



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE V CIVILE**

in persona del dott. Carlo Bianchetti in funzione di giudice unico
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **4536** del ruolo generale dell'anno **2023**
vertente tra

Parte_I

attore, con l'avvocato Federica Giaffi
e

Controparte_I

convenuta, con l'avvocato Emanuele Taddeolini Marangoni

Conclusioni: la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni precise dall'attrice come da note di precisazione delle conclusioni depositate telematicamente in data 28 agosto 2025, mentre per la convenuta, che non ha depositato le note di p.c., valgono le conclusioni di cui all'atto di costituzione e risposta.

MOTIVAZIONE

1. Lo svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 30 marzo 2023 la curatela del fallimento della *Parte_I* [...]

Controparte_2 (di seguito, per semplicità: il *Parte_I*) conveniva in giudizio davanti a questo Tribunale la società *Controparte_I* (di seguito, per semplicità: *Co*) per ottenere sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. del trasferimento alla convenuta della proprietà

dell'azienda già oggetto del contratto preliminare vendita oggetto di scrittura privata 31 luglio 2018 autenticata dal Notaio *Persona_I* e condanna della convenuta al pagamento del residuo prezzo di € 212.809,72, maggiorato di rivalutazione monetaria e interessi dalla domanda al saldo; in subordine chiedeva che il Tribunale, condannasse la convenuta al pagamento della predetta somma, a titolo di risarcimento del danno cagionato all'attrice ex art. 2043 c.c.; con vittoria delle spese di lite.

Narrava l'attrice che la società in bonis aveva affittato l'azienda per la durata di tre anni (poi prorogati di un ulteriore anno dalla curatela fallimentare) al prezzo di € 1.000,00 mensile, con l'obbligo di acquistare la azienda medesima al termine del periodo di affitto al prezzo di € 390.000,00; che ^{Co} in parziale adempimento degli impegni contrattuali, aveva provveduto al pagamento di una parte dei canoni e del prezzo convenuto per l'acquisto, restando debitrice della somma di € 212.809,72; che quando la curatela aveva convocato ^{Co} davanti al Notaio per la stipula del definitivo, la promissaria acquirente aveva comunicato la propria indisponibilità ad addivenire alla stipula del definitivo e al pagamento del residuo prezzo convenuto.

La convenuta ^{Co} si costituiva in giudizio tardivamente, eccependo preliminarmente la carenza di giurisdizione, essendo la competenza devoluta agli arbitri per effetto della clausola compromissoria contenuta nella clausola n. 18 del contratto preliminare di cessione d'azienda; eccependo nel merito la vendita di aliud pro alio (per il mancato rinnovo da parte della promittente venditrice delle certificazioni amministrative, con conseguente perdita delle qualità originarie), con la conseguente richiesta di riduzione del prezzo di vendita ai sensi dell'art. 1492 c.c., previo espletamento di c.t.u. diretta a quantificare il minor valore dell'azienda a seguito del venir meno delle certificazioni amministrative.

La causa veniva istruita mediante l'assunzione delle prove orali per interrogatorio formale del legale rappresentante della convenuta e per testi dedotte dalla parte attrice; quindi, all'esito di tali incombenti, il giudice fissava udienza di rimessione della causa in decisione ex art. 281 quinques c.p.c., sulle conclusioni sopra richiamate.

2. L'eccezione di carenza di giurisdizione per effetto di clausola compromissoria.

Osserva il giudice che secondo l'insegnamento consolidato della giurisprudenza di legittimità *“l'eccezione di arbitrato ha carattere processuale e integra una questione di competenza che non ha natura inderogabile, così da giustificare il rilievo d'ufficio ex art. 38, comma 3, c.p.c., atteso che essa si fonda unicamente sulla volontà delle parti, le quali sono libere di affidare o meno la controversia agli arbitri”* (cfr., da ultimo, Cass. Civ., Sez. I, ord. n. 19610 del 16 luglio 2025); *“ne consegue che ...”*

“tale eccezione deve essere formulata dalla parte interessata, a pena di decadenza, nella comparsa di risposta” (cfr., da ultimo, Cass. Civ., Sez. VI, ord. n. 15300 del 5 giugno 2019); proprio dalla disciplina quale sopra delineata, che configura l’eccezione di arbitrato come eccezione processuale in senso stretto, discende che la parte convenuta, costituitasi dopo la scadenza del termine di cui all’art. 166 c.p.c., è decaduta dalla possibilità di farla valere, stante il combinato disposto degli artt. 171, cpv., e 167, cpv., c.p.c.

