



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Sezione civile**

in composizione monocratica, in persona del Giudice, dott.ssa Lorenza Pedullà, all'udienza del 12 maggio 2025, celebrata ai sensi e per gli effetti dell'art. 127-ter c.p.c., all'esito della camera di consiglio, ha pronunciato e pubblicato, dando lettura del provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 281-sexies c.p.c., la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **3125** del Ruolo Generale Affari Civili Contenziosi dell'anno **2022**, vertente

**tra**

**MARCO FINORI S.R.L.** (P. IVA: 02279310441), in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Marco Finori, con sede a San Benedetto del Tronto, in via Lombardia, n. 70, elettivamente domiciliata ad Ancona, in Piazza della Repubblica n. 1, presso e nello studio dell'Avv. Andrea Galvani, che la rappresenta e difende, giusta procura alle liti allegata all'atto di citazione.

*- attrice, convenuta in riconvenzionale -*

**e**



**GRAN SASSO TERAMANO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE** (C.F.: 01464390671), in persona del liquidatore e rappresentante legale *pro tempore*, con sede a Pietracamela (TE), presso la casa comunale sita a Pietracamela, in via Roma, n. 14, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Pietro Referza e Divinangelo D'Alesio, presso le cui caselle di posta elettronica certificata (rispettivamente, [pietro.referza@pec-avvocatiteramo.it](mailto:pietro.referza@pec-avvocatiteramo.it) e [divinangelo.dalesio@pec-avvocatiteramo.it](mailto:divinangelo.dalesio@pec-avvocatiteramo.it)) è elettivamente domiciliata, giusta procura alle liti allegata alla comparsa di costituzione e risposta.

*- convenuta, attrice in riconvenzionale -*

**OGGETTO:** cessione di azienda.

**CONCLUSIONI:** i procuratori delle parti hanno concluso come da note di trattazione scritta *ex art. 127-ter c.p.c.* depositate per l'udienza di precisazione delle conclusioni e discussione *ex art. 281-sexies c.p.c.* del 12 maggio 2025.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 21 ottobre 2022, Marco Finori S.r.l. (d'ora in poi, per mera comodità, anche solo "Finori") ha evocato in giudizio, avanti l'intestato Tribunale, Gran Sasso Teramano S.p.A. in liquidazione (d'ora in avanti, per praticità, anche solo "GST"), rassegnando le conclusioni che di seguito si trascrivono integralmente: "*Nel merito in via principale: accertato che la Gran Sasso Teramano Spa, in persona del legale rappresentante pro tempore, si è resa inadempiente alla conclusione, a mezzo di atto notarile, del contratto di cessione di ramo di azienda, emettere, contro la Gran Sasso Teramano Spa, sentenza ex art. 2932 c.c. che produca gli effetti nel prefato contratto e trasferisca alla Marco Finori Srl, la proprietà del ramo d'azienda in*



*argomento, come meglio descritto nella bozza di contratto dell'8.4.2022, previa verifica della regolarità urbanistica dei cespiti e della loro agibilità; - Ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Teramo di trascrivere l'emananda sentenza, con specifico riferimento a sottoelencati beni immobili, con esenzione da ogni responsabilità (n.d.r.: segue l'indicazione dei beni, qui omessa); - Nel merito ed in via ulteriore: accertare e dichiarare la nullità dell'art. 5, comma n. 8 del bando di cui in narrativa 'a mente dell'art. 1229 c.c. e dell'art. 5 comma n. 12 del medesimo bando 'a mente dell'art. 1355 c.c., accertando altresì la responsabilità da inadempimento della società convenuta all'obbligo di trasferire il ramo di azienda per l'effetto dell'aggiudicazione provvisoria del 3 maggio 2021 e/o, comunque, sulla base del bando, espunta la clausola di cui all'art. 5 comma n. 12; - Condannare la Gran Sasso Teramano Spa al risarcimento del danno patrimoniale ed extra patrimoniale patito dalla Marco Finori Srl, sia in ragione dell'accertato inadempimento del contratto di gestione che della mancata vendita al prezzo di €. 900.000,00, nella misura che sarà quantificata in esito al presente giudizio, oltre interessi legali; Compensare, in tutto od in parte, tale importo con il prezzo di acquisto del ramo di azienda di cui in narrativa."*

In corso di causa, e precisamente in data 24 novembre 2022, la società attrice ha depositato ricorso cautelare *ex artt. 669-bis e 670, comma I, n. 1) c.p.c.*, così instaurando il *sub* procedimento allibrato al R.G. n. 3125-1/2022, nell'ambito del quale si è costituita, in data 9 gennaio 2023, la società GST, insistendo per la inammissibilità o comunque la reiezione dell'avversa istanza di sequestro giudiziario.

Il giudizio cautelare in parola si è concluso con ordinanza emessa in data 24 marzo 2023 e depositata in data 27 marzo 2023 dall'adito Tribunale,



in persona del relativo Giudice titolare (dott.ssa Silvia Fanesi), che, in accoglimento del ricorso, ha autorizzato il sequestro giudiziario del ramo d'azienda richiesto dalla società Finori, nominando custode giudiziario la medesima ricorrente, odierna attrice, ordinanza avverso la quale, in data 11 aprile 2023, è stato interposto da GST reclamo al Collegio (allibrato al R.G. n. 1071/2023), rigettato con ordinanza pubblicata in data 24 luglio 2023.

*Medio tempore*, e precisamente in data 2 febbraio 2023, si è tempestivamente costituita nell'odierno procedimento "principale" la società GST, rassegnando le seguenti conclusioni: "1. Dichiarare inammissibile o respingere la domanda attrice, in quanto infondata. 2. In via subordinata, dichiarare la risoluzione della fattispecie innominata che secondo la prospettazione attrice – non precisata sul punto – avrebbe generato l'obbligo di stipulare il contratto di cessione alle condizioni previste dallo schema dell'8 aprile 2022, per esclusivi fatto e colpa della società attrice convenuta in riconvenzionale. 3. Dichiarare che il contratto di gestione è giunto a scadenza, sciolto e comunque risolto per inadempimento; che la detenzione di parte degli impianti, secondo quanto indicato in narrativa è priva di titolo, e pertanto condannare Finori Srl alla restituzione integrale di tutte le componenti aziendali, detenute senza titolo, oltre al risarcimento dei danni per ritardata restituzione da quantificare secondo i valori di mercato ragguagliati al canone virtuale dal giorno della cessazione della detenzione alla restituzione effettiva; 4. Nella deprecata ipotesi in cui venga accolta la domanda avversaria, stabilire che le condizioni della cessione sono quelle previste interamente dallo schema dell'8 aprile 2022, da intendere qui integralmente trascritto e riportato, con particolare (e non esclusivo) riguardo alle



*previsioni che contemplano le garanzie fideiussorie, alla cui prestazione dovrà essere subordinata in modo sospensivamente condizionato l'efficacia della sentenza costitutiva 5. Sempre e comunque dichiarare la responsabilità contrattuale o aquiliana (in subordine ai sensi dell'art.96 c.p.c.) della società attrice per la illegittima o ingiusta trascrizione della domanda giudiziale e condannarla al pagamento della somma a titolo di risarcimento del danno che risulterà dall'espletanda istruttoria, secondo i parametri indicati in precedenza. 6. Sempre e comunque condannare la società attrice alla rifusione delle spese e dei compensi di avvocato, oltre all'imposizione della responsabilità processuale aggravata ai sensi dell'art. 96, 3° comma c.p.c..”.*

Concessi i termini previsti dall'art. 183, comma VI c.p.c. e depositate le relative memorie, il precedente titolare del procedimento (dott.ssa Silvia Fanesi), con provvedimento del 12 settembre 2023, ha disposto duplice C.T.U., all'uopo nominando quali Ausiliari il dott. Christian Graziani e l'ing. Franco Buccione, fissando per il relativo giuramento l'udienza del 5 dicembre 2023, poi differita al 19 marzo 2024.

Nel frattempo, in data 12 marzo 2024, il presente fascicolo è pervenuto sul ruolo dello scrivente magistrato, che ha differito la causa all'udienza, celebrata in modalità cartolare, del 30 aprile 2024, al cui esito è stata fissata l'udienza del 2 luglio 2024.

Alla predetta udienza, è stata sottoposta alle parti proposta conciliativa ai sensi dell'art. 185-bis c.p.c..

Preso atto della impossibilità di definizione della controversia mediante soluzione concertata fra le parti, a fronte della reiezione, da parte della società attrice, della proposta conciliativa formulata dal Tribunale,



all'udienza del 21 gennaio 2025 è stata rilevata d'ufficio *ex art.* 101, co. II c.p.c. la questione relativa alla carenza delle condizioni dell'azione *ex art.* 2932 c.c., con assegnazione alle parti di termine per prendere specificamente posizione in ordine alla questione rilevata *ex officio* e fissazione dell'udienza dell'11 marzo 2025, al cui esito è stata revocata l'ordinanza istruttoria emessa dal precedente titolare del procedimento in data 12 settembre 2023 e calendarizzata per la precisazione delle conclusioni e per la discussione *ex art.* 281-*sexies* c.p.c. l'udienza del 12 maggio 2025, con termine sino al 22 aprile 2025 per il deposito di sintetiche memorie conclusive.

Alla predetta udienza, celebrata con le forme e le modalità previste dall'art. 127-*ter* c.p.c. (essendo, infatti, legittimo lo svolgimento dell'udienza di discussione orale della causa ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c. in forma scritta - cfr. Cass., sez. III, sentenza n. 37137 del 19 dicembre 2022 - Rv. 666275 - 01), acquisite le memorie conclusive depositate dalle parti, nonché le relative note di trattazione scritta sostitutive d'udienza, la causa è stata decisa come di seguito.

### **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Prima di esaminare le questioni giuridiche prospettate dalle parti ed al fine di poter meglio apprezzare le motivazioni sottese alla presente decisione, si reputa opportuno, se non necessario, ricostruire la articolata vicenda fattuale oggetto della presente controversia ed in particolare giova premettere la cronistoria dei fatti di causa, seguendo esclusivamente l'ordine cronologico degli eventi occorsi, che trova pieno e verificato riscontro nella copiosa documentazione versata in atti da entrambe le parti.



Ebbene, in data:

- **17.1.2019**: l'ente convenuto GST (società a partecipazione pubblica, con soci di maggioranza quali la Provincia di Teramo e la Camera di Commercio del Gran Sasso, oltre ad altri soci detentori di quote minori, quali la Regione Abruzzo, l'ASBUC della Università di Pietracamela, l'ASBUC dell'Università di Intermesoli ed i Comuni di Pietracamela e di Fano Adriano, in liquidazione dal 6 dicembre 2016) ha stipulato con la società attrice un contratto di gestione degli impianti di risalita, nonché delle strutture annesse e delle piste da sci site a Prati di Tivo, Pietracamela (TE), con termine di efficacia sino al 30 settembre 2019 senza possibilità di proroga, affidamento, tuttavia, che è stato poi prorogato in favore della società attrice in forza di diverse proroghe sino al novembre 2022, ferme le condizioni già vigenti tra le parti (doc. 1 fascicolo attrice);
- **24.7.2019**: l'Assemblea dei soci di GST ha deliberato l'alienazione dei beni sociali a mezzo di avviso pubblico, al prezzo di stima delle perizie redatte dai tecnici incaricati (documenti nn. 3 e 3 *bis* fascicolo convenuta);
- **21.10.2019**: è stato pubblicato da GST un bando per la vendita senza incanto degli impianti sciistici e dei beni immobili, con base d'asta il prezzo di € 3.658.916,00 (doc. 4 fascicolo convenuta), andato deserto per assenza di offerte;
- **26.2.2020**: è stato pubblicato da GST un altro bando di vendita, con base d'asta il prezzo ridotto di € 1.687.918,00 (doc. 5 fascicolo convenuta), cui sono seguiti il bando del 29 maggio 2020 e quello del 27 luglio 2020



(documenti nn. 5 *bis* e 5 *ter* fascicolo convenuta), entrambi risoltisi negativamente per assenza di offerte;

- **2.4.2021**: la società attrice (che aveva già in gestione temporanea gli impianti in forza del menzionato contratto stipulato il 17 gennaio 2019) ha inviato a GST proposta di acquisto, a corpo, del compendio aziendale, al prezzo complessivo di € 900.000,00, oltre imposte ed oneri (doc. 2 fascicolo attrice);
- **14.4.2021**: GST, preso atto di tale proposta e delle risultanze del verbale dell'Assemblea dei soci del 7 aprile 2021 (doc. 3 fascicolo attrice), ha pubblicato un bando di vendita di beni immobili ed altri beni meglio ivi specificati senza incanto, con termine per il deposito delle offerte irrevocabili di acquisto, ai sensi dell'art. 5 del bando, le ore 12:30 del giorno 3 maggio 2021 (doc. 4 fascicolo attrice, corrispondente al doc. 6 fascicolo convenuta); alla gara, ha manifestato, *recte* confermato il proprio interesse soltanto la società Finori, odierna attrice (doc. 7 fascicolo convenuta), con conseguente aggiudicazione provvisoria in suo favore ed invio delle comunicazioni di legge ai creditori per l'attivazione della procedura *ex art. 182-bis L.F.*;
- **27.5.2021**: un'altra società, F.Ili Persia S.r.l., ha formulato offerta di acquisto per il maggior importo di € 930.000,00, con pagamento in unica soluzione alla stipula dell'atto (doc. 8 fascicolo convenuta);
- **31.5.2021**: la società Finori, avendo appreso da organi di stampa l'arrivo di una proposta migliorativa, con nota trasmessa via p.e.c. in tale data (doc. 5 fascicolo attrice) ha domandato a GST l'invio dei relativi documenti, così apprendendo la proposta di F.Ili Persia S.r.l.;



