

N. R.G. 8730/2017

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice di Verona, nella persona della dott.ssa Monica Attanasio, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa portante il n. 8730 R.G., anno 2017, riservata per la decisione all'udienza del giorno promossa con atto di citazione di data 15 settembre 2017

DA

IMMOBILIARE S.r.l. (C.F.

rappresentata e difesa dall'avv.

- ATTRICE -

CONTRO

DALLA DANIELE (C.F.

rappresentato e difeso dagli avv.ti Marco Bedoni del Foro di Verona e

- CONVENUTO -

IN PUNTO:

Conclusioni per l'attrice:

In via principale:

- dichiararsi la nullità del c.d. "secondo contratto" sottoscritto dalle parti in data 24.11.2016 e per l'effetto dichiararsi che Immobiliare Srl nulla deve a Daniele Dalla in base a detto contratto;



- rigettarsi conseguentemente la domanda riconvenzionale e ogni istanza di pagamento formulata da Daniele Dalla contro Immobiliare srl in relazione alla convenzione 24.11.2016;
- conseguentemente revocarsi e dichiararsi priva di effetto l'ordinanza ingiunzione ex art. 186 ter cpc del 23/30.1.2019 e, accertato l'indebito incasso da parte del Dalla Daniele della somma di € 169.986,39 da procedure esecutive intraprese in forza del citato revocando titolo esecutivo, condannarsi Daniele Dalla a restituire a Immobiliare Srl la somma di € 169.986,39, oltre agli interessi dal pagamento fino al saldo;
- disporsi la cancellazione delle ipoteche giudiziali iscritte in forza dell'ordinanza-ingiunzione del 23.1.2019, ordinandosi al Conservatore dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona di cancellare l'ipoteca iscritta in data 1.8.2019 al n. 31605 RG e n. 5350 RP, al Conservatore dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia di cancellare l'ipoteca iscritta in data 12.8.2019 al n. 37738 RG e n. 6661 RP, e al Conservatore dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 di cancellare l'ipoteca iscritta in data 14.8.2019 al n. 109889 RG e n. 20876 RP, con esonero del Conservatore di ogni responsabilità al riguardo.

In via subordinata:

- previo accertamento dei presupposti di legge, dichiararsi la rescissione ex art. 1448 cod. civ. del c.d. secondo contratto sottoscritto dalle parti in data 24.11.2016 e per l'effetto dichiararsi che Immobiliare Srl nulla deve a Daniele Dalla in base a detto contratto, con il rigetto di ogni domanda riconvenzionale e istanza di pagamento ex adverso formulata.

In via subordinata istruttoria, si conclude come in atti.

In ogni caso, rigettarsi ogni domanda, anche istruttoria, del convenuto Dalla Daniele, ivi compresa l'eventuale richiesta di chiamata in causa di Agricola srl.

Con vittoria di spese e compenso di causa e ponendosi in via definitiva a carico del convenuto Dalla Daniele le spese della CTU.

Conclusioni per la convenuta:

In via preliminare:



- accertarsi e dichiararsi l'inadempimento di Immobiliare Srl, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in Piazza Simoni n.1 a Verona, alla convenzione 24.11.2016;
- emettersi ordinanza ingiunzione immediatamente esecutiva ex art. 186 bis e/o ter c.p.c. nei confronti di Immobiliare Srl, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in Piazza Simoni n.1 a Verona, ed a favore di Dalla Daniele per l'importo di euro 676.380,00 od alternativamente di euro 681.818,40 per la vendita 20.3.2017 e l'ulteriore di euro 1.446.076,80 per la vendita 1.8.2017, oltre agli interessi legali come previsti dall'art.1284 c.c. dal giorno della domanda sino a quello del saldo effettivo.

In via subordinata, disporsi la chiamata in causa di Agricola s.r.l. in liquidazione.

In via principale e di merito, respingersi in toto le domande dell'attrice, in quanto temerarie ed infondate in fatto ed in diritto.

In via riconvenzionale:

- condannarsi Immobiliare Srl, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, a pagare a favore di Dalla Daniele la somma euro 676.380,00 od alternativamente di euro 681.818,40 per la vendita 20.3.2017 e l'ulteriore di euro 1.446.076,80 per la vendita 1.8.2017 ed in ogni caso la somma, anche quella condizionata alle future cessioni, dovuta in esecuzione della convenzione 24.11.2016, oltre agli interessi ex art. 1284 comma 4° c.c. ed alla rivalutazione dal giorno della domanda sino a quello del saldo effettivo, con conferma di ordinanza ingiunzione provvisoriamente esecutiva ex art. 186 bis e/o ter c.p.c.;
- condannarsi Immobiliare in persona del suo legale rappresentante pro tempore, a pagare a favore di Dalla Daniele la somma di euro 100.000,00 o in ogni caso la somma ritenuta dovuta in forza dell'art. 96 c.p.c.

