



TRIBUNALE DI SAVONA

Verbale di causa nel procedimento n. 1014/2015 R.G.

TRA

MANNO FERNANDA – ZIONI FERNANDO – ZIONI MONICA

Parte attrice

avv. BRANCA MARIA GABRIELLA

E

AUDINO SRL

Parte convenuta

avv. FAVRE CLITIA -BELTRAMETTI ATTILIO

E

AUDINO GIROLAMO

Parte convenuta

avv. SAVINO CRISTINA

E

SINISI GAETANO

Parte convenuta

avv. MONTALBANI MARCO

\* \* \*

All'udienza del 06/07/2017 alle ore 9.00 davanti all'Ufficio in oggi sostituito dalla dott. MC. Traverso sono comparsi per parte attrice MANNO FERNANDA ed altri l'Avv. BRANCA MARIA GABRIELLA in oggi sostituito dall'avv. Samira Mohamed e per parte convenuta AUDINO SRL l'Avv. BELTRAMETTI ATTILIO per il convenuto Audino Girolamo l'avv. Antonella Ferrari in sostituzione dell'avv. Cristina Savino; per parte convenuta Sinisi Gaetano è presente l'avv. Marco Montalbani Il Giudice, a norma dell'art. 281 sexies c.p.c. fa precisare le conclusioni. Parte attrice precisa come da separato atto depositato telematicamente in data 12.5.2017. Parte convenuta Audino s.r.l. precisa come da separato foglio depositato telematicamente in data 29.6.2017;



Parte convenuta Audino Girolamo precisa come da separato foglio depositato telematicamente in data 29.6.2017;

Parte convenuta Sinisi Gaetano precisa come da separato foglio depositato telematicamente in data 4.7.2017

Il Giudice invita le parti alla discussione orale della causa, quindi si ritira in camera di consiglio per la decisione.

Alle ore 14.00 il Giudice pronuncia la seguente sentenza dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione in fatto ed in diritto della decisione.





**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI SAVONA**  
**in composizione monocratica**  
**in persona del Giudice G.O.T. dott. Maria Clementina Traverso**

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile 1014\2015 R.G. ;

promossa da:

MANNO FERNANDA – ZIONI FERNANDO – ZIONI MONICA rappresentati e difesi dall' avv.  
BRANCA MARIA GABRIELLA ed elettivamente domiciliati presso il suo studio, in forza di  
delega in atti

-PARTE ATTRICE-

contro:

AUDINO SRL rappresentato e difeso dagli avv.ti FAVRE CLITIA e BELTRAMETTI ATTILIO  
presso il cui studio è elettivamente domiciliata per delega in atti

-PARTE CONVENUTA-

AUDINO GIROLAMO rappresentato e difeso dall'avv. SAVINO CRISTINA presso il cui  
studio è elettivamente domiciliata per delega in atti

-PARTE CONVENUTA-

SINISI GAETANO rappresentato e difeso dall'avv. MONTALBANI MARCO presso il cui  
studio è elettivamente domiciliata per delega in atti

-PARTE CONVENUTA-

avente per oggetto: vendita di beni immobili - -risoluzione contrattuale

\* \* \*

Udienza di discussione in data 06/07/2017

\* \* \*

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione datato 10.3.2015 i signori Fernanda Manno e Fernando e Monica  
Zioni hanno convenuto in giudizio la Audino s.r.l. in ps. del l.r.p.t. nonché il sig. Girolamo

SENTENZA	
N°	_____
Fasc. N°	_____
Cron. N°	_____
Rep. N°	_____



Audino personalmente ed il sig. Gaetano Sinisi, rassegnando le conclusioni che seguono: “In via principale e nel merito:

a) rilevato l'inadempimento grave e non di scarsa importanza della Audino G. s.r.l. in persona del del legale rappresentante pro tempore e dei signori Audino Girolamo e Domenico Gaetano Sinisi alle obbligazioni tutte previste e pattuite inter partes per la mancata stipula del contratto definitivo; accertare e dichiarare, ai sensi degli art. 1453 e 1455 c.c. la risoluzione dei contratti stipulati rispettivamente in data 26 gennaio 2014 sottoscritto per accettazione il 27 gennaio 2014 ed in data 14 maggio 2014 come integrati dalla scrittura sottoscritta inter partes in data 14 luglio 2014 per grave inadempimento dei convenuti, la società quale parte acquirente ed i signori Girolamo Audino e “Domenico” Gaetano Sinisi in proprio, quali debitori in solido e garanti, con ogni conseguenza ai sensi degli art. 1218 e 1223 c.c.;

b) accertare e dichiarare l'avvenuta violazione da parte dei convenuti delle clausole generali di buona fede e correttezza oltre che dell'obbligo di corretta informazione sia in relazione alla trattative pre contrattuali sia in relazione alle fasi contrattuali;

c) conseguentemente accertare, dichiarare tenuti e condannare Audino G s.r.l. In persona del legale rappresentante pro tempore e dei sig. Audino Girolamo e “Domenico” Gaetano Sinisi, in proprio, al risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale subito e subendo dagli attori in virtù degli atti e fatti descritti nella narrativa del presente atto, comprensivi del danno emergente e del lucro cessante ed ogni diverso pregiudizio di carattere non patrimoniale, nella misura in corso di causa emergenda e comunque non inferiore ad €500.000,00 oltre a rivalutazione monetaria ed interessi di mora dal di della domanda al saldo, somma da rivalutarsi anche in via equitativa in difetto di prova puntuale del suo concreto ammontare da cui detrarre le somme versate in acconto da parte dei convenuti;

d) accertare e dichiarare legittima la detenzione delle somme versate dai convenuti quale caparra confirmatoria e quali acconti sul prezzo da considerarsi quale acconto sulle maggiori somme che risulteranno dovute a titolo di risarcimento di tutti i danni subiti e subendi da parte attrice in violazione dei precetti legali per opera dei convenuti, da imputarsi previamente al pagamento delle spese legali e degli interessi maturati e maturandi;

e) con espressa riserva di ripetizione di ulteriori somme che risulterebbero dovute a titolo di risarcimento dei danni derivanti dagli illeciti descritti nelle altre sedi giudiziarie competenti”.

