

In via principale:

accertare e dichiarare l'annullamento per dolo del contratto preliminare 28.12.2007 registrato a Torino in data 11.2.2008 stipulato tra _____ e _____, nonché l'annullamento per gli stessi motivi del contratto di compravendita a rogito notarile Notaio _____ stipulato in Torino il _____ tra _____ e _____, con i consequenziali provvedimenti; accertare e dichiarare l'annullamento per violenza ex art. 1434 c.c. ovvero per pretesa temeraria ex art. 1971 c.c. l'atto di transazione a rogito Notaio _____ stipulato in Torino il _____ o in via subordinata accertare e dichiarare nullo l'atto di transazione a rogito Notaio _____ stipulato in Torino il _____ per la carenza del requisito essenziale della mancanza delle reciproche concessioni ex art. 1346-1965 c.c. e per l'effetto:

condannare la convenuta _____ S.r.l. a restituire la somma di € 3.000.000,00 (tre milioni/00) a _____ S.p.A., oltre ad € 300.000,00 corrisposti a titolo di caparra confirmatoria, oltre al terreno sito nel Comune di Rosta e contraddistinto secondo quanto indicato nell'atto di transazione del _____, con i consequenziali provvedimenti:

accertare e dichiarare l'annullamento per dolo del contratto di Mutuo a rogito Notaio _____ stipulato in Torino il _____ (Rep. _____) e per lo stesso motivo del contratto di Mutuo a rogito Notaio _____ stipulato in Torino il _____ (Rep. _____) tra _____ S.p.A. e _____ Banking S.p.A., ora _____ S.p.A. e per l'effetto, condannare _____ S.p.A. a restituire ad _____ S.p.A. tutte le somme percepite, con i consequenziali provvedimenti ; condannare _____ S.r.l. ed _____ S.p.A. ciascuno per il loro titolo e ragione anche in via solidale tra loro al risarcimento dei danni ex art. 1338 c.c. e di tutti gli ulteriori danni patiti da _____ e quantificati nella somma di € 2.000.000,00 od altra veriore somma accertata e/o accertanda in corso di causa e/o ritenuta equa dall'Ill.mo Giudice.

In ogni caso

accertare e dichiarare la responsabilità ex art. 2043 c.c. di _____ S.r.l. e di _____ S.p.A. ciascuno per il loro titolo come per legge, nei confronti di _____ S.p.A. e per l'effetto condannare _____ S.r.l. ed _____ S.p.A. alternativamente o solidalmente secondo le ragioni al risarcimento dei danni tutti patiti da _____ S.p.A. quantificati nella somma di € 2.000.000,00 od altra somma accertata e/o accertanda in corso di causa o comunque ritenuta equa dall'Ill.mo Giudic. In ogni caso con vittoria di spese, diritti ed onorari, oltre spese generali

In via istruttoria:

previa ammissione di una CTU valutativa del valore degli immobili, si chiede di ammettersi prove per interrogatorio e testi sui dedotti capitoli.”.



Per parte convenuta

S.r.l.: “Voglia il Giudicante Ill.mo. contrarius reiectis,

Registrato il:

n.

importo 194,25

In via preliminare:

rilevata la validità ed efficacia della scrittura privata sottoscritta dalle parti in . 2010, dichiara l'inammissibilità delle istanze ex adverso avanzate per carenza di interesse; disporsi ai sensi dell'art. 89 c.p.c. la cancellazione delle espressioni sconvenienti ed offensive di cui alle pag. 12/13 dell'atto di citazione espresse in blocco monolitico, ma ravvisabili pure in tutto l'atto di citazione.

- In via istruttoria ammettere prova per testi sui fatti dedotti in comparsa di costituzione e risposta e in memoria ex art. 183 comma VI n. 2 c.p.c. del 13 settembre 2011, tutti da ritenersi preceduti dal rituale “ vero che”.
- nel merito rigettarsi, comunque, le istanze e/o domande tutte avanzate da S.p.A. in quanto infondate in fatto ed in diritto, sia con riferimento al preteso annullamento del contratto preliminare di compravendita del 2007, sia in riferimento al contratto di vendita del 2008 sia, da ultimo, in riferimento all'atto di transazione in data : 2010; in ogni caso rilevata la mala fede ovvero la colpa grave di S.p.A. nella promozione del presente giudizio, condannarla, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 96 c.p.c. alla rifusione delle spese ed al risarcimento di danni tutti patiti e patendi derivanti dalla necessità di doversi difendere nel presente procedimento
Con vittoria di spese ed onorari di causa”.

