

## TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO

### Atto di citazione

I sottoscritti Avv. Riccardo Leonardi (C.F. LNRRRCR63D23A271G), Avv. Maria Luisa Belvederesi (C. F. BLVMLS76R48A271R) e Avv. Andrea Galvani (C. F. GLVNDR61P25A271P), procuratori e difensori, giusta delega in calce del presente atto, della **MARCO FINORI Srl**, (P. Iva 02279310441), in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante sig. Marco Finori, sedente in San Benedetto del Tronto alla via Lombardia n. 70, ma ai fini del presente giudizio elettivamente domiciliata presso lo studio dei predetti procuratori sito in Ancona alla Piazza della Repubblica n. 1, pec: *riccardo.leonardi@pec-ordineavvocatiancona.it*

\* \* \*

Deve preliminarmente segnalarsi come la presente iniziativa venga assunta nel tentativo di ridurre il pregiudizio già subito dall'attrice, senza alcuna efficacia sanante rispetto ai comportamenti illeciti posti in essere in danno della concludente e del suo legale rappresentante ed alle conseguenze che tali condotte possono aver determinato sugli atti negoziali di cui si discute .

#### ***Premesso in fatto .***

La Marco Finori Srl (di seguito Finori Srl) è stata affidataria della gestione degli impianti di risalita, nonché delle strutture annesse e delle piste da sci site in Prati di Tivo, Pietracamela (TE), in forza di contratto di gestione del 17.1.2019, stipulato con la proprietaria e concessionaria Gran Sasso Teramano Spa in liquidazione, (P. Iva 01464390671), sedente in Pietracamela (TE), presso la Casa Comunale, sita alla via XXV luglio n. 18,

pec: gransassoteramano@pec.it, (di seguito Gst Spa), come da accluso atto (doc. 1) .

La convenuta è società partecipata pubblica con socio di maggioranza la Provincia di Teramo (637 azioni), seguito dalla Camera di Commercio del Gran Sasso (514 azioni), mentre la Regione Abruzzo, la ASBUC della Università di Pietracamela, la ASBUC dell'Università di Intermeoli, ed i comuni di Pietracamela e Fano Adriano, hanno quote minori e simboliche.

Il contratto tra gli odierni componenti prevedeva una durata sino al 30.9.2019, senza possibilità di proroga (art. 22 del Capitolato Prestazione) ma, contrariamente alla previsione contrattuale testè citata, l'accordo venne dapprima prorogato, con atto del 1.8.2019, per ulteriori otto mesi, da computarsi escludendo i periodi in cui gli impianti risultavano inutilizzati poiché soggetti a manutenzione, revisione o collaudo e successivamente con, tre atti - verbale dell'assemblea dei soci della Gst Spa, rispettivamente dell'8.11.2020, del 21.6.2021 e del 21.12.21 - venivano disposte ulteriori proroghe sino al novembre 2022, ferme le condizioni pattizie già in essere.

Verranno di seguito attenzionati gli aspetti di maggior rilievo della presente complessa vicenda, preme però porre l'attenzione sul fatto che sin da subito la Finori riusciva a gestire gli impianti solo parzialmente – per responsabilità e colpa della Gst e che, parallelamente alla gestione, l'attrice partecipò alla gara per la vendita dell'*asset* della prefata Gst.

La vicenda che ci interessa si sviluppa su due distinti e paralleli binari, il primo afferente la cessione del ramo di azienda dalla Gst all'attrice - A) - ed il secondo riguarda, invece, una serie di inadempimenti ascrivibili alla convenuta relativamente sia alla prima offerta di acquisto dell'attrice – B) -

sia al citato contratto di gestione degli impianti – C) - di cui si è a pretendere il risarcimento del conseguente danno.

Ora preme attenzionare come l'annoso rapporto intercorso, aveva il suo epilogo con verbale assembleare del 26.4.2022 in cui la convenuta deliberava *“di revocare la gestione degli impianti concessi con delibera assembleare del 21.12.2021”* e con successiva delibera assembleare del 14.5.2022 disponeva, tra l'altro, che *“La ditta Marco Finori srl, custode e gestore temporaneo, ha tempo 30 giorni dal perfezionamento dell'acquisto da parte dei F.lli Persia per la riconsegna dei beni”*.

L'attrice quindi adiva, prontamente, il Tribunale Amministrativo Regionale dell'Abruzzo - L'Aquila, con ricorso iscritto al n. Rg. 194/2022 (doc. I) invocando, tra l'altro e per quanto di interesse nella presente sede, l'annullamento e/o la nullità, previa sospensione anche ex art. 56 Cpa, del provvedimento – verbale dell'Assemblea della Gst del 26.4.2022 e dei successivi provvedimenti che disponevano la revoca della gestione degli impianti e la restituzione degli stessi.