\* \* \*

In estrema sintesi, a sostegno delle proprie domande parte attrice ha dedotto che:



la società Audino G. s.r.l., il suo legale rappresentante, signor Girolamo Audino ed il signor Gaetano Sinisi, avrebbero posto in essere una serie di condotte tutte volte a frodare gli attori.

I signori Monica Zioni, Fernando Zioni e Fernanda Manno, infatti, avrebbero confidato nell'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti da parte di tutti i convenuti (per cui altresì deducevano che il Sinisi agiva anch'egli in veste di socio dell'Audino s.r.l., e comunque che i signori Audino e Sinisi si erano impegnati a garantire con il proprio patrimonio personale le obbligazioni assunte dalla Audino s.r.l.);

così confidando, avrebbero accettato di intrattenere trattative e di concludere l'operazione di vendita di un complesso immobiliare di loro proprietà;

che, solo dopo molti mesi, venivano a conoscenza del fatto che la promissaria acquirente (Audino G. s.r.l.) ed il suo garante non avevano intenzione di rispettare le intese raggiunte;

che detta condotta, ascritta ai convenuti, sarebbe stata posta in essere anche con la collaborazione di un ulteriore soggetto, ovvero la signora Annagiorgia Sinisi, titolare dell'impresa individuale Giesse Servizi e figlia del signor Gaetano Sinisi;

che, infatti, quest'ultima, avrebbe manifestato, alcuni mesi dopo la firma dei contratti preliminari de quibus, la propria volontà di perfezionare un accordo in continuità con gli impegni non rispettati da Audino G. s.r.l. e, quindi, avrebbe anch'essa indotto gli attori a confidare nel perfezionamento delle intese volte all'alienazione del proprio immobile.

\* \* \*

- La società Audino G s.r.l. costituitasi tempestivamente ha contestato integralmente l'attore domanda, rassegnando le conclusioni che seguono:

“respingere le domande ex adverso formulate in quanto infondate in fatto ed in diritto così come rilevato; accertare e dichiarare l'inefficacia e/o risoluzione del contratto preliminare stipulato in data 13 – 15 gennaio 2014 sostituito dai contratti preliminari del 26 – 27 gennaio 2014 ed il contratto preliminare del 14 maggio 2014 prodotti rispettivamente sub documento 1), 5), 6) ed 11) atteso in mancato avveramento della condizione e, per l'effetto, dichiarare tenuti e condannare gli attori, in solido tra loro, a restituire alla società convenuta la somma di €70.000,00 corrisposta dalla Audino G s.r.l. in virtù dei suddetti contratti oltre alle spese sostenute ed agli interessi maturati e maturandi o somma veriore anche maggiore accertanda;

in via riconvenzionale subordinata: respingere le domande ex adverso formulate in quanto infondate in fatto ed in diritto così come rilevato; attesa la condotta gravemente lesiva degli obblighi contrattuali posta in essere da parte attrice così come sopra evidenziata, accertare e dichiarare l'inadempimento dei sig.ri Fernanda Manno, Fernando Zioni e Monica



Zioni e per l'effetto, dichiarare l'inefficacia e/o la risoluzione del contratto preliminare stipulato in data 13 – 15 gennaio 2014 sostituito dai contratti preliminari del 26 – 27 gennaio 2014 ed il contratto preliminare del 14 maggio 2014 prodotti rispettivamente sub documento 1), 5), 6) ed 11) condannando gli attori, in solido tra loro, al pagamento a favore della Audino G s.r.l. della somma di €140.000,00 ovvero il doppio della caparra versata dalla Audino G s.r.l. in forza dei suddetti contratti oltre alle spese sostenute ed agli interessi legali maturati e maturandi o somma veriore anche maggiore eventualmente accertanda.

In ogni caso respingersi tutte le domande formulate da parte attrice per i motivi esposti con condanna degli attori ai sensi dell'art. 96 c.p.c. in misura ritenuta equa dal Giudice.

Con vittoria di spese di giudizio oltre rimborso forfettario, IVA e CPA. Con sentenza esecutiva ex lege.”

\* \* \*

Altrettanto tempestivamente si costituivano in giudizio il sig. Girolamo Audino personalmente ed il sig. Gaetano Sinisi.

Quanto alla comparsa del sig. Girolamo Audino, la stessa era di tenore sostanzialmente analogo a quello della Audino s.r.l., e concludeva per il rigetto delle domande attoree

Quanto alla posizione del convenuto Sinisi, lo stesso ha eccepito:

di essere un imprenditore nel settore edile;

di avere affiancato dall'esterno il signor Girolamo Audino, quale legale rappresentante della Audino s.r.l., in un'operazione che questa società aveva interesse a realizzare in Alassio, acquistando, ristrutturando e vendendo a terzi l'immobile originariamente di proprietà della famiglia Manno - Zioni del quale la società stessa si sarebbe resa promissaria acquirente;

di non essere mai stato socio di Audino s.r.l.;

di non essere stato, all'epoca (fine 2013 - gennaio 2014), interessato ad effettuare l'operazione unitamente ad Audino s.r.l. ma che avrebbe valutato, ad intervento in corso e dopo la firma del rogito, se eventualmente affiancare la predetta società nell'operazione;

di avere comunque garantito, in ragione dei propri risalenti rapporti personali con il signor Girolamo Audino, legale rappresentante di Audino s.r.l., gli obblighi che la società avrebbe assunto se avesse stipulato il contratto definitivo di vendita con la famiglia Zioni - Manno;

di non essersi interessato della fase relativa alla redazione dei progetti e dell'iter amministrativo della DIA presentata dalla famiglia Zioni - Manno presso il Comune di Alassio;

di aver preso atto nella tarda estate del 2014, che Audino s.r.l. non era più interessata a concludere l'affare con i proprietari dell'immobile;



di aver offerto, sempre nella tarda estate del 2014, in nome e per conto della impresa Giesse Servizi di Annagiorgia Sinisi, alla famiglia Zioni - Manno, di concludere l'affare sfumato con l'Audino s.r.l.;

