



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA**  
**SEZIONE SEDICESIMA CIVILE**  
**SPECIALIZZATA IN MATERIA DI IMPRESA**

Il Tribunale in composizione collegiale, in persona dei seguenti magistrati:

Giuseppe Di Salvo                      Presidente  
Maurizio Manzi                        Giudice  
Gianluca Morabito                    Giudice est.

riunito in Camera di Consiglio, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 55411/2019 promossa da:

*Parte\_1* **(C.F./P.IVA:** *P.IVA\_1* **e** *Parte\_2* **(C.F.:**  
*C.F.\_1* **)**, rappresentati e difesi dall'Avv. Clemente Manzo,  
elettivamente domiciliati presso il suo studio in Caserta, Via Ricciardi n. 15, come  
da procura in calce all'atto di citazione

ATTORI

contro

*Controparte\_1* **(C.F.:** *C.F.\_2* **,** *Parte\_3*  
**(C.F.:** *C.F.\_3* **,** *Parte\_4* **(C.F.:**  
*C.F.\_4* **,** *Parte\_5* **(C.F.:** *C.F.\_5* **,**  
*Parte\_6* **(C.F.:** *C.F.\_6* **e** *Parte\_7*  
**(C.F.:** *C.F.\_7* **,** rappresentati e difesi, congiuntamente e

disgiuntamente, dall' Avv. Massimiliano Santangelo e dall'Avv. Pasquale Di Marino, elettivamente domiciliati presso il loro studio in Formia, Via Dei Carmelitani n. 4, come da procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTI

## CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note di trattazione scritta ex art. 127ter c.p.c. versate in atti e da verbale all'udienza di precisazione delle conclusioni del 10.02.2026 e la causa è stata, all'esito, rimessa al Collegio per la decisione, previa assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c..

## FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato la Parte\_1 e Parte\_2 [...] convenivano in giudizio davanti a questo Tribunale Controparte\_1 Parte\_4 , Parte\_7 , Parte\_3 Parte\_5 e Parte\_6 , chiedendo accogliersi le seguenti conclusioni: *“Voglia l’Ill.mo Giudice adito ogni diversa contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta: IN VIA PRINCIPALE, accertare e dichiarare ai sensi dell’art. 1439 c.c. che il contratto inter partes avente ad oggetto la cessione delle quote sociali della Immobiliare Cirina Srl è stato l’effetto di artifici e raggiri dolosamente architettati dai soci venditori su qualità essenziali del bene; E PER L’EFFETTO, - annullare il contratto di compravendita della quote sociali della Cirina Immobiliare Srl del 4.12.2010 a firma notar dott. Per\_1 [...] - Rep. N. 97533 – raccolta n. 28386 registrato a Latina il 09.12.2010 al n. 16293 poiché affetto da dolo viziante e condannare i convenuti alla restituzione del prezzo corrisposto per la compravendita pari ad euro 454.999,98, maggiorato degli interessi e della rivalutazione monetaria. In ogni caso accertare e dichiarare risolto il contratto de quo; - in via di ulteriore effetto condannare i convenuti al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non subiti dagli attori nella misura che sarà determinata secondo giustizia, oltre interessi e rivalutazione monetaria. Con vittoria di spese e competenze di lite oltre Iva e CPA come per legge”.*