In via subordinata e di merito, disporsi la conversione dell'atto 24.11.2016 (seconda scrittura) ex art. 1424 c.c. o, in via di ulteriore subordine, condannarsi Immobiliare s.r.l. unipersonale, in persona del suo legale rappresentante a pagare a Dalla Daniele la somma di euro 2.122.456,80 oltre ad interessi ex art. 1284 comma 4° c.c. dal giorno della domanda al saldo a titolo di risarcimento del danno.



In via subordinata ed istruttoria, si conclude come in atti.

In ogni caso, spese, diritti ed onorari di causa interamente rifusi

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 15 settembre 2017 Immobiliare S.r.l. ha esposto che:

- a seguito di proposta avanzata dalla Cassa di Risparmio del Veneto nel 2008, Angelo – uno dei soggetti di riferimento del gruppo Cordifin S.p.A., controllante dell'esponente – acquistò al prezzo di 3 milioni di euro un credito non performing di oltre 3,6 milioni di euro vantato dalla banca nei confronti di Agricola credito garantito da ipoteca iscritta su un ampio terreno agricolo in Oppeano già attivato in via esecutiva; la cessione venne perfezionata a mezzo di scambio di corrispondenza, ma la formalizzazione con atto notarile, rinviata a momento prossimo alla riscossione del credito, poté poi avvenire soltanto l'8 settembre 2014,
- in vista della vendita fissata per il 12 novembre 2009, il sig. incaricò un legale di partecipare alla stessa, ma il giorno prima Agricola presentò temerariamente – in quanto essa stessa aveva dichiarato di esercitare esclusivamente attività agricola – una domanda di concordato preventivo, provocando l'automatica sospensione della procedura esecutiva, riavviata solo dopo un considerevole lasso di tempo;
- riassunta la procedura esecutiva, essa subì un ulteriore rallentamento a seguito della richiesta di Agricola di una nuova stima, che condusse alla fissazione di un prezzo di vendita molto elevato, in quanto commisurato ai valori di un'area già edificabile malgrado che l'iter urbanistico per il cambio di destinazione fosse appena iniziato, e senza tener conto dei relativi oneri, con il conseguente, inutile esperimento di molti tentativi di vendita, sino a giungere all'asta fissata, al prezzo di € 3.006.000,00 per il giorno 24 settembre 2013;
- tale vendita, in vista della quale erano state presentate offerte sia dal sig. che da un altro soggetto, venne però sospesa a seguito di opposizione proposta da Agricola che lamentò il mancato rispetto del termine di 45 giorni di durata delle pubblicazioni, e quindi rinviata al 17 luglio 2014, cui si presentò il solo sig. aggiudicandosi il bene;



- a questo punto il sig. _____ completate le formalità di annotazione della surrogazione nell'ipoteca, depositò istanza ex art. 585 c.p.c., ma la definitività dell'aggiudicazione venne contestata da Agricola _____ e da alcuni creditori, di talché, nella pendenza del termine per proporre opposizione avverso il provvedimento dell'1-3 dicembre 2014 reso sulle opposizioni ed istanze presentate da Agricola _____ e dai predetti creditori, su indicazione dello stesso Giudice dell'Esecuzione il sig. _____ presentò istanza di proroga del termine per il versamento del saldo prezzo, proroga concessa il 17 dicembre 2014;
- Agricola _____ propose opposizione ex art. 617 c.p.c. sia avverso il provvedimento dell'1-3 dicembre 2014, sia contro il provvedimento di proroga, opposizioni proseguite in sede di merito dopo il rigetto da parte del Giudice dell'Esecuzione nonché, in relazione al decreto di proroga, del Collegio in sede di reclamo;
- nel frattempo il _____ ottenuta la determinazione del prezzo da versare ex art. 585 c.p.c., procedette al suo versamento, ed il 3 aprile 2015 venne emesso il decreto di trasferimento, ma anch'esso fu fatto oggetto di opposizione ex art. 617 c.p.c. da parte di Agricola _____ opposizione rigettata, per tardività, dal Giudice dell'Esecuzione, ed anch'essa riproposta in sede di merito;
- in tale giudizio, a seguito della scoperta nel luglio 2016 che le domande di Agricola _____ erano state trascritte ed annotate a margine del decreto di trasferimento, con memoria depositata ai sensi dell'art. 183, comma 3, n. 1, c.p.c., il sig. _____ ne chiese la cancellazione, oltre alla condanna al risarcimento del danno, eccependo altresì il difetto di *ius postulandi* dell'avv. _____ la causa venne poi rinviata, per la precisazione delle conclusioni, all'udienza del giorno 17 novembre 2016;
- nel frattempo il sig. _____ e Immobiliare _____ – alla quale l'area avrebbe dovuto essere trasferita – erano entrati in trattative con Aldi, interessata a realizzare sul terreno oggetto di aggiudicazione un proprio centro logistico a supporto dei punti vendita del Nord Italia, trattative concluse nel maggio 2016 con un complesso accordo, che prevedeva la realizzazione del centro logistico da parte di Immobiliare _____ e la sottoscrizione di un contratto di locazione che avrebbe visto Aldi come conduttore e, come locatore, l'acquirente finale dell'area;