3. La sussistenza dei requisiti per la emissione di sentenza costitutiva, con contestuale condanna della promissaria acquirente al pagamento del residuo prezzo di acquisto.

All’esito del giudizio appare pacifico in causa che la convenuta ^{Co} aveva promesso di acquistare l’azienda oggetto della domanda proposta dal *Parte_1*; che la parte attrice ha messo a disposizione della convenuta l’azienda; che, a seguito dei pagamenti parziali posti in essere da ^{Co} quest’ultima è rimasta debitrice della somma complessiva di € 212.809,72.

Ciò posto, unica questione controversa è quella se l’azienda al momento in cui era maturato il tempo per la stipula del definitivo fosse (o non) priva delle qualità essenziali (la sussistenza delle certificazioni amministrative) per l’uso al quale era destinata.

Orbene, a prescindere che da una tale fattispecie non potrebbe mai conseguire il rimedio invocato da parte convenuta, vale a dire la riduzione del prezzo (esclusa per le ipotesi di aliud pro alio, stante il disposto ex art. 1497 c.c.), la mancanza di qualità promesse o essenziali, in quanto fatto estintivo o impeditivo della pretesa di parte attrice, è oggetto di onere probatorio in capo alla parte che lo invoca – onere al quale ^{Co} non ha adempiuto, non avendo prodotto alcuna documentazione né dedotto alcuna prova in proposito (al contrario risulta in causa dal contenuto della deposizione teste *Tes_1* che nel corso dell’affitto ^{Co} aveva continuato ad avvalersi delle certificazioni già di titolarità della società poi fallita, fino all’avvenuto rinnovo delle certificazioni, avvenuto il 24 gennaio 2022).

Ciò da cui consegue che, in accoglimento della domanda di parte attrice, dovrà essere emessa sentenza costitutiva del trasferimento dell’azienda sita in Nuvolera, via Cristoforo Colombo n. 9/11, avente ad oggetto l’esercizio dell’attività di installazione di impianti elettrotecnicci con le certificazioni ad essa connesse, meglio descritta nel contratto preliminare concluso tra le parti con scrittura privata datata 31 luglio 2018 autenticata dal Notaio *Persona_1* ai nn. 32280 di repertorio e 11150 di raccolta in capo alla società convenuta, con condanna della medesima al pagamento in favore della curatela del fallimento della *Parte_1* della somma di € 212.809,72, maggiorata degli interessi al tasso legale ex art. 1284, comma quarto, c.c., dal 30 marzo 2023 (data

della domanda giudiziale) al saldo effettivo (esclusa la rivalutazione monetaria, non trattandosi di condanna risarcitoria, bensì di condanna all'adempimento di obbligazione contrattuale)

4. Spese.

Le spese seguono la soccombenza.

Dovrà pertanto condannarsi la società convenuta alla rifusione delle spese sostenute dall'attrice nel presente giudizio, che si liquidano, considerati i valori medi per tutte le fasi delle cause di valore tra € 52.000,01 ed € 260.000,00, in € 14.103,00 per compensi ed € 786,00 per anticipazioni, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

P.Q.M.

pronunciando definitivamente, disattesa e respinta ogni diversa domanda, istanza ed eccezione, trasferisce ex art. 2932 c.c. in favore di *Controparte_3* l'azienda sita in Nuvolera, via Cristoforo Colombo n. 9/11, avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di installazione di impianti elettrotecnicci con le certificazioni ad essa connesse, meglio descritta nel contratto preliminare concluso tra le parti con scrittura privata datata 31 luglio 2018 autenticata dal Notaio *Persona_1* ai nn. 32280 di repertorio e 11150 di raccolta; condanna la società convenuta al pagamento in favore dell'attrice della somma di € 212.809,72, oltre interassi al tasso legale ex art. 1284, comma quarto, c.c., dal 30 marzo 2023 al saldo effettivo; condanna parte convenuta alla rifusione delle spese di lite sostenute dalla parte attrice, liquidate nella somma di € 14.103,00 per compensi ed € 501,00 per anticipazioni, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Brescia il 6 novembre 2025.

Il giudice
dott. Carlo Bianchetti

Atto redatto in formato elettronico e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art.35 comma 1 d.m. 21 febbraio 2011, n.44, come modificato dal d.m. 15 ottobre 2012 n.209