Esponevano, tra l'altro, gli attori a sostegno: che la società *Parte\_1* operante nel settore edilizio, nell'anno 2010 aveva avviato un'indagine di mercato finalizzata all'acquisto di terreni edificabili già muniti di titolo abilitativo e, tramite l'interessamento del sig. *Controparte\_1*, era venuta a conoscenza dell'esistenza di un terreno di proprietà della Immobiliare Cirina S.r.l. utile alla propria iniziativa imprenditoriale; che il sig. *Controparte\_1* aveva proposto l'acquisto del terreno mediante cessione delle quote della Immobiliare Cirina S.r.l., rappresentando che tale modalità avrebbe consentito di evitare elevati costi fiscali; che, all'esito delle trattative, la *Parte\_1* aveva acquistato il 99% delle quote sociali mentre il sig. *Parte\_2* aveva acquistato il restante 1%; che, prima della cessione delle quote, i convenuti avevano rappresentato che la Immobiliare Cirina S.r.l. non aveva obbligazioni verso terzi e che dai libri sociali e dalle scritture contabili non emergeva alcun contratto preliminare o debito occulto, inducendoli così a confidare nella piena regolarità della società acquistata; che il sig. *Controparte\_1*, al fine di rafforzare l'affidamento degli acquirenti, aveva esibito documentazione bancaria dalla quale emergeva apparentemente la restituzione di somme ricevute a titolo di caparra, rappresentando che non vi erano rapporti obbligatori pendenti con terzi; che, in particolare, il *CP\_1* aveva fornito, altresì, copia dell'estratto conto della [...] *Controparte\_2* al fine di dimostrare che quanto incassato nei giorni 08-11-12/02.2008 (€94.000,00, di cui €30.000,00 corrispondenti ai versamenti dei nuovi tre soci per quote sottoscritte in seguito ad aumento del capitale sociale) era stato restituito nei giorni immediatamente successivi 20-22-25-27 febbraio 2008 e che l'assegno del 28 dello stesso mese si riferiva ad un importo ricevuto per un altro terreno, restituito in ragione dell'esito non positivo della trattativa; che la somma degli assegni dei giorni 20-22-25-27 febbraio 2008 risultava *prima facie* pari a €94.000,00, che i soci della Immobiliare Cirina S.r.l. avevano dichiarato di avere incassato per un impegno verbale e, successivamente, restituito; che il 4 dicembre 2010 i convenuti avevano ceduto le rispettive quote sociali per il prezzo complessivo di €454.999,98, corrisposto mediante assegni e versamenti in contanti; che soltanto a partire dall'anno 2015 avevano ricevuto richieste creditorie da parte di terzi nei confronti della Immobiliare Cirina S.r.l. ed appreso dell'esistenza di obbligazioni precedentemente occultate dai convenuti; che, in particolare, nell'anno 2015 i

convenuti avevano notificato alla Immobiliare Cirina S.r.l. un atto di citazione volto alla riscossione di crediti per anticipo soci per circa €167.000,00 e debiti verso il sig. **Parte\_4** per €57.600,00, obbligazioni dagli stessi conosciute ed omesse agli acquirenti al momento della cessione delle quote il 04.12.2010; che, a seguito delle verifiche contabili eseguite, avevano riscontrato l'esistenza di poste debitorie non dichiarate al momento della cessione delle quote e cioè: 1) di una obbligazione dell'importo di €94.000,00; 2) di un "*anticipo soci*" di €167.000,00; 2) di una somma indicata come "*debiti vs. Parte\_4*" (allora legale rappresentante della soc. Immobiliare Cirina) a titolo di ristoro per la realizzazione di due immobili allo stato grezzo in cemento armato sul terreno di **Pt\_8** per l'ammontare di €57.600,00; che i convenuti avevano omesso di fornire spiegazioni esaustive, rinviando continuamente ogni riscontro; che nell'anno 2016 avevano appreso per la prima volta dell'esistenza di un contratto preliminare stipulato nel 2008 tra la Immobiliare Cirina S.r.l. ed i sigg. **Per\_2** e **CP\_3**, avente ad oggetto la compravendita di immobili per il valore di euro 1.500.000,00 con versamento di una caparra di euro 200.000,00; che l'esistenza di tale contratto preliminare non era stata loro mai comunicata durante le trattative per la cessione delle quote; che i convenuti avevano omesso dolosamente di allegare il contratto alla documentazione contabile; che erano stati violati i principi di buona fede e correttezza nelle trattative contrattuali, essendo state dolosamente occultate informazioni essenziali relative alla situazione patrimoniale e debitoria della società ceduta; che sussistevano i presupposti per l'annullamento del contratto ex art. 1439 c.c., integrando la condotta dei convenuti artifici e raggiri consistenti nell'occultamento del contratto preliminare del 2008, delle caparre ricevute e delle obbligazioni sociali esistenti; che, inoltre, il consenso prestato all'acquisto delle quote era stato viziato da dolo determinante e che, in assenza delle condotte fraudolente contestate, il contratto non sarebbe stato concluso.