- **3.6.2021**: mediante nota via p.e.c. (doc. 7 fascicolo attrice e doc. 9 convenuta), **GST ha comunicato alla società Finori la decisione di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 12 del bando** e, quindi, di non voler proseguire oltre con la gara, con conseguente **revoca dell'aggiudicazione provvisoria** disposta in favore di Finori;
- **9.6.2021**: mediante comunicazione trasmessa via p.e.c., la società attrice, senza mai contestare la decisione di GST, né nell'imminenza, né successivamente alla stessa, ha spontaneamente presentato (**nuova offerta di acquisto** dell'intera azienda "*con debiti, crediti, beni mobili ed immobili, liberi da ipoteche*", e quindi attraverso una liquidazione al 100% del debito e saldo per intero dei creditori "*in un massimo anni 4*", precisando che la proposta era vincolata alla concessione dei terreni da parte dell'Amministrazione Separata alla GST in tempi brevissimi (sette giorni) per consentire una seppur ritardata, apertura estiva (doc. 8 fascicolo attrice);
- **17.6.2021**: con verbale dell'Assemblea dei soci emesso in pari data (doc. 9 fascicolo attrice, corrispondente al doc. 10 fascicolo convenuta), **GST ha accettato l'offerta della società Finori** in ordine all'accollo del debito alla data della cessione dell'azienda pari a circa € 1.400.000,00, stabilendo tuttavia di notificare l'offerta alla società F.lli Persia, facoltizzata a presentare un'ulteriore offerta migliorativa, non inferiore al capitale sociale di GST pari ad € 121.200,00;
- **22.6.2021**: GST ha comunicato all'attrice (doc. 11 fascicolo attrice e doc. 12 fascicolo convenuta) che la società F.lli Persia S.r.l. aveva presentato il giorno prima un'offerta con un aumento migliorativo di € 121.300,00



(doc. 10 fascicolo attrice, corrispondente al doc. 11 fascicolo convenuta);  
come chiarito da F.lli Persia con comunicazione tramessa via p.e.c. del  
22 giugno 2021 (doc. 12 fascicolo attrice), la proposta doveva ritenersi  
*“con gli oneri a carico dell’offerente, tra questi le concessioni dei terreni di  
proprietà demaniale indispensabili all’esercizio dell’attività e gestiti  
dall’Amministrazione Separata”*;

- **25.6.2021**: la società odierna attrice ha allora **presentato una nuova offerta per € 1.650.000,00**, con pagamento dei professionisti entro il 31 dicembre 2021 e per la restante somma entro 24 mesi dalla stipula dell’atto pubblico, con programma di investimento nell’annualità 2021/2022 nell’importo di € 500.000,00 in strutture, innovazione, sicurezza e promozione turistica, da dettagliare nell’atto di stipula di cessione d’azienda: anche la predetta offerta è stata inviata – invano – a F.lli Persia S.r.l., con concessione di termine per formulare una eventuale offerta migliorativa (doc. 13 fascicolo convenuta);
- **30.6.2021**: si è riunita in tale data **l’Assemblea dei soci di GST**, la quale, nel valutare l’offerta avanzata da Finori, *“delibera di aggiudicare in via provvisoria la proposta pervenuta da Finori dell’importo di € 1.650.000,00”* e, *“dopo ampia discussione tra i Soci”*, ha **deciso di indire una nuova procedura sulla base della proposta formulata dalla stessa Finori**; è stato in particolare stabilito che, entro il giorno 5 luglio 2021, occorreva che F.lli Persia o chi fosse interessato presentasse una richiesta di partecipazione alla gara da svolgersi il giorno successivo sulla base dell’offerta minima suddetta, con possibilità di rilancio pari ad € 130.000,00 e che, in mancanza del secondo acquirente o comunque di



altro interessato, la gara sarebbe stata **definitivamente aggiudicata al primo offerente**, e quindi alla odierna società attrice; l'Assemblea, peraltro, ha chiarito *“che eventuali offerte successive all'aggiudicazione definitiva potranno essere prese in considerazione ai fini dell'apertura della gara se sopra il 50% rispetto all'ultima offerta ricevuta pari ad Euro 1.650.000,00 ovvero di Euro 825.000,00 fino alla stipula dell'atto pubblico”* (doc. 13 fascicolo attrice);

- **6.7.2021**: l'Assemblea dei soci di GST, in tale data, ha preso atto che *“la società F.Ili Persia S.r.l. non ha formulato entro il 6 luglio nessuna proposta”* e che, per l'effetto, **l'ultima offerta valida era “quella del 25 Giugno 2021 dalla Marco Finori”** (per € 1.650.000); pertanto, l'Assemblea di GST ha **aggiudicato** la procedura in questione **alla società Finori in via definitiva**, chiedendo alla ASBUC la disponibilità della concessione dei terreni ai fini dell'apertura degli impianti *“vista l'avvenuta aggiudicazione a Finori”* (doc. 14 sia del fascicolo attrice sia del fascicolo convenuto);
- **luglio 2021**: GST è risultata morosa nei confronti di Dolomiti Energia S.p.a. per l'importo di € 111.085,92, per cui la compagnia energetica, nel mese di luglio 2021, ha interrotto la somministrazione dell'energia elettrica (doc. 39 fascicolo attrice, prodotto in sede di memoria *ex art. 183, co. VI c.p.c.*);
- **7.8.2021**: con comunicazione trasmessa via p.e.c. in tale data, GST ha inviato alla società attrice la **bozza dell'atto di compravendita** (doc. 16 sia del fascicolo attrice, sia del fascicolo convenuto) predisposta dal Notaio Luca Vitale – unilateralmente scelto da GST – al fine di poterne condividere il contenuto e facendo presente che la stipula sarebbe



dovuta avvenire *“entro la metà del mese di settembre”* al fine di poter consentire la programmazione della stagione invernale;

- **24.9.2021**: con comunicazione trasmessa via p.e.c. in tale data (doc. 17 fascicolo sia attrice sia convenuto), la società **Finori ha comunicato la propria disponibilità alla stipula dell'atto notarile**, facendo presente di star *“ultimando la preparazione dei documenti”* necessari;
- **28.9.2021**: GST ha comunicato alla società attrice il **differimento della stipula** dell'atto di vendita *“ad altra data da concordarsi”* (doc. 18 fascicolo sia attrice sia convenuto), avendo ricevuto l'impugnativa della sentenza del T.A.R. Abruzzo n. 346/2021 da parte del Comune di Fano Adriano, con la quale si insisteva *“per la declaratoria di risoluzione del contratto di concessione di terre del demanio civico universale in Località Prato Selva oltre che della condanna del Gran Sasso Teramano spa al risarcimento del danno e alla rimozione degli impianti giunti a fine vita tecnica”*;
- **6.10.2021**: l'Assemblea ordinaria dei soci di GST in tale data ha discusso, alla presenza della società attrice, le emerse questioni, senza decisione a tal riguardo (doc. 19 fascicolo attrice);
- **21.10.2021**: con comunicazione trasmessa via p.e.c., la società attrice, al fine di dar seguito all'aggiudicazione definitiva, ha chiesto la disponibilità ad attivare la procedura per poter avviare gli impianti per la stagione invernale (doc. 20 fascicolo attrice), ma l'ASBUC di Pietracamela aveva negato la concessione dei terreni su cui insiste l'impianto di risalita, per mancato pagamento del canone da parte di GST, motivo per cui, in data 18 novembre 2021, Finori ha versato direttamente in favore dell'ASBUC l'importo di € 17.500,00 (doc. 38



fascicolo attrice prodotto in sede di memoria *ex art.* 183, co. VI c.p.c.), quale corrispettivo per la concessione dei terreni, pur trattandosi di un onere a carico della GST;

- **18.1.2022**: solo in tale data, la **Provincia di Teramo** ha provveduto al riposizionamento di 9 dei 12 “Obelix”, *i.e.* sistemi antivalanga obbligatori durante inverno, **così impedendo di fatto l’avvio, anche se tardivo, della stagione invernale**, anche perché, una volta riallocati gli Obelix, era poi necessario ottenere il Pilav (Piano Antivalanghe) da parte di una società accreditata, con un’attesa di non meno di 60/90 giorni, da presentare presso gli uffici regionali (Co.Re.Ne.Va) per l’approvazione;
- **22.3.2022**: l’Assemblea dei soci di GST, in tale data, **ha deliberato di procedere alla stipula dell’atto pubblico**, indicando a tal fine il giorno del **22 aprile 2022, avanti al Notaio Luca Vitale**, scelto dalla società venditrice (doc. 19 fascicolo convenuto);
- **4.4.2022**: con comunicazione p.e.c., in tale data (doc. 21 fascicolo attrice), GST ha comunicato alla società Finori che la propria Assemblea dei soci, in data 22 marzo 2022, aveva deliberato di procedere alla stipula dell’atto il giorno **22 aprile 2022, avanti al Notaio Luca Vitale**;
- **8.4.2022**: GST, in tale data, **ha trasmesso bozza dell’atto pubblico**, nonché copia del contratto stipulato dalla GST in data 8 novembre 2021 con la ASBUC di Pietracamela, confermando la data del 22 aprile 2022 avanti al Notaio Dott. Vitale (**doc. 22** fascicolo attrice, corrispondente al doc. 21 fascicolo convenuto) per la stipula del contratto in relazione alla bozza dell’atto di vendita, nel quale, tuttavia **non era più prevista la**



cessione con riserva di proprietà, ma soltanto la necessità di rilascio di una garanzia fideiussoria;

- **19.4.2022**: la società Finori, visionata la bozza dell'atto pubblico proposta dalla società potenziale venditrice e **rilevate numerose criticità**, atteso che la bozza trasmessa in data 8 aprile 2022 (doc. 22 fascicolo attrice) era stata – in tesi – **unilateralmente modificata rispetto alla versione precedente tramessa in data 7 agosto 2021** già vagliata dall'attrice (cfr. doc. 16 sia del fascicolo attrice sia del fascicolo convenuto), ha comunicato a GST, nella predetta data del 19 aprile 2022, che *“la bozza dell'atto inviato, rispetto alla quale sin d'ora debbono segnalarsi molteplici criticità, che ci si riserva di esplicitare in separata sede, non può ritenersi adeguata, né allo stato valutabile e quindi sottoscrivibile”*, con conseguente necessità di approfondimenti, dichiarando in ogni caso la permanenza di interesse alla stipula, riservandosi di comunicare il nominativo del notaio di fiducia e di comunicare la bozza di contratto una volta effettuate le dovute verifiche con un professionista incaricato, inoltre dando espressamente atto della circostanza che, nel frattempo, il *“quadro economico è fortemente mutato in ragione dei noti, drammatici eventi a tutti noti”* (doc. 23 fascicolo attrice e doc. 22 fascicolo convenuta);
- **21.4.2022**: GST ha contestato le eccezioni sollevate dalla controparte, con particolare riferimento al rilascio di una garanzia fideiussoria, confermando la data del 22 aprile 2022 per la sottoscrizione dell'atto di cessione (doc. 24 fascicolo attrice);



- **21.4.2022**: la società attrice a sua volta ha contestato la presa di posizione della società GST, manifestando comunque la permanenza di interesse alla stipula dell'atto pubblico (doc. 25 fascicolo attrice);
- **23.4.2022**: il Notaio Luca Vitale ha redatto "*dichiarazione di mancata stipula*" dell'atto pubblico, in cui attesta "*che non è stato possibile ricevere l'atto richiesto non essendo intervenuta alcuna parte acquirente*" (doc. 26 fascicolo convenuto); nella stessa data, GST ha contestato la nota di Finori, sottolineando come all'interno della stessa, pur venendo dichiarato un "*permanente interesse*" alla stipula dell'atto, non si chiariscono le modalità e le condizioni in cui si ritiene che lo stesso possa essere sottoscritto. Non si fornisce alcuna risposta circa le deduzioni e richieste di cui la nostra del 21 Aprile u.s., con particolare riferimento al rilascio della garanzia fideiussoria ed alla interpretazione di alcune clausole contrattuali sebbene da Voi osservate.", osservando come, "*In sostanza, dalla suddetta nota traspare la volontà di sollevare nebulose obiezioni dirette a procrastinare la conclusione della procedura*" (doc. 26 fascicolo attrice);
- **26.4.2022**: **l'Assemblea di GST**, in tale data, al punto numero 4 all'o.d.g. concernente la "*vendita Gran Sasso Teramano / Marco Finori Srls. Esame provvedimenti consequenziali*", dopo aver ripercorso gli accadimenti e lo scambio della corrispondenza intercorsa con Finori, ha dato atto che "*Il giorno 22 aprile la soc. Finori non compariva dinanzi al Notaio il quale redigeva verbale di mancata stipula dando atto che nessuno era comparso per l'acquirente.*", per cui, al termine della discussione, "*l'assemblea delibera di dare mandato al liquidatore affinché accerti la disponibilità dell'altra offerente, Fratelli Persia SRL a procedere all'acquisto del ramo di azienda alle*



condizioni di cui all'offerta del 21 giugno 2021 ed alla integrazione del 22 giugno 2021", specificando che, "In caso di mancata disponibilità, si delibera sinora di procedere alla pubblicazione di un nuovo bando di vendita ponendo come base d'asta l'importo di euro 1.651,500 (a seguito di riduzione del 10% rispetto all'ultima base d'asta andata deserta", così quindi **revocando la vendita del ramo d'azienda"** (doc. 32 fascicolo attrice, corrispondente al doc. 27 fascicolo convenuto), circostanza appresa solo mediante articoli di stampa (doc. 27 fascicolo attrice) da Finori, che ha quindi ha inviato istanza di accesso agli atti (doc. 28 fascicolo attrice);