di aver ottenuto l'assenso della famiglia Zioni - Manno a protrarre le trattative con Giesse Servizi;

che tale ultima impresa ha corrisposto alla proprietà svariati acconti pur senza aver ottenuto la sottoscrizione di alcun contratto preliminare;

che nell'autunno 2014 Giesse Servizi e la famiglia Zioni - Manno non hanno trovato l'intesa per la firma di un contratto preliminare in vista del futuro trasferimento alla prima del compendio immobiliare della seconda, tanto che Giesse Servizi ha dovuto agire in Tribunale per ottenere la restituzione delle somme indebitamente trattenute dalla signora Fernanda Manno;

di avere, egli signor Gaetano Sinisi, ancora prima dell'avvio delle trattative tra Giesse Servizi e la famiglia Zioni - Manno, versato in contanti agli attori e sull'intesa con Audino s.r.l. la somma di euro 50.000,00 da questi richiesta nell'ambito della trattativa con la promissaria acquirente (Audino s.r.l.);

di avere il diritto ad ottenere la restituzione da parte degli attori dell'importo di euro 50.000,00 visto che l'operazione con Audino s.r.l. non ha avuto lo sbocco auspicato e, quindi, gli attori stanno trattenendo tale importo senza titolo alcuno.

Ciò premesso, ha chiesto l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

In via principale, respingere ogni e qualsiasi domanda avanzata da parte dei signori Fernanda Manno, Fernando Zioni e Monica Zioni nei riguardi del signor Gaetano Sinisi in quanto infondate in fatto ed in diritto.

In via riconvenzionale, per le ragioni di cui alla narrativa del presente atto, anche sotto il riflesso di cui all'art. 2041 cod. civ., dichiarare tenuti e per l'effetto condannare i signori Fernanda Manno, Fernando Zioni e Monica Zioni, in solido tra loro o come meglio ritenuto, a restituire al signor Gaetano Sinisi l'importo di euro 50.000,00, oltre interessi dalla data della ricezione a quella della effettiva restituzione.

In ogni caso, con vittoria delle competenze di lite, maggiorate del 15% per spese generali ed oneri contributivi e fiscali come per legge.

\* \* \*

La causa è stata istruita mediante:

- la documentazione prodotta in atti dalle parti;
- l'espletamento dell'interrogatorio formale degli attori e dei convenuti;



➤ l'escussione di testi.

All'esito dell'istruttoria orale, respinta l'istanza di parte attrice di licenziamento di una consulenza tecnica d'ufficio volta ad accertare la consistenza dei danni patrimoniali che gli attori lamentavano, era fissata udienza per la discussione ex art. 281 sexies c.p.c. per la data del 6.7.2017, con termine alle parti entro la data del 12.5.2017 per il deposito di note illustrative.

Tutte le parti hanno provveduto tempestivamente al deposito di dette note.

\* \* \*

La domanda di parte attrice non è fondata e, pertanto, non merita accoglimento, e ciò per le ragioni che seguono.

L'esame dell'istruttoria sia documentale sia orale consente di accertare alcuni dati che smentiscono la ricostruzione fattuale di parte attrice.

E' provato in atti che, grazie all'intervento dell'agenzia immobiliare case Kontemporanee di Alassio parte attrice e la Audino G srl, furono messe in contatto e, nel gennaio 2014, iniziarono trattative per l'acquisto di alcuni immobili siti in Alassio Regione Ciazze di proprietà di parte attrice.

E' documentalmente provato che tali trattative sfociarono nella stipula di un preliminare di compravendita.

Più specificamente, il 15 gennaio del 2014, la Audino G srl si impegnava ad acquistare, per il prezzo di 1.000.000 di euro, l'immobile sito in Alassio reg. Ciazze 2 ed un terreno, sito in via Molino del ponte, di proprietà di Fernanda Manno e Monica e Fernando Zioni.

Il 27 gennaio del 2014, le parti ricontrattarono l'atto di cui sopra, con la formulazione da parte della Audino di una nuova proposta relativa al solo immobile di reg. Ciazze per il prezzo di euro 900.000,00 e contestualmente, Girolamo Audino (legale rappresentante della soc. Audino) e Domenico (Gaetano) Sinisi garantirono le obbligazioni assunte dalla società in relazione a tale accordo.

Nessun rilievo e/o efficacia (negoziale e probatoria) può avere invece la scrittura del luglio 2014 posto che la stessa è stata disconosciuta da parte convenuta Audino s.r.l. e non è stata oggetto di successiva istanza di verifica da parte attrice

Ora, occorre immediatamente chiarire un dato relativamente a tali negoziazioni.

L'istruttoria testimoniale (in particolare le testimonianze dei fratelli Esposito dell'agenzia immobiliare case Kontemporanee) consente di accertare e confermare ciò che già risulta dal dato documentale, ovvero che parte contraente (promissaria acquirente) era esclusivamente la Audino s.r.l., e che:



a) il sig. Sinisi (pur effettivamente presente ad alcuni incontri durante la fase delle trattative) non si presentò mai quale socio della Audino s.r.l., ma semplicemente come “socio in affari” eventualmente interessato nel prosieguo dell'affare stesso una volta che fosse stata completata la ristrutturazione dell'immobile (d'altro canto la circostanza che il Sinisi non sia socio della Audino s.r.l. emerge chiaramente dalla visura camerale di detta società prodotta in atti);

b) che il sig. Girolamo Audino non contrattò mai personalmente ma sempre quale l.r.p.t. della società Audino s.r.l..

Di talchè appare anche dimostrata (e fondata) l'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata dalla difesa del sig. Audino Girolamo persona fisica

\* \* \*

Altrettanto è dimostrato (a seguito delle deposizioni dei testi Esposito):

che la Audino s.r.l. era motivata alla trattativa ed all'affare dall'intenzione di realizzare – a seguito della ristrutturazione del complesso immobiliare de quo – di 4 distinte unità abitative (*“l'operazione commerciale che voleva porre in essere l'Audino era quella di ristrutturare l'immobile in 4 unità immobiliari e rivendere per speculare sulla differenza prezzo, l'immobile in vendita era composto da piano terra, primo e secondo piano, vi era l'idea di sopraelevare l'immobile e creare un'altra unità abitativa, questa era l'idea espressa dall'Audino non posso essere certo di quando mi venne manifestata l'idea ma comunque senz'altro prima della sottoscrizione della prima proposta contrattuale”* (teste Maurizio Esposito); *“la proposta era subordinata alla sopraelevazione dell'immobile perchè ricordo che l'Audino voleva 4 unità abitative”* [...] *“posso solo dire che il progetto che è stato portato avanti prevedeva per richiesta del sig. Audino 4 unità abitative e che quella oggetto di sopraelevazione fosse autonoma e separata rispetto a quella sottostante”* (teste Savio Esposito).

