicembre 2010. Peraltro, questi ultimi due contratti prevedevano la corresponsione di ulteriori acconti (dell'importo rispettivamente di €. 59.000,00 e di €. 60.000,00) entro il 30 giugno 2010 e, dunque, in tempi assai stretti.

Ciò posto, appare evidente come la stipulazione di tali contratti non sia stata preceduta da una attenta analisi della situazione finanziaria della società e, in particolare, della capacità di questa di far fronte regolarmente alle obbligazioni assunte. Come evidenziato, infatti, la Immobilien S.r.l. (al netto delle somme pagate in ragione delle caparre pattuite) era del tutto priva di disponibilità liquide e versava in una situazione che non le consentiva di ricorrere al credito bancario: d'altra parte, i termini per procedere ai successivi pagamenti (relativi al pagamento del residuo prezzo indicato nel contratto del 9 febbraio 2010 ed al pagamento degli ulteriori acconti previsti nei contratti del 9 marzo 2010) erano così stretti che era impossibile per la società a ciò provvedere attraverso la vendita (che necessariamente avrebbe richiesto maggior tempo) di altri beni di sua proprietà. Né, infine, la difesa del Sig. Luigi Giannuzzi ha rappresentato di avere avviato trattative con qualche istituto di credito al fine di ottenere la disponibilità necessaria per



- 12 -



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

provvedere ai pagamenti degli ulteriori acconti e, poi, del saldo finale dei corrispettivi degli acquisti.

Infine, l'irrazionalità delle operazioni in argomento risulta dalle stesse dichiarazioni rese dal Sig. Luigi Giannuzzi nel corso dell'assemblea dei soci della Immobilien S.r.l. del 19 maggio 2010, all'esito della quale veniva deliberata la revoca del medesimo dalla carica di amministratore della società: in tale occasione, infatti, egli rappresentava che la finalità dei contratti in argomento «non è quella di procedere all'acquisto ma di rivendere a brevissimo tempo il compromesso potendo realizzare un vantaggio economico essendo già in possesso di nominativi interessati all'acquisto».

In altre parole, lo stesso convenuto ha ammesso che la Immobilien S.r.l. non aveva effettivamente i mezzi per adempiere alle obbligazioni di pagamento assunte e che la stipulazione dei contratti preliminari di acquisto dei tre immobili è stata «pensata» e «realizzata» in una ottica puramente speculativa. Tuttavia, se tali sono state le motivazioni che hanno portato l'amministratore della società a sottoscrivere i contratti in argomento, appare evidente come la condotta dell'amministratore comportasse un mutamento della finalità stessa in vista della quale la società era stata costituita. Per come risulta dallo statuto della Immobilien S.r.l., la società aveva per oggetto l'acquisto, la vendita e l'affitto di beni immobili, nonché l'esecuzione di lavori di edilizia residenziale ed industriale, di opere di ristrutturazione e recupero, impianti civili ed industriali. Al contrario, una attività di stipulazione di contratti preliminari e di cessione a terzi dei medesimi al fine di lucrare la differenza risulta una attività, puramente speculativa, non prevista nell'oggetto sociale della Immobilien S.r.l.

La condotta dell'amministratore si presenta, nel caso di specie, come un puro azzardo.

Le difese svolte dal convenuto nella comparsa di costituzione non appaiono sufficienti a dimostrare l'osservanza dei doveri inerenti alla carica gestoria da esso rivestita nell'ambito della società. Le medesime attengono, invero, non già ai fatti oggetto di causa, ma, da una parte, alla conoscenza del Sig. Maurizio Cinti Piredda delle operazioni sopra descritte e, dall'altra, ai rapporti commerciali intercorrenti tra questi ed il Sig. Luigi Giannuzzi e alle ragioni per le quali l'attore ha acquistato, dopo i fatti di causa, la totalità delle quote della Immobilien S.r.l.

Come si vede, anche a volere prescindere dal carattere del tutto suggestivo dell'esposizione dei fatti formulata dal convenuto, appare evidente come si tratti di

- 13 -



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

circostanze ininfluenti ai fini della presente decisione. Infatti, in questa sede non vengono in rilievo i rapporti personali intercorrenti tra le persone fisiche oggi in causa e anche l'aver agito l'amministratore informando il Sig. Cinti non esime l'amministratore medesimo da responsabilità verso la società (soggetto giuridico distinto) tenuto anche conto che, all'epoca dei fatti, l'odierno attore non era socio della Immobilien S.r.l.