Il Giudice Amministrativo, con decreto presidenziale, sospendeva gli atti impugnati.

A questo punto la Finori interessava immediatamente la convenuta sulla necessità di porre in essere tutto quanto di propria spettanza onde permettere la riapertura degli impianti, vista la decisione del Tar.

Al precipuo fine di riprendere l'attività l'attrice pagava anche gli oneri di concessione dei terreni in luogo della GST, che rimaneva del tutto silente ad ogni richiesta.

Il Tar Abruzzo, Sez. I<sup>^</sup>, con sentenza n. 242 del 9.6.2022 statuiva per il difetto di giurisdizione in favore del giudice ordinario.

L'attrice, quindi, con gravame dell'8.7.2022 adiva il Consiglio di Stato onde ottenere la riforma della citata sentenza.

Il Consiglio di Stato con provvedimento del 15.7.2022 in accoglimento delle difese spiegate dall'attrice, sospendeva l'impugnata sentenza, confermando il già emesso decreto presidenziale.

Solo grazie a tale pronuncia e dopo un mese di alacre attività manutentiva, in data 8.8.2022 la Finori riusciva ad aprire gli impianti e a lavorare per poco più di un mese.

Il Consiglio di Stato con sentenza n. 8975/2022 del 21.10.2022, in esito al procedimento Rg. n. 4882/22, confermava in via definitiva il difetto di giurisdizione (doc. II).

\* \* \*

#### ***A) SULLA CESSIONE DEL RAMO DI AZIENDA.***

Prendendo le mosse dalla cessione del ramo di azienda intercorsa tra gli odierni componenti, la vicenda aveva il suo inizio in data 2.4.2021, allorquando l'attrice inviava alla Gst, società a partecipazione pubblica, proposta di acquisto, a corpo, del compendio aziendale al prezzo complessivo di Euro 900.000,00, oltre imposte ed oneri (doc. 2).

Preso atto di tale proposta e delle risultanze del verbale dell'Assemblea dei soci del 7.4.2021 (doc. 3), in data 14.4.2021 la GST pubblicava il bando di vendita di beni immobili e altri beni senza incanto invitando a presentare offerte irrevocabili di acquisto (doc. 4).

La vendita avrebbe riguardato, come indicato nel bando, *“gli impianti e beni immobili ubicati nei comuni di Pietracamela (Località Prati di Tivo) e Fano Adriano (Località Prato Selva) composto da impianti di risalita, impianto di innovazione*

*artificiale (Località Prati di Tivo) fabbricati uso albergo-ristorante (Località Prato Selva) dotato di attrezzature ed arredi, attrezzature ed officina, impianti di risalita, materiali per impianti sciistici (ricambi, reti, pali, materassi, impianti ecc.) mezzi targati, mezzi d'opera, incluso il trasferimento della convenzione in essere tra la GST e la Provincia di Teramo per l'impianto denominato Telemix”.*

L'art. 5 del bando prevedeva che le offerte di acquisto, migliorative rispetto a quella già presentata dalla Finori, dovevano essere depositate presso il liquidatore entro le ore 12.30 del giorno 3.5.2021.

Entro tale data non venivano presentate offerte.

Avendo appreso da organi di stampa l'arrivo di una proposta migliorativa successivamente alla scadenza, la Finori, con pec del 31.5.2021 (doc. 5), era a richiedere l'invio di tutti i relativi documenti.

Si apprendeva dunque che in data 27.5.2021 la Soc. F.lli Persia - Impresa di Costruzioni con sede in Frazione Tottea – Crognalento (TE) aveva presentato un'offerta di Euro 930.000,00 con pagamento in unica soluzione alla stipula dell'atto (doc. 6).

A questo punto, alla Finori veniva comunicata, con nota pec del 3.6.2021 (doc. 7) la volontà della GST di non procedere all'aggiudicazione definitiva, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 12 del bando.

Con nota pec del 9.6.2021 (doc. 8) la Finori decideva di presentare (nuova) offerta di acquisto dell'intera azienda GST con debiti, crediti, beni mobili ed immobili, liberi da ipoteche quindi attraverso una liquidazione al 100% del debito e saldo per intero dei creditori in massimo anni 4.

Si faceva presente che la proposta era vincolata alla concessione dei terreni da parte dell'Amministrazione Separata alla GST in tempi brevissimi (7 giorni) **per consentire una seppur ritardata, apertura estiva.**

Con verbale di assemblea del 17.6.2021 (doc. 9) la GST accettava l'offerta della Finori in ordine all'accollo del debito alla data della cessione dell'azienda pari a circa Euro 1.400.000,00, stabilendo tuttavia di notificare l'offerta medesima alla ditta F.lli Persia, alla quale veniva concessa la facoltà di poter presentare un'ulteriore offerta migliorativa, non inferiore al totale del capitale sociale pari ad Euro 121.300,00.