- in seguito, avuta conoscenza delle trascrizioni delle domande di Agricola Aldi, temendo che ne potesse derivare pregiudizio alla rapida costruzione del centro logistico, esercitò una forte pressione affinché la questione venisse risolta, in tempi rapidi, in via stragiudiziale;
- a questo punto si pervenne, il 24 novembre 2016, alla sottoscrizione di una complessa transazione, suddivisa in due distinte scritture, con Agricola e l'avv. Paolo e nella stessa giornata le parti comparvero davanti al Giudice della causa di opposizione avverso il decreto di trasferimento, verbalizzando rinunce ed accettazioni, con conseguente estinzione del giudizio e cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Tanto premesso in punto di fatto, l'attrice afferma la nullità, per mancanza di causa, dell'accordo contenuto nella seconda scrittura, nella parte in cui esso prevede la corresponsione da parte di Immobiliare – divenuta nel frattempo proprietaria dell'area –, ed in favore del sig. Dalla di determinate somme, da calcolarsi in maniera differenziata a seconda che l'area venisse edificata da Immobiliare o da essa venduta a terzi inedita: ciò in quanto tale prestazione non trovava corrispondenza in una qualche controprestazione a carico del Dalla in subordine, essa ha inoltre domandato la rescissione del contratto in questione ai sensi dell'art. 1448 c.c.

Il convenuto, ritualmente costituitosi, ha a sua volta esposto che:

- Agricola è società detenuta al 100% dalla famiglia Dalla Daniele, il quale ebbe ad investire personalmente nell'operazione, oltre a quindici anni della propria vita, non solo imprenditoriale, vari milioni di euro, per il pagamento di parte del prezzo e delle rate di mutuo concesso dalla Cassa del Veneto per l'acquisto del terreno, le progettazioni necessarie al cambiamento della sua destinazione d'uso, gli accordi, le convenzioni, ed i costi delle polizze fidejussorie con le Pubbliche Amministrazioni;
- qualche mese prima della fissazione delle aste ed al fine di evitare la vendita forzata, il Dalla si era rivolto al sig. proponendogli l'acquisto del 50% del terreno, ma il dopo essersi mostrato in un primo momento entusiasta, si era poi ritirato dalla trattativa dicendosi non più interessato, rendendosi peraltro cessionario, nelle more della procedura esecutiva, del credito ipotecario di primo grado della Cassa di Risparmio del Veneto Spa, garantito da fidejussione a prima richiesta del Dalla



- Daniele, in forza della quale la Cassa aveva ottenuto decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo ed intrapreso un'esecuzione immobiliare ai suoi danni;
- il si era quindi aggiudicato il bene al prezzo di € 3.006.000,00, favorito da un avviso di vendita che aveva sempre riportato la prima perizia che individuava e stimava il bene come agricolo e l'integrazione del 2011 che pronosticava il cambio di destinazione d'uso ad artigianale/industriale/commerciale, pur essendo il compendio divenuto definitivamente edificabile dal 2012;
 - con due distinti ricorsi, proposti, rispettivamente ex art. 586 c.p.c. e 591 ter c.p.c., Agricola aveva domandato, previa sospensione della vendita, l'accertamento dell'inadeguatezza del prezzo di aggiudicazione e la conseguente revoca dell'aggiudicazione ovvero l'accertamento della sua nullità;
 - con ulteriori due ricorsi ex art. 617 c.p.c. – da ritenersi tempestivi in quanto il termine per proporre opposizione al decreto di trasferimento decorre dal momento della “legale conoscenza” della sua emissione – Agricola lamentò l'inosservanza del termine di pagamento del saldo da parte del avvenuto con ben quarantanove giorni di ritardo rispetto al termine previsto dal bando d'asta, termine perentorio e non prorogabile nemmeno dal Giudice;
 - il contenzioso, proseguito in sede di merito, e destinato a concludersi in senso favorevole ad Agricola stante l'infondatezza e la temerarietà delle difese e domande svolte dal venne poi definito in via transattiva, con la sottoscrizione all'interno del Tribunale di due scritture private, denominate, l'una, “Atto di transazione, e, l'altra, “Contratto preliminare di appalto ed accordo di riconoscimento di compensi”, concluso, quest'ultimo, a completamento degli accordi contestualmente sottoscritti per la definizione della causa R.G.2591/16 e del più ampio contenzioso insorto tra le parti;
 - malgrado il avesse reiteratamente rassicurato il Dalla in ordine al pagamento delle somme riconosciute in suo favore in tale scrittura, in particolare riferendo che a luglio 2017 gli avrebbe liquidato una prima tranche relativa alla vendita del magazzino Aldi, successivamente alla consegna ad Aldi dell'opera finita egli si era reso irreperibile, e l'esponente aveva poi scoperto che Immobiliare aveva venduto a IDeA Fimit Società di Gestione del Risparmio S.p.a, tacendo il fatto, 295.541