Sotto altro profilo, il convenuto rileva, poi, che «non può davvero affermarsi che alla Immobilien S.r.l. mancassero le risorse necessarie, posto, quando necessario, il Cinti era solito utilizzare, come verificabile dalla contabilità della società, la voce finanziamento soci, per trasferire fondi, attraverso la Tadema S.A.». Tuttavia, il convenuto non ha provato che vi fossero specifici accordi con i soci della Immobilien S.r.l. per il finanziamento degli acquisti degli immobili prima indicati, con la conseguenza che appare certo che la società si trovasse nella impossibilità di reperire disponibilità finanziarie necessarie per far fronte alle obbligazioni assunte.

Alla luce delle precedenti considerazioni, il Tribunale osserva come la stipulazione di tali contratti sia il frutto di una scelta (imprenditoriale) illegittima, in quanto eseguita omettendo ogni verifica circa la percorribilità dell'operazione senza assunzione delle informazioni relative alle condizioni di mercato.

Il danno cagionato dalla condotta del Sig. Luigi Giannuzzi al patrimonio sociale è pari ad €. 137.560,00 (€. 50.000,00 pari alla caparra perduta relativa al contratto del 9 marzo 2010; €. 59.000,00 pari alle caparre perdute relative ai due contratti del 9 marzo 2010 a seguito della transazione raggiunta con la Cuma 6 S.r.l.; €. 28.560,00 pari alle provvigioni per intermediazione corrisposte alla Immobildream).

4. Può ora passarsi ad esaminare l'addebito consistente nell'aver il Sig. Luigi Giannuzzi stipulato, in data 20 febbraio 2010, un contratto di appalto con la C.L.S. PVC S.r.l.

In particolare, secondo parte attrice: con contratto stipulato alla data indicata (doc. 28 di parte attrice), la Immobilien S.r.l. commissionava alla C.L.S. PVC S.r.l. un appalto per forniture e lavori da eseguirsi negli immobili siti a Formello, rispettivamente in Via del Praticello e in Via dei Fossi Vecchi n. 12, e, precisamente, per la fornitura e il montaggio di grate, strutture in ferro, recinzioni, cancelli in ferro, porte e serramenti in PVC, per il prezzo complessivo di € 125.000,00 oltre iva; il suddetto contratto riguardava forniture e lavori di nessuna utilità per la Immobilien S.r.l. in quanto: a) l'immobile sito a Formello in Via dei Fossi Vecchi n. 12 è quello, precedentemente menzionato, promesso in vendita dalla Edilnova S.r.l., del quale la Immobilien S.r.l. non ha mai acquisito la proprietà e nemmeno è

- 14 -



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

mai stata nel possesso; b) l'immobile sito a Formello in Via del Praticello n. 51 all'epoca del contratto era completato e rifinito, e, in particolare, le recinzioni, gli sportelli e i cancelli in ferro erano già stati in precedenza forniti e montati dalla Ditta Stefano Salvemme, per cui non abbisognava di alcuna delle forniture di cui al contratto stipulato con la C.L.S. PVC S.r.l. dall'ex Amministratore Arch. Giannuzzi; inoltre, il corrispettivo pattuito era di importo manifestamente sproporzionato; a fronte dell'appalto, la Immobilien S.r.l. corrispondeva acconti per complessivi € 60.000,00, di cui € 30.000,00 in data 25 febbraio 2010, € 15.000,00 in data 19 marzo 2010 ed € 15.000,00 in data 29 marzo 2010; la C.L.S. PVC S.r.l. non adempiva il suddetto contratto, né rilasciava fatture per gli acconti ricevuti; con raccomandata A.R. del 10 novembre 2010 la Immobilien S.r.l. dichiarava la risoluzione del contratto, diffidando la C.L.S. PVC S.r.l. alla restituzione degli acconti ricevuti per complessivi € 60.000,00; con missiva del 7 febbraio 2011, la C.L.S. PVC S.r.l. dichiarava che «il contratto di appalto in data 20/02/2010 non ha mai avuto seguito e quindi è da intendersi risolto in bonus sin dall'origine» e rifiutava la restituzione dell'importo di €. 60.000,00 che, a suo dire, le sarebbe stato riconosciuto per l'attività di convincimento al rilascio anticipato alla Immobilien S.r.l., da parte della Finco Infissi S.r.l., di un capannone sito a Formello, Via degli Olmetti n. 14, che era stato a quest'ultima concesso in locazione; con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. la Immobilien S.r.l. conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Tivoli, Sezione Distaccata di Castelnuovo di Porto, la C.L.S. PVC S.r.l. domandando la dichiarazione di risoluzione del contratto stipulato il 20 febbraio 2010 tra la Immobilien S.r.l. e la C.L.S. PVC S.r.l. per l'inadempimento di quest'ultima e la condanna della resistente alla restituzione in favore della Immobilien S.r.l. della somma versata; disposto il mutamento del rito, con sentenza n. 364/2013 il Tribunale di Tivoli - Sezione Distaccata di Castelnuovo di Porto dichiarava la risoluzione del suddetto contratto di appalto per inadempimento della C.L.S. PVC S.r.l. e condannava quest'ultima alla restituzione della somma di € 60.000,00 oltre interessi; tuttavia, la Immobilien non era in grado di recuperare detta somma.