- **5.5.2022**: GST ha comunicato all'attrice (doc. 29 fascicolo attrice) che l'Assemblea, il 26 aprile 2022 (doc. 32 fascicolo attrice, corrispondente al doc. 27 fascicolo convenuto), preso atto della corrispondenza intercorsa, nonché della mancata comparizione dinanzi al Notaio, aveva deliberato "**la revoca della vendita del ramo d'azienda**";
- **17.5.2022**: GST ha inviato alla Finori copia del verbale (doc. 32 fascicolo attrice, corrispondente al doc. 27 fascicolo convenuto) relativo alla riunione assembleare del 26 aprile 2022 (sopra riportato);
- nel **2022**, la società attrice, quindi, ha adito il **Tribunale Amministrativo Regionale dell'Abruzzo** - L'Aquila, con ricorso iscritto al R.G. n. 194/2022 (doc. I fascicolo attrice), invocando, tra l'altro e per quanto di interesse nella presente sede, l'annullamento e/o la nullità, previa sospensione anche *ex art. 56 c.p.a.*, del provvedimento del verbale dell'Assemblea della GST del 26 aprile 2022 e dei successivi provvedimenti che hanno disposto la revoca della gestione degli impianti e la restituzione degli stessi ed il Giudice Amministrativo, con



decreto presidenziale, **ha sospeso** l'efficacia degli atti impugnati, per cui, a questo punto, l'attrice informava immediatamente la convenuta sulla necessità di compiere tutto quanto di spettanza onde permettere la riapertura degli impianti. A tal fine, l'attrice provvedeva anche a pagava gli oneri di concessione dei terreni in luogo della GST;

- **9.06.2022**: la I sezione del T.A.R. Abruzzo, con la **sentenza** n. 242 del 9 giugno 2022, ha statuito per il difetto di giurisdizione in favore del giudice ordinario, essendo la GST una società mista con veste privatistica, che *“svolge una attività di tipo strettamente imprenditoriale, ossia la gestione dell'impianto sciistico di Prati di Tivo, ed opera per tale ragione in un settore aperto alla libera concorrenza”*;
- **8.7.2022**: la società attrice, con gravame dell'8 luglio 2022, ha adito il Consiglio di Stato onde ottenere la riforma della citata sentenza ed il Consiglio di Stato, con provvedimento del 15 luglio 2022, in accoglimento delle difese spiegate dall'attrice, ha sospeso l'impugnata sentenza, confermando il già emesso decreto presidenziale;
- **21.10.2022**: il **Consiglio di Stato**, con **sentenza** n. 8975/2022 pubblicata il 21 ottobre 2022, in esito al procedimento R.G. n. 4882/22, ha confermato in via definitiva il **difetto di giurisdizione** (doc. II fascicolo attrice).

Così analiticamente ricostruita la cronistoria dei fatti storici per cui è processo, riscontrata dalla documentazione versata in atti e debitamente richiamata, è ora possibile procedere ad esaminare le posizioni e le difese coltivate delle parti nei rispettivi scritti difensivi.



In buona sostanza, la società Marco Finori S.r.l., a sostegno delle conclusioni *ut supra* integralmente trascritte, ha sostenuto:

- che è applicabile, al caso di specie, il disposto di cui all'art. 2932 c.c., essendo intenzione di essa *“ottenere una sentenza costitutiva, ex art. 2932 c.c., che tenga luogo del contratto di cessione di ramo d'azienda scambiato tra le parti in data 8.4.2022 (cfr. doc. 22)”*;
- che il termine indicato, dopo una lunghissima stasi, dalla società convenuta per la stipula dell'atto notarile *“non può ritenersi essenziale”*;
- che debbono ritenersi legittime le osservazioni sollevate da essa attrice rispetto alla bozza dell'atto pubblico trasmesso con nota dell'8 aprile 2022 da GST, atteso che, rispetto alla *“prima”* bozza del contratto di cessione (inviata il 7 agosto 2021), quella successivamente trasmessa l'8 aprile 2022 sarebbe stata unilateralmente *ex adverso* modificata ed integrata e che le criticità riscontrate afferiscono, nello specifico, a:
  - la omessa regolamentazione del trasferimento di alcuni locali tecnici;
  - la non chiarezza in merito alla proprietà ed all'accatastamento del compendio immobiliare a monte ed a valle della *ex* seggiovia di Prati di Tivo monoposto Madonna;
  - la omessa regolamentazione di una porzione dell'edificio di un locale bar a valle della *ex* seggiovia di Prati di Tivo monoposto Madonna;
  - il disposto di cui all'art. 2, comma II della bozza contrattuale, in forza del quale gli immobili di cui ai punti f) e g) nonché gli impianti a fune seggio cabinovia denominata *“Telemix la Madonna”*



appartengono al compendio aziendale non in piena proprietà bensì in forza di concessione in godimento alla GST “*giusta convenzione sopra citata*”, di cui non vi sarebbe tuttavia alcuna traccia; oltre all’omessa regolamentazione del “*passaggio*” di tale rapporto concessorio e convenzionale, a differenza della precedente bozza;

- la omessa produzione di documenti tecnici necessari in ordine, ad esempio, al progetto della cabinovia, dell’impianto di innevamento, dei piani di gestione e per quanto attiene Prato Selva, per gli edifici e gli impianti;
- il disposto di cui all’art. 12, *i.e.* la previsione di una richiesta di ristoro a carico di essa Finori in caso di sopravvenienze passive, non giustificata e non prevista in sede di indizione della procedura;
- il disposto di cui all’art. 14, che indica l’esistenza di una ipoteca giudiziale di € 108.530,93 a favore del Comune di Fano Adriano, quando l’azienda doveva essere invece ceduta libera da qualsiasi iscrizione e trascrizione pregiudizievole;
- la omessa indicazione delle dichiarazioni urbanistiche ed edilizie in ordine alla conformità dei beni immobili aziendali alla normativa e alla strumentazione urbanistica;
- l’assenza di documentazione attestante la prestazione energetica degli edifici;
- la omessa previsione della riserva di proprietà: più in dettaglio, nel bando di vendita del 14 aprile 2021, all’art. 5 comma IX, si affermava che il trasferimento di tutti i beni sarebbe avvenuto con riserva di proprietà entro 30 giorni dall’omologa di cui all’art. 182-*bis* L.F. e



- comunque non prima dell'omologa stessa; nella nuova bozza nulla viene detto a riguardo; anzi, all'art. 5 viene dichiarato che non sussiste alcuna procedura in capo alla società cedente;
- la richiesta di una polizza fideiussoria, *ex art. 9* della bozza, da consegnare a garanzia degli obblighi di pagamento assunti e di tutti i debiti accollati: tale garanzia non era stata richiesta in sede di bando del 14 aprile 2021, né in successive delibere assembleari;
  - la mancanza degli allegati citati nell'atto ed i relativi elenchi ovviamente tutti da verificare in particolare quelli contraddistinti con le lettere b), c) e d) e le mappe catastali;
- che, **pur formulando i suesposti rilievi**, tuttavia, essa attrice **non avrebbe mai manifestato la volontà di non concludere il contratto**; al contrario, le osservazioni sinteticamente sopra riportate dovevano ritenersi assolutamente legittime se non **addirittura necessarie** per la stessa stipula contrattuale, che richiedeva approfondimenti e risposte;
- che, pur trattandosi di scelta spettante all'acquirente, **il notaio era stato indebitamente individuato da GST**, specificando che, se è vero che il notaio da quest'ultima identificato era conosciuto da tempo da essa attrice Finori (e precisamente da quando, nell'agosto 2021, era stata inviata la prima bozza dell'atto pubblico con allegato un preventivo di spesa redatto dal medesimo notaio scelto dalla GST, al quale non fece seguito alcuna eccezione da parte dell'attrice), tuttavia, il contesto era ormai ben differente, dato che - allora - vi era la necessità di concludere con urgenza l'acquisizione per poter iniziare un'effettiva programmazione ed un effettivo esercizio dell'attività gestionale per la



stagione invernale; ad ogni modo, il preventivo inviato dal Notaio Vitale non era stato certo accettato da essa attrice, così come il contenuto contrattuale;

- che tuttora essa attrice si dichiara **pronta al pagamento del prezzo**, come pattuito, **da compensare con il risarcimento del danno** patito, **previa detrazione di € 100.000,00**, già corrisposto a controparte;
- che, infatti, il contegno assunto da GST ha cagionato ad essa attrice un ingente danno economico da lucro cessante, consistito nell'impossibilità di aprire gli impianti nella stagione invernale 2021/2022 e nella stagione estiva;
- che, inoltre, in forza delle **clausole di cui all'art. 5, commi 8 e 12 del bando – da ritenersi nulle** – GST si è resa responsabile dell'omesso trasferimento del ramo d'azienda per cui è causa, così determinando un **danno pari alla differenza tra il prezzo offerto nella presente sede e la somma di € 900.000,00 a cui si sarebbe aggiudicato il medesimo bene**;
- che, dunque, debbono ritenersi molteplici le condotte inadempimenti poste essere dalla GST (come il mancato pagamento del canone per le concessioni in favore dell'ASBUC di Pietracamela che in data 18 settembre 2020 ha ritirato le concessioni, costringendo l'attrice alla chiusura degli impianti, al punto che successivamente essa attrice si è resa disponibile al pagamento direttamente all'ASBUC di Pietracamela del corrispettivo per la concessione dei terreni) e fonte di danno per essa attrice, di cui si pretende il ristoro all'esito dell'odierno procedimento, danno economico da lucro cessante, consistito nell'impossibilità di



aprire gli impianti sia con riguardo alla stagione invernale 2021/2022, sia con riguardo alla stagione estiva.

Con la propria comparsa di costituzione e risposta, GST ha in sintesi evidenziato che:

- Marco Finori S.r.l. **non dispone**, a ben vedere, **di alcun titolo per domandare la invocata tutela costitutiva di cui all'art. 2932 c.c.**, stante la radicale assenza di un vincolo giuridico a contrarre (in particolare, alle pagine 12 e 13 della comparsa, si legge: *“nel caso che ci occupa, non si è concretizzato alcun consenso (dove l'esclusione di qualsiasi obbligo ad addivenire alla conclusione del contratto definitivo), non solo perché – come detto – le parti hanno agito in contemplazione della stipula notarile cui affidare la formazione di un definitivo vincolo contrattuale, ma anche perché – affinché tale vincolo sorga – è comunque necessario che tra le parti sia raggiunta l'intesa su tutti gli elementi dell'accordo. Tale circostanza certamente non si è verificata nel caso nostro, come documentalmente provato dalle richiamate note di controparte”*);
- il bando indetto da essa GST deve essere inteso quale **invito ad offrire** e non quale proposta contrattuale, per cui non costituisce per la società obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, restando imprescindibile la **clausola di gradimento** per la società; inoltre, in base all'art. 5 del bando, l'offerta di acquisto doveva essere congegnata come proposta irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c. per un periodo di 30 giorni dalla sua presentazione e doveva indicare un prezzo offerto pari o superiore ad € 900.000,00;



- il bando prevedeva una fattispecie a formazione progressiva, contemplando, precisamente, una aggiudicazione provvisoria, finalizzata all'espletamento del procedimento di omologazione da parte del Tribunale di Teramo della procedura di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182-bis L.F. ed una **aggiudicazione definitiva alla quale peraltro non può attribuirsi la funzione di elemento costitutivo del sinallagma, trattandosi di strumento di individuazione del futuro acquirente;**
- pur ipotizzando che la trasmissione della bozza di accordo dell'8 aprile 2022 potesse essere intesa alla stregua di una **proposta contrattuale avanzata da essa GST, comunque l'attrice, con nota del 19 aprile 2022, non ha aderito al regolamento di interessi** abbozzato nel documento, rilevando, al contrario, (i) di voler esplicitare in separata sede molteplici criticità della bozza dell'atto inviato, (ii) la inadeguatezza **della bozza, che la rendeva non adeguata, non valutabile e non sottoscrivibile**, (iii) che la polizza fideiussoria non prevista dal bando formava il contenuto di una clausola inammissibile, neppure contemplata da successive delibere assembleari;
- **la mancata stipula del contratto, pertanto, deve essere riferita in via esclusiva alla condotta di parte attrice**, la quale ha sollevato numerosi ed infondati rilievi su circostanze di cui era a conoscenza da tempo, le quali, peraltro, non potevano ritenersi preclusive rispetto alla stipula dell'atto pubblico. D'altronde:
  - la consistenza patrimoniale del ramo d'azienda era da sempre a conoscenza dell'attrice, la quale, alla luce di ciò, aveva già



ritenuto di potere formulare ben tre proposte di acquisto, integrando addirittura l'ultima con l'impegno ad investire ben € 500.000,00;

- quanto alla esistenza di una ipoteca giudiziale in favore del Comune di Fano Adriano, di cui l'attrice ha reclamato la cancellazione, detto **debito era regolarmente registrato in contabilità** e faceva parte, di quel 100% dei debiti che Finori S.r.l. si era dichiarata disposta ad estinguere con la propria offerta;
- quanto alla contestazione relativa all'**art. 12 della bozza dell'atto pubblico** (il quale, in relazione alle *"sopravvenienze passive"*, stabilisce quanto segue: *"le parti convengono che nel caso in cui, entro il termine del 31.12.2023, dovessero essere accertate delle passività, anche di natura fiscale e/o previdenziale riferibili alle annualità antecedenti la cessione, non riscontrabili o desumibili dalle scritture contabili, di cui in premessa, la parte cessionaria potrà richiedere un ristoro fino a concorrenza dell'importo delle sopravvenienze passive e comunque in misura complessiva totale non superiore ad euro 25.000,00"*), la predetta clausola, **chiaramente posta a garanzia del cessionario**, è stata contestata sul presupposto che l'art. 12 prevederebbe *"... Una possibile richiesta di ristoro a carico della Finori in caso di sopravvenienze passive ..."*, fornendone una interpretazione esattamente contraria;
- in merito alla inammissibilità della richiesta di rilascio di una **polizza fideiussoria ex art. 9 della bozza di contratto**, essa GST rammenta di aver sottolineato, con p.e.c. del 21 aprile 2022 (doc.