- metri quadrati appartenenti al cd. monoblocco, vendita che comportava il diritto del Dalla al pagamento della somma di € 2.127.895,20 – che gli avrebbe consentito di far fronte all’impegno assunto per l’acquisto di quote di una società in Ucraina;
- la scrittura denominata “Contratto preliminare di appalto ed accordo di riconoscimento di compensi” è valida, costituendo un’integrazione dell’accordo transattivo redatto e sottoscritto contestualmente dalle parti, e la causa se ne rinviene nell’accordo concluso tra tutte le parti coinvolte e finalizzato a porre fine al contenzioso in essere ed a quello che sarebbe di lì a poco sorto a seguito dei comportamenti del e delle sue società: Agricola e Dalla infatti, oltre ad essere legittimati ad azioni risarcitorie nei confronti di e di Immobiliare nel corso dell’anno 2015 erano stati contattati da intermediari del gruppo Aldi, interessato all’acquisizione del magazzino di circa mq. 50.000 nell’area di proprietà di Agricola sì che, stante la possibilità per l’esecutata di ritornare proprietaria dell’area venduta all’asta per effetto dell’accoglimento dell’opposizione proposta e della conseguente revoca del decreto di trasferimento, e la certezza di vendere quindi ad Aldi il magazzino, Agricola avrebbe potuto liquidare il Dalla e gli altri creditori, e rimanere proprietaria di parte dell’area.

Il convenuto ha quindi concluso per la reiezione delle domande attoree, e, in via riconvenzionale, per la condanna della controparte al pagamento delle somme dovutegli in base alla scrittura oggetto di causa, oltre che ad € 100.000,00 a titolo di responsabilità per lite temeraria ex art. 96 c.p.c., ed alle somme che dovesse essere condannato a pagare in conseguenza dell’inadempimento di un contratto preliminare di acquisto delle quote di Galactic Ltd.

Emessa ordinanza ingiunzione in favore del Dalla a mente dell’art 186 *ter* c.p.c., e concessi i termini di cui all’art. 183, comma 6, c.p.c., la causa è stata istruita mediante espletamento di consulenza tecnica d’ufficio. Trattenuta a sentenza, essa è stata rimessa in istruttoria con ordinanza del 5 agosto 2021, a seguito del rilievo d’ufficio della questione afferente la nullità dell’accordo oggetto di causa per violazione degli artt. 2491, comma 2, e 2633 c.c. A seguito dello scambio di memorie nei termini concessi ai sensi dell’art. 101 c.p.c., all’udienza del giorno 24 novembre, trattata in forma scritta ai sensi dell’art. 221, comma 4, del d.l. n. 34/2020, convertito con modificazioni con l. n. 77/2020, la causa è stata nuovamente spedita a sentenza.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'atto di transazione sottoscritto il 24 novembre 2016 Agricola S.r.l. in liquidazione, Dalla Daniele e l'avv. Paolo da un lato, e Angelo e Immobiliare dall'altro, dato atto del contenzioso all'epoca pendente tra Agricola ed il a seguito della proposizione da parte della prima di varie opposizioni agli atti esecutivi, nonché della riserva di agire in via risarcitoria nei riguardi del espressa dall'avv. a seguito della domanda di risarcimento danni formulata nei suoi confronti nella memoria ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c. depositata in uno di tali procedimenti, concordarono quanto segue:

- la corresponsione da parte di Immobiliare divenuta nel frattempo proprietaria dell'immobile già oggetto di aggiudicazione in favore del della somma di € 150.000,00 ad Agricola e della somma di € 50.000,00 all'avv. Paolo a definizione, rispettivamente, delle cause di opposizione promosse da Agricola e della preannunciata azione di risarcimento danni dell'avv.
- la rinuncia da parte di Agricola agli atti e domande svolte nelle predette opposizioni, con richiesta di cancellazione della trascrizione delle domande e dell'annotazione alla trascrizione del decreto di trasferimento;
- la rinuncia dell'avv. a proporre azione di risarcimento danni nei confronti del
- la rinuncia del e di Immobiliare alla domanda di risarcimento dei danni conseguenti alle trascrizioni ed alle liti introdotte da Agricola
- la cessione da parte del ed in favore del Dalla del credito ancora vantato nei confronti di Agricola e dei fideiussori Dalla Daniele, Soldi Paolo e Lunardi Luciano in forza dell'atto di cessione stipulato con la Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. e per spese di lite liquidate, con contestuale rinuncia del Dalla ad ogni richiesta risarcitoria nei confronti del

Con altra scrittura sottoscritta lo stesso giorno, denominata "Contratto preliminare di appalto ed accordo di riconoscimento di compensi", Immobiliare e Figura 11 S.r.l. da un lato, e Ve.Cos. S.r.l. e Dalla Daniele dall'altro, premessa la definizione transattiva della vertenza giudiziaria pendente tra il e Agricola stabilirono:



- l'impegno di Immobiliare e Figura 11 – società operante come General Contractor cui Immobiliare aveva affidato in appalto lo sviluppo urbanistico dell'area – di concludere un contratto di appalto con Ve.Cos., per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'area, per un corrispettivo di € 750.000,00 oltre Iva;
- la corresponsione da parte di Immobiliare ed in favore del Dalla della somma di € 12,00 per ogni mq. di superficie coperta degli immobili che Immobiliare avrebbe realizzato e venduto nell'area individuata come “monoblocco”, o, in caso di vendita di aree inedificate, per ogni mq. costruibile venduto.