In effetti, è documentalmente provato, che entrambi i suaccennati contratti preliminari prevedevano che *“la presente proposta è subordinata alla realizzazione della sopraelevazione per la realizzazione di un'altra unità abitativa”*

E sempre in effetti, venne predisposta una prima bozza di progetto che *“prevedeva la sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio per cui è causa mediante la realizzazione di autonoma unità abitativa”* (teste Santoriello)

\* \* \*

Appare dunque provato che la Audino G s.r.l ha contrattato subordinatamente alla condizione che dalla ristrutturazione dell'immobile si ricavassero 4 unità abitative distinte ed autonome.



\* \* \*

Ora, sempre rimanendo in tema è bene anche chiarire che l'istruttoria ha consentito di accertare:

i) che seppure il professionista che si occupò del progetto di ristrutturazione – ovvero il geom. Santoriello – venne pagato dalla Audino s.r.l., in realtà ebbe l'incarico di predisporre il progetto di ristrutturazione direttamente dall'agenzia immobiliare case Kontemporanee (teste Maurizio Esposito: *“fui io a dare l'incarico al geom. Santoriello”*);

ii) che *“il progetto definitivo (ovvero quello che poi fù portato in Commissione e definitivamente approvato a fine agosto 2014) prevedeva un sopraelevazione ma di superficie non ampia e pari circa a 30 mq...prevedeva altresì non la realizzazione di un'autonoma unità ma un ampliamento mediante sopraelevazione dell'unità sottostante”* (teste Santoriello);

Ora circa la conoscenza dell'intervenuta modifica della primigenia bozza progettuale sempre l'istruttoria testimoniale consente di accertare che:

a) da un lato è provata la circostanza che parte attrice fosse pienamente informata circa le modifiche di detto progetto di ristrutturazione, e ciò

- sia perché la stessa conosceva il contenuto della primigenia bozza progettuale (teste Maurizio Esposito: *“in sede di proposta del 13.1.2014 il Santoriello presentò un progetto di massima...prima di presentare questa bozza di progetto di massima il Santoriello aveva avuto contatti con la Zioni e di ciò ne sono certo in quanto io stesso avevo parlato con la Zioni per quanto riguardava la fattibilità di questo progetto, la quale aveva assentito alla realizzazione di questo progetto”*);
- sia perchè è documentalmente provato che l'elaborato venne firmato dalla sig.ra Fernanda Manno;
- sia, infine, perché per la predisposizione di detto progetto definitivo vennero eseguiti numerosi sopralluoghi presso l'immobile attoreo cui era presente o la sig.ra Fernanda Manno o la signora Monica Zioni.

b) da altro lato, invece, non è minimamente provata la circostanza che la Audino s.r.l. fosse a conoscenza del fatto che l'originaria bozza di progetto era stata modificata nel senso appena descritto (cfr.. di nuovo teste Santoriello che dichiara *“non so dire se l'Audino fosse informato circa il contenuto del progetto poi presentato n Comune; io personalmente non ho esibito questo progetto all'Audino o al Sinisi prima del deposito in Comune”*).



Suffragano questa mancata conoscenza da parte della Audino s.r.l. in ordine alle modifiche progettuali (antea approvazione definitiva del progetto) anche due dati ulteriori, anch'essi provati all'esito dell'istruttoria:

a) il progetto definitivo venne approvato alla fine di agosto 2014 e più precisamente in data 29.8.2014 (teste Andreini);

b) nell'estate 2014 – in concomitanza temporale con l'approvazione del progetto definitivo – la Audino s.r.l. “esce di scena” ed iniziano le trattative tra parte attrice ed il sig. Sinisi per conto di Giesse Servizi relativamente al medesimo immobile ed al medesimo affare.

Sul punto è sufficiente esaminare con attenzione le deposizioni rese dal sig. Maurizio Esposito che dichiarano: *“circa un paio di mesi dopo la scrittura del 14.7.2014 si era discusso del contenuto di questa scrittura [n.d.r.: scrittura che è bene ribadire è stata disconosciuta dalla Audino s.r.l.] presso l'albergo della Zioni, me presente, in quel contesto il sig. Sinisi ha consegnato in contanti la somma di € 25.000 e manifestò alla Zioni la volontà di Giesse di subentrare nell'operazione....la sig.ra Zioni era d'accordo al subentro della Giesse nell'operazione non ha richiesto garanzie specifiche e/o ulteriori rispetto a quelle che erano state prestate in sede di proposta del 26.1.2014.....ragionevolmente il periodo in cui venne prospettato il subentro di Giesse era settembre”*.

Non può infatti essere ritenuto dato casuale, la circostanza che non appena avvenuta l'approvazione del progetto definitivo (ovvero quello che non prevedeva la realizzazione di un'autonoma unità abitativa) la Audino s.r.l. cessi di interessarsi all'affare e contestualmente intervenga un soggetto terzo (ovvero il Sinisi per conto di Giesse Servizi) dichiarando di volere subentrare nell'affare, e dichiarando altresì che avrebbe gestito egli stesso i rapporti con l'Audino s.r.l. per detto subentro (su tale ultimo punto le testimonianze dei fratelli Esposito sono assolutamente univoche).

\* \* \*

Ora, da tutti i dati raccolti a seguito di istruttoria (e sopra sommariamente sintetizzati) può evincersi che effettivamente è del tutto venuta meno la condizione di cui ai preliminari del gennaio 2014 intercorsi tra parte attrice e la Audino s.r.l.