Per parte convenuta

S.p.A.: “ Voglia il Tribunale Ill.mo, disattesa ogni contraria eccezione

e difesa, previe le declaratorie del caso,

nel merito, in via principale respingere integralmente le domande avversarie perchè infondate in fatto e in diritto e, comunque, non provate;

in subordine, nel non creduto caso in cui il Tribunale ritenesse fondate, anche solo parzialmente, le domande svolte da parte attrice nei confronti della Banca ed annullabile il contratto di mutuo in data 2008, rep. , per € 2.400.000,00, condannare la . a restituire alla

S.p.A. le somme da quest'ultima erogate a tale titolo,

in via di ulteriore subordine, nel non creduto caso in cui il Tribunale ritenesse annullabili entrambi i contratti di mutuo in data 2008, condannare la a restituire alla

S.p.A. le somme da quest'ultima erogate in forza degli atti predetti;

in ogni caso, operando la compensazione tra i crediti della e quelli di parte attrice.

In via istruttoria, respingere le istanze istruttorie di parte attrice e con vittoria di spese e competenze”.



Con atto di citazione notificato in data 18 febbraio 2011 la società . S.p.A. in persona del legale rappresentante p.t. premesso che in data 28.12.2007 sottoscriveva con la S.r.l. proposta irrevocabile di acquisto di due immobili siti, rispettivamente in Noli (SV) e Diano Marina (IM) al prezzo complessivo di € 6.800,000,00, prezzo parametrato al valore che gli immobili avrebbero acquisito a seguito della trasformazione della destinazione d'uso da alberghiera a residenziale, secondo quanto disposto dalla Legge Regionale Liguria 7 febbraio 2008; che alla proposta seguiva la sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita, registrato in Torino il 18 febbraio 2008, in esecuzione del quale versava acconti per € 300.000,00 ; che nell'aprile 2008 la , che sino allora si era presentata quale proprietaria dell' immobile in Noli , provvedeva ad acquistarlo al prezzo di € 1.360.000,00; che con scrittura privata del 18.04.2008 il termine per la stipula del contratto definitivo veniva differito rispettivamente al 30 aprile 2008 per l'immobile in Noli ed al 30 maggio 2008 per quello di Diano Marina, con contestuale impegno di . a versare entro il 30 aprile l'ulteriore somma di € 300.000,00 a titolo di caparra; che in data 6 maggio 2008 venivano stipulati tra e S.p.A. due contratti di mutuo per la somma complessiva di e 4.000.000,00, garantiti da un'ipoteca volontaria iscritta sull'immobile di Noli e da altra su un immobile sito in Villanova Solaro (CN); che in data 6 maggio 2008 veniva stipulato l'atto di vendita definitivo relativo all'immobile di Noli, con il versamento della somma di € 3.000.000,00, mentre non riuscendo . a rispettare il termine del 30 maggio 2008 per l'acquisto dell'immobile in Diano Marina otteneva un'ulteriore dilazione dietro il rilascio di due assegni in garanzia dell'importo di € 300.000,00 a titolo di caparra confirmatoria ed l'impegno a versare € 300.000,00 a titolo di risarcimento del danno; che scaduto il termine in data 22 settembre 2008 la dichiarava di recedere dal preliminare stipulato il 28.12.2007, chiedendo il versamento della penale pattuita e provvedendo alla restituzione degli assegni dati in garanzia; che successivamente le parti definivano i rapporti in essere con una transazione del 31.03.2010, in forza della quale tratteneva tutte le somme versate a titolo di acconto dell'acquisto dell'immobile in Diano Marina ed otteneva a titolo gratuito il trasferimento di alcuni terreni in Rosta, di proprietà di ; che con delibera del 11.2.2009 il Comune di Noli approvava il piano delle strutture ricettive alberghiere e non consentiva al cambio di destinazione d'uso relativamente all'immobile acquistato, che veniva ad avere un valore di stima di € 702.000,00; che avrebbe ingenerato in parte attrice la falsa convinzione che l'entrata in vigore della legge regionale avrebbe comportato automaticamente la trasformazione delle strutture alberghiere in unità residenziali con conseguente aumento di valore, mentre la legge regionale lasciava alla discrezionalità dei Comuni la



possibilità di convertire gli immobili esistenti nel proprio territorio, sicché il contratto preliminare del 28.12.2007 ed il contratto di vendita del 6.5.2008 sarebbero annullabili per dolo o per violenza ex art. 1434 c.c.; che anche i contratti di mutuo sarebbero altresì annullabili ex art. 1427-1439 c.c. per avere il perito della banca sopravvalutato il valore dell'immobile sito in Noli, così da indurre con artifici parte attrice alla stipula del contratto di vendita; che anche l'atto di transazione del 31.3.2010 sarebbe annullabile per temerarietà della pretesa ex art. 1971 c.c. o per carenza del requisito essenziale delle reciproche concessioni ai sensi dell'art. 1965 c.c; tutto ciò premesso conveniva in giudizio la soc.