Così è poi avvenuto, avendo la F.lli Persia presentato offerta in linea con il contenuto di quella della Finori ma con un aumento migliorativo di Euro 121.300,00 (doc. 10), come comunicato dalla GST alla Finori con nota pec del 22.6.2021 (doc. 11).

La F.lli Persia chiariva altresì con nota pec del 22.6.21 (doc. 12) che la proposta doveva ritenersi *“con gli oneri a carico dell'offerente, tra questi le concessioni dei terreni di proprietà demaniale indispensabili all'esercizio dell'attività e gestiti dall'Amministrazione Separata”*.

A questo punto la Soc. Finori presentava nuova offerta di Euro 1.650.000,00, con pagamento dei professionisti entro il 31.12.2021 e per la restante somma entro 24 mesi dalla stipula dell'atto pubblico; si è previsto ed offerto un programma di investimento nell'annualità 2021/2022 nell'importo di Euro 500.000,00 in strutture, innovazione, sicurezza e promozione turistica, da dettagliare nell'atto di stipula di cessione d'azienda. In data 30.6.2021 si riuniva l'Assemblea dei soci della GST (doc. 13) la quale,

nel valutare l'offerta della Finori, decideva l'indizione di una nuova procedura sulla base della proposta formulata dalla stessa Finori.

Si stabiliva che entro il 5.7.2021 occorreva presentare da parte dei F.lli Persia o di altri interessati una richiesta di partecipazione alla gara da svolgersi il giorno successivo sulla base dell'offerta minima suddetta con possibilità di rilancio pari ad Euro 130.000,00.

In mancanza del secondo acquirente o di altro interessato la gara sarebbe stata definitivamente aggiudicata al primo offerente ovvero alla ditta Finori. L'Assemblea stabiliva altresì *“che eventuali offerte successive all'aggiudicazione definitiva potranno essere prese in considerazione ai fini dell'apertura della gara se sopra il 50% rispetto all'ultima offerta ricevuta pari ad Euro 1.650.000,00 ovvero di Euro 825.000,00 fino alla stipula dell'atto pubblico”*.

Il giorno 6.7.2021 (doc. 14) veniva stilato il verbale dell'Assemblea dei soci nel quale si prendeva atto che la Soc. F.lli Persia non aveva formulato entro il 6.7.2021 nessuna ulteriore proposta e che pertanto l'ultima offerta valida era quella del 25.6.2021 della Soc. Finori.

Pertanto, dopo ampia discussione, l'Assemblea decideva di aggiudicare la procedura in questione alla Soc. Finori in via definitiva, chiedendo alla ASBUC la disponibilità della concessione dei terreni, vista l'avvenuta aggiudicazione a Finori, ai fini dell'apertura degli impianti.

Con pec del 7.8.2021 (doc. 15) la GST trasmetteva alla ricorrente, nella sua qualità di aggiudicatario definitivo dei beni, la bozza dell'atto di compravendita (doc. 16) redatta dal Notaio Luca Vitale, scelto dalla GST, al fine di poterne condividere il contenuto e facendo presente che la stipula

sarebbe dovuta avvenire entro la metà del mese di settembre al fine di poter consentire la programmazione della stagione invernale.

Con nota pec del 24.9.2021 (doc. 17) la Finori comunicava la disponibilità alla stipula facendo presente che si stava adoperando per la preparazione di tutti i documenti necessari.

Senonché, in data 28.9.2021 (doc. 18) la GST comunicava alla ricorrente che il Comune di Fano Adriano aveva impugnato davanti al Consiglio di Stato la sentenza del TAR Abruzzo n. 346/21 *“insistendo per la declaratoria di risoluzione del contratto di concessione di terre del demanio civico universale in Località Prato Selva oltre che della condanna del Gran Sasso Teramano spa al risarcimento del danno e alla rimozione degli impianti giunti a fine vita tecnica”*.

Si comunicava pertanto il differimento della stipula dell'atto di vendita *“ad altra data da concordarsi”*.

Le questioni emerse venivano discusse in sede di Assemblea del 6.10.2021 (doc. 19) senza decisioni a tal riguardo.