23 fascicolo convenuta), tra l'altro, che il rilascio di una garanzia fideiussoria è **adempimento ineludibile e doveroso a garanzia dei soci e dei creditori, oltre che un obbligo ex lege, da sempre a conoscenza di controparte**. Alla predetta comunicazione, ha risposto genericamente la Finori Marco S.r.l. con lettera datata 21 aprile 2022, ma rimessa il 22 aprile 2022 (doc. n. 24 fascicolo convenuta), senza nulla riferire in ordine al rilascio della garanzia fideiussoria e quindi sostanzialmente confermando il suo rifiuto di dare corso a tale adempimento. Anche a tale nota, essa GST ha risposto (doc. n. 25 fascicolo convenuta), sottolineando che nulla era stato dedotto in merito al rilascio della garanzia e che, comunque, del diniego alla stipula dell'atto pubblico era stata informata l'Assemblea dei soci (doc. n. 26 fascicolo convenuta).

- tanto premesso, **la decisione** assunta da essa convenuta **di non alienare più il ramo d'azienda alla società Finori non è derivata dalla pretesa natura essenziale del termine**, bensì dall'aver accertato che la società attrice non era, invero, disposta alla stipula dell'atto alle condizioni in esso indicate e, soprattutto, dal diniego da parte della stessa al rilascio di una garanzia fideiussoria; aspetto, questo, del tutto dirimente in quanto essa convenuta, **stante il vincolo solidale con la cessionaria ex art. 2560 c.c.**, non può rinunciare ad una garanzia che protegga i soci ed i creditori;
- in ordine al contratto di gestione, essa **GST non è invero incorsa in alcun inadempimento**, né ha mai posto in essere comportamenti tali



da ostacolare, differire o rendere più gravosa la gestione degli impianti alla società Marco Finori S.r.l.;

- quanto alla domanda risarcitoria *ex adverso* formulata, questa è inammissibile, non potendosi ipotizzare un risarcimento del danno la cui *causa petendi* derivi da una vicenda negoziale del 2021 ormai cancellata dalla relazione di incompatibilità con la regolamentazione di interessi successiva, affidata alla bozza dell'8 aprile 2022. Il danno differenza, inoltre, non può essere certamente stimato sulla base di ordini di grandezza disomogenei: la determinazione del corrispettivo secondo la regolamentazione *in fieri* documentata nella bozza dell'8 aprile 2022 include l'accollo dei debiti e prevede il loro pagamento in quattro anni, con la conseguenza concreta che la controparte avrebbe nel secondo caso risparmiato oneri finanziari, dato luogo a eventuali composizioni a saldo e stralcio, ottenuto remissione dei debiti, e comunque diluito all'interno dello svolgimento dell'attività produttiva e dei flussi reddituali il peso economico del corrispettivo;
- infine, essa convenuta ha avanzato domanda risarcitoria in via riconvenzionale, posto che la società attrice, trascrivendo illegittimamente la domanda giudiziale, avrebbe attuato una abusiva strategia processuale funzionale ad impedire ad essa GST di collocare in pratica sul mercato i beni aziendali e di conferirne a terzi la gestione.
- laddove il Tribunale ritenga che tale rifiuto si innesti all'interno di un rapporto giuridico nascente da una fattispecie strumentale all'acquisto (contratto preliminare o altra fonte negoziale o legale dell'obbligo di



contrarre) di ignota fattispecie, essa convenuta ha domandato la “risoluzione per inadempimento”.

Così sinteticamente ricostruite anche le posizioni e le difese coltivate dalle parti, il Tribunale osserva quanto segue.

La società Marco Finori S.r.l. ha chiesto, in primo luogo, all’adito Tribunale di emettere una “*sentenza costitutiva, ex art. 2932 c.c., che tenga luogo del contratto di cessione di ramo d’azienda scambiato tra le parti in data 8.4.2022*”, *rectius* della bozza di contratto scambiato tra le parti in data 8 aprile 2022 (cfr. doc. 22 fascicolo attrice).

La disposizione normativa citata prevede che “*se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l’obbligazione, l’altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso*”: si tratta, come è noto, di un rimedio che viene generalmente richiamato ed applicato a proposito dell’inadempimento di contratto preliminare, ossia di un negozio giuridico mediante il quale le parti si obbligano a prestare un futuro consenso per la stipula del contratto definitivo.

Ebbene, ai fini dell’emanazione di una pronuncia costitutiva di esecuzione in forma specifica, mediante la quale il Giudice sostituisce alla manifestazione di volontà mancante, ma dovuta, di una delle due parti, un proprio provvedimento - che attua la volontà di legge, a favore della parte adempiente - deve accertarsi la ricorrenza di tutte le condizioni previste dalla citata disposizione normativa, gravando su chi avanza una simile domanda l’onere di dimostrare l’esistenza del titolo, l’inadempimento di controparte e la propria offerta di eseguire la controprestazione promessa.



Anzi, a ben vedere, muovendo dalla fondamentale premessa che riposa sul principio giurisprudenziale in virtù del quale il rimedio previsto dall'art. 2932 c.c. è azionabile, a dire il vero, non solo in presenza di un contratto preliminare (non seguito da quello definitivo), ma altresì in presenza di un qualsivoglia altro atto o fatto idoneo a far sorgere l'obbligazione di prestare il consenso per il trasferimento (o anche la costituzione) di un diritto (cfr. Cass. civ., sez. II, n. 5160 del 30 marzo 2012), e quindi, in ogni ipotesi di obbligo a contrarre, qualunque ne sia la fonte, legale o negoziale, anche se non derivante da un contratto preliminare (cfr. Cass. civ., sez. I, n. 6071 del 30 maggio 1995; Cass. civ., sez. III, n. 1708/2000), reputa allora il Tribunale che, nell'odierno procedimento - in cui, giova sottolinearlo, non v'è alcun contratto preliminare stipulato fra le parti ma solo una bozza di contratto, aspramente e ripetutamente criticata da parte attrice - il primo imprescindibile passaggio da compiere consista, anzitutto, nel verificare analiticamente se esista e, in caso, quale possa essere la fonte da cui scaturirebbe in capo alla società convenuta un obbligo a contrarre giudizialmente azionabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 c.c. e, soltanto ove tale passaggio, che costituisce l'inaddicabile *prius* logico/giuridico dell'azione *ex art.* 2932 c.c., sia evaso positivamente, sarà dunque allora possibile procedere alla disamina degli ulteriori presupposti dell'istituto in esame.

Così chiarita la metodologia di indagine che viene adottata nella redazione della presente sentenza, osserva il Tribunale che, nel caso per cui è processo, astrattamente, possono individuarsi **tre possibili fonti del predetto obbligo**, quali: **(a)** la bozza di contratto dell'8 aprile 2022, di cui,



a rigore, l'attrice chiede *expressis verbis* la esecuzione in forma specifica, come sostenuto nell'atto introduttivo; **(b)** le delibere adottate dall'Assemblea della società convenuta; **(c)** il bando di gara.

Procedendo con ordine e quindi muovendo dalla **bozza di contratto dell'8 aprile 2022** (doc. 22 fascicolo attrice), è di tutta evidenza che la stessa non possa assurgere a fonte di obbligazione alcuna, dato che si tratta palesemente ed indubbiamente di una mera bozza negoziale, predisposta dal venditore (*recte* dal pubblico ufficiale da questi prescelto) e non anche dall'acquirente/attore, il quale infatti non si è presentato avanti al Notaio rogante il giorno previsto per la stipula (22 aprile 2022), lamentando numerose criticità alla bozza stessa, preclusive, nella prospettiva attorea, della stipula del contratto.

Si evidenzia, infatti, nella comunicazione via p.e.c. trasmessa dalla società Marco Finori S.r.l. appena tre giorni prima della data fissata per la stipula dal Notaio che, alla luce di "*molteplici criticità*", la predetta bozza di contratto "*non può ritenersi adeguata, né allo stato valutabile e quindi sottoscrivibile*" (doc. 22 fascicolo convenuta), affermazione chiara e nitida nel suo univoco significato.

Del resto, la semplice lettura delle numerose e rilevanti criticità enfatizzate dall'odierna attrice – fra le quali, a titolo meramente esemplificativo, l'esistenza di una ipoteca giudiziale per l'importo € 108.530,93 in favore di un ente comunale o anche il necessario rilascio di una polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi di pagamento assunti e di tutti i debiti accollati – rende evidente come alcun incontro di volontà fra i paciscenti si sia mai realmente realizzato.



Infatti, secondo granitico orientamento della giurisprudenza di legittimità, *“L'accordo che le parti abbiano raggiunto su alcuni punti essenziali del contratto non esaurisce la fase delle trattative, perché, al fine di perfezionare il vincolo contrattuale, è necessario che tra le stesse sia raggiunta l'intesa sugli elementi costitutivi, sia principali che secondari, dell'accordo (cfr. Cass. civ., sez. VI-3, ordinanza 2 luglio 2020, n. 13610; Cass. civ., sez. III, sentenza n. 367 dell'11 gennaio 2005).”*; *“Di conseguenza, l'eventuale redazione di appunti o bozze di contratto non supera di per sé la fase della puntuazione, vale a dire quella di un accordo preliminare su alcune delle condizioni del futuro contratto”* (cfr. Cass. civ., sez. II, sentenza n. 2561 del 2 febbraio 2009).

Più di recente, Cassazione civile sez. III, n. 11126 del 24 aprile 2024 ha osservato che, *“Ai fini della configurabilità di un definitivo vincolo contrattuale è necessario che tra le parti sia raggiunta l'intesa su tutti gli elementi dell'accordo, non potendosi ravvisare la sussistenza qualora - raggiunta l'intesa solamente su quelli essenziali, pure riportati in apposito documento (cosiddetto “minuta” o “puntuazione”) - risulti rimessa ad un tempo successivo la determinazione degli elementi accessori, con la conseguenza che, rispetto a tale convenzione, non può esservi inadempimento, non essendo la stessa fonte di obbligazioni determinate. (nella specie, la Cassazione ha rigettato il ricorso avverso la sentenza che aveva negato efficacia vincolante ad un accordo, finalizzato ad una divisione di alcuni beni immobili e di alcune società che le parti avevano in comune, che si limitava a prevedere l'assegnazione reciproca degli immobili, indicati solo genericamente, e delle quote sociali alle parti o a persone da nominare).*



Trattasi di un principio che deve ritenersi valido anche nell'ipotesi dei c.d. contratti a formazione progressiva, nei quali l'accordo delle parti su tutte le clausole si raggiunge gradatamente ed in cui il momento di perfezionamento del negozio è di regola quello dell'accordo finale su tutti gli elementi principali ed accessori, salvo che le parti abbiano inteso vincolarsi agli accordi raggiunti sui singoli punti, riservando la disciplina degli elementi secondari (cfr. Cass. civ., sez. II, sentenza n. 16016 del 24 ottobre 2003).

Di conseguenza, alla luce dei principi ermeneutici appena evidenziati e del contenuto della comunicazione del 19 aprile 2022, il fatto, che viene valorizzato dalla società attrice, secondo cui la predetta comunicazione si concluda con la frase *"ci riserviamo di comunicare il Notaio di fiducia e di condividere il contratto in bozza"*, non seguita poi da alcun comportamento fattivo in tale direzione, altro non dimostra che il rifiuto di essa società attrice alla stipula di quella tanto criticata bozza di contratto, per la quale, invece, oggi, agisce con lo strumento di cui all'art. 2932 c.c..