**Controparte\_1** **Parte\_4**, **Parte\_7**, **Parte\_3**  
[...] **Parte\_5** e **Parte\_6**, costituitisi in giudizio, chiedevano il rigetto della domanda siccome infondata in fatto e in diritto, deducendo, tra l'altro: che le domande avversarie erano nulle per indeterminatezza dell'oggetto ex art. 164 c.p.c.; che nella specie operava la clausola compromissoria contenuta nello statuto

sociale, che devolveva ogni controversia relativa al trasferimento delle quote alla Camera Arbitrale competente ai sensi dell'art. 24 dello statuto della società; che l'azione di annullamento era prescritta ex art. 1442 c.c., risultando il termine quinquennale ampiamente decorso, atteso che la cessione delle quote era avvenuta nel 2010 e che gli attori erano pienamente a conoscenza delle passività societarie, regolarmente riportate nei bilanci approvati negli anni successivi all'acquisto; che le contestazioni attoree riguardavano esclusivamente le condotte attribuite al sig. **Controparte\_1** e, in parte, al sig. **Parte\_4**, per cui gli altri convenuti erano carenti di legittimazione passiva; di contestare la ricostruzione dei fatti operata dagli attori; che tutta la documentazione contabile e societaria era stata messa a disposizione degli acquirenti prima della cessione delle quote e le passività contestate risultavano regolarmente indicate nei bilanci sociali depositati presso il Registro delle Imprese; che, inoltre, il prezzo di cessione delle quote, pari ad euro 300.000,00, risultava notevolmente inferiore al valore patrimoniale degli immobili intestati alla società, circostanza che dimostrava come le passività societarie fossero state già considerate nella determinazione del prezzo di vendita; che non sussisteva alcun danno concreto derivante dalle richieste avanzate da terzi promissari acquirenti in relazione ad un preliminare stipulato dalla società nel 2008, trattandosi di mere prospettazioni prive di prova.

Erano assegnati i termini ex art. 183, VI co., c.p.c. e all'esito il Tribunale, dato atto del deposito delle memorie istruttorie e delle note di trattazione scritta, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

In seguito, infine, a svariati rinvii dovuti, tra l'altro, alla vacanza del ruolo. la causa veniva finalmente rimessa al Collegio per la decisione all'udienza del 10.02.2026, previa assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c..

In via pregiudiziale, deve essere respinta l'eccezione di operatività della clausola compromissoria sollevata dai convenuti nel costituirsi in giudizio; l'art. 28 dello Statuto risulta, infatti, invocabile nella sola ipotesi di controversie tra soci, ipotesi diversa da quella che qui ci occupa, posto che – come correttamente osservato dalla difesa degli attori – la **Parte\_1** e **Parte\_2**

hanno acquistato tutte le quote sociali dai convenuti senza avere con essi alcun rapporto interno, né, allo stato, alcuno tra i convenuti risulta essere socio.

In via preliminare, deve essere respinta l'eccezione di nullità ex art. 164 c.p.c. dell'atto di citazione, sollevata dai convenuti nel costituirsi in giudizio.

Ed invero, la difesa della *Parte\_1* e di *Parte\_2* ha chiarito in modo sufficientemente il *petitum* e la *causa petendi* della domanda svolta nei confronti dei convenuti, che viene espressamente qualificata come volta ad ottenere una pronuncia di annullamento ex art. 1439 c.c. del contratto di compravendita delle quote sociali della Cirina Immobiliare Srl del 4.12.2010 a firma notar dott. *Persona\_1* - Rep. N. 97533 - raccolta n. 28386 registrato a Latina il 09.12.2010 al n. 16293 "*poiché affetto da dolo viziante*" e la conseguente condanna dei convenuti alla restituzione del prezzo corrisposto per la compravendita pari ad euro 454.999,98, oltre accessori di legge.

Del resto, a dimostrazione del pieno rispetto del principio del contraddittorio, deve evidenziarsi che *Controparte\_1*, *Parte\_3* *Parte\_4* [...], *Parte\_5*, *Parte\_6* e *Parte\_7* [...] sin dalla comparsa di risposta hanno preso compiutamente posizione sui fatti posti da parte attrice a fondamento della domanda, chiarendo punto per punto le ragioni della asserita infondatezza delle domande avversarie.

Ne segue l'inevitabile rigetto della sollevata eccezione.

