

Marco Speranzin

**COMPRAVENDITA «NON
CONVENZIONALMENTE
GARANTITA» DI PARTECIPAZIONI
SOCIALI DI “CONTROLLO”**

Estratto

Compravendita «non convenzionalmente garantita» di partecipazioni sociali di “controllo”

SOMMARIO: 1. Una recente sentenza di merito. — 2. Trasferimento di partecipazioni sociali, trasferimento d'azienda e diritto generale dei contratti. — 3. Buona fede e clausole di garanzia implicite: critica. — 4. Trasferimento di partecipazioni sociali e garanzie legali. — 5. Contratto preliminare relativo a partecipazioni sociali, obblighi di informazione e rimedi a favore del promissario acquirente.

1. *Una recente sentenza di merito.* — Un'interessante decisione recentemente pubblicata ⁽¹⁾ consente di svolgere alcune considerazioni sul tema (che, sulla base del numero delle pronunce edite, non sembra privo di rilievo applicativo) del contratto di vendita di partecipazioni totalitarie o di “controllo” privo di apposite clausole di rappresentazione e garanzia ⁽²⁾.

Nel caso di specie le parti concludevano un contratto preliminare, avente ad oggetto la promessa di vendita di quote di s.r.l., contenente la condizione sospensiva che un determinato immobile fosse di «piena proprietà» della società. Successivamente la promissaria acquirente si rifiutava di concludere il contratto definitivo al prezzo determinato nel contratto preliminare, in quanto — da ciò che si può comprendere dalla motivazione — aveva accertato l'esistenza di vincoli di destinazione d'uso (turistico alberghiero) gravanti sull'immobile, nonché l'esistenza dell'obbligo di ottenere l'autorizzazione al trasferimento delle quote da parte dell'amministrazione regionale. Si rivolgeva all'autorità giudiziaria per richiedere in via principale una sentenza *ex art.* 2932 c.c. che trasferisse le partecipazioni sociali ad un prezzo ridotto, o, in subordine, che fosse disposta la risoluzione del contratto.

Il Tribunale di Cagliari, con sentenza per quanto consta inedita, rilevava che nessun inadempimento fosse imputabile ai promittenti venditori: in primo luogo in virtù della (ormai pacifica) distinzione tra oggetto immediato e mediato nel caso di vendita di partecipazioni sociali, per cui i vizi del patrimonio sociale (nel caso di specie: dell'immobile) non possono considerarsi vizi delle quote, e quindi

⁽¹⁾ App. Cagliari, 26 settembre 2016, n. 1018, in *Riv. giur. sarda*, 2018, 175 ss., con nota di R. INNOCENTI, *Riflessioni sull'oggetto della vendita di partecipazioni sociali*.

⁽²⁾ Contratto che, nel titolo dell'articolo, è stato indicato come di compravendita «non convenzionalmente garantita» per distinguerlo da quello — che non viene in questa sede esaminato — di compravendita a tutti gli effetti non garantita, ossia il contratto in cui le parti espressamente escludono l'applicazione dell'art. 1490 c.c.: v. per un caso giurisprudenziale Trib. Roma, 28 settembre 2015, in questa *Rivista*, 2017, II, 896 ss., in cui le parti prevedevano l'esclusione di ogni garanzia diversa dalla proprietà delle azioni e della libertà da vincoli sulle stesse; il Tribunale ha ritenuto tale clausola valida.

legittimare la richiesta di risoluzione o di adeguamento del contratto ⁽³⁾; in secondo luogo, in quanto la presenza dei vincoli di destinazione d'uso sull'immobile incideva sul valore delle partecipazioni, come era stato accertato sulla base di una consulenza tecnica d'ufficio, solo in misura modesta, nello specifico pari all'otto per cento. Per tali ragioni il Tribunale respingeva entrambe le domande della promissaria acquirente.