Inoltre, vuota risulta la manifestazione del *"permanente interesse della scrivente alla stipulazione del contratto"* contenuta nella comunicazione trasmessa via p.e.c. il 21 aprile 2022 da Marco Finori S.r.l., che, a ben vedere, è più che altro legata alla contestazione di diverso profilo (relativo, in specie, alla pretesa illegittimità della prospettata revoca dell'aggiudicazione), senza contare poi che la società attrice non ha indicato alcun orizzonte temporale per far fronte alla stipula e tanto meno una data alternativa per stipulare l'atto.



Passando allora alla **seconda possibile fonte** dell'obbligo a contrarre giudizialmente azionabile *ex art. 2932 c.c., i.e.* le **delibere assembleari** di GST- tesi peraltro patrocinata dal giudice istruttore del procedimento cautelare introdotto nel corso della presente controversia e solo successivamente fatta propria, in sede di memoria n. I *ex art. 183, co. VI c.p.c.*, dalla società attrice – deve osservarsi quanto segue.

Anzitutto, deve evidenziarsi che, trattandosi di delibere assunte dall'organo assembleare dei soci di una società (in specie di quella convenuta), le stesse, *ex se* considerate, sono impegnative verso la sola società, nel caso di specie la potenziale venditrice.

La delibera dell'assemblea dei soci, infatti, non fa altro che abilitare il legale rappresentante della società, nel caso di specie il liquidatore *p.t.* di GST, ad espletare attività negoziale in nome e per conto dell'ente sociale rappresentato, concretizzandosi, sostanzialmente, in un atto attributivo del potere rappresentativo, senza però che questo, *ex se*, sia in grado di far sorgere un obbligo giuridico verso terzi.

Coerentemente, del resto, la giurisprudenza di legittimità da sempre sostiene che *“Costituisce principio fondamentale dell'agire della persona giuridica quello secondo cui per l'espressione esterna della volontà occorre sempre l'intermediazione dell'organo rappresentativo. Pertanto, quando uno dei contraenti è una persona giuridica, la delibera assembleare avente ad oggetto la formulazione di uno degli elementi dell'accordo contrattuale a norma degli art. 1325, n. 1 e 1326 c.c., costituisce atto interno della società, mentre la rilevanza esterna è affidata alla dichiarazione dell'organo esecutivo dell'ente”* (cfr. Cass. civ., sez. I, n. 7525 del 12 agosto 1997, richiamata ed applicata



espressamente anche da più recente giurisprudenza di merito, come Tribunale Milano, sez. V, n. 2534 del 15 marzo 2019).

Ciononostante, si potrebbe obiettare che non possono in ogni caso trascurarsi la cornice ed il contesto entro cui si inserisce il rapporto sussistente fra le odierne parti processuali: l'assemblea dei soci ha in effetti deliberato la vendita dell'azienda e quindi la "avvenuta aggiudicazione" in favore di Marco Finori S.r.l. in data 6 luglio 2021 (cfr. documento 14 dei fascicoli di entrambe le parti), proprio sulla base dell'offerta tecnica da quest'ultima avanzata il 25 giugno 2021 (cfr. documento 13 fascicolo convenuta), con individuazione del termine (del 22 aprile 2022) per la stipula dell'atto pubblico all'interno della successiva delibera assembleare del 22 marzo 2022 (cfr. documento 19 fascicolo convenuta).

Ebbene, se si volesse astrattamente elevare ciò a fonte di una *obligatio* a contrarre a carico di GST, come sostenuto dal giudice della cautela nel procedimento introdotto ex art. 670 c.p.c. da Finori in corso di causa (nella cui ordinanza si legge: "*deve ritenersi dimostrata la sussistenza di un vincolo negoziale giuridicamente rilevante tra le parti, derivante dalla delibera di vendita del ramo di azienda in favore di Marco Finori s.r.l., approvata dall'Assemblea dei soci del 6.7.2021 (doc. 14 fascicolo resistente), e dalla successiva delibera del 22.3.2022, laddove i componenti dell'Assemblea, all'unanimità, stabilivano il termine del 30.4.2022 per la stipula dell'atto pubblico e la convocazione con riserva del secondo offerente in caso di mancata presentazione del Finori*"), tuttavia non può fare a meno di ribadirsi la dirimente circostanza che è stata proprio la società Marco Finori S.r.l., in data 19 aprile 2022, a rifiutarsi di firmare la bozza di contratto di cui oggi chiede l'esecuzione ex art. 2932 c.c., non



presentandosi avanti al pubblico ufficiale rogante, con conseguente revoca della vendita in suo favore in ragione dello scambio di corrispondenza intercorsa (con le rammentate criticità sottolineate dall'attore che rendevano la bozza di contratto non *"valutabile e quindi (non) sottoscrivibile"*) e, appunto, della mancata presentazione dell'attore/acquirente avanti al notaio rogante il giorno previsto per la stipula.

A ciò si aggiunga che si rivela di fondamentale rilevanza sottolineare che, allorquando GST ha inteso indire una nuova procedura sulla base della proposta formulata dalla stessa Finori con delibera del 30 giugno 2021 (doc. 13 fascicolo attrice), la relativa Assemblea ha espressamente stabilito nella delibera che *"eventuali offerte successive all'aggiudicazione definitiva potranno essere prese in considerazione ai fini dell'apertura della gara se sopra il 50% rispetto all'ultima offerta ricevuta pari ad euro 1.650.000,00 ovvero di € 825.000,00 fino alla stipula dell'atto pubblico"* (pp. 7 e 8 doc. 13 fascicolo attrice): pertanto, la successiva delibera del 6 luglio 2021 con la quale è stata disposta l'aggiudicazione definitiva, a rigore, non fa sorgere alcun vincolo, posto che l'aggiudicazione definitiva non osta, per espressa previsione, al vaglio di successive offerte migliorative.

Pertanto, neppure le delibere assembleari possono assurgere a fonte dell'obbligo giudizialmente tutelabile mediante lo strumento disciplinato dall'art. 2932 c.c..

Infine, quanto alla astratta possibilità di elevare il **bando di gara a possibile fonte di un obbligo a contrarre**, si osserva che *"La sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. può essere pronunciata in tutti i casi di obbligo a*



*contrarre, e non soltanto quando questo derivi da un contratto preliminare, purché risultino già determinati ed accertati tutti gli elementi ed i presupposti del contratto da concludere (nella specie, la corte ha qualificato offerta al pubblico, un bando di concorso dell'ENEL ed ha ritenuto coercibile l'obbligo di stipulare il contratto di lavoro allorché fosse accertata, anche giudizialmente, la presenza di tutti i requisiti richiesti dal bando stesso)."* (cfr. Cass. civ., sez. lav., n. 3592 del 12 giugno 1982).

Senonché, nel caso per cui è processo, è proprio la formulazione del bando a rivelare che la società convenuta lo ha concepito quale mero invito ad offrire (*invitatio ad offerendum*), dequotandolo dalla possibile funzione alternativa di proposta contrattuale, militando esplicitamente in questa direzione l'art. 2 del bando stesso, in base al quale *"Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi di leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce per la società obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, restando imprescindibile la clausola di gradimento per la società"*. (cfr. doc. 6 fascicolo convenuta).

Dunque, la riscontrata ed insormontabile impossibilità di individuazione, nell'odierno procedimento, della fonte originante l'obbligo in capo alla società convenuta a contrarre si rivela *ex se* sufficiente ed anzi dirimente a fini della reiezione della domanda *ex art. 2932 c.c.* avanzata dalla società Marco Finori S.r.l..

Senonché, anche a voler sostenere – per mera ipotesi – che, al contrario, sussista, in capo alla convenuta, un vero e proprio obbligo a contrarre nascente sulla base del *"combinato disposto"* del bando di gara



e della delibera di assegnazione definitiva del 6 luglio 2021 dell'assemblea dei soci della società convenuta e di quella del 22 marzo 2022 con cui è stata individuata la data della stipula - eventualità che viene qui esaminata solo per mero tuziorismo, posto che quanto sopra illustrato risulta di per sé decisivo ed assorbente ai fini della reiezione della domanda -, deve osservarsi come, invero, il rigetto della pretesa attorea *ex art. 2932 c.c.* si imporrebbe, in ogni caso, per la carenza degli (altri) presupposti.

Rammentato, infatti che, nel complesso aziendale oggetto della bozza di contratto, è ricompreso un poderoso compendio immobiliare (cfr. bozza di accordo *sub doc. 22* fascicolo attrice, ed in particolare tutti gli immobili elencati da pagina 6 a pagina 9), deve chiarirsi che, *“Secondo un principio che può ormai definirsi consolidato, nel caso di beni immobili, la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., essendo emessa in luogo di un contratto traslativo, deve necessariamente rispettare la normativa prevista per la stipula degli atti di compravendita di tali beni”*, occorrendo, *“dunque, che risultino dagli atti gli estremi per la individuazione specifica dell'immobile e dei suoi intestatari ed elementi di conoscenza sufficienti a ritenere la mancanza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nell'ultimo ventennio, la sua regolarità sul piano urbanistico e l'attestazione di conformità del suo stato alla planimetria catastale.”* (cfr. Tribunale di Roma, sentenza 19723/2024 del 30 dicembre 2024; Tribunale di Roma sentenza 5102/2024 del 7 ottobre 2024; Tribunale di Roma, sentenza 4394/2024 del 23 settembre 2024).

In particolare, si rammenta che, ai sensi dell'art. 40, comma II, L. n. 47 del 28 febbraio 1985 (sostituito dall'art. 46 T.U. n. 380/2001), gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione,



modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli **estremi della licenza** o della **concessione ad edificare** o della **concessione rilasciata in sanatoria**.

A tale specifico riguardo, la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di precisare che non può emettersi sentenza di trasferimento coattivo ai sensi dell'art. 2932 c.c. in assenza della dichiarazione, contenuta nel preliminare, o successivamente prodotta in giudizio, sugli estremi della concessione edilizia, che costituisce requisito richiesto a pena di nullità dall'art. 17 L. n. 47/1985 ed integra una condizione dell'azione *ex art. 2932 c.c.*, non potendo tale pronuncia realizzare un effetto maggiore e diverso da quello possibile alle parti nei limiti della loro autonomia negoziale; la relativa mancanza è rilevabile d'ufficio, anche in sede di legittimità se la soluzione della questione non richieda indagini non compiute nei precedenti gradi del giudizio e siano acquisiti agli atti tutti gli elementi di fatto da cui desumersi, atteso l'interesse pubblico all'ordinata trasformazione del territorio e le peculiarità della sentenza *ex art. 2932 c.c.* (v. Cass. Civ., Sez. VI, n. 8489 del 29 aprile 2016; nello stesso senso, Cass. Civ., Sez. II, n. 13225 del 22 maggio 2008). La Suprema Corte ha altresì affermato che la dichiarazione sugli estremi della concessione edilizia a norma dell'art. 40, comma II, L. n. 47/1985 ha natura negoziale e deve essere fatta dalla parte, sicché la sentenza *ex art. 2932 c.c.* non può essere pronunciata in base a una dichiarazione del difensore del promissario acquirente (cfr. Cass. civ., sez. II, n. 21855 del 27 ottobre 2015).



Con riferimento invece alla **conformità alla planimetria catastale**, deve essere ricordato che, all'art. 29 della L. n. 52 del 27 febbraio 1985, è stato aggiunto il comma 1-*bis* (ad opera della L. n. 122/2010, di conversione del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 - legge entrata in vigore dal 31 luglio 2010), che ha stabilito che gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la **dichiarazione, resa in atti dagli intestatari**, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La **predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato** alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale; prima della stipula dei predetti, il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

La ricostruzione appena delineata si fonda sul principio generale secondo cui la peculiare funzione della sentenza *ex art. 2932 c.c.* è quella di sostituire un atto negoziale voluto dalle parti, sicché non può comportare la realizzazione di un effetto diverso da quello che, in materia immobiliare, sarebbe possibile alle parti del contratto o un effetto che, comunque, eluda le norme di legge, di forma o contenuto disciplinanti l'autonomia negoziale.

Ciò chiarito, nel caso per cui è processo, - in relazione agli specifici elementi sopra individuati - la società Finori si è limitata a versare in atti la



bozza di contratto dell'8 aprile 2022 (doc. 22 fascicolo attrice) oltre a *"titoli abilitativi riferiti a manufatti compresi nel complesso aziendale"* (cfr. nota di deposito del 27 marzo 2025 di parte attrice) da cui possono ricavarsi (esclusivamente) gli estremi per la individuazione specifica dei beni e dei rispettivi intestatari, ma non ha dimostrato che gli immobili ricompresi nel complesso aziendale per cui è causa siano attualmente regolari sul piano urbanistico ed edilizio, né che sussista la cosiddetta conformità catastale, non avendo allegato alcun tipo di documentazione utile al predetto scopo e serbando anzi la bozza di contratto silenzio proprio su tali indispensabili profili (cfr. la *"Parte II – Clausole relative ai beni immobili"* della bozza, ed in particolare l'art. 16 *"Provenienza"*, in ordine al *"diritto di proprietà degli immobili oggetto di quest'atto"*, l'art. 17 sulle *"dichiarazioni urbanistiche"*, l'art. 19 sulle *"dichiarazioni di conformità"* ex art. 29, co. 1-bis L. 27 febbraio 1985, n. 52).