Sempre in via preliminare, deve essere respinta l'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata dai convenuti *Parte\_3* *Parte\_5*, *Parte\_6* e *Parte\_7* nel costituirsi in giudizio.

Non può essere posta, invero, in discussione la legittimazione passiva di tutti i convenuti: com'è noto, infatti, in virtù della distinzione tra questioni processuali concernenti la legittimazione ad agire e questioni di merito concernenti la titolarità attiva o passiva del rapporto dedotto in giudizio (cfr., tra le altre, Cass. S.U. 23/08/1990, n. 8573), la verifica della legittimazione ad agire deve essere effettuata in base alla domanda, vale a dire, al diritto o rapporto sostanziale così come dedotto in giudizio dall'attore, indipendentemente dalla sua effettiva esistenza, laddove, nel

caso di specie, gli attori hanno dedotto che la condotta dolosa che ha condizionato la formazione della loro volontà inducendoli a prestare il consenso alla stipula del contratto di cessione, sia stata posta in essere da tutti i convenuti; affermazione che – a prescindere dalla sua fondatezza, da verificare nel merito – è sufficiente per ritenere che anche Parte\_3 Parte\_5 , Parte\_6 [...] e Parte\_7 siano soggetti legittimati passivo nel presente giudizio.

Venendo al merito, si rende in prima battuta necessario scrutinare l'eccezione di prescrizione sollevata dai convenuti ai sensi dell'art. 1442 c.c., al riguardo essendo appena il caso di premettere che, ai sensi del II co. della citata disposizione, quando l'annullabilità dipende da vizio del consenso, il termine decorre dal giorno in cui, tra l'altro, è stato scoperto il dolo.

Al riguardo, gli attori hanno argomentato: di essersi resi pienamente conto dell'asserito inganno solo dopo avere acquisito il contratto preliminare fornito dai sigg.ri Per\_2 e CP\_3 in data 26.02.2019 che i sigg.ri Per\_2 e CP\_3 con comunicazione del 17.11.2018 avevano, invero, già richiesto la restituzione della somma di €200.000,00 versati a titolo di caparra per un contratto preliminare con la Immobiliare Cirina S.r.l. risalente all'anno 2008; che, tuttavia, a seguito di tale richiesta invitarono i sigg.ri Per\_2 e CP\_3 ad esibire la documentazione che provasse la sussistenza del loro credito, asseritamente “...non rinvenibile da alcun atto contabile al momento dell'acquisto della società nel dicembre 2010”; che, quindi, fu possibile avere prova del preteso inganno avere solo in seguito, appunto, all'acquisizione di copia del preliminare in questione.

Tuttavia, come dagli stessi attori esposto in narrativa, l'inganno subito sarebbe consistito nell'avere i convenuti omesso di esporre, in sede di trattative precontrattuali, l'esistenza di specifiche voci di debito da cui era gravata la Cirina Immobiliare S.r.l. al momento della cessione (e cioè: 1) obbligazione dell'importo di €94.000,00; 2) “*anticipo soci*” di €167.000,00; 2) somma indicata come “*debiti vs.* Parte\_4” a titolo di ristoro per la realizzazione di due immobili allo stato grezzo in cemento armato sul terreno di Pt\_8 per l'ammontare di €57.600,00 – v. *infra*).

Ebbene, le suddette voci sono pacificamente riportate nei bilanci relativi agli esercizi 2010, 2011, 2012 e 2013 fatti redigere dalla nuova compagine societaria: gli attori erano, pertanto, a conoscenza sin dall'anno 2010 dell'esistenza di tali debiti facenti capo alla Cirina Immobiliare S.r.l., ragion per cui, seguendo la loro stessa prospettazione, si sono inevitabilmente e senza ombra di dubbio avveduti dell'asserito dolo (che individuano nella precedente omissione di tali poste passive da parte dei convenuti) proprio nell'anno 2010.

Ne discende – ai sensi dell'art. 1442, I e II co., c.c. - che al momento dell'introduzione del presente giudizio (iscritto a ruolo il 03.09.2019) il termine prescrizione di anni cinque per l'esercizio dell'azione di annullamento era senz'altro decorso.

Anche a voler, peraltro, prescindere dalle superiori considerazioni, l'azione risulta comunque palesemente infondata nel merito.