S.r.l.ed S.p.A. al fine di sentirli condannare: alla restituzione della somma di € 3.000.000,00 , oltre € 300.000,00 corrisposti a titolo di caparra confirmatoria, oltre al terreno sito in Rosta ed alla restituzione delle somme percepite ed entrambi alternativamente o solidalmente al risarcimento dei danni quantificati in € 2.000.000,00.

La soc. S.r.l. si costituiva in giudizio e contestava le domande attoree, chiedendone in via preliminare l'inammissibilità per carenza d'interesse, attesa la validità ed efficacia della transazione sottoscritta dalle parti in data 31 marzo 2010.

S.p.A. si costituiva in giudizio e chiedeva il rigetto delle domande attoree, in quanto infondate in fatto ed in diritto.

Successivamente all'udienza del 26 giugno 2013 venivano precisate le conclusioni e disposto lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica ai sensi dell'art.190 CPC., la causa veniva posta in decisione.

Il *thema decidendum* della presente controversia consiste nell'accertamento se il comportamento tenuto da , contravvenendo ai principi di correttezza e buona fede, nello svolgimento delle trattative e nella conclusione del contratto preliminare e del contratto di vendita definitivo relativo all'immobile sito in Noli integri gli estremi del dolo o della violenza così da comportare l'annullamento dei contratti medesimi per vizi della volontà.

Secondo la prospettazione di parte attrice gli artifici e i raggiri posti in essere da sarebbero desumibili da tre elementi di fatto:1) l'assicurazione prestata da circa la possibilità di variazione di destinazione urbanistica dell'immobile in Noli a seguito della imminente approvazione della legge regionale, che avrebbe comportato l'automatica conversione degli edifici ad uso albergo in strutture residenziali; 2) eccessivo prezzo pattuito per la vendita dell'immobile de quo; 3) il fatto che al momento della stipula del preliminare la soc. non era ancora proprietaria dell'immobile;

In ordine al punto n. 1 si rileva che tra le condizioni indicate nei contratti prodotti (preliminare del 28.12.2007 e contratto definitivo del 6 maggio 2008) mai si fa riferimento alla possibilità di mutare la



destinazione d'uso dell'immobile in residenziale, mentre si indica specificatamente che gli immobili oggetto di vendita sono due alberghi e che vengono acquistati "nello stato di fatto e diritto in cui si trovano con tutti i diritti, ragioni azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, così come visti dalla parte acquirente e goduti dalla parte venditrice".

Né risulta l'intenzione di _____ di sottoporre l'efficacia del contratto alla modifica della destinazione urbanistica, in quanto se questa fosse stata la vera volontà di parte compratrice, questa dovrebbe risultare dal contenuto dei contratti, quanto meno _____ avrebbe dovuto sottoporre l'efficacia dei contratti all'avveramento della condizione sospensiva della concessione della destinazione residenziale dell'immobile. Era preciso onere di diligenza pre-contrattuale del compratore di verificare presso il Comune la fattibilità dell'operazione sulla base della legislazione vigente.

Né parte attrice ha dimostrato di aver presentato la domanda di mutamento di destinazione urbanistica dell'immobile.

_____ non ha motivo di dolersi dell'assenza delle delibere comunali di mutamento di destinazione d'uso, atteso che le delibere comunali sono atti pubblici consultabili da chiunque, senza tener conto che la legge regionale n. 1/2008 è entrata in vigore prima della stipulazione del contratto definitivo di compravendita dell'immobile sito in Noli.

Pertanto è ravvisabile un comportamento alquanto superficiale di _____, che avrebbe dovuto attivarsi per sapere se esisteva o meno l'autorizzazione della competente autorità amministrativa al mutamento d'uso, mentre è da escludere che _____ abbia dato una rappresentazione falsa ed artificiosa della realtà tale da trarre in inganno il compratore e da indurlo a firmare il contratto con dolo o violenza. Infatti mai _____ ha garantito a parte compratrice che il Comune aveva concesso l'autorizzazione al mutamento d'uso dell'immobile da alberghiero in residenziale o ha affermato che la destinazione dell'immobile, oggetto di compravendita, era residenziale.