È, appunto, quest'ultimo accordo a formare oggetto dell'azione di nullità formulata dall'attrice, ed a costituire il fondamento delle domande riconvenzionali proposte dal convenuto.

Come già osservato con ordinanza di data 23 gennaio 2019, la scrittura denominata “Contratto preliminare di appalto e accordo di riconoscimento compensi”, e più precisamente quella parte di essa che prevede il riconoscimento di determinate somme in favore di Dalla Daniele, presta effettivamente il fianco, in sé e per sé considerata, alle censure svolte da Immobiliare

In essa si premette che *“al sig. Dalla anche per il tramite di società allo stesso riferibili e/o collegate, è riconosciuta una profonda conoscenza del territorio e del tessuto economico industriale della zona in cui deve essere realizzato il Centro Logistico Feniletto, così da poter contribuire attivamente allo sviluppo ed alla collocazione degli utenti finali degli immobili da costruire”*. Si tratta tuttavia, come giustamente osservato dall'attrice, di un mero riconoscimento di qualità professionali del sig. Dalla non accompagnato dall'assunzione da parte di quest'ultimo di qualsivoglia obbligo (di consulenza, di mandato, o altro) nei confronti di Immobiliare

In particolare, di conferimento di un mandato finalizzato al reperimento di potenziali clienti si parla nella lett. D dell'accordo, ma esso non è posto in relazione ai pagamenti di cui alle precedenti lett. A e C, come reso palese dall'uso della particella “anche” (*“Al Sig. Dalla Daniele viene conferito anche il mandato...”*), nonché dalla previsione di una maggiorazione dell'importo stabilito nella lett. A per l'ipotesi di vendite o locazioni concluse con clienti reperiti dal Dalla Del resto, mai il Dalla ha allegato di aver svolto attività di procacciamento di clienti in favore di Immobiliare né ha mai prospettato la domanda proposta come diretta al pagamento del corrispettivo di attività compiuta in qualità di mandatario.



Altra premessa dell'accordo è che “è interesse delle parti definire ogni possibile controversia anche non ancora iniziata a definizione di tutti i rapporti sino ad oggi intercorsi tra loro e relativi ai terreni facenti parte della lottizzazione sopra richiamata”.

Senonché, quali fossero tali rapporti, e quali le relative controversie, in questa parte della scrittura non viene in alcun modo specificato, né appare possibile pervenire *aliunde* ad una loro individuazione.

A tal fine non è infatti di ausilio il riferimento, contenuto nel preambolo iniziale, al pregresso contenzioso giudiziario, giacché esso ha riguardato, dal lato passivo, Angelo e non Immobiliare e, dal lato attivo, Agricola e non il sig. Dalla

Stessa cosa è da dirsi per l'ulteriore riferimento, anch'esso contenuto nel preambolo, ai rapporti “relativi alla trattativa di vendita del terreno oggetto del PUA area 8 ‘Centro Logistico Feneletto’”: nella scrittura, tali rapporti sono testualmente riferiti al sig. ed al sig. Dalla ed anche in comparsa di costituzione si narra di una trattativa condotta dal Dalla al fine di sottrarre il bene all'esecuzione forzata, dalla quale il sig. si sarebbe ingiustificatamente ritirato; conseguentemente, in disparte il fatto che il Dalla non avrebbe potuto agire se non in nome e/o per conto di Agricola posto che proprietaria del terreno era, per l'appunto, tale società, è indubbio che a detti rapporti Immobiliare era del tutto estranea, come tale considerata anche nell'accordo.

Manca insomma, nella scrittura oggetto di esame, la *res dubia*, relativa ad un rapporto giuridico, oggettivamente o anche solo soggettivamente controverso, intercorso tra il Dalla e Immobiliare così come manca – non a caso – una qualsivoglia rinuncia espressa dal primo in favore della seconda; neppure in corso di causa il Dalla è stato in grado di indicare le ragioni di un contenzioso, anche solo potenziale, che l'avevano contrapposto o che avrebbero potuto contrapporlo ad Immobiliare

Tutto ciò premesso, deve però ritenersi l'esistenza di un collegamento negoziale tra la scrittura sin qui esaminata e quella denominata “Atto di transazione”.

Collegamento desumibile, in primo luogo, dal fatto che i legali delle parti definirono contestualmente il contenuto di entrambe (v. doc. n. 8 del fascicolo del convenuto), e che esse vennero poi sottoscritte nelle medesime circostanze di tempo e di luogo (in Tribunale, in occasione dell'udienza fissata nel giudizio portante il n. 2591/2016).



Inoltre, nella seconda scrittura si dà atto dell'avvenuta sottoscrizione della prima, ed il contratto preliminare d'appalto viene indicato come concluso *“a completamento degli accordi indicati al superiore punto 1”*.