**In data 21.10.2021 (doc. 20) la Finori chiedeva di attivare la procedura per poter avviare gli impianti per la stagione invernale.**

**Dopo una situazione di stasi durata quasi sei mesi, e soprattutto trascorsa l'intera stagione invernale senza possibilità di apertura degli impianti, per fatto e colpa delle convenute, si arrivava alla pec del 4.4.2022 con la quale la GST comunicava alla Finori (doc. 21) che l'Assemblea in data 22.3.22 aveva deliberato di volersi procedere alla stipula dell'atto pubblico entro il corrente mese di aprile e precisamente alla data del 22.4.2022, davanti al Not. Luca Vitale con**



**studio in Alba Adriatica, Notaio scelto dalla GST e di fiducia di quest'ultima.**

La comunicazione del 4.4.22 si concludeva facendo presente che *“entro brevissimo tempo”* sarebbe stata inviata alla Finori *“bozza dell'atto pubblico da sottoscrivere, con l'indicazione degli eventuali documenti ritenuti necessari oltre a quelli già forniti in occasione della precedente istruttoria relativa al medesimo trasferimento”*.

**In data 8.4.22 la GST trasmetteva bozza dell'atto pubblico nonché copia del contratto stipulato dalla GST in data 8.11.2021 con la ASBUC di Pietracamela; veniva confermata la data del 22.4.22 davanti al Not. Dott. Vitale (doc. 22).**

A questo punto, la Finori, letto l'atto pubblico in bozza e rilevate alcune criticità e problematiche, dettate anche dal fatto che lo stesso era stato unilateralmente modificato rispetto alla bozza (cfr. doc. 16) già vagliata dall'attrice, in data 19.4.2022 (doc. 23) faceva presente la necessità di alcuni approfondimenti, per poter giungere alla stipula, su articoli, circostanze e contenuti, che venivano elencati, seppur con ogni salvezza, comunque **dichiarando la permanenza di interesse alla stipula dell'atto pubblico.**

La Finori si riservava anche di comunicare il nominativo del Notaio di fiducia e di condividere il contratto in bozza una volta verificati, con il professionista incaricato, aspetti che si ritenevano indispensabili ed ineludibili anche per la rilevanza non solo economica dell'acquisizione.

La GST rispondeva con nota del 21.4.2022 (doc. 24), contestando, genericamente, le argomentazioni proposte dalla controparte e confermando la data del 22.4.2022 per la sottoscrizione dell'atto.

In data 21.4.2022 la Finori a sua volta contestava tale presa di posizione, **comunque dimostrando la permanenza di interesse alla stipula dell'atto pubblico** (doc. 25).

La GST con nota del 23.4.22 (doc. 26) a sua volta contestava la nota della Finori, ancora genericamente.

Tuttavia, la Finori doveva apprendere da articoli di stampa (doc. 27) che **l'Assemblea della GST aveva deciso di revocare l'aggiudicazione disposta a suo favore**; inviava quindi prontamente istanza di accesso agli atti (doc. 28), visto che nulla era gli era stato comunicato, nonostante parte direttamente interessata e destinataria.

**Si arrivava alla nota del 5.5.2022 della GST (doc. 29), con la quale la Finori veniva informata che l'Assemblea, in data 26.4.2022, preso atto della corrispondenza intercorsa, nonché della mancata comparizione dinanzi al Notaio, aveva deliberato la revoca della vendita del ramo d'azienda in questione.**

Non veniva allegato il verbale e/o il provvedimento di revoca citato, né si dava corso alla richiesta di accesso, sostenendosi che era in corso la comunicazione al controinteressato.

Dopo ulteriore e specifica diffida dell'11.5.22 (doc. 30), solamente con nota del 17.5.2022 (doc. 31) la GST ha inviato alla Finori copia del verbale (doc. 32) relativo alla riunione assembleare del 26/4/22 *“approvato dal medesimo organo in occasione della riunione del 14 maggio 2022”*.

Dalla lettura è emerso che l'Assemblea ha dato mandato al liquidatore affinché accerti la disponibilità dell'altra offerente Fratelli Persia a procedere all'acquisto del ramo d'azienda alle condizioni di cui all'offerta del 21.6.21 ed

all'integrazione del 22.6.21; in caso di mancata disponibilità, si è deciso di procedere alla pubblicazione di un nuovo bando di vendita ponendo come base d'asta l'importo di Euro 1.651.500.

Ed in caso di disponibilità, da manifestare entro 7 giorni, da parte della F.lli Persia all'acquisto alle condizioni sopra esposte, l'Assemblea, *“ritenuto che la Soc. Finori è stata inadempiente nei confronti della GST”* ha deliberato *“di revocare la gestione degli impianti concessi con delibera assembleare del 21/12/21”* con invito all'immediata riconsegna degli impianti stessi da parte della Finori.