Anche tale profilo di domanda risulta fondato.

In particolare giova osservare come la fornitura degli infissi commissionata alla C.L.S. PVC S.r.l. riguardava materiale da installare presso gli immobili siti in Formello, rispettivamente in via del Praticello, n. 51 e in Via dei Fossi Vecchi n. 12.

Ebbene, quest'ultimo immobile è quello oggetto del contratto preliminare del 9 febbraio 2010 il quale non prevedeva il trasferimento del possesso in epoca anteriore alla

- 15 -



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

stipulazione del contratto definitivo (che sarebbe dovuta intervenire, come sopra evidenziato, entro il 30 aprile 2010, cfr. art. 5 del contratto). Conseguentemente, deve concludersi che il Sig. Luigi Giannuzzi ha stipulato il contratto di appalto - così oneroso dal punto di vista economico - in un momento in cui la Immobilien S.r.l. non aveva né la proprietà né la disponibilità materiale dell'immobile ove quegli infissi dovevano essere installati. D'altra parte, se la stipulazione del contratto preliminare di acquisto di tale immobile ha costituito, per come sopra evidenziato, un azzardo economico non essendo la società in grado di adempiere all'obbligazione di pagamento del residuo del corrispettivo e, dunque, non essendo in grado di addivenire alla stipulazione del contratto definitivo, appare evidente che altrettanto deve dirsi della conclusione di un contratto di appalto che aveva ad oggetto beni che su quell'immobile andavano installati.

Altra parte della fornitura del contratto di appalto concluso con la C.L.S. PVC S.r.l. riguardava l'immobile, di proprietà della Immobilien S.r.l., sito in Formello, via del Praticello n. 51.

Tuttavia, alla luce delle emergenze istruttorie in atti, il Tribunale ritiene che tale immobile fosse già completo e, dunque, non necessitasse di una ulteriore fornitura.

In particolare, gli attori hanno dimostrato documentalmente (docc. 29, 29 bis e da 79 a 89 di parte attrice) che le recinzioni, gli sportelli e i cancelli in ferro erano già stati in precedenza forniti e montati dalla ditta Stefano Salvemme. Inoltre, la circostanza che alla data del 20 febbraio 2010 l'immobile sito a Formello in Via del Praticello n. 51 fosse già ultimato e completo delle recinzioni, degli sportelli e dei cancelli in ferro è confermata dalle dichiarazioni rese dal teste Sig. Luca Corradetti, escusso all'udienza del 20 maggio 2014. Questi, infatti, ha riferito che «esternamente il fabbricato era completato, ricordo che le inferriate certamente c'erano al piano terra, ai piani superiori le inferriate venivano installate man mano che venivano stipulati i rogiti e su richiesta dei compratori».

Anche le dichiarazioni rese dal Sig. Andrea Tedeschi, testimone indicato da parte convenuta, non contraddicono le conclusioni ora raggiunte: egli, infatti, ha affermato che «l'immobile di via del Praticello, ove era sito l'immobile da me acquistato, ma ancora non era completato. Ricordo certamente che mancava l'illuminazione condominiale ed era mancante la ringhiera di confine con via del Pendolino. Ricordo che i miei vicini si lamentarono nei confronti della società e ci sono dei verbali di assemblea del condominio in cui si dà atto delle difficoltà di chiudere i lavori da parte della Società». Come si vede, infatti, anche a volere seguire le dichiarazioni del predetto testimone, per quel che riguarda

 - 16 -



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

la fornitura di materiale in ferro, era mancante esclusivamente la ringhiera di confine con via del Pendolino, cosa che, certamente, non giustifica un impegno di spesa di €. 125.000,00.