Il mancato avveramento di detta condizione priva il contratto di efficacia fin dal momento della sua stipulazione, con la conseguenza che alla parte acquirente spetta la restituzione del prezzo e di ogni acconto o caparra che siano stati eventualmente già versati, che rimangono una prestazione priva di titolo.

Correlativamente – come già detto sopra - emerge con chiarezza che a decorrere da settembre 2014 parte attrice intraprese delle trattative del tutto autonome con soggetto terzo



(ovvero Sinisi per conto di Giesse Servizi) in relazione al medesimo affare che sarebbe “subentrato” alla Audino s.r.l., e che di tali “parallele” trattative la stessa parte attrice non si curò di informare la Audino s.r.l.

Sul punto emerge pacificamente dall’escussione dei testi (in particolare dei fratelli Esposito) che di tale mutato scenario l’Audino s.r.l. sarebbe stata informata dal Sinisi.

Ciò, tuttavia, non toglie che a carico di parte attrice – che all’Audino era legata da specifico vincolo negoziale – vi fosse un obbligo specifico di correttezza e buona fede che imponeva quantomeno l’informazione al promissario acquirente della mutata volontà, obbligo che non risulta in alcun modo che parte attrice abbia assolto.

Circa il fatto poi che parte attrice fosse (o comunque dovesse esser) pienamente consapevole che le trattative portate avanti dal Sinisi nel settembre 2014 erano per conto di soggetto terzo (Giesse Servizi) e non per conto della Audino s.r.l., di nuovo l’istruttoria documentale ed orale chiarisce senza tema di smentita che parte attrice era ben a conoscenza di questo dato ed era d’accordo al subentro.

In tal senso, oltre le deposizioni testimoniali già citate sopra si muovono altresì:

i pagamenti effettuati da Giesse Servizi a mezzo bonifici bancari per € 85.000,00 (cfr. fascicolo convenuto Sinisi testi Esposito e Sinisi);

alcuni incontri avvenuti presso il notaio Vercellotti cui parteciparono da un lato parte attrice dall’altro il Sinisi sempre in rappresentanza di Giesse Servizi, ma nessuno per la Audino s.r.l.;

il decisum della sentenza Trib. Savona 602/2016 che ha statuito sui rapporti tra gli odierni attori e la Giesse Servizi di AnnaGiorgia Sinisi (sentenza notificata e non gravata) ed ha affermato: *“è pacifico che le somme di cui parte attrice chiede la restituzione provengono dal patrimonio di Annagiorgia Sinisi. Anche accedendo alla tesi di parte attrice, secondo cui tali pagamenti furono funzionali al pagamento di quanto dovuto, secondo gli accordi del 14 luglio del 2014 (n.d.r.: accordi peraltro come si è detto disconosciuti dalla Audino s.r.l.), dalla società Audino, non si capirebbe per quale motivo tali debiti dovevano essere assolti da Annagiorgia Sinisi. L’unica spiegazione giuridica ad una simile pretesa si potrebbe rinvenire nell’art. 1180 c.c., norma, comunque, non invocata da parte attrice. Ma neppure tale inquadramento sarebbe sufficiente a giustificare la pretesa della sig.ra Manno: questa avrebbe, comunque, dovuto dimostrare l’esistenza del suo credito nei confronti della società Audino, debito che Annagiorgia Sinisi aveva voluto consapevolmente soddisfare. In altre parole, parte attrice avrebbe dovuto dimostrare che i pagamenti ricevuti erano imputabili alle trattative con la società Audino e che le somme ricevute non dovevano essere comunque restituite e che*



*esisteva un suo diritti a trattenerle. Tuttavia, non solo non c'è prova del fatto che la somma di euro 85.000,00 era riferibile alla società Audino, ma non c'è neppure allegazione e, quindi, tanto meno prova, del diritto della sig.ra Manno a trattenerne le somme ricevute. Come si evince dalla prod. 28 di parte opponente, questa ha chiesto la risoluzione del contratto preliminare con la società Audino. La risoluzione comporta l'obbligo di restituire tutte le prestazioni eseguite e, quindi, andranno restituiti gli acconti ricevuti. Non si vede su quali basi, quindi, parte attrice possa fondare il proprio diritto a trattenerne le somme".*

\* \* \*

In definitiva, dunque, l'istruttoria esperita consente di escludere l'esistenza di inadempimento imputabile alla Audino s.r.l., così come la violazione da parte di quest'ultima dell'obbligo di buona fede e correttezza nell'esecuzione delle trattative.

Conseguentemente a tale statuizione va rigettata ogni domanda risarcitoria formulata da parte attrice nei confronti tanto della Audino s.r.l. quanto del sig. Girolamo Audino personalmente.

In ogni caso rilevasi sinteticamente che non vi è alcuna prova che parte attrice abbia subito danno a seguito della mancata conclusione dell'affare (e tale rilievo vale per tutte le posizioni dei convenuti).

E' infatti pacifico che parte attrice in epoca successiva vendette il bene a terzi e comunque non rimase affatto vincolata dal progetto approvato in data 29.8.2014, e ciò tanto è vero che di detto progetto chiese ed ottenne l'archiviazione da parte del Comune di Alassio.

\* \* \*

Alla luce di quanto sopra consegue:

- il rigetto di ogni domanda di parte attrice nei confronti tanto dell'a Audino s.r.l. quanto del sig. Audino Girolamo personalmente;
- la declaratoria di inefficacia dei contratti preliminari stipulati nel 13/15.1.2014, nel 26/27.1.2014 e nel 14.5.2014;
- l'obbligo di restituzione a carico di parte attrice di quanto percepito dalla Audino s.r.l.

\* \* \*

Circa il quantum restitutorio, è pacifico (e comunque è documentalmente provato) che la Audino G s.r.l. ha consegnato agli attori titoli per un importo complessivo di € 70.000,00 portato dai seguenti assegni:

- 1) assegno bancario n. 3648573124 – 01 dell'importo di € 12.500,00 intestato a Zioni Monica tratto sulla banca Unicredit



2) assegno bancario n. 3648573125 -02 dell'importo di € 12.500,00 intestato a Zioni

Fernando tratto sulla banca Unicredit

3) assegno bancario n. 3663851495 – 05 intestato a Manno Fernanda dell'importo di €

25.000,00 tratto sulla banca Unicredit

4) assegno bancario n. 3672330009 – 10 dell'importo di € 10.000,00 intestato a Zioni

Fernando tratto sulla banca Unicredit

5) assegno bancario n. 3648573126 – 03 dell'importo di € 10.000,00 intestato a Manno

Fernanda tratto sulla banca Unicredit.