E tale difetto di produzione documentale non è stato colmato dalla parte attrice neppure in occasione delle memorie autorizzate dal Tribunale all'esito dell'invito, rivolto alle parti all'udienza del 21 gennaio 2025, a *"prendere specificamente posizione in ordine alla questione rilevata ex officio"* relativa alla carenza delle condizioni dell'azione ex art. 2932 c.c., né è stata in ogni caso colmata - come era possibile fare - in un momento successivo.

Preme infatti allo scrivente magistrato ribadire, sia pur sinteticamente, anche nella presente sede quanto già osservato all'udienza cartolare dell'11 marzo 2025, con motivazioni integralmente richiamate anche nel provvedimento del 28 marzo 2025: il Tribunale è ben consapevole - e condivide - la giurisprudenza di legittimità che è stata



citata da parte attrice nella rispettiva memoria autorizzata depositata il 10 febbraio 2025 e dunque la qualificazione in termini di “condizioni dell’azione” *ex art. 2932 c.c.* (e non di “presupposti” della domanda) delle dichiarazioni di conformità edilizia e urbanistica *ex L. n. 47/1985* e D.P.R. n. 380/2001 e delle menzioni catastali *ex art. 29, comma 1-bis L. n. 52/1985*, con tutto ciò che ne consegue in termini di possibilità, invero mai messa in dubbio in alcun provvedimento adottato, di dimostrazione e produzione in giudizio delle stesse nel corso del procedimento (e quindi, ad esempio, anche proprio mediante le memorie autorizzate, con le quali, invece, l’attrice, nonostante l’espresso invito a prendere posizione in ordine alla questione sottoposta al contraddittorio, nulla ha proficuamente dedotto, allegato e provato al riguardo oppure anche mediante le note di trattazione scritta per le successive udienze, con le quali, allo stesso modo, nulla è stato utilmente prodotto o allegato), potendo ed anzi occorrendo infatti che le condizioni dell’azione sussistano, secondo granitica giurisprudenza, “*al momento della decisione*”, dovendosi tuttavia per quest’ultima necessariamente intendere, ai fini della risoluzione della controversia in oggetto, quella dell’autorità giudiziaria investita della questione, e quindi la decisione del Tribunale adito, e non quella – solo eventuale – del giudice dell’impugnazione, fermo restando che nulla impedisce che la produzione documentale possa intervenire successivamente, anche nel corso dell’eventuale giudizio di gravame.

Ebbene, la sopra rilevata deficienza probatoria e quindi la perdurante assenza delle condizioni dell’azione *ex art. 2932 c.c.* precluderebbe in ogni caso al Tribunale adito, anche a voler per mera



ipotesi prescindere dalla – invero – già dirimente osservazione svolta in premessa in ordine alla impossibilità di configurare in capo alla convenuta un obbligo giuridico a contrarre, l’emanazione della pronuncia costitutiva richiesta dalla società Finori.

Come infatti condivisibilmente affermato dalla consolidata giurisprudenza di merito sopra richiamata, *“In mancanza di tali elementi di conoscenza, certamente rimessi all’onere probatorio gravante sull’attore - tanto più che lo stesso ha dichiarato di essere stato immesso nel possesso del bene sin dalla stipula del preliminare (n.d.r.: nel caso di specie, l’immissione nel possesso dei beni o comunque la loro disponibilità è addirittura avvenuta sin dal gennaio 2019, al momento della stipula del contratto di gestione con GST) e, pertanto, ben avrebbe potuto allegare una apposita relazione tecnica attestante la sussistenza, al momento della domanda, dei suddetti requisiti di regolarità urbanistica e conformità catastale dell’immobile - non v’è possibilità, alla luce dei suesposti principi di diritto, di pronunciare la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c.” (cfr. Tribunale di Roma, sentenza n. 18627/2023 del 19 dicembre 2023; Tribunale di Roma, sentenza n. 8766/2018 del 3 maggio 2018).*

Nel caso per cui è processo, infatti, la potenziale acquirente società Finori, in qualità sia di gestore (*ex* contratto di gestione) che di custode giudiziale (*ex* provvedimento di sequestro 670 c.p.c. che lo ha nominato tale), si è trovata nel possesso degli immobili oggetto dell’intesa, e quindi nelle condizioni di ben poter farsi rilasciare l’attestazione da parte di un tecnico abilitato appositamente incaricato, sostitutiva della dichiarazione degli intestatari, come espressamente previsto dalla legge in specie dall’art.



29, comma 1-bis L. n. 52/1985 (il cui testo è stato sopra integralmente trascritto).

“Né” – prosegue la citata giurisprudenza di merito, pienamente condivisa dallo scrivente magistrato – *“il Tribunale avrebbe potuto supplire a tale lacuna espletando una apposita c.t.u.. Invero la consulenza tecnica d’ufficio non può essere disposta al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume ed è quindi legittimamente negata dal giudice qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prove ovvero a compiere un’indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati. Essa, infatti, non è mezzo istruttorio in senso proprio e spetta al giudice di merito lo stabilire se essa è necessaria od opportuna, fermo restando l’onere probatorio delle parti, e la relativa valutazione, se adeguatamente motivata in relazione al punto di merito da decidere, non può essere sindacata in sede di legittimità (così Cass. Civ., Sez. III, 21/07/2003, n. 11317, nello stesso senso Cass. Civ., Sez. III, 12 febbraio 2008, n. 3374).”* (cfr. Tribunale di Roma, sentenza n. 8766/2018 del 3 maggio 2018).

Si intende infatti evidenziare che la sentenza di merito di rigetto della domanda *ex art. 2932 c.c.* da ultimo citata, che è stata gravata in via principale dagli allora attori sul presupposto secondo cui il giudice di primo grado avrebbe dovuto disporre *“esperimento di c.t.u.”* per l’acquisizione di documentazione inerente la conformità catastale e la regolarità, sotto il profilo urbanistico, dei fabbricati oggetto di quel procedimento, è stata integralmente confermata dalla Corte d’Appello (di Roma), giacché, *“contrariamente a quanto sostenuto dagli appellanti, su parte attrice incombeva l’onere di dimostrare, ai sensi dell’art. 2697, primo comma, c.c.,*



*la sussistenza delle condizioni dell'azione esperita, non potendo certamente il giudice supplire d'ufficio a tale carenza. Tanto meno, poi, si sarebbe potuto ovviare alla mancata dimostrazione della sussistenza delle condizioni dell'azione mediante l'espletamento di una c.t.u. che, come è noto, è volta ad aiutare il giudice nella valutazione degli elementi acquisiti o nella soluzione di questioni tecniche che necessitano di specifiche conoscenze, ma non certo può essere disposta per sollevare la parte dall'onere di dimostrare la sussistenza delle condizioni dell'azione." (cfr. Corte d'Appello di Roma, sentenza n. 2076/2024 del 21 marzo 2024, che ha confermato integralmente la sentenza di primo grado n. 8766/2018 di rigetto dell'azione ex art. 2932 c.c.).*

Di conseguenza, nel caso per cui è processo, risultando la C.T.U. ammessa con ordinanza istruttoria del 12 settembre 2023 dal precedente titolare del procedimento fortemente suppletiva della carenza probatoria della società attrice, la stessa è stata revocata dallo scrivente magistrato con l'ordinanza resa a verbale dell'udienza dell'11 marzo 2025 (che ha *inter alia* revocato anche l'ulteriore C.T.U. di natura contabile sulla base di altra motivazione e su cui si tornerà nel prosieguo), confermata in data 28 marzo 2025 a seguito dell'istanza di revoca (legittimamente) avanzata da parte attrice in data 27 marzo 2025.

Occorre infatti ribadire che, se non è in alcun modo dubitabile che la regolarità urbanistica, come pure la conformità catastale oggettiva di cui all'art. 29, comma 1-bis L. 52/1985, siano condizioni dell'azione ex art. 2932 c.c. (e non presupposti della domanda), con il logico corollario per cui (i) devono esistere al momento della (presente) decisione - fermo restando che nulla impedisce che la produzione documentale delle stesse possa



intervenire anche nel corso dell'eventuale giudizio di gravame - e (ii) non soffrono le rigide preclusioni processuali in ordine alla normale attività di deduzione e produzione documentale delle parti, tuttavia, ciò non vale ovviamente a sovvertire le regole che governano la distribuzione dell'*onus probandi* e quindi non toglie che l'onere di dimostrarle incomba (solo ed esclusivamente) sulla parte che agisce in giudizio, senza che possa supplire una apposita Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Dunque, nel caso per cui è processo, dalla documentazione complessivamente versata in atti, quantunque sulla questione sia stato anche ampiamente stimolato ai sensi dell'art. 101 c.p.c. il contraddittorio delle parti, difetta la prova della legittimità edilizia ed urbanistica nonché della coerenza catastale dei beni parte del complesso aziendale oggetto di cessione, non avendo la società Finori prodotto in giudizio neppure una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato, in spregio a quanto statuito anche di recente dalla Suprema Corte, che ha confermato il principio secondo cui il promissario acquirente sia tenuto a "produrre quantomeno una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato, non potendosi demandare" – come espressamente sancito dalla Cassazione proprio in un procedimento avente ad oggetto la domanda *ex art. 2932 c.c.* – "la dichiarazione di conformità catastale ad una consulenza tecnica di ufficio." (in questi esatti termini, cfr. Cass. civ., sez. II, ordinanza n. 22660 del 19 luglio 2022, espressamente richiamata in numerose recenti sentenze, tutte di rigetto della domanda *ex art. 2932 c.c.*, di Corti di merito, quali, a titolo meramente esemplificativo, Tribunale di Isernia, sentenza n. 418/2024 del 9 dicembre 2024, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 4353/2024 del



22 novembre 2024, Tribunale di Napoli n. 9094/2024 del 24 ottobre 2024, Tribunale di Rieti n. 122/2023 del 14 marzo 2023).

Da ultimo, preme al Tribunale evidenziare che la mancata concessione di un rinvio del procedimento, richiesta dalla società attrice nelle rispettive memorie conclusive depositate in data 22 aprile 2025 (e ribadita nelle note sostitutive dell'odierna udienza) al fine di consentire l'acquisizione di documentazione dalle competenti pubbliche amministrazioni coinvolte su istanza di accesso agli atti, si giustifica, *recte* si impone alla luce della portata dirimente e pregiudiziale della impossibilità di utilizzare lo strumento di tutela *ex art.* 2932 c.c. a fronte della inesistenza, nel caso per cui è processo, di un obbligo giuridico a contrarre, inesistenza che, come tale, rende *de facto* inutile l'eventuale evasione in senso positivo della richiesta di accesso agli atti.

Pertanto, dall'intero impianto giuridico così sviluppato, non può che discendere il rigetto (e non quindi la inammissibilità) dell'azione *ex art.* 2932 c.c. avanzata dalla società attrice.

A fronte del rigetto della domanda attorea di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, deve inoltre disporsi d'ufficio, ai sensi dell'art. 2668 comma II c.c., la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale *ex art.* 2932 c.c., come peraltro confermato da Cass. civ. nell'ordinanza n. 2896/2016, secondo cui "*La cancellazione della trascrizione della domanda effettuata ai sensi degli artt. 2652 e 2653 c.c. deve essere ordinata dal giudice del merito, anche d'ufficio, con la pronuncia di rigetto della domanda medesima*".



A questo punto, è possibile procedere ad esaminare la domanda risarcitoria - che, infatti, si profila come indipendente rispetto a quella ex art. 2932 c.c. - avanzata dalla società Finori per il contegno assunto dalla convenuta, che avrebbe impedito, secondo la prospettiva attorea, l'apertura degli impianti per la stagione invernale e per quella estiva (cfr. paragrafo "D" dell'atto di citazione).

Peraltro, nell'atto introduttivo, viene specificato (a pagina 41) che *"trattasi del primo inadempimento ascrivibile a parte convenuta e che trae origine dal contratto di gestione degli impianti, mentre vi è un'ulteriore posta di danno che si intende azionare nella presente sede"*, e cioè quella che *"attiene alla nullità delle clausole di cui all'art. 5, commi 8 e 12 del bando, ed alla conseguente, mancata cessione del ramo di azienda al prezzo di €. 900.000, ritualmente e tempestivamente offerto dall'attrice."* (tematica, questa, affrontata nel paragrafo "B" dell'atto di citazione, precisamente da pagina 34 a pagina 38), per cui, coerentemente, parte attrice, nelle conclusioni rassegnate nel libello introduttivo, ha chiesto all'adito Tribunale la condanna di GST *"al risarcimento del danno patrimoniale ed extra patrimoniale patito dalla Marco Finori Srl, sia in ragione dell'accertato inadempimento del contratto di gestione che della mancata vendita al prezzo di €. 900.000,00, nella misura che sarà quantificata in esito al presente giudizio, oltre interessi legali"*.

Ebbene, per ragioni di mera comodità di esposizione, si muoverà dall'analisi del secondo dei due profili evidenziati.