Decisivo appare poi il punto 8 della prima scrittura, a mente del quale *“le parti in causa si obbligano ad accettare le rinunce con integrale compensazione delle spese di lite, dandosi atto che con l'adempimento di quanto sopra indicato e degli accordi che contestualmente vengono sottoscritti da soggetti riconducibili al sig. Angelo ed al sig. Daniele Dalla null'altro Agricola ed Angelo avranno a reciprocamente pretendere”* (enfasi di chi scrive).

Gli “accordi contestualmente sottoscritti”, sono, infatti, il “Contratto preliminare d'appalto” e l'“Accordo di riconoscimento di compensi”, sì che, come osservato nell'ordinanza del 23 gennaio 2019, essi condividono natura e causa dell'“Atto di transazione”.

Ciò nel senso che, al fine di definire i rapporti intercorsi, a fronte delle rinunce espresse da Agricola quest'ultima ha convenuto di ricevere, ed il si è obbligato a procurare, oltre alla somma di € 150.000,00 versata contestualmente alla sottoscrizione degli accordi, ed oltre all'impegno di Figura 11 S.r.l a sottoscrivere un contratto di appalto con Ve.Cos. S.r.l. – società riconducibili, rispettivamente, al ed al Dalla –, l'impegno di Immobiliare al pagamento in favore del Dalla delle somme oggetto di causa.

Tanto comporta che la seconda scrittura sottoscritta dalle parti costituisce, in *parte qua*, una transazione conclusa a favore di un terzo, come prospettato dallo stesso convenuto nelle note di udienza del 3 settembre 2021 (*“... è anche certamente ammessa dal nostro ordinamento la transazione a favore di terzo ossia la rinuncia da parte di Agricola s.r.l. alla causa, dietro riconoscimento a favore di un terzo di un diritto autonomo, così configurandosi la transazione come un contratto a favore di terzo”*).

Ciò che non esclude, ma al contrario pone, la questione sollevata con l'ordinanza di rimessione della causa in istruttoria di data 5 agosto 2021.

Va, infatti, osservato che il sig. Dalla è socio occulto di Agricola ed invero, sebbene dalla visura camerale di Agricola suoi soci risultino essere il figlio del convenuto Dalla Luca Claudio e, per una quota del 10%, il liquidatore Di Salvo Liborio, in corso di causa il Dalla si è sempre proclamato socio di tale società, esponendo, inoltre, di aver sostenuto finanziariamente la società, pagando parte del prezzo dell'acquisto del terreno di proprietà di Agricola prestando



fideiussione in suo favore, sostenendo i costi delle progettazioni necessarie al cambiamento della destinazione d'uso di tale terreno e delle polizze fideiussorie richieste dall'Amministrazione.

Tanto premesso, occorre innanzi tutto sgombrare il campo dalle varie eccezioni ed istanze formulate dal convenuto a seguito della rimessione in istruttoria della causa:

- allorquando la domanda di nullità di un contratto con pluralità di parti sia stata proposta da uno dei contraenti nei confronti di uno solo degli altri non si verte in ipotesi di litisconsorzio necessario, giacché la pronuncia si concreta in una declaratoria circa l'idoneità del negozio a produrre effetti nel rapporto tra i litiganti, suscettibile di pratica attuazione nell'ambito di quel rapporto, ancorché non possa far stato nei confronti di soggetti che, sebbene partecipi del negozio impugnato, siano rimasti estranei al giudizio (cfr. Cass., 4 ottobre 2016, n. 19804, e Cass., 10 marzo 2008, n. 6381); la chiamata in causa di Agricola richiesta dal convenuto, non è dunque necessaria, e, in questa fase processuale, del tutto inopportuna;
- il giudice investito di una domanda di nullità contrattuale può e deve rilevare d'ufficio l'esistenza di una causa di nullità diversa da quella allegata dall'istante (Cass., S.U., 12 dicembre 2014, n. 26242; Cass., 26 luglio 2016, n. 15408; Cass., 17 ottobre 2019, n. 26495); nella specie, oltre tutto, il giudizio ha ad oggetto, non solo la domanda di nullità proposta da Immobiliare ma anche la domanda riconvenzionale di adempimento del Dalla
- non si verte nella fattispecie in esame in tema di nullità di protezione, non sottratta, peraltro, al rilievo d'ufficio (cfr. la già citata Cass., n. 26242/14);
- il rilievo della questione afferente la nullità della scrittura privata oggetto di causa, per violazione del divieto sancito dagli artt. 2491, comma 2, e 2633 c.c., si fonda su fatti ritualmente acquisiti nella causa: i) lo stato di liquidazione di Agricola ii) la rilevante esposizione debitoria di tale società e l'insufficienza del ricavato della vendita del bene di sua proprietà al pagamento dei creditori precedente ed intervenuti della procedura esecutiva (doc. nn. 22 del fascicolo del convenuto); iii) il fatto che nella comparsa di costituzione il convenuto abbia prospettato la possibilità per Agricola di pagare i propri creditori, e "liquidare" il medesimo Dalla qualora essa, col supporto di Aldi, fosse rientrata in possesso del bene ed avesse acquisito "dalla



procedura esecutiva la somma di circa euro 700.000,00 per effetto della perdita della cauzione del dunque, il “percorso” che si è aperto dopo il rilievo della nullità non è stato diretto alla verifica di un’ipotesi di nullità, quanto piuttosto a consentire, nel rispetto del principio del contraddittorio, lo svolgimento delle difese ritenute utili ed opportune dalle parti;

- l’istanza di conversione ex art. 1424 c.c. deve essere proposta, a seguito del rilievo d’ufficio della nullità del contratto, nella prima difesa utile (cfr. Cass., 24 settembre 2018, n. 22466), nella specie rappresentata dalla memoria depositata nel primo dei termini concessi ex art. 101 c.p.c., mentre essa è stata formulata in quella successiva.