Peraltro, giova osservare come la C.L.S. PVC S.r.l. è una società costituita il 9 novembre 2009 e, quindi, solo quattro mesi prima la stipulazione dei menzionati contratti di appalto (in data 20 febbraio 2010): essa ha un capitale sociale di soli €. 10.000,00. Inoltre, la C.L.S. PVC S.r.l. doveva andare ad operare presso un immobile che le sarebbe stato concesso in locazione proprio dalla Immobilien S.r.l. (cfr., il successivo paragrafo). Infine, per come documentato da parte attrice, dall'unico bilancio depositato, relativo all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2010, risulta che già dopo un anno di esercizio si trovava in una situazione fallimentare, avendo in così breve tempo accumulato debiti, la maggior parte dei quali nei confronti di fornitori, per € 649.304,00, a fronte di un valore della produzione, detratti i costi inerenti, di appena € 28.935,00.

Tali considerazioni inducono anche a ritenere - o, almeno, non sono emersi elementi di segno contrario - che l'appalto sia stato concesso a detta società senza alcuna verifica in ordine alla capacità imprenditoriale della C.L.S. PVC S.r.l. a far fronte ad una così ingente commessa.

Ciò posto, appare del tutto evidente come la scelta di affidare tale appalto non appare razionalmente giustificabile.

Il danno conseguito al patrimonio sociale della Immobilien S.r.l. è pari ad €. 68.080,00 (di cui €. 60.000,00 pari all'acconto sul prezzo versato dalla odierna attrice alla C.L.S. PVC S.r.l. ed €. 8.080,00 a titolo di spese legali liquidate dalla Tribunale di Tivoli - sez. dist. Castelnuovo di Porto con la sentenza n. 364/2013 con la quale è stata dichiarata la risoluzione del contratto di appalto.

5. Infine, deve ora esaminarsi l'ultimo addebito mosso alla responsabilità del Sig. Luigi Giannuzzi da parte attrice.

Con riferimento a tale doglianza, gli attori deducono che: con contratto del 9 marzo 2010, la Immobilien S.r.l. concedeva in locazione alla C.L.S. PVC S.r.l., ad uso commerciale e con decorrenza dall'1 aprile 2010, l'immobile sito a Formello in Via degli Olmetti n. 14, composto da show room adibito a vendita commerciale e laboratorio per lavorazione e trasformazione di materiale in ferro, alluminio, pvc di serramenti e varie, per il canone annuo di locazione di € 36.000,00 oltre iva; la locataria non provvedeva a corrispondere numerosi canoni, ciò che costringeva la società a notificarle diversi atti di

-17-



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

intimazione di sfratto per morosità; successivamente, la C.L.S. PVC S.r.l. pagava in ritardo (soltanto il 19 aprile 2011) il canone relativo al mese di aprile e si rendeva morosa anche nel pagamento delle successive mensilità di maggio e giugno 2011, ammontanti complessivamente a € 6.000,00 oltre iva; il contratto veniva dichiarato risolto dal Tribunale di Tivoli, Sezione Distaccata di Castelnuovo di Porto; per poter dare in locazione alla C.L.S. PVC S.r.l. l'immobile sito a Formello in Via degli Olmetti n. 14 l'ex amministratore, Sig. Luigi Giannuzzi, risolveva anticipatamente il precedente contratto di locazione con la Finco Infissi S.r.l., la quale corrispondeva un canone mensile di € 1.000,00, per di più corrispondendole una buonuscita di € 20.000,00, pari all'importo di venti canoni mensili.

Con riferimento a tale doglianza non può dirsi che la domanda formulata da parte attrice sia fondata.

Infatti, sebbene la scelta di risolvere anticipatamente il contratto di locazione con la Finco Infissi S.r.l. (con corresponsione a quest'ultima della somma di € 20.000,00) e di concedere il medesimo bene alla C.L.S. PVC S.r.l. l'immobile sito a Formello in Via degli Olmetti n. 14 si sia rivelata del tutto infelice, non può dirsi che essa non fosse - sulla base di una valutazione da compiersi *ex ante* - irrazionale, illogica o comunque non preceduta da una valutazione dei costi e benefici.

In particolare, giova osservare che il contratto con la Finco Infissi S.r.l. (doc. 55 di parte attrice) prevedeva un canone annuale di soli €. 12.000,00, mentre quello successivamente stipulato con la C.L.S. PVC S.r.l. (doc. 40 di parte attrice) un canone di €. 36.000,00 oltre iva.

Il nuovo corrispettivo concordato, dunque, appare significativamente maggiore rispetto al precedente: conseguentemente, anche la somma corrisposta alla precedente locataria per indurla al rilascio dell'immobile sarebbe stata, sulla base della valutazione che l'amministratore poteva legittimamente compiere, assorbita in tempi ragionevoli con l'aumento del canone.