Occorre premettere in linea generale che elementi costitutivi del dolo di cui all'art. 1439 c.c. in esame sono: a) l'*animus decipiendi*, estrinsecantesi in raggiri e cioè in un complesso di manovre ed artifizii; b) la caduta del *deceptus* in errore; c) il nesso di causalità tra i succitati elementi.

In particolare, il dolo è causa di annullamento del contratto quando i raggiri usati siano stati tali che, senza di essi, l'altra parte non avrebbe prestato il proprio consenso per la conclusione del contratto, ossia quando, determinando la volontà del contraente, abbiano ingenerato nel *deceptus* una rappresentazione alterata della realtà, provocando nel suo meccanismo volitivo un errore da considerarsi essenziale ai sensi dell'art. 1429 cod. civ. (Cas. Civ., Sez.III, n. 14628/09).

Peraltro, il *dolus malus* ricorre solo se, tenuto conto delle circostanze di fatto e delle qualità e condizioni dell'altra parte, il mendacio sia accompagnato da malizie e astuzie volte a realizzare l'inganno voluto e idonee in concreto a sorprendere una persona di normale diligenza (Cass. civ., Sez. III, 19 luglio 2007, n. 16031): il dolo è, cioè, rilevante e la parte ingannata riceve protezione, solo se sussiste la condizione che dà fondamento etico alla tutela della buona fede: l'assenza di negligenza o di

colpevole ignoranza in chi se ne proclami vittima, in applicazione del noto brocardo per cui *errantibus, non dormientibus iura succurrunt*.

Con specifico riguardo al tema delle trattative precontrattuali va, poi, aggiunto che le dichiarazioni precontrattuali con le quali una parte cerchi di rappresentare la realtà nel modo più favorevole ai propri interessi non integrano gli estremi del *dolus malus* quando, nel contesto dato, non sia ragionevole supporre che l'altra parte possa aver attribuito a quelle dichiarazioni un peso particolare, considerato il modesto livello di attendibilità che, in una determinata situazione di tempo, di luogo e di persone, è da presumere che possa essere riconosciuta a certe affermazioni consuete negli schemi dialettici di una trattativa (sempre che ad esse non si accompagni la predisposizione di ulteriori artifici o raggiri, idonei a travisare la realtà cui quelle affermazioni si riferiscono – Cass. civ., Sez. II, n. 19559/09).

Ebbene, applicando le suddette coordinate ermeneutiche alla fattispecie oggetto del presente giudizio, parte attrice non ha fornito la prova dell'esistenza, in capo ai convenuti, dell'*animus decipiendi* idoneo ad integrare il *dolus malus* e, cioè, del comportamento doloso estrinsecantesi in artifici e raggiri tali da indurre in errore incolpevole gli attori medesimi e senza i quali gli stessi non avrebbero prestato il consenso.

Sostengono, in estrema sintesi, gli attori di essere stati indotti con l'inganno dai convenuti ad acquistare, in data 04.12.2010, rispettivamente il 99% (la *Parte\_1* e l'1% ( *Parte\_2* ) delle partecipazioni sociali della Immobiliare Cirina S.r.l., già nella titolarità dei sigg.ri *Controparte\_1* , *Parte\_4* [...], *Parte\_7* , *Parte\_3* *Parte\_5* e *Parte\_6* [...] e, così, a corrispondere la somma di €454.999,98 a titolo di prezzo della cessione.

Gli artifici sarebbero consistiti nell'avere i convenuti rappresentato, in sede di trattative precontrattuali, che la Immobiliare Cirina S.r.l. non aveva debiti verso terzi, né contratti preliminari in corso di esecuzione e nell'avere il sig. *CP\_1* [...] , al fine di rafforzare l'affidamento degli acquirenti, esibito documentazione bancaria “*dalla quale emergeva apparentemente la restituzione di somme ricevute a*

*titolo di caparra, rappresentando che non vi erano rapporti obbligatori pendenti con terzi”.*

Rappresentano, altresì, gli attori di essersi resi conto dell'inganno “...soltanto a partire dall'anno 2015”, quando iniziarono a ricevere richieste creditorie da parte di terzi nei confronti della Immobiliare Cirina S.r.l. ed appresero “...dell'esistenza di obbligazioni precedentemente occultate dai convenuti, tra cui anticipi soci per circa euro 167.000,00 e debiti verso il sig. Parte\_4 pari ad euro 57.600,00”, nonché riscontrarono “...a seguito delle verifiche contabili eseguite...l'esistenza di poste debitorie non dichiarate al momento della cessione delle quote”.