Nulla veniva comunicato all'attrice che apprendeva le circostanze testè dedotte da articoli di stampa (doc. 33 - articolo apparso il 14/5/22 su giornale on line Eukonews.it), : *“l'Assemblea dei soci della Gst, riunitasi questa mattina (quindi in data 14/5/2022) nella sala consiliare della Provincia, ha deliberato, sulla base della conferma ufficiale inviata dalla Ditta f.lli Persia Costruzioni corredata da assegno circolare di 100 mila euro a titolo di deposito cauzionale, di fissare entro e non oltre il 26 maggio la data per la firma dal notaio della vendita della società Gran Sasso Teramano.*

*La ditta Persia, previa disamina dello schema d'atto, si è impegnata a presentare apposita garanzia fideiussoria il 23 maggio.*

*La ditta Marco Finori, custode e gestore temporaneo, ha tempo 30 giorni dal perfezionamento dell'acquisto da parte dei F.lli Persia per la riconsegna dei beni”.*

\*

**- Sullo specifico contenuto del contratto di cessione di ramo di azienda.**

La presente iniziativa è finalizzata, per le ragioni giuridiche che verranno di seguito specificate, ad ottenere una sentenza costitutiva, ex art. 2932 c.c., che

tenga luogo del contratto di cessione di ramo d'azienda scambiato tra le parti in data 8.4.2022 (cfr. doc. 22).

**L'oggetto di tale contratto prevede:**

*“ART. 1 – CONSENSO ED OGGETTO*

*La società “GRAN SASSO TERAMANO spa”, in liquidazione, vende alla società a responsabilità limitata con unico socio “FINORI MARCO srl.” che, in persona come in comparizione, accetta, la piena ed esclusiva proprietà del **ramo di azienda** avente ad oggetto il complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di **gestione di impianti di risalita e di strutture ricettive** corrente nei Comuni di Comune di Pietracamela (TE) e Fano Adriano (TE), e precisante:*

BENI MOBILI

- 1) **sciovia** doppia denominata “**Jolly 1 e 2**”, sita in Pietracamela (TE), località Prati di Tivo;*
- 2) **impianto** a fune seggio cabinovia denominata “**Telemix – La Madonnina**” realizzato nella stazione turistica di montagna di Pietracamela (TE), località Prati di Tivo;*
- 3) **impianti** a fune esistenti a servizio delle stazioni sciistiche di Pietracamela (TE), località Prati di Tivo e Fano Adriatico (TE), località Prato Selva e precisamente:*
  - a) RM53 – funivia monofune ad ammassamento fisso e seggiole biposto “**pilone di Mezzo – Corno Piccolo**”;*
  - b) RM54 – Funivia monofune ed ammassamento fisso e seggiole quadriposto “**Prati di Tivo – Fonte Cristiana**”;*
  - c) RM57 – Funivia monofune ed ammassamento fisso e seggiole biposto “**Prato Selva – Ginestra**”;*
  - d) RM24 – Funivia monofune ed ammassamento fisso e seggiole biposto “**Prato Selva –***

**Colle Abetone”;**

*impianti tutti meglio descritti nell’elenco che, firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera “B”;*

4) **attrezzature ed arredi**, *attrezzature di officina, materiali per gli impianti sciistici (ricambi, reti, pali, materassi, impianti, etc.) meglio descritti nell’elenco che, firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera “C”;*

5) **battipista** *meglio descritti nell’elenco che, firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera “D”;*

#### BENI IMMOBILI

a) **complesso immobiliare**, *sito in Fano Adriano (TE), località Prato Selva, costituito da un corpo di fabbrica destinato a struttura turistico – ricettiva sviluppatasi in piano terra, primo e secondo, e da un corpo di fabbrica destinato a seggiovia, confinante con*

*salvo altri; graficamente meglio rappresentato nella planimetria che, firmata dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera “E”;* *distinto in nel Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune come segue:*

- foglio **22**, particella **36**, località Prato Selva, piano T-1-2, Categoria D/2, rendita catastale Euro 8.226,13, in ditta alla “Gran Sasso Teramano spa”, proprietà per 1/1;

b) **immobile destinato ad arrivo seggiovia** *con annesso locale tecnico della seggiovia al piano terra, sito in Fano Adriano (TE), località Colle Abetone snc, con annessa struttura comprendente portico, sala, due bagni e confinante con...*

*salvo altri; graficamente meglio rappresentato nella planimetria che, firmata dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera “F”;* *distinto in nel Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune come segue:*

- foglio **25**, particella **122**, Colle Abetone snc, piano T-1, Categoria D/2, rendita

catastale Euro 968,00, in ditta alla “Gran Sasso Teramano spa”, proprietà per 1/1;

c) vari **appezzamenti di terreno**, siti in **Pietracamela (TE)**, della superficie complessiva di metri quadrati                      confinanti nell'insieme con                      salvo altri; censiti nel Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- foglio **24**, particella **297**, prato, classe 1, di ca 35 R.D. Euro 0,03 e R.A. Euro 0,03;

- foglio **24**, particella **304**, prato, classe 2, di ca 40 R.D. Euro 0,02 e R.A. Euro 0,02;

- foglio **24**, particella **330**, prato, classe 1, di are 05 e ca 06 R.D. Euro 0,50 e R.A. Euro 0,39;