A fronte di tali dazioni, parte attrice ha dato atto di non aver incassato tre assegni e con successiva istanza ha depositato gli originali dei titoli presso la cancelleria.

Nello specifico sono stati depositati i seguenti titoli (già sopra indicati ai nn. 3, 4 e 5):

- assegno bancario n. 3648573124 – 01 dell'importo di € 12.500,00 intestato a Zioni

Monica tratto sulla banca Unicredit,

- assegno bancario n. 3648573125 -02 dell'importo di € 12.500,00 intestato a Zioni

Fernando tratto sulla banca Unicredit;

- assegno bancario n. 3648573126 – 03 dell'importo di € 10.000,00 intestato a Manno

Fernanda tratto sulla banca Unicredit.

\* \* \*

Alla luce di quanto sopra risulta che l'Audino ha diritto alla restituzione sia dei titoli bancari attualmente depositati in Tribunale sia dell'ulteriore somma di € 35.000,00, oltre interessi al tasso legale (ovviamente da calcolarsi sull'intero montante di capitale pari a € 70.000,00) dalle singole dazioni sino all'effettivo saldo.

\* \* \*

Per quanto, poi, attiene al rapporto intercorso tra gli attori ed il convenuto Sinisi, oltre ai dati istruttori che si sono richiamati nel corso della motivazione e che dimostrano il reale andamento della trattativa e dell'affare per cui è causa, le tempistiche di esso ed i soggetti via via coinvolti nel corso del tempo, si osservi quanto ulteriormente segue.

\* \* \*

Sotto il profilo istruttorio è rimasta del tutto sfornita di prova l'affermazione di parte attrice secondo cui i convenuti avrebbero esercitato pressioni per rallentare l'iter dell'approvazione del progetto di ristrutturazione (anzi se del caso è dimostrata la speculare circostanza che il progetto venne presentato nel maggio 2014 presso la Commissione istituita presso il Comune di Alassio e definitivamente approvato in data 29.8.2014 – testi Santoriello e Andreini – e dunque con tempi assolutamente ragionevoli, e perverso piuttosto rapidi).



Altrettanto sfornita di prova è l'affermazione attorea secondo cui gli incontri nel novembre 2014 presso il notaio Vercellotti erano stati fissati per stipulare il rogito con Audino s.r.l.

Sul punto il teste Maurizio Esposito ha chiarito che " ... *l'incontro presso il notaio Vercellotti era un incontro esplorativo per vedere se vi fosse la possibilità di trovare una soluzione della vicenda ... ed il notaio era stato individuato come figura super partes; ricordo che il notaio propose alcune soluzioni, nessuna delle quali venne poi accolta dalle parti stesse ... in sede di questi incontri la Zioni era già a conoscenza della volontà di Giesse di subentrare nell'operazione ma l'accordo non si trovava in ordine alle condizioni ...*"

\* \* \*

Ora, per ciò che specificamente riguarda la posizione del convenuto Sinisi e nei confronti di parte attrice, non emerge a seguito dell'istruttoria esperita alcuna specifica condotta inadempiente del convenuto, che anzi in un primo tempo ha garantito con denaro proprio l'affare intercorso con l'Audino s.r.l., ed in un secondo tempo, quando ormai le trattative con la Audino s.r.l. avevano subito un arresto (le cui motivazioni si sono ampiamente già spiegate sopra) è intervenuto per subentrare a detto contratto corrispondendo somme a mezzo assegni e bonifici bancari della Giesse Servizi, onde dimostrare la serietà degli intenti.

Ed ancora, sempre con riferimento alla specifica posizione del signor Gaetano Sinisi è provato che egli mai sottoscrisse con parte attrice alcun contratto preliminare e che del tutto autonomi sono stati i rapporti intercorsi tra parte attrice e la Audino s.r.l. (prima) e parte attrice e la Giesse Servizi (dopo) e che di tale autonomia parte attrice ne fosse ampiamente a conoscenza.

In tal senso si muove, peraltro la precitata decisione resa dal Tribunale di Savona (sentenza n. 602/2016) laddove si afferma: "*dalle deposizioni dei testi, emerge che per l'acquisto degli immobili della famiglia Zioni – Manno vi furono due distinte trattative: la prima vide coinvolta in veste di acquirente formalmente la società Audino, con il fattivo "interessamento" del signor Gaetano Sinisi. Una seconda trattativa, fu condotta da quest'ultimo per conto della figlia. Tale trattativa non sfociò in alcun atto giuridicamente vincolante, ragion per cui parte attrice non ha alcun diritto a trattenere le somme oggetto di causa. La circostanza che in entrambe le trattative era presente Gaetano Sinisi (che ebbe un ruolo ben più significativo del mero collaboratore di chi intendeva figurare come promissario acquirente) non esclude che le due trattative rimasero separate e che Annagiorgia Sinisi non era minimamente vincolata dalle obbligazioni, ove esistenti, della società Audino...*"

\* \* \*



Del tutto infondate sono dunque le domande di parte attrice nei confronti del convenuto Sinisi (e ciò sotto il profilo sia risolutorio, sia – e conseguentemente – risarcitorio).

Fondata è, invece, la domanda riconvenzionale del convenuto Sinisi di condanna di parte attrice alla restituzione della somma di € 50.000.

In sede di interrogatorio formale parte attrice (capo 10 memoria istruttoria ex art. 183 sesto comma n. 2 c..p.c.) ha riconosciuto di aver ricevuto a maggio 2014 dal sig. Sinisi la somma in contanti di € 25.000 (di tale dazione, peraltro, parte convenuta ha prodotto anche registrazione audio video) (tale dazione è altresì confermata dal teste Esposito presente).