Ai sensi dell'**art. 5, comma XII del bando** (doc. 4 fascicolo attrice), *"La Gran sasso Teramano Spa in Liquidazione si riserva, a proprio insindacabile*



*giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere la vendita e di non procedere alla aggiudicazione definitiva”.*

Ora, secondo la società attrice, si tratterebbe di condizione meramente potestativa, che, come tale, sarebbe affetta da nullità ai sensi dell’art. 1355 c.c. e fonte di responsabilità risarcitoria: infatti, stante la nullità di tale clausola, GST è risultata inadempiente alle proprie obbligazioni, perché non ha venduto l’azienda al prezzo (di € 900.00,00) dell’unica offerta regolarmente pervenuta (e cioè quella effettuata da essa attrice, unica offerente, nel termine del 3 maggio 2021), e cagionando alla incolpevole società promissaria acquirente un pregiudizio economico di cui si dirà dopo.

Senonché, la disciplina codicistica della condizione presuppone la fusione delle volontà, *recte* un “contratto o un singolo patto” - come espressamente previsto dall’art. 1353 c.c., rubricato “Contratto condizionale” che apre il capo [III “Della condizione nel contratto”](#)) -, non potendosi attingere invece ad un mero invito ad offrire, quale è il bando di vendita del 14 aprile 2021.

Infatti occorre rammentare che, nel caso per cui è processo, il bando - che ha natura meramente privatistica, essendo stata esclusa dalla sentenza n. 8975 del 21 ottobre 2022 del Consiglio di Stato (cfr. doc. 29 fascicolo convenuta) che ha rigettato l’appello avanzato da Finori avverso la sentenza del T.A.R. per l’Abruzzo - L’Aquila n. 242/2022 declinatoria della giurisdizione in favore del G.O., l’applicazione di regole di estrazione pubblicistica, non potendo GST essere qualificata alla stregua di un organismo di diritto pubblico per carenza del c.d. requisito teleologico,



prescritto in via cumulativa con gli altri requisiti dall'art. 3, co. 1 lett. d) d.lgs. 50/2016 (rivelandosi, per l'effetto, inconferenti rispetto al *thema decidendum* dell'odierno giudizio gli arresti giurisprudenziali menzionati a pagina 36 dell'atto di citazione che rimandano a clausole contenute in bandi di concorso pubblico o in lettere di invito di una p.a.) – è un *invitatio ad offerendum* (invito ad offrire), come confermato anche dall'art. 2 del bando stesso, in base al quale, come sopra già rilevato, “*Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi di leggi vigenti. (...)*”, “*non costituisce per la società obbligo impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, restante imprescindibile la clausola di gradimento per la società*” (cfr. doc. 4 fascicolo attrice, corrispondente al doc. 6 fascicolo convenuta).

Al di là di quanto sopra, è oltretutto doveroso e dirimente evidenziare che la insindacabilità di giudizio contenuta al comma 12 dell'art. 5 del bando è stata - in ogni caso - poi superata dalla successiva delibera assembleare di GST del 6 luglio 2021, con cui è stata deliberata la vendita dell'azienda e quindi la “*avvenuta aggiudicazione*” in favore della società attrice (cfr. doc. 14 fascicoli di entrambe le parti), la quale, per l'effetto, non ha evidentemente subito alcun tipo di nocumento per effetto della clausola in esame, con la conseguenza per cui non può trovare accoglimento la elevata richiesta risarcitoria per mancata cessione al prezzo offerto *ab origine* di € 900.000,00.

Per le medesime ragioni connesse alla impossibilità di applicare ad un mero invito ad offrire, quale è il bando oggetto di giudizio, la disciplina codicistica prevista in tema contrattuale, risulta parimenti destituita di



fondamento l'ulteriore censura mossa dalla società attrice, che, richiamando l'**art. 5, comma VII del bando** – a tenore del quale, *“Successivamente all’aggiudicazione provvisoria, per qualsiasi motivo non possa aver luogo il trasferimento di quanto aggiudicato, l’aggiudicatario avrà diritto solo alla restituzione di quanto versato, senza null’altro a poter richiedere per risarcimento danni o altro titolo”* – afferma che, consistendo in una clausola di esonero (*recte*, di limitazione) da responsabilità per dolo o colpa grave, la stessa è affetta da nullità ai sensi dell’art. 1229 c.c., per cui è fonte di responsabilità risarcitoria, avendo GST, con dolo o comunque con colpa grave, revocato l’aggiudicazione oltre il termine di scadenza previsto nel bando, agendo con l’intento di favorire un terzo (la società F.lli Persia).

A ciò si aggiunga, oltretutto, che la revoca dell’aggiudicazione (cfr. doc. 32 fascicolo attrice, corrispondente al doc. 27 convenuto) non è avvenuta sulla scorta della citata clausola del bando, il cui contenuto è stato invero di fatto superato in occasione della successiva delibera del 30 giugno 2021 della *“Assemblea dei soci della GST (doc. 13), la quale, nel valutare l’offerta della Finori, decideva l’indizione di una nuova procedura sulla base della proposta formulata dalla stessa Finori”* (cfr. pp. 6 e 7 della citazione) e nella quale aveva espressamente chiarito *“che eventuali offerte successive all’aggiudicazione definitiva potranno essere prese in considerazione ai fini dell’apertura della gara se sopra il 50% rispetto all’ultima offerta ricevuta pari ad Euro 1.650.000,00 ovvero di Euro 825.000,00 fino alla stipula dell’atto pubblico”* (doc. 13 fascicolo attrice).

Di conseguenza, non essendo riscontrabili, per le ragioni appena esplicate, le nullità invocate da parte attrice asseritamente fonti di



responsabilità risarcitoria, non può accogliersi neppure la relativa domanda.

Passando allora al primo profilo, sopra anticipato, inerente la richiesta attorea di risarcimento del danno da lucro cessante per perdita di introiti relativamente alla stagione invernale 2021/2022 ed a quella estiva 2022, deve osservarsi quanto segue.

Prescindendo pertanto dal fatto che, sulla base di quanto in apertura *funditus* esposto, risulta impossibile riconoscere nella complessa vicenda che caratterizza l'odierno procedimento un obbligo giuridico a contrarre in capo alla società convenuta, si è detto che l'attrice lamenta, in relazione al contratto di gestione siglato fra le parti in data 17 gennaio 2019, che, a causa del contegno inadempiente assunto dalla convenuta, le sia risultato impossibile aprire gli impianti affidatili in gestione, asserendo che sarebbe terminata *“del tutto infruttuosamente anche la stagione invernale 2021/2022 per esclusiva responsabilità e colpa della convenuta”* (cfr. p. 40 citazione).

Ebbene, l'affermazione che precede appare destituita di fondamento, posto che, invece, la mancata riapertura degli impianti, e quindi l'asserita perdita di fatturato derivante dalla perdurante chiusura degli stessi, è in realtà dipesa, sostanzialmente, da fattori indipendenti, avulsi e non correlati all'operato di GST.

Infatti, proprio dalla lettura dell'atto introduttivo, emerge come la mancata riapertura degli impianti sia la conseguenza del *“tardivo riposizionamento”*, avvenuto soltanto in data “18 gennaio 2022”, da parte di un soggetto terzo, quale è la Provincia di Teramo, di 9 dei 12 “Obelix” (ossia *“sistemi antivalanga obbligatori durante inverno), così da”* – per espressa



ammissione della stessa Finori – *“impedire di fatto l'avvio, anche se tardivo, della stagione invernale”* (cfr. p. 40 atto di citazione).

Ancora, come spiegato sempre dalla stessa attrice, una volta riallocati i sistemi antivalanga Obelix, sarebbe stato successivamente *“necessario ottenere il Pilav (Piano Antivalanghe) da parte di una società accreditata, necessario ed indispensabile per la riapertura, con un attesa di non meno di 60/90 giorni, da presentare presso gli uffici regionali (Co.Re.Ne.Va) per l'approvazione.”* (cfr. p. 40 atto di citazione).

Anzi, a tale specifico riguardo, la società convenuta ha prodotto documentazione (doc. 39 fascicolo convenuta) attestante la trasmissione, mediante comunicazione via p.e.c. del 20 settembre 2022, da parte della Regione Abruzzo - Agenzia regionale di Protezione Civile alla odierna società attrice di estratto del verbale del 19 settembre 2022 del Co.Re.Ne.Va. (Comitato Tecnico studio Neve e Valanghe), con cui il predetto Comitato, rilevato di aver comunicato alla società Marco Finori S.r.l. *“con congruo anticipo, formalmente in data 4.07.2022, tempo che sarebbe stato sufficiente se la società avesse avuto intenzione di estendere l'esercizio oltre il 23.09.2022 per presentare, in tempo, la documentazione completa ed esaustiva ai fini del rilascio del certificato di immunità da valanga”, “vista la carenza di documentazione”,* ha ritenuto di non confermare per l'impianto *“RC13 Prati di Tivo-La Madonnina”* la deroga al rilascio del certificato di immunità oltre i tempi già concessi.

Peraltro, la convenuta ha espressamente affermato in comparsa, senza che ciò sia stato minimamente oggetto di contestazione - neppure generica - da parte di Finori in sede di memoria n. 1 *ex art. 183, co, VI c.p.c.*



o comunque negli scritti difensivi, con tutto ciò che ne consegue in termini di disciplina *ex art. 115 c.p.c.*, che Prati di Tivo, al pari di altre stazioni sciistiche, *“dispone da anni di un sistema denominato “Gazex” che consente di provocare la rottura del manto nevoso prima che questa si verifichi spontaneamente. Dispositivo di protezione che viene utilizzato per rendere sicure le piste da sci, consentendo di scegliere il momento più favorevole al distacco dopo aver chiuso le piste. Detto sistema è stato utilizzato più volte nel corso degli anni anche dalla società Finori Srl, consentendo di ottenere la messa in funzione degli impianti. Ne consegue che la scelta di non avvalersi dei suddetti dispositivi è stata una decisione unilaterale della società Marco Finori Srl”* (cfr. p. 24 comparsa di costituzione).

A ciò si aggiunga che, anche a voler ritenere che oltre ai fattori sopra indicati abbia potuto contribuire alla mancata riapertura degli impianti il contegno asseritamente osservato da GST, parte attrice, come tale gravata dall'onere della prova, non ha dimostrato, neppure alla stregua del canone del *“più probabile che non”*, il preponderante grado di incidenza eziologica del predetto contegno rispetto all'evento dannoso patito.

Del resto, è la stessa attrice ad aver affermato e documentato di aver corrisposto, in data 18 novembre 2021, facendosi *“parte diligente”*, in luogo di GST, il corrispettivo dovuto in favore dell'ASBUC di Pietracamela per la concessione dei terreni su cui insistono gli impianti di risalita concessi in gestione, versando l'importo di € 17.500,00 (doc. 38 fascicolo attrice prodotto in sede di memoria *ex art. 183, co. VI c.p.c.*), rendendo così evidente come l'omesso pagamento ad opera della società convenuta non



si sia, invero, rivelato di insormontabile ostacolo all'apertura degli impianti, in ragione della fungibilità del soggetto pagatore.

Ancora, non può sottacersi che, prima del mese di maggio 2020, corrispondente al termine di scadenza della proroga di otto mesi disposta da GST in data 1 agosto 2019 (cfr. doc. 34 fascicolo convenuta), a causa della nota emergenza epidemiologica da Covid-19, è stata disposta la temporanea chiusura degli impianti nei comprensori sciistici (L. 13/2020; DPCM 9 marzo 2020; L. 35/2020; D.L. 16 maggio 2020 n. 33; L. 74/2020; ecc.), per cui, non è stato materialmente - e per legge - possibile esercitare l'attività per due mesi rispetto agli otto di affidamento gestionale, senza contare che, agli iniziali provvedimenti governativi, hanno fatto successivamente seguito ulteriori disposizioni di legge che hanno prorogato i tempi di chiusura o comunque hanno concesso aperture parziali e soltanto in alcune zone territoriali dell'intera nazione.

Di conseguenza, non essendo stata fornita da *ei qui dicit* la prova dell'*an* del danno, e cioè che la perdita di fatturato derivante dalla chiusura degli impianti nel corso delle stagioni invernale 2021/2022 ed estiva 2022 si sia verificata "*per fatto e colpa della convenuta*" (p. 8 citazione) ma al contrario essendo emerso che l'evento della predetta prolungata chiusura sia invero addebitabile a fattori differenti ed estranei a GST, la C.T.U. di natura contabile che era stata disposta in data 12 settembre 2023 dall'allora titolare del procedimento finalizzata a (a) verificare "*la sussistenza e la consistenza di eventuali danni subiti da parte attrice, sub specie di perdita di fatturato derivante dalla chiusura degli impianti nel corso della stagione invernale 2021/2022 e nel corso della stagione estiva 2022*", (b) quantificare "*i debiti*



aziendali in capo alla convenuta” e (c) determinare “quindi, il rapporto di dare/avere tra le parti ai fini della cessione del complesso aziendale, tenuto conto degli importi già versati da parte attrice” è stata revocata dal Tribunale con provvedimento reso a verbale d’udienza dell’11 marzo 2025 appunto, come ivi rilevato, “alla luce dell’attività allegatoria e probatoria compiuta dalle parti”.

Un simile accertamento peritale, infatti, presuppone a monte che sia stato positivamente valutato che il danno oggetto di quantificazione di cui l’attore chiede il ristoro sia proprio la conseguenza dell’altrui condotta (inadempiente), corrispondenza eziologica, che, nel caso di specie, sulla base di quanto appena evidenziato, non è invero dato riscontrare, con conseguente rigetto integrale della pretesa risarcitoria avanzata da Finori.