La Corte d'Appello giunge ad una soluzione diversa. I Giudici sardi respingono il primo motivo di appello, con cui si chiedeva di qualificare come impossibile la condizione sospensiva, e quindi nullo il contratto preliminare *ex art. 1354, comma 2°, c.c.*, in quanto l'esistenza di vincoli di destinazione d'uso avrebbe impedito l'attribuzione della piena proprietà dell'immobile alla s.r.l. le cui quote erano oggetto di alienazione. Secondo la Corte, il vincolo di destinazione d'uso non incide, infatti, sul diritto di proprietà del bene immobile, effettivamente appartenente alla società.

Viene accolto, invece, il secondo motivo d'appello, con cui l'impugnante censura la sentenza del Tribunale di Cagliari nella parte in cui aveva escluso un inadempimento da parte dei promittenti venditori. Secondo la Corte la motivazione di primo grado non è corretta sotto due concorrenti punti di vista. *Da un lato*, le carenze ed i vizi relativi alle caratteristiche e al valore dei beni ricompresi nel patrimonio sociale possono giustificare la risoluzione del contratto, per difetto di qualità della cosa venduta ai sensi dell'art. 1497 c.c., non solo quando vengono esplicitamente previste clausole di garanzia contrattuali, ma anche quando l'affidamento, da parte del cessionario, sulla ricorrenza di tali requisiti debba ritenersi giustificato sulla base del principio di buona fede. *D'altro lato*, anche in assenza di garanzie pattizie, il divario tra l'effettiva consistenza quantitativa del patrimonio sociale rispetto a quella indicata nel contratto può riflettersi sulla solidità economica e sulla produttività dell'impresa sociale, e conseguentemente sul valore e sulla redditività delle quote cedute, integrando, quindi, gli estremi della mancanza di qualità essenziali della cosa venduta, così da giustificare la risoluzione del contratto *ex art. 1497 c.c.* Orbene: a parere dei Giudici di secondo grado, l'esistenza del vincolo di destinazione d'uso gravante sull'immobile, non comunicato dai promittenti venditori al momento della conclusione del contratto preliminare di vendita delle quote, costituisce motivo per disporre la risoluzione.

(³) Cfr. per la distinzione, nella giurisprudenza di legittimità in particolare Cass., 13 dicembre 2006, n. 26690, ined.; Cass., 19 luglio 2007, n. 16031, in questa *Rivista*, 2008, II, 124 ss., con nota di TINA, *Trasferimento di partecipazioni societarie e annullamento del contratto*; in quella di merito tra le molte v. Trib. Roma, 19 giugno 2017, rel. Bernardo, in www.giurisprudenzadelleimprese.it. In dottrina per l'orientamento prevalente si vedano, anche per ulteriori riferimenti bibliografici, a C. D'ALESSANDRO, *Compravendita di partecipazioni sociali e tutela dell'acquirente*, Milano, Giuffrè, 2003, 16 ss.; SPERANZIN, *Vendita della partecipazione di "controllo" e garanzie contrattuali*, Milano, Giuffrè, 2006, 91 ss.; TINA, *Il contratto di acquisizione di partecipazioni societarie*, Milano, Giuffrè, 2007, 294 ss.

In senso contrario (ma quale *obiter dictum*, e applicando in realtà la soluzione opposta) Cass., 20 febbraio 2004, n. 3370, in *Giur. it.*, 2004, 997 ss., nonché, del medesimo relatore, Cass., 9 settembre 2004, n. 18181, ined., la quale tuttavia si occupava del caso di vendita delle partecipazioni di una società (calcistica) già in stato di insolvenza, per cui valgono le considerazioni svolte *infra*, al paragrafo 4.

2. *Trasferimento di partecipazioni sociali, trasferimento d'azienda e diritto generale dei contratti.* — La sentenza in esame conferma la rilevanza e l'interesse, sia teorico che pratico, per il tema generale della circolazione del “controllo” di una società e, più nello specifico, del trasferimento delle partecipazioni totalitarie o di controllo ⁽⁴⁾, con particolare riferimento alle vicende a *rilevanza interna*, ossia tra venditore e compratore, in considerazione dei rimedi civilistici da quest'ultimo attivabili a fronte di un acquisto “non soddisfacente” ⁽⁵⁾. Sia con riferimento a tali vicende, sia con riferimento alle questioni inerenti al trasferimento d'azienda, *dal punto di vista oggettivo* vengono poste in evidenza le difficoltà di applicazione dei tradizionali istituti del diritto dei contratti al trasferimento «dell'impresa» ⁽⁶⁾.