L'inganno sarebbe dunque consistito nell'avere i convenuti rappresentato una situazione patrimoniale non corrispondente alla realtà contabile della Immobiliare Cirina S.r.l., al fine di indurre gli attori all'acquisto delle quote sociali.

Tuttavia, la Parte\_1 e Parte\_2 non si sono in alcun modo offerti di provare quanto affermato in merito alla asserita rappresentazione ingannevole, in sede di trattative precontrattuali, della situazione patrimoniale della Immobiliare Cirina S.r.l. da parte dei convenuti: al riguardo non sono state, infatti, articolare istanze istruttorie, all'infuori di due capitoli di prova testimoniale superflui, in quanto volti a provare la stipula, in data precedente a quella della cessione, di un contratto preliminare di compravendita di immobili per un valore di €1.500.000,00, con incasso della caparra di €200.000,00 versata dai sigg.ri Per\_2 e CP\_3 in data 07.02.2008; circostanze, queste ultime, pacifiche tra le parti.

Del resto, nella stessa narrativa dell'atto di citazione gli attori evidenziano che, dopo che la Immobiliare Cirina S.r.l. nell'anno 2015 ricevette dai convenuti la notifica dell'atto di citazione volto ad ottenere la condanna della stessa al pagamento, in favore dei primi, di somme a titolo di restituzione di “*anticipo soci*” e di “*debito vs.* Parte\_4”, effettuarono verifiche contabili, riscontrando l'esistenza di “*poste debitorie non dichiarate al momento della cessione delle quote*” e cioè: 1) di una obbligazione dell'importo di €94.000,00; 2) di un “*anticipo soci*” di €167.000,00; 2) di una somma indicata come “*debiti vs.* Parte\_4” (allora legale rappresentante della soc. Immobiliare Cirina) a titolo di ristoro per la

realizzazione di due immobili allo stato grezzo in cemento armato sul terreno di Pt\_8 per l'ammontare di €57.600,00.

Ebbene, in base a quanto affermato dagli stessi attori, sarebbe stato sufficiente verificare i bilanci anche al momento (04.12.2010) della stipula dell'atto di cessione – diligenza minima, oltre tutto, ragionevolmente esigibile in chi si appresta all'acquisto di quote sociali) – per rendersi conto dell'esistenza delle suddette poste debitorie (non essendo stato allegato e/o provato che nei bilanci disponibili al momento della cessione le suddette voci non comparissero) che non risultavano, quindi, in alcun modo occultate.

A ben vedere sono, peraltro, gli stessi attori ad affermare di avere previamente consultato la documentazione di che trattasi, leggendosi al punto 4 della citazione che la Parte\_1 operatore commerciale – acquirente, aveva effettuato “*la lettura del libro verbali delle assemblee dei soci e di quello del CdA*” nonché la “*verifica delle scritture contabili*”, ad ulteriore dimostrazione della piena consapevolezza, in capo agli stessi, della situazione patrimoniale della Immobiliare Cirina S.r.l. al momento della cessione.

Anche in relazione alla vicenda del preliminare asseritamente stipulato il 07.02.2008 dalla Immobiliare Cirina S.r.l. con i sigg.ri Controparte\_4 e CP\_5 [...] gli attori non hanno dato alcuna prova di avere ignorato - al momento (04.12.2010) della stipula dell'atto di cessione delle quote sociali con i convenuti - la circostanza dell'intervenuto versamento, da parte dei promissari acquirenti, della caparra di €200.000,00; versamento del quale, oltre tutto, non vi è prova evidente in atti (l'elenco in all. M reca l'indicazione di soggetti emittenti ed intestatari degli assegni, i cui nominativi risultano in parte privi di collegamento con le parti del presente giudizio e in parte illeggibili).

Si aggiunga che dalla documentazione in atti non risultano chiare le ragioni della risoluzione del preliminare, definita – oltre tutto - come “*bonaria*” dal difensore dei promissari acquirenti (v. all. L all'atto di citazione), ragion per cui non vi sarebbero, comunque, allo stato elementi per far ritenere dovuta la restituzione della somma di €200.000,00 in favore degli stessi.