Tanto premesso, va osservato che, a mente dell’art. 2491, comma 2, c.c., *“I liquidatori non possono ripartire tra i soci acconti sul risultato della liquidazione, salvo che dai bilanci risulti che la ripartizione non incide sulla disponibilità di somme idonee alla integrale e tempestiva soddisfazione dei creditori sociali”*.

Orbene, dal doc. n. 22 di parte convenuta risulta che Agricola aveva, oltre al debito nei confronti di Cassa del Veneto, un debito di € 262.342,50 nei confronti dell’arch. Bottaccini Virginio, un debito di € 236.763,00 nei confronti del dott. Franceschetti Gianluca, un debito di € 220.169,99 nei confronti dell’avv. Tognetti Corrado, ed un debito di circa 8 mila euro nei confronti di Sorit, tutti in linea capitale. La vendita dell’immobile pignorato, avvenuta al prezzo di € 3.006.000,00, ha potuto quindi soddisfare, e neanche totalmente, il solo credito ipotecario già di Cassa del Veneto, ammontante, in solo linea capitale, ad € 3.452.712,20 – credito in seguito ceduto dal al Dalla

Dal progetto di distribuzione del 29 dicembre 2015 predisposto in seno alla procedura esecutiva, ed approvato il 12 aprile 2016 (doc. n. 65 di parte attrice), l’esposizione debitoria di Agricola nei confronti di soggetti diversi dalla Cassa del Veneto risulta ancora maggiore, per effetto sia della maturazione degli interessi, sia dell’esistenza di un ulteriore debito, per circa 1,9 milioni di euro, nei confronti del Comune di Oppeano, non menzionato nell’atto prodotto come doc. n. 22.

A seguito della rimessione della causa in istruttoria, e dell’assegnazione dei termini di cui all’art. 101 c.p.c., il convenuto ha prodotto i bilanci di Agricola del 2015 e del 2016: per l’anno 2015 nell’attivo della società compaiono, improvvisamente, depositi bancari e postali per circa 360 mila euro, disponibilità di cassa per circa 208 mila euro, assegni circolari per 304 mila euro; al passivo è indicato, oltre all’importo di circa € 955.000,00 per mutuo, ed a quello di circa € 745.000,00 per debiti



diversi (verosimilmente i debiti rimasti insoddisfatti nella procedura esecutiva), quasi 76.000 euro per debiti verso fornitori e circa 11.000 euro verso l'erario; l'anno successivo gli importi appostati per assegni circolari e depositi bancari e postali si incrementano ulteriormente, e, sul versante del passivo, sparisce il debito per mutuo e quello per debiti diversi diminuisce di circa 300 mila euro, immutati, invece, gli altri debiti.

Questi bilanci non risultano però approvati dall'assemblea dei soci, né depositati presso il registro delle imprese. Essi appaiono, inoltre, non inattendibili:

- le disponibilità di cassa, indicate in ben € 208.056,31, rimangono invariate negli esercizi 2015 e 2016;
- il passaggio delle disponibilità liquide da € 20.096,00 nel 2014 ad € 568.137,01 nel 2015, e ad € 718.137,01 nel 2016, e l'indicazione di ricavi per € 1.384.553,99 nel 2015 e per € 658.756,72 nel 2016, appaiono inspiegabili: la società è in liquidazione, e la posta più rilevante del suo attivo era rappresentata dal bene pignorato (la posta delle immobilizzazioni immateriali si riduce, infatti, drasticamente dal bilancio 2014 a quello del 2015), dismesso in sede esecutiva con devoluzione del relativo ricavato al creditore ipotecario;
- in nessuno dei bilanci appare, infine, il debito verso il Comune di Oppeano, debito che il convenuto afferma essere inesistente, a tal fine richiamando la sentenza del Tribunale di Verona del 6 febbraio 2017 che ha revocato il decreto ingiuntivo ottenuto dal Comune nel 2014: quella revoca è stata però disposta a seguito della dichiarazione di difetto di giurisdizione dell'autorità giudiziaria ordinaria, e, inoltre, dalla sentenza si apprende che, in precedenza, le eccezioni svolte da Agricola non erano state ritenute idonee a giustificare la sospensione della provvisoria esecutività del decreto.