La sig.ra Monica Zioni inoltre sempre in sede di interrogatorio formale ha dichiarato che un'altre tranche di 25.000 € venne consegnata in contanti a gennaio 2014 dal sig. Esposito per conto del promissario acquirente

E', dunque, dimostrato dal valore confessorio degli interrogatori formali degli attori che gli stessi ricevettero oltre alle somme portate in titoli bancari e bonifici (di cui si è già ampiamente parlato sopra) anche un ulteriore importo di € 50.000 in contanti, e ciò in due tranches.

Ora se per la seconda tranche (quella corrisposta a maggio 2014) non vi è dubbio a seguito della deposizione del teste Esposito che essa fosse stata consegnata in contanti personalmente dal sig. Sinisi, per quanto riguarda la prima può esservi il dubbio che essa fosse riferibile all'Audino s.r.l..

Tuttavia, tale dubbio va immediatamente fugato solo che si consideri che la Audino s.r.l. ha sempre dichiarato di aver corrisposto in relazione all'affare di cui si discute la sola somma di € 70.000,00 e ciò esclusivamente mediante titoli bancari, e mai per contanti.

Si consideri, inoltre che in nessuna delle due circostanze in cui avvenne questa dazione di denaro in contanti era presente il sig. Audino.

Appare quindi corretto imputare al sig. Sinisi anche la dazione della prima delle due tranche da 25.000 euro in contanti ricevuta dagli attori.

Si rammenti inoltre che parte convenuta ha specificamente richiesto la restituzione di detta somma anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2041 cod. civ..

Ed in effetti, non sussiste in capo a parte attrice alcun legittimo diritto a trattenere detto importo, posto che è pacifico che l'accordo tra la società Audino s.r.l. ed i signori Fernanda Manno, Fernando Zioni e Monica Zioni, così come il successivo accordo tra gli attori e la Giesse Servizi, non ha avuto alcun seguito.

Il tutto oltre ovviamente gli interessi al tasso legale dalle singole dazioni (ovvero gennaio 2014 e maggio 2014) sino all'effettivo saldo.

\* \* \*



Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono calcolate come nel dispositivo che segue sulla base del valore di causa dichiarato da parte attrice.

Sia parte attrice sia i convenuti Audino s.r.l. e Girolamo Audino hanno chiesto la condanna ex art. 96 c.p.c.

Si deve evidenziare che la domanda di parte attrice non solo è rimasta del tutto destituita di fondamento, ma anche che parte attrice ha sostenuto il proprio diritto a trattenere somme ricevute.

Ciò comporta l'applicazione dell'art. 96 terzo comma c.p.c.

La giurisprudenza che si è occupata della previsione in esame ha sostenuto che il comma terzo, a differenza della previsione di cui al comma primo, risponde ad una logica sanzionatoria e deterrente e non riparatoria (cfr. Cass. 3003/14 e Cass. 17902/10).

A tale conclusione, si giunge considerando che la norma in commento prescinde dall'esistenza di un danno patito, come conferma l'inciso iniziale ("*... In ogni caso*") e come conferma il fatto che, a differenza del comma primo, non si parla di risarcimento del danno, ma si prevede la condanna della parte soccombente al pagamento di "*una somma equitativamente determinata*".

La norma, quindi, intende colpire la parte che costringe l'amministrazione della giustizia a impiegare mezzi e risorse in relazioni a pretese palesemente insussistenti, con una logica assolutamente conforme a quella che aveva indotto il legislatore ad introdurre la previsione dell'art. 385 c.p.c., norma modificata in quanto destinata ad essere sostituita proprio dall'art. 96 c.p.c.

Non è sufficiente a sostenere il contrario il fatto che la somma deve essere pagata non all'amministrazione della Giustizia bensì alla parte (com'è, invece, previsto dall'art. 26 del codice del processo amministrativo).

Trattasi sicuramente di scelta inopportuna ma che probabilmente risponde, da un lato, alla necessità di garantire l'effettività dell'applicazione della sanzione, ritenendo il legislatore, evidentemente, che il privato sarà più solerte del soggetto pubblico; dall'altro, la soluzione del legislatore tiene conto del fatto che la parte che viene coinvolta in un processo evitabile subisce comunque un danno come conferma, del resto, la giurisprudenza affermatasi sulla L. 89/01.

Infine, si pone il problema di determinare come vada liquidata la somma oggetto della previsione dell'art. 96 c.p.c.

Sul punto, si confrontano almeno 3 orientamenti: il primo, minoritario, ritiene che la condanna debba essere quantificata come percentuale del capitale riconosciuto alla parte



vittoriosa o richiesto dalla parte soccombente (Trib. Milano 27 giugno 2015, Trib. Brescia 15 gennaio 2014, Trib. Lodi 4 marzo 2013, Trib. Milano 4 dicembre 2012); il secondo ancora la somma dovuta ai sensi dell'art. 96, comma 3, c.p.c. ai parametri previsti dall'art. 2 bis, L. n. 89/2001 che quantifica l'indennizzo per equa riparazione per l'eccessiva durata del processo in un importo pecuniario compreso tra € 500 ed € 1.500 per ogni anno di durata eccedente il termine ragionevole di durata del processo (Trib. Napoli Nord 21 luglio 2014, Trib. Savona 24 marzo 2014, Trib. Varese, Ord. 2 ottobre 2012, Trib. Oristano, Ord. 17 novembre 2010); infine, il terzo (cui aderisce lo scrivente) è oggi quello maggioritario ed ha trovato il consenso della Corte di Cassazione e parametrata la somma da liquidare ex art. 96 c.p.c. all'entità delle spese di lite liquidate (sulla falsariga dell'art. 385 c.p.c. di cui l'art. 96 c.p.c. ha preso il posto).