- foglio **24**, particella **312**, prato, classe 1, di are 03 e ca 12 R.D. Euro 0,31 e R.A. Euro 0,24;

- foglio **24**, particella **315**, prato, classe 1, di ca 30 R.D. Euro 0,03 e R.A. Euro 0,02;

- foglio **24**, particella **316**, prato, classe 1, di ca 09 R.D. Euro 0,01 e R.A. Euro 0,01;

- foglio **24**, particella **320**, prato, classe 1, di are 05 e ca 95 R.D. Euro 0,58 e R.A. Euro 0,46;

d) piccolo appezzamento di terreno, sito in **Pietracamela (TE)**, della superficie complessiva di metri quadrati 60 (sessanta), confinante con                      salvo altri; censito nel Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- foglio **23**, particella **328**, prato, classe 2, di ca. 60 R.D. Euro 0,03 e R.A. Euro 0,03;

e) diritti pari a 4/8 (quattro ottavi) di piena proprietà su vari **appezzamenti di terreno**, siti in **Pietracamela (TE)**, della superficie complessiva di metri quadrati confinanti nell'insieme con                      salvo altri; censiti nel Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- foglio **24**, particella **325**, prato, classe 1, di are 02 e ca 40 R.D. Euro 0,24 e R.A. Euro 0,19;

- foglio **24**, particella **327**, prato, classe 1, di are 02 e ca 53 R.D. Euro 0,25 e R.A.

Euro 0,20;

- foglio **24**, particella **329**, prato, classe 1, di ca 30 R.D. Euro 0,03 e R.A. Euro 0,02.

f) diritti pari a su fabbricato, sito in **Pietracamela, Piazzale Amorocchi**, comprendente biglietteria, cabina comando, armadi elettrici, cabina di trasformazione, magazzino veicoli al piano terra, confinante con salvo altri; graficamente meglio rappresentato nella planimetria che, firmata dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "**G**"; distinto in nel Catasto dei Fabbricati del medesimo comune come segue

- foglio **24**, particella **313** e **331**, graffate tra loro, Piazzale Amorocchi, piano T, Categoria D/8, rendita catastale Euro 15.060,00, in ditta"

g) diritti pari a su locale magazzino veicoli, sito in **Pietracamela, Piazzale Amorocchi**, posto al piano terra, confinante con salvo altri; graficamente meglio rappresentato nella planimetrie che, firmata dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "**H**"; distinto in nel Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune come segue

- foglio **24**, particella **326**, Piazzale Amorocchi, piano T, categoria D/8, rendita catastale Euro 698,00 in ditta".

### **Pagamento del prezzo.**

A fronte della citata cessione, l'attrice si impegnava al pagamento del prezzo come da sottoriportato art. 3: "Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che il prezzo della presente vendita è convenuto nella somma di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero).

Detta somma viene regolata come segue:

- quanto ad Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) mediante e di detta somma la società venditrice, come sopra rappresentata, rilascia quietanza alla

*società acquirente, salvo buon fine;*

*- quanto ad Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) saranno versati con modalità conformi alle normative antiriciclaggio tempo per tempo vigenti, successivamente al pagamento di tutti i debiti aziendali meglio specificati nell'allegato sotto la lettera in conformità al successivo articolo 8 (otto), entro e non oltre il termine di mesi 24 (ventiquattro)”.*

Si puntualizza, inoltre, che al successivo art. 8 veniva previsto, quale parziale pagamento del prezzo della cessione ed oltre a quanto sopra, l'accollo da parte dell'attrice di tutti i debiti aziendali, maturati e/o consolidati che risultavano dalle scritture contabili.

In particolare veniva previsto che la parte acquirente si impegnava a pagare entro il 30.9.22 i debiti maturati alla data della stipula nei confronti dei professionisti, ed entro il 24 mesi dalla stipula gli altri.

Infine si segnala come l'attrice al momento della presentazione della proposta di acquisto versava, con assegno bancario, l'importo di € 100.000,00, a titolo di cauzione, a tutt'oggi trattenuto dalla controparte eppertanto a detrarre dal prezzo complessivo .

\*

### **In diritto.**

#### **a) Sull'applicabilità al caso in specie dell'art. 2932 c.c.**

Occorre preliminarmente precisare come la presente controversia debba necessariamente essere vagliata dal Giudice Ordinario, alla luce di quanto statuito dal Giudice Amministrativo.