Il convenuto ha poi ritenuto di non avvalersi della possibilità di richiedere l'emissione di ordini di esibizione, o di articolare altri mezzi istruttori, al fine di dimostrare la veridicità delle poste di questi bilanci (ad ed. chiedendo che venissero acquisiti gli estratti dei conti correnti di Agricola o le quietanze di pagamento dei crediti che si afferma essere stati soddisfatti), né, pur sostenendo che i crediti del dott. Franceschetti e dell'avv. Tognetti sarebbero stati estinti mediante "cessione" (accollo?) allo stesso Dalla ha provveduto a documentare le relative convenzioni (che, per estinguere il



debito di Agricola avrebbero richiesto il consenso del creditore alla liberazione del debitore originario, ex art. 1273, comma 2, c.c.).

Deve dunque ritenersi che, al momento della conclusione dell'accordo del 24 novembre 2016, Agricola non avesse le risorse necessarie per soddisfare integralmente e tempestivamente i creditori sociali, né la violazione dell'art. 2491, comma 2, c.c., è esclusa per il fatto che non vi sia stato il pagamento in denaro di acconti al Dalla bensì l'attribuzione in suo favore di un credito non ancora scaduto (che, peraltro, sotto il profilo contabile non comporta la necessità di prevedere un fondo rischi, come sostenuto dal convenuto, ma semmai una svalutazione minima, laddove in base al trend storico sia possibile individuare una certa percentuale media di svalutazione); al contrario, la ripartizione anticipata di beni sociali, qual è anche un credito non scaduto, rientra a pieno titolo nel divieto.

Le conseguenze dell'inosservanza della disposizione citata sono state già individuate dalla Corte di Cassazione: la nullità della convenzione stipulata in violazione del divieto, divieto avente carattere imperativo in considerazione sia della sua formulazione testuale, sia dalla tutela degli interessi che esso ha di mira, che non sono solo quelli delle parti dell'attività negoziale alla ripartizione dei beni sociali, bensì quelli dei terzi creditori ad essa estranei e che da essa possono essere pregiudicati (cfr. Cass., 31 agosto 2005, n. 17585; Cass., 22 ottobre 1996, n. 9191; Cass., 23 novembre 1978, n. 5489). Né rileva che tali pronunce si riferiscano al previgente quadro normativo: con la riforma del diritto societario il divieto in questione è sì divenuto meno rigido, ma non sono venute meno le ragioni che ne fondano la natura imperativa.

Per l'effetto, deve dichiararsi la nullità della convenzione in esame per violazione dell'art. 2492, comma 2, c.c., come da richiesta formulata dall'attrice dopo il rilievo d'ufficio di tale causa di nullità, sia pure in via subordinata rispetto alla domanda originariamente proposta.

Ne deriva il rigetto delle domande tutte proposte dal convenuto, e la revoca dell'ordinanza pronunciata ex art. 186 ter c.p.c del 23 – 30 gennaio 2019, oltre all'ordine di cancellazione delle ipoteche iscritte in forza di tale ordinanza e la condanna del Dalla Daniele alla restituzione della somma di € 169.986,39 incassata in forza di tale titolo esecutivo, con gli interessi al tasso legale dalla data del pagamento all'effettivo soddisfo.



Il rilievo d'ufficio della nullità giustifica la compensazione delle spese di lite maturate prima di tale rilievo, e la condanna del convenuto alla refusione di quelle successive, liquidate secondo valori minimi per trattazione e massimi per la fase decisionale.

P.Q.M.

Il Giudice di Verona, dott.ssa Monica Attanasio, nella causa portante il n. 8730/2017 R.G., promossa da Immobiliare S.r.l. avverso Dalla Daniele, definitivamente decidendo:

Dichiara la nullità dello "Accordo di riconoscimento di compensi" di data 24 novembre 2016 e che nulla l'attrice Immobiliare S.r.l. deve al convenuto Dalla Daniele in forza di tale accordo.

Rigetta le domande proposte in via riconvenzionale dal convenuto.

Revoca l'ordinanza pronunciata ex art. 186 ter c.p.c. il 23 – 30 gennaio 2019.

Ordina al Conservatore dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona di cancellare l'ipoteca iscritta in data 1° agosto 2019 al n. 31605 RG e n. 5350 RP, al Conservatore dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia di cancellare l'ipoteca iscritta in data 12 agosto 2019 al n. 37738 RG e n. 6661 RP, e al Conservatore dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 di cancellare l'ipoteca iscritta in data 14 agosto 2019 al n. 109889 RG e n. 20876 RP, con esonero del Conservatore di ogni responsabilità al riguardo.

Condanna il convenuto Dalla Daniele alla restituzione in favore dell'attrice Immobiliare della somma di € 169.986,39 incassata in forza dell'ordinanza ex art. 186 ter c.p.c., con gli interessi al tasso legale dalla data del pagamento all'effettivo soddisfo.

Condanna il convenuto Dalla Daniele alla refusione in favore della controparte delle spese processuali, che liquida in € 28.145,00 per compenso, oltre ad Iva e Cpa, compensate le spese residue nonché quelle di C.t.u.

Così deciso in Verona, addì 21 marzo 2022

Il Giudice

Dott.ssa Monica Attanasio