In altre parole, in tal caso la scelta compiuta dall'amministratore rientra nell'alea normale della sua condotta ed è, quindi, in questa sede insindacabile.

Tale profilo di domanda non merita, dunque, accoglimento.

6. Alla luce delle precedenti considerazioni, l'entità complessiva del danno di cui deve, in questa sede, rispondere il Sig. Luigi Giannuzzi è pari ad €. 205.640,00

Peraltro, il risarcimento del danno cui è tenuto l'amministratore dà luogo ad un debito di valore, avendo per contenuto la reintegrazione del patrimonio del danneggiato



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

nella situazione economica preesistente al verificarsi dell'evento dannoso, con la conseguenza che nella liquidazione del risarcimento deve tenersi conto della svalutazione monetaria verificatasi tra il momento in cui si è prodotto il danno e la data della liquidazione definitiva: ciò, peraltro, vale anche se, al momento della sua produzione, il danno consista nella perdita di una determinata somma di denaro, in quanto quest'ultima vale soltanto ad individuare il valore di cui il patrimonio del danneggiato è stato diminuito e può essere assunta come elemento di riferimento per la determinazione dell'entità del danno (cfr., in particolare, Cassazione civile, 27 luglio 1978, n. 3768; Cass., 14 marzo 1985, n. 1981; Trib. Milano, 14 marzo 1991).

Pertanto, sull'indicata somma di €. 205.640,00 deve essere calcolata la rivalutazione monetaria, sulla base degli indici Istat, con decorrenza dalla data della domanda (11 marzo 2013). Non spettano, al contrario, alla società gli ulteriori interessi sulla somma rivalutata non essendovi alcuna prova di un impiego produttivo della medesima.

La somma maggiorata della rivalutazione dalla indicata data è pari ad €. 213.082,28 (importo della rivalutazione €. 7.442,28).

Conseguentemente il convenuto, Sig. Luigi Giannuzzi, deve essere condannato al pagamento, in favore della Immobiliari S.r.l., della somma di €. 213.082,28. Su tale somma deve essere poi corrisposta l'ulteriore rivalutazione - da calcolarsi sulla base dei predetti indici Istat (Foi) - dalla data della pubblicazione della presente sentenza e fino al passaggio in giudicato di essa.

Dal passaggio in giudicato della sentenza, con la conversione dell'obbligazione di valore in debito di valuta, sono dovuti, ex art. 1282 c.c., sulla somma complessivamente liquidata, gli ulteriori interessi al saggio legale (cfr. in tal senso, Cassazione civile, sez. III, 3 dicembre 1999, n. 13463 e Cassazione civile, sez. III, 21 aprile 1998, n. 4030).

7. Il Sig. Luigi Giannuzzi, rimasto soccombente, deve essere condannato alla refusione, in favore sia degli attori delle spese legali relative al presente giudizio, spese che vengono liquidate come in dispositivo sulla base delle statuizioni contenute nel d.m. Giustizia 10 marzo 2014 n. 55 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 2 aprile 2014) essendo stata svolta l'ultima parte dell'attività defensionale successivamente all'entrata in vigore della nuova normativa.

- 19 -



Sentenza n. 19198/2015 pubbl. il 28/09/2015

RG n. 18634/2013

Repert. n. 18473/2015 del 28/09/2015

p.q.m.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando in composizione collegiale, nel contraddittorio tra le parti, così provvede:

- I) *condanna il Sig. Luigi Giannuzzi al pagamento, in favore della Immobilien S.r.l., a titolo di risarcimento dei danni, la complessiva somma di €. 213.082,28 oltre rivalutazione dalla data di pubblicazione della presente sentenza e fino al passaggio in giudicato di essa ed oltre interessi, nella misura legale, dalla data del passaggio in giudicato della presente sentenza e fino all'effettivo soddisfo;*
- II) *condanna il Sig. Luigi Giannuzzi alla refusione, in favore di parte attrice, della spese legali del presente giudizio che liquida in complessivi €. 16.900,00,00, di cui €. 15.500,00,00 per compensi ed €. 1.400,00 per esborsi oltre iva e cpa come per legge.*

Così deciso nella camera di consiglio del Tribunale di Roma in data 8 settembre 2015.

Il Presidente

(dott. Francesco Mannino)

Il Giudice est.

(dott. Guido Romano)

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria
Roma, il 28 SET 2015
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Pia Carmela Fusco