Né artifici e raggiri sono ravvisabili nel fatto che il prezzo pattuito fosse eccessivo rispetto al valore risultante dalla perizia di parte prodotta da _____; infatti rientra nella assoluta libertà delle parti di determinare a loro piacimento il valore delle prestazioni e controprestazioni che rientrano nel sinallagma contrattuale. Nel caso in esame il prezzo risulta essere stato pattuito concordemente tra le parti: da un prezzo iniziale di € 7.150.000,00 è stato ridotto ad € 6.800.000,00, di cui € 3.000.000,00 per l'immobile di Noli. Inoltre va evidenziato che per l'acquisto degli immobili _____ ha chiesto la concessione di due contratti di mutuo ed il perito, terzo indipendente, incaricato dalla Banca, ha ritenuto che il valore dell'immobile rispondeva al prezzo pattuito e richiesto da _____.

Appare contro ogni logica e buon senso ritenere che una banca o di istituto di intermediazione finanziaria avesse interesse a concedere il mutuo, così da sopravvalutare il solo immobile che costituisce garanzia in



caso di inadempimento del mutuatario; infatti così operando, la banca si troverebbe a corrispondere somme di denaro non coperte da alcuna garanzia concreta, dal momento che l'immobile su cui è stata iscritta ipoteca in realtà vale di gran lunga molto meno di quanto mutuato.

Nè può essere considerato indizio di dolosa coartazione della volontà di _____ il fatto che al momento della sottoscrizione del preliminare l'immobile di Noli non era ancora di proprietà di _____, che ha provveduto ad acquistarlo successivamente in data 17 aprile 2008, ma comunque prima del contratto definitivo di vendita, avvenuto in data 6 maggio 2008.

Infatti il promittente venditore ha l'obbligo di procurare l'acquisto del bene al promissario acquirente alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita. Pertanto Bluinvestimenti ha correttamente e regolarmente adempiuto alle sue obbligazioni, mentre _____ ha più volte richiesto ed ottenuto rinvii per poter procedere alla stipula dell'atto definitivo, per poi divenire inadempiente in ordine all'acquisto dell'immobile di Diano Marina.

Di conseguenza deve essere rigettata l'azione di annullamento della transazione per violenza o per pretesa temeraria e per mancanza del requisito essenziale delle reciproche concessione ai sensi dell'art. 1365 c.c. La semplice lettura della transazione, tenuto conto del comportamento delle parti durante le trattative e la conclusione dei contratti smentisce senza ombra di dubbio gli assunti di parte attrice. L'assenza di pretese temerarie e la sussistenza dell'*aliquid datum* e dell'*aliquid retentum* emerge per tabulas dalla documentazione versata in atti. Infatti a fronte della pretesa ad una penale di € 300.000,00 ed al risarcimento dei danni patiti a seguito della continua richiesta di Area Immobiliare di procrastinare la stipula del contratto definitivo di vendita, la soc. _____ ha transatto con l'accettazione di un terreno convenzionalmente valutato in € 150.000,00.

Anche la domanda di annullamento per dolo dei contratti di mutuo formulata nei confronti di _____ S.p.A. deve essere rigettata; infatti risulta davvero incomprensibile l'interesse della banca a voler prestare a tutti costi del denaro, giungendo persino alla sopravvalutazione dell'immobile, ed indurre _____

_____ con raggiri ed artefici a concludere il contratto definitivo, consapevole che l'ipoteca concessa a garanzia del finanziamento non era capiente e quindi avrebbe rischiato di perdere i propri soldi. Un simile comportamento è davvero illogico e contrario ad ogni regola di buona gestione da parte di una banca.

La reiezione delle domande attore di annullamento per dolo o violenza comporta di conseguenza il rigetto della domanda di risarcimento dei danni.

Deve essere rigettata la domanda di condanna ex art. 96 c.p.c., in quanto non si ravvisa il carattere temerario della lite. L'istanza di cancellazione ai sensi dell'art. 89 c.p.c. delle espressioni sconvenienti ed offensive di cui alle pag. 12/13 dell'atto di citazione va respinta, in quanto tali espressioni non si



presentano eccedenti le esigenze difensive, ma sono da ritenersi rientranti nella normale dialettica di un difensore. Le spese processuali, come sotto liquidate, seguono il criterio della soccombenza. **Repert. n. del**
Registrato il: n. importo 194,25

P.Q.M.

il Tribunale di Torino, Sezione VI Civile, in composizione monocratica, in persona del giudice unico, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda, eccezione, istanza disattesa, così provvede:

- 1) Rietta ogni domanda attorea;
- 2) Condanna la soc. S.p.A. al pagamento a favore di S.r.l. delle spese processuali, liquidate in complessivi € 24.000,00, oltre CPA ed IVA;
- 3) Condanna la soc. S.p.A. al pagamento a favore di S.p.A. delle spese processuali, liquidate in complessivi € 20.000,00 , oltre CPA ed IVA.

Così deciso in Torino il : 2013

Il Presidente rel.
(dott. Giovanna Dominici)