In entrambi i casi (partecipazioni sociali e azienda), infatti, la complessità del bene, produttivo, e sintesi di una pluralità di situazioni soggettive e di diversi e ulteriori beni, rende problematico l'adeguamento di strumenti pensati con riferimento a posizioni di diritto soggettivo o comunque a beni di facile determinazione e valutazione, in particolare quando si discute di vicende dinamiche, e quindi di circolazione di aziende e partecipazioni sociali ⁽⁷⁾.

Tale rilievo da una parte si comprende nei casi in cui si tratti, come nella sentenza in commento, dell'applicazione, al particolare oggetto, delle garanzie legali connesse al contratto di compravendita, oppure qualora si esaminino problemi legati al diritto delle successioni (tanto che ciò ha reso necessario un intervento legislativo che consentisse un trasferimento dei beni produttivi in deroga, da vari punti di vista, alla disciplina relativa agli altri beni: v. artt. 768-*bis* ss. c.c., ma v. anche gli artt. 743 e 750 c.c.) ⁽⁸⁾. D'altra parte non è raro che le

⁽⁴⁾ STELLA RICHTER jr., “*Trasferimento del controllo*” e rapporti tra soci, Milano, Giuffrè, 1996, 5 ss., ove anche l'elenco delle questioni interne ed esterne all'area problematica del trasferimento del controllo.

⁽⁵⁾ V., oltre ai lavori già citati a nt. 3, tra le recenti trattazioni generali di matrice civilistica aventi a riferimento i rapporti tra le parti LUMINOSO, *La vendita*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, Giuffrè, 2014, 194 ss.; MAFFEIS, *Vendita di partecipazioni sociali: natura, contenuto e tipi*, in *Trattato dei contratti*, a cura di Roppo, I, Milano, Giuffrè, 2014, 835 ss.; G. CONTE, *La vendita di pacchetti azionari*, in *I contratti per l'impresa*, a cura di Gitti, Mauerer e Notari, II, Bologna, Il Mulino, 2012, 494 ss.

⁽⁶⁾ Di recente v., con riferimento ad un peculiare aspetto (l'applicabilità dell'istituto dell'usucapione), ma con considerazioni di carattere generale, C. ANGELICI, *Variazioni su usucapione e impresa*, in *Riv. dir. soc.*, 2017, 305 ss.; con particolare riferimento all'azienda v. M. CIAN, *L'azienda tra diritto dei beni e regolazione dei fatti economici: prolegomena*, in *Riv. dir. comm.*, 2016, I, 621 ss., e *amplius* Id., *Dell'azienda (Artt. 2555-2562 c.c.)*, in *Comm. Schlesinger-Busnelli*, Milano, Giuffrè, 2018, 11 ss., ove sottolineato che la vicenda circolatoria dell'azienda vada riguardata non come un evento traslativo, ma come un fatto d'impresa, e ove rilevato (v. 35) che l'atto di trasferimento d'azienda non è un atto speciale per l'oggetto, ma lo è per il fine perseguito.

Sulla possibilità di configurare una situazione soggettiva sull'impresa (c.d. diritto soggettivo di impresa) il riferimento d'obbligo è a R. NICOLÒ, *Riflessioni sul tema dell'impresa e su talune esigenze di una moderna disciplina di diritto civile*, in *Riv. dir. comm.*, 1956, I, 177 ss.

Per i riferimenti alla dottrina e giurisprudenza tedesca, ove espressamente si indica il contratto di compravendita di azienda o partecipazioni sociali come *Unternehmenskauf* v. la recentissima decisione del BGH, 26 settembre 2018, in NZG, 2018, 1305 ss., che si occupa dell'applicazione a tale contratto della garanzia legale e della presupposizione.

⁽⁷⁾ Così ANGELICI (nt. 6), 308.

⁽⁸⁾ Cfr. ZACCARIA, *La collazione delle partecipazioni sociali diverse dalle azioni*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, 418 ss.; MAFFEIS (nt. 5), 842 ss.