Come costantemente affermato dalla giurisprudenza: “*Il rimedio previsto dall'art. 2932 c.c., al fine di ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un*



*contratto, è applicabile non solo nelle ipotesi di contratto preliminare non seguito da quello definitivo, ma anche in qualsiasi altra fattispecie dalla quale sorga l'obbligazione di prestare il consenso per il trasferimento o la costituzione di un diritto, sia in relazione ad un negozio unilaterale, sia in relazione ad un atto o fatto dai quali detto obbligo possa discendere "ex lege". (ex multis, **Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 5160 del 30 marzo 2012**).*

E' pertanto pacifico come nell'ipotesi al vaglio del Tribunale adito possa trovare applicazione l'istituto in questione.

Infatti, il contegno assunto da controparte è di certo censurabile, avendo illegittimamente disposto la revoca dell'aggiudicazione alla Finori, come verrà meglio argomentato in seguito e non avendo dato corso alla stipula dell'atto notarile.

Conseguentemente la presente iniziativa, *si opus* previo annullamento della revoca dell'aggiudicazione disposta da controparte, è finalizzata ad ottenere una sentenza costitutiva, ex art. 2932 c.c., onde dare esecuzione al contratto di cessione del ramo di azienda.

**\* \* \***

#### **b) Sul contegno assunto dalla Finori Srl.**

Alla luce della complessa narrazione sopra spiegata, appare opportuno cristallizzare le circostanze in fatto che hanno determinato la necessità di proporre la presente iniziativa.

La Finori si aggiudicava i beni – oggetto del contratto di cessione di azienda -, come si evince dal verbale dell'Assemblea dei soci della convenuta del 6.7.2021 (cfr. doc. 14), tanto che quest'ultima in data 7.8.21 inviava all'attrice una prima bozza del contratto summenzionato (cfr. doc. 16).

Dopodiché la GST - in via del tutto pretestuosa – differiva la stipula dell’atto di cessione adducendo un’unica ragione, peraltro priva di rilevanza, che afferiva un contenzioso amministrativo, a dir poco irrilevante ai fini della cessione in corso.

Ad ogni modo atteso che l’obbiettivo principale della Finori era avere la materiale disponibilità dell’impianto per l’apertura della stagione invernale – si ricorda che si era arrivati al mese di agosto eppertanto la stagione estiva poteva dirsi conclusa senza che l’attrice fosse stata messa in condizioni di gestire l’impianto – acconsentiva al differimento.

Nel mese di ottobre 2021 fu proprio l’attrice a sollecitare la stipula dell’atto (cfr. doc. 20), atteso che stava diventando improrogabile l’attivazione di tutte le procedure volte all’apertura degli impianti per il mese di dicembre 2021.

Da qui il contegno della convenuta appare davvero sconcertante.

Nonostante la disponibilità manifestata da Finori, Gst:

- attendeva quasi SEI MESI prima di riscontrare la richiesta dell’ottobre 2021, con buona pace della stagione invernale ‘21/22;
- **in data 8.4.22** inviava una NUOVA bozza dell’accordo, rispetto a quanto già condiviso, in cui venivano UNILATERALMENTE modificati financo gli importi dovuti dall’attrice per il pagamento del prezzo;
- imponeva la stipula dell’atto per la data del 22.4.22, negando all’attrice – che puntualizzava la persistenza dell’interesse alla stipula - la possibilità di disamina dell’atto eppertanto di differimento del rogito e PER CIO’ SOLO SI DETERMINAVA NELLA REVOCA DELL’AGGIUDICAZIONE.

Dalla sola disamina della documentazione prodotta si evince chiaramente la buona fede e la correttezza osservata dall'attrice nell'esecuzione dell'accordo onde addivenire alla stipula del contratto di cessione.

Lo stesso non potrà dirsi per controparte.

\* \* \*

**c) Sugli inadempimenti ascrivibili alla convenuta che hanno impedito la stipula dell'atto notarile.**

**- Sul termine indicato da controparte per la stipula dell'atto notarile.**

Si vuole porre l'attenzione su di un elemento di fondamentale importanza: il termine indicato dalla controparte per la stipula dell'atto notarile non può dirsi essenziale.

La Cassazione a tal riguardo ha affermato che: *“Il termine per l'adempimento può essere ritenuto essenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c., solo quando, all'esito di indagine istituzionalmente riservata al giudice di merito, da condursi alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, della natura e dell'oggetto del contratto, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo; tale volontà non può desumersi solo dall'uso dell'espressione “entro e non oltre”, quando non risulti dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti che queste hanno inteso considerare perduta l'utilità prefissasi nel caso di conclusione del negozio stesso oltre la data considerata (cfr. in tal senso Cass. 17.3.2005, n. 5797; nella specie questa Corte ha confermato la sentenza con la quale i giudici di merito avevano ritenuto non essenziale il termine che nel contratto preliminare le parti, adoperando l'espressione “entro e non oltre”, avevano fissato per il rogito; altresì Cass. 6.12.2007, n. 25549; Cass. 26.4.1983, n. 2870)”* **(Cassazione civile, sez. II, 22 ottobre 2014 n. 22454)** .