In ogni caso, non vi è prova alcuna che la conoscenza della sola circostanza di cui sopra potesse risultare idonea, da sola, a determinare gli attori a non addivenire alla stipula dell'atto di cessione.

In sostanza, l'asserita condotta decettiva è rimasta totalmente sfornita di un riscontro che gli attori avrebbero potuto dare, ad esempio, offrendosi di provare l'esibizione, da parte dei convenuti, di documentazione contabile falsa o comunque redatta in modo non fedele, tale da ingenerare in loro il legittimo affidamento circa la solidità patrimoniale della società le cui quote si apprestavano ad acquistare.

Alla stregua della sopra richiamata impostazione giurisprudenziale, difetta, in definitiva, la prova del *“mendacio accompagnato da malizie e astuzie volte a realizzare l'inganno voluto e idonee in concreto a sorprendere una persona di normale diligenza”* (anche alla luce del limitato peso da attribuire alle dichiarazioni precontrattuali, secondo quanto osservato poc'anzi) e dell' *“assenza di negligenza o di colpevole ignoranza in chi se ne proclami vittima”*; colpa che, nella specie, emerge viceversa in tutta la sua gravità, sol che si consideri che gli attori, mediante una semplice visura camerale, avrebbero potuto estrarre la documentazione contabile (bilanci e quant'altro) relativa alla Immobiliare Cirina S.r.l. e, così, rendersi conto della reale situazione patrimoniale della stessa.

In definitiva, alla luce delle superiori considerazioni, la domanda di annullamento del contratto ex art. 1439 c.c. avanzata dagli attori dovrà essere necessariamente respinta, siccome giuridicamente infondata.

Per identiche ragioni, devono essere respinte le domande di risoluzione dello stesso contratto e di condanna al risarcimento del danno, pure proposta dagli attori nelle conclusioni dell'atto di citazione, in difetto di prova di qualsivoglia inadempimento dei convenuti agli obblighi assunti con il contratto *de quo*.

Al riguardo è, del resto, sufficiente osservare che, per giurisprudenza costante, il negozio di trasferimento di partecipazioni sociali ha quale oggetto immediato le partecipazioni stesse e quale oggetto mediato la porzione del patrimonio sociale che queste rappresentano: pertanto, *“le carenze o i vizi relativi alle caratteristiche e al valore dei beni ricompresi nel patrimonio [...] possono giustificare l'annullamento del*

*contratto per errore [...] solo se il cedente abbia fornito, a tale riguardo, specifiche garanzie contrattuali, ovvero nel caso di dolo di un contraente, quando il mendacio o le omissioni sulla situazione patrimoniale della società siano accompagnate da malizie ed astuzie volte a realizzare l'inganno ed idonee, in concreto, a sorprendere una persona di normale diligenza"* (Cass. 16031/2007, Cass. 7183/2019, Cass. 22429/2020).

Tornando al caso che ci occupa, alla stregua della sopra richiamata impostazione giurisprudenziale, la domanda di risoluzione va senz'altro respinta, siccome giuridicamente infondata, dal momento che il contratto di compravendita di cui qui si discute pacificamente non conteneva alcuna garanzia sulla consistenza economica della partecipazione ed in particolare sulle sopravvenienze passive.

Le spese di lite – da distrarsi in favore dei difensori dei convenuti, dichiaratisi antistatari - seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, tenuto conto dell'assenza di istruttoria orale.

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

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda, istanza o eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- respinge tutte le domande proposte dalla **Parte\_1** e da **Parte\_2** [...] nei confronti di **Controparte\_1**, **Parte\_4**, **Parte\_7** [...], **Parte\_3**, **Parte\_5** e **Parte\_6** ;
- condanna gli attori, in solido tra loro, a rifondere ai convenuti le spese di lite, che liquida in complessivi €22.426,00 a titolo di compensi professionali, oltre alle spese forfetarie ex art. 2 D.M. n. 55/14 e oltre a IVA e CPA come per legge, da distrarsi in favore dei difensori dei convenuti, dichiaratisi antistatari.

Roma, 26.05.2026

Il Presidente

Giuseppe Di Salvo

Il giudice est.

Gianluca Morabito