A questo punto, non può che procedersi alle disamina delle domande spiegate in via riconvenzionale dalla società convenuta, la quale ha anzitutto chiesto il risarcimento del danno per trascrizione illegittima, ossia compiuta al di fuori dei casi di cui agli artt. 2652 e 2653 c.c., sottolineando come “La trascrizione eseguita è pertanto illegittima perché non prevista dalla legge, e non meramente ingiusta (relativa ad una domanda poi risultata infondata)” (cfr. p. 26 comparsa di costituzione).

La pretesa in esame non coglie nel segno.

La trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c. è infatti prevista dalla legge, ed in particolare dall’art. 2652 c.c., che, al n. 2, si riferisce testualmente alle “domande dirette a ottenere l’esecuzione in forma specifica dell’obbligo a contrarre”, e ciò indipendentemente, ovviamente, dall’accoglimento di siffatte domande.



Deve infatti ricordarsi che l'ipotesi di trascrizione illegittima si differenzia dalla trascrizione di una domanda giudiziale infondata (sulla distinzione, cfr. Cass. Sez. Unite, 23 marzo 2011, n. 6597): infatti, in quest'ultimo caso, che è quello che ricorre nell'odierno giudizio, la domanda (e quindi l'azione *ex art. 2932 c.c.*), in astratto, rientra nelle ipotesi normative di domande giudiziali trascrivibili, tuttavia, in concreto, il diritto vantato dall'attore si rivela non sussistente sulla scorta di quanto sopra argomentato.

Pertanto, è evidente e pacifico che, nel caso di specie, non possa discorrersi di trascrizione "illegittima".

Senonché, nelle conclusioni rassegnate in comparsa di costituzione, GST ha chiesto al Tribunale di "*dichiarare la responsabilità contrattuale o aquiliana (in subordine ai sensi dell'art.96 c.p.c.) della società attrice per la illegittima o ingiusta della trascrizione della domanda giudiziale*" (cfr. p. 31 comparsa di costituzione), con conseguente condanna al pagamento della somma a titolo di risarcimento del danno.

Dunque, la convenuta, sia pur in via alternativa, ha invero instato per la condanna della società attrice al risarcimento del danno (anche) da "trascrizione ingiusta".

Ebbene, ricordato che la trascrizione della domanda avanzata ai sensi dell'art. 2932 c.c. produce l'effetto di rendere inopponibile il trasferimento trascritto successivamente alla trascrizione della domanda in caso di successivo accoglimento della stessa con sentenza che venga poi debitamente trascritta (c.d. "effetto prenotativo" della trascrizione della domanda rispetto alla sentenza *ex art. 2652 n.2 c.c.*), deve evidenziarsi che



GST ha domandato la condanna della società attrice al risarcimento del danno per trascrizione (ingiusta) in quanto, dalla trascrizione della domanda, sarebbe derivata, secondo una prospettiva *ex ante*, la “*disaffezione di potenziali competitori*”, argomentando espressamente sul punto che “*nessun accorto imprenditore – in presenza della trascrizione di una domanda giudiziale relativa ad un processo del quale si ignorano i contenuti esatti – affronterebbe il rischio apparente di un acquisto inopponibile al trascrivente*” (cfr. p. 27 comparsa di costituzione).

Tuttavia, la predetta affermazione è invero smentita dalla stessa parte convenuta: dopo la restituzione di parte degli impianti ad opera della società attrice (20 marzo 2023), infatti, GST ha convocato avanti ai Notai Teresa De Rosa e Luca Vitale proprio la soc. Fratelli Persia per la stipula dell’atto pubblico di cessione di ramo di azienda oggetto della controversia tra le parti, risultando quindi apertamente sconfessata la citata “*disaffezione di potenziali competitori*”.

Di conseguenza, anche la domanda di risarcimento del danno da trascrizione ingiusta deve essere rigettata.

Inoltre, la società convenuta ha chiesto al Tribunale di “*dichiarare che il contratto di gestione è giunto a scadenza, sciolto e comunque risolto per inadempimento; che la detenzione di parte degli impianti, secondo quanto indicato in narrativa è priva di titolo*”, con conseguente richiesta di condanna dell’attrice “*alla restituzione integrale di tutte le componenti aziendali, detenute senza titolo, oltre al risarcimento dei danni per ritardata restituzione da quantificare secondo i valori di mercato ragguagliati al canone virtuale dal giorno della cessazione della detenzione alla restituzione effettiva.*”



Ebbene, la domanda di *“restituzione integrale”* avanzata da GST viene dalla medesima giustificata in ragione del fatto che, anche sulla scorta della documentazione presente in atti, risultano essere stati solo in parte restituiti, da parte dell’attrice, i beni alla stessa affidati mediante il predetto contratto di gestione – cfr. in particolare i verbali di restituzione, prodotti da GST, *sub* documento n. 40 allegato alla comparsa di costituzione e risposta e *sub* documento n. 46 allegato alla memoria n. II *ex art.* 183, comma VI c.p.c. del 6 maggio 2023.

Nella comparsa di costituzione è infatti evidenziato che la società Finori non ha restituito tutti gli impianti e macchinari a suo tempo ricevuti, ma *“solo quelli siti in località Prato Selva nel Comune di Fano Adriano ed alcuni di quelli siti in località Prati di Tivo (seggiovia quadriposto - seggiovia biposto), con esclusione dell’impianto “RC 13 Prati di Tivo-La Madonnina” e di tutte le ulteriori attrezzature e macchinari in qualche modo funzionali o ad esso collegate”* (cfr. p. 23 comparsa).

Ciò premesso, si rammenta che il contratto di gestione, che è stato stipulato dalle parti in data 17 gennaio 2019 (doc. 1 fascicolo attrice), a fronte delle diverse proroghe accordate da GST ed espressamente riconosciute dalla stessa società attrice in citazione (a pag. 2 della stessa si legge infatti, *“rispettivamente dell’8.11.2020, del 21.6.2021 e del 21.12.21 - venivano disposte ulteriori proroghe sino al novembre 2022”*, l’ultima delle quali, *“per altri 6 mesi”*, è anche riscontrata, a livello documentale, dal documento n. 38 allegato al fascicolo di parte convenuta, comunicata in data 23 dicembre 2021 a Finori), è ormai scaduto e, dunque, in assenza di rinnovo, è privo di efficacia, con l’effetto per cui la detenzione da parte



dell'odierna attrice di parte degli impianti oggetto di contratto che non sono stati ancora oggetto di restituzione è evidentemente priva di titolo, con conseguente condanna della società Finori alla restituzione integrale, in favore di GST, di tutte le componenti aziendali oggetto del predetto contratto che non sono state, ad oggi, oggetto di restituzione, restituzione che del resto deriva in ogni caso dalla inefficacia, che si dichiara con la presente sentenza (v. *infra*), del sequestro giudiziario disposto con l'ordinanza cautelare emessa in corso di causa dall'adito Tribunale.

Quanto invece alla richiesta risarcitoria avanzata da GST per i danni da *"ritardata restituzione da quantificare secondo i valori di mercato ragguagliati al canone virtuale dal giorno della cessazione della detenzione alla restituzione effettiva"*, la stessa non merita di trovare accoglimento.

Si tratta di domanda lapidariamente rassegnata esclusivamente nelle conclusioni della comparsa di costituzione e non coltivata, neppure approssimativamente, in seno alla stessa, che difetta *tout court* persino dalla allegazione dei *"valori di mercato"* cui far riferimento in relazione alla pluralità ed eterogeneità di beni immobili che compongono il complesso aziendale concesso in gestione all'attrice e che non è stata assistita, neppure in sede di memorie *ex art.* 183, comma VI c.p.c., da una richiesta di C.T.U. finalizzata alla relativa quantificazione.

Ancora, non è meritevole di accoglimento neppure la domanda sempre avanzata da GST di condanna di controparte per lite temeraria: ritiene infatti il Tribunale che il complessivo tenore delle difese ampiamente svolte dalla società Finori, non evidenziando nessun profilo di dolo o colpa grave e comunque un vero e proprio abuso del processo,



giustifichi il rigetto della domanda di condanna *ex art.* 96 c.p.c. formulata da GST.

Infine, stante il vincolo di strumentalità della cautela precedentemente disposta rispetto alla domanda attorea *ex art.* 2932 c.c., la reiezione nel merito della stessa conduce, ai sensi dell'art. 669-*novies* c.p.c., alla cessazione dell'efficacia, e quindi alla revoca, del sequestro giudiziario disposto con ordinanza emessa dal Tribunale (in persona del precedente giudice istruttore) in data 24 marzo 2023, con conseguente revoca del custode giudiziario nominato. Deve essere precisato che, *"Essendo stata nominata custode una parte del giudizio, non si configura alcun diritto alla liquidazione di un compenso"* (così, Tribunale di Palermo n. 6129/2024 del 16 dicembre 2024, che richiama sul punto Cass. civ., sez. I, n. 4870 del 30 maggio 1997, che spiega efficacemente come, *"A norma del combinato disposto dagli art. 521 e 522 c.p.c. - applicabili anche in tema di sequestro giudiziario, atteso il richiamo operato dall'art. 676 c.p.c. - è da escludersi il diritto a compenso in tutti i casi in cui sia nominata custode una delle parti in lite, anche se col consenso della controparte, posto che, se il contendente nominato custode risultasse poi soccombente, non avrebbe titolo per ottenere dalla controparte il compenso per un'attività resa necessaria da una sua pretesa o da una sua resistenza prive di fondamento, e se, viceversa, risultasse vittorioso, la sua attività si sarebbe risolta nella gestione del bene in favore di se medesimo, onde sarebbe incongruo attribuirgli un compenso da porre a carico della controparte."*).

Da ultimo, passando alla regolamentazione delle spese di lite, e rammentato che, con la citata ordinanza cautelare del 24 marzo 2023, il relativo giudicante ha opportunamente rilevato che *"Il governo delle spese di*



*lite viene rinviato alla decisione di merito, trattandosi di domanda cautelare avanzata in corso di causa"*, deve osservarsi quanto segue.

Ritiene il Tribunale che le spese del procedimento cautelare *ex art.* 670 c.p.c., al pari di quelle del procedimento di reclamo avverso la citata ordinanza cautelare, debbano essere integralmente compensate fra le parti, alla luce dell'esito complessivo del giudizio (accoglimento del ricorso cautelare in corso di causa, conferma dell'ordinanza cautelare in sede di reclamo e rigetto della domanda nel giudizio principale).

Quanto invece alle spese del presente giudizio di merito, ritiene il Tribunale che le stesse, che vengono liquidate come in dispositivo *ex D.M.* n. 55/2014 e succ. mod. con applicazione dello scaglione "indeterminabile - complessità media" e parametri medi per tutte le fasi, fatta eccezione per quella istruttoria (in relazione alla quale l'intervenuta revoca delle due Consulenze Tecniche d'Ufficio giustifica l'applicazione dei valori minimi), debbano essere, in ragione delle determinazioni finali della presente decisione, compensate nella misura di 1/3, con i restanti 2/3 da porsi a carico di parte attrice.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Teramo, definitivamente pronunciando nella controversia rubricata al R.G. n. 3125/2022 fra le parti indicate in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così decide:

- 1) RIGETTA** la domanda *ex art.* 2932 c.c. avanzata da parte attrice, e, per l'effetto,



- 2) **ORDINA**, ai sensi dell'art. 2668 comma II c.c., la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale *ex art. 2932 c.c.* effettuata *ex art. 2652 c.c.*;
- 3) **RIGETTA** la domanda di risarcimento del danno avanzata dalla società attrice;
- 4) **RIGETTA** la domanda di risarcimento del danno avanzata dalla società convenuta in via riconvenzionale per trascrizione illegittima e ingiusta;
- 5) **DICHIARA** che il contratto di gestione stipulato fra le parti in data 17 gennaio 2019 è scaduto e dunque è privo di efficacia, e, per l'effetto, **CONDANNA** parte attrice alla restituzione integrale, in favore di parte convenuta, di tutte le componenti aziendali oggetto del predetto contratto che non sono state, ad oggi, oggetto di restituzione;
- 6) **RIGETTA** la domanda di risarcimento del danno da ritardata restituzione avanzata in via riconvenzionale da parte convenuta;
- 7) **RIGETTA** la domanda *ex art. 96 c.p.c.* avanzata da parte convenuta;
- 8) **DICHIARA** inefficace e quindi revoca il sequestro giudiziario disposto con ordinanza emessa in corso di causa in data 24 marzo 2023 dal Tribunale di Teramo (in persona del precedente giudice istruttore), con conseguente revoca del custode giudiziario nominato;
- 9) **DICHIARA** integralmente compensate fra le parti le spese di lite del procedimento cautelare *ex art. 670 c.p.c.* e del relativo procedimento di reclamo;
- 10) **CONDANNA** parte attrice, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, alla refusione, in favore di parte convenuta, in persona del liquidatore e legale rappresentante *pro tempore*, delle spese di lite, che



sono liquidate, già operata la compensazione nella misura di 1/3, nella somma di € 5.994,00 a titolo di compensi professionali, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Teramo, ai sensi dell'art. 281-*sexies* c.p.c., all'esito della camera di consiglio del 12 maggio 2025.

IL GIUDICE  
*dott.ssa Lorenza Pedullà*