In questi termini, si veda Cass., ord. 30 novembre 2012, n. 21570:

*"In tema di responsabilità aggravata, il terzo comma dell'art. 96 cod. proc. civ., aggiunto dalla legge 18 giugno 2009, n. 69, disponendo che il soccombente può essere condannato a pagare alla controparte una "somma equitativamente determinata", non fissa alcun limite quantitativo, né massimo, né minimo, al contrario del quarto comma dell'art. 385 cod. proc. civ., che, prima dell'abrogazione ad opera della medesima legge, stabiliva, per il giudizio di cassazione, il limite massimo del doppio dei massimi tariffari. Pertanto, la determinazione giudiziale deve solo osservare il criterio equitativo, potendo essere calibrata anche sull'importo delle spese processuali o su un loro multiplo, con l'unico limite della ragionevolezza. (Nella specie, in applicazione del principio, la S.C. ha respinto il ricorso avverso la decisione di merito, che aveva condannato il soccombente a pagare una somma non irragionevole in termini assoluti e pari al triplo di quanto liquidato per diritti e onorari).*

Ai fini della liquidazione della somma che il codice impone solo come equa, si deve tener conto, alla luce della ratio della disposizione, della quantità di risorse impiegate dalla giustizia a causa dell'altrui infondata domanda e dell'oggetto del giudizio.

Sotto quest'ultimo profilo, spunti possono provenire dall'art 614 bis c.p.c. il quale, sia pur in relazione ad una fattispecie del tutto diversa, ovvero all'applicazione della misura coercitiva in materia di obblighi di fare infungibili e di non fare, dispone che l'ammontare della somma – comminata all'obbligato *"per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento"* – è da determinarsi in considerazione della controversia, della natura della prestazione, del danno quantificato o prevedibile e di ogni altra circostanza utile (quali, ad es., l'elemento soggettivo ed il vantaggio che la parte intendeva conseguire).



L'art. 614 bis c.p.c. presenta punti di affinità rispetto all'art. 96 c.p.c.: il primo è volto ad indurre l'obbligato ad adempiere spontaneamente alla prestazione infungibile; l'art. 96 c.p.c. a scoraggiare l'abusivo ricorso allo strumento processuale.

Entrambe le norme hanno, quindi, una finalità deterrente volta ad evitare il ricorso all'Autorità Giudiziaria quando i torti e le ragioni sono agevolmente evincibili; ciò giustifica una possibile applicazione analogica della disposizione di cui sopra anche ai fini dell'applicazione dell'art. 96 c.p.c.

Alla luce di quanto precede, si ritiene di procedere ad una liquidazione di un importo che da un lato tenga conto del fatto che il danno alle risorse della giustizia è stato limitato, ove si consideri che la causa è stata decisa in poco più di due anni; ma che da altro lato dia giusta rilevanza al fatto che il danno cagionato alla controparte si è sostanziato nel non avere la disponibilità della somma di € 35.000 e comunque essere esposto mediante titoli bancari per circa 3 anni in tutto (dal 2014 ad oggi 2017).

Per queste ragioni, parte attrice deve essere condannata al pagamento di una somma pari al 30% dell'importo delle spese di lite.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando,

ogni altra domanda rigettata;

- dichiara l'inefficacia dei contratti preliminari per cui è causa stipulati nel 13/15.1.2014, nel 26/27.1.2014, tra parte attrice (quale promittente alienante) e Audino s.r.l., in persona del l.r.p.t., (quale promissaria acquirente);
- dichiara il difetto di legittimazione passiva del sig. Girolamo Audino persona fisica;
- condanna gli attori Manno Fernanda, Zioni Fernando e Zioni Monica, in solido tra loro, al pagamento in favore della Audino s.r.l. in ps del l.r.p.t. della somma di € 35.000,00;
- condanna gli attori Manno Fernanda, Zioni Fernando e Zioni Monica, in solido tra loro, alla restituzione in favore della Audino s.r.l. in ps del l.r.p.t. dei seguenti titoli bancari:
  - assegno bancario n. 3648573124 – 01 dell'importo di € 12.500,00 intestato a Zioni Monica tratto sulla banca Unicredit,
  - assegno bancario n. 3648573125 -02 dell'importo di € 12.500,00 intestato a Zioni Fernando tratto sulla banca Unicredit;
  - assegno bancario n. 3648573126 – 03 dell'importo di € 10.000,00 intestato a Manno Fernanda tratto sulla banca Unicredit;



- autorizza sin d'ora la competente Cancelleria presso questo Tribunale alla restituzione immediata dei suddetti tre titoli bancari, quivi detenuti in cassaforte, anche direttamente al convenuto Audino s.r.l. in ps. del l.r.p.t.;
- condanna gli attori Manno Fernanda, Zioni Fernando e Zioni Monica, in solido tra loro, al pagamento in favore della Audino s.r.l. in ps del l.r.p.t. degli interessi al tasso legale, da calcolarsi sull'itero montante di capitale pari a € 70.000,00 e dalle singole dazioni sino all'effettivo saldo.
- condanna gli attori Manno Fernanda, Zioni Fernando e Zioni Monica, in solido tra loro, al pagamento in favore del convenuto Gaetano Sinisi della somma di € 50.000,00 oltre gli interessi al tasso legale dalle singole dazioni (ovvero gennaio 2014 e maggio 2014) sino all'effettivo saldo.
- condanna gli attori Manno Fernanda, Zioni Fernando e Zioni Monica, in solido tra loro, al pagamento in favore di ciascuno dei convenuti Audino s.r.l., in ps. del l.r.p.t.; Audino Girolamo e Sinisi Gaetano delle spese del presente giudizio che liquida in € 759,00 per esborsi € 15.478,00 per compensi, oltre 15% Sp. Gen. oltre iva e cpa per il convenuto Audino s.r.l. in ps del l.r.p.t.; in € 518,00 per esborsi € 15.478,00 per compensi, oltre 15% Sp. Gen. oltre iva e cpa per il convenuto Sinisi, e € 15.478,00 per compensi, oltre 15% Sp. Gen. oltre iva e cpa per il convenuto Audino Girolamo;
- condanna gli attori Manno Fernanda, Zioni Fernando e Zioni Monica, in solido tra loro, al pagamento in favore di ciascuno dei convenuti Audino s.r.l., in ps. del l.r.p.t. e Audino Girolamo della somma di € 4.643,40 ex art. 96 c.p.c. per ciascuno di essi.

Savona, 6 luglio 2017

il Giudice

G.O.T. dott. Maria Clementina Traverso