Ciò vale a maggior ragione nel caso di specie ove **la data veniva fissata in via unilaterale** e non era mai stato previsto, prima, un termine per la stipulazione del rogito.

E certo non vale l'utilizzo della tecnica della frase "entro e non oltre...", espressione anch'essa del tutto unilaterale e fine a sè stessa.

D'altra parte, ed in correlazione a quanto sopra, una volta superata la data originariamente fissata, le parti interessate, proprio per la natura di tale termine, non perdono la facoltà di concludere comunque il contratto, anche se oltre i termini.

Solamente per completezza va aggiunto che il termine per la stipula del definitivo potrebbe considerarsi essenziale solamente quando, all'esito di una interpretazione della corrispondenza intercorsa tra le parti (non sussistendo nella fattispecie un compromesso) ed in particolare poi anche per la natura e l'oggetto del contratto, risulti in modo certo ed inequivoco la volontà dei contraenti di considerare ormai perduta l'utilità del contratto una volta decorso il termine.

Una simile evenienza non può essere invocata nella fattispecie, posto che mai in tal senso si era espressa la stessa parte venditrice.

Dall'esame della corrispondenza intercorsa e dagli stessi verbali dell'Assemblea non è infatti possibile evincere la previsione di specifiche pattuizioni e/o espressioni di volontà dalle quali ricavare la assoluta necessità da parte dei promittenti venditori di stipulare il contratto definitivo nella data comunicata del 22.4.22.

E così per la parte acquirente.

Si è quindi in assenza di elementi tali da far risultare in modo inequivoco la volontà degli stessi contraenti di considerare ormai perduta l'utilità economica del contratto con l'infruttuoso decorso di un determinato termine.

Peraltro, una "urgenza" alla stipula era semmai ricollegabile alla posizione della parte acquirente.

E d'altronde le osservazioni proposte da quest'ultima erano tutte indirizzate verso un corretto contenuto contrattuale, senza dunque che si sia mai manifestata ovvero sia derivata la perdita di un'utilità contrattuale, una volta trascorso il termine previsto.

La Finori, nell'evidenziare alcuni elementi da approfondire, ha chiesto di fatto la fissazione di una nuova data e quindi sostanzialmente di prorogare il termine; e tale richiesta è sostenuta dalla valida motivazione di dover far fronte alla soluzione e agli approfondimenti assolutamente necessari, come si vedrà, per giungere alla stipula.

Non senza considerare che si sta parlando di una data prevista per il rogito fissata dopo pochissimi giorni dalla comunicazione della volontà di addivenire alla stipula, dopo una lunga ed ingiustificata stati dovuta a parte venditrice .

E, con detta comunicazione, è stata allegata una bozza contrattuale, letta, dunque, dalla stessa parte interessata, solamente in tale circostanza, in quanto redatta da un Notaio di fiducia della GST e senza alcun coinvolgimento, preventivo ed in contraddittorio, della Finori.

Quest'ultima nell'avanzare osservazioni, ha proprio concluso rappresentando che nel giro di pochi giorni avrebbe approfondito con un

Notaio di propria fiducia il contenuto del contratto in bozza, prospettando quindi una soluzione entro brevissimo tempo.

**Non è stata certo manifestata la volontà di non sottoscrivere.**

E la tempistica di verifica della bozza contrattuale non avrebbe certo leso alcuna finalità e/o utilità.

Si tenga conto che si sta parlando di un'aggiudicazione risalente a mesi prima e ad una volontà di giungere al definitivo espressa dopo una iniziale sospensione di tale decisione sempre per volontà della GST.

**- Sulle osservazioni palesate dall'attrice alla bozza dell'atto inviata dalla Gst.**

Da tenere nella dovuta considerazione per una valutazione complessiva della vicenda e del suo iter, la lettera del 4.4.22 della GST di convocazione per il giorno 22.4.22 davanti a Notaio di propria fiducia, per la stipula dell'atto pubblico di cessione del ramo d'azienda e sulla successiva corrispondenza, occorre sottolineare come la GST abbia disposto la revoca dell'aggiudicazione per mancata comparizione della ricorrente a tale data e dopo aver considerato pretestuose ed inconferenti le osservazioni prontamente inviate dalla stessa ricorrente rispetto alla bozza dell'atto pubblico trasmesso (con nota dell'8.4.22) dalla GST e predisposta dal Notaio di fiducia di quest'ultima.

Come si avrà modo di evidenziare nel proseguo, rispetto alla bozza contrattuale, la Finori, con nota del 19.4.22, ha infatti avanzato legittime osservazioni ed altrettante legittime perplessità, in ogni caso dimostrando e comunicando la volontà di giungere alla sottoscrizione dell'atto, una volta risolte tali problematiche e davanti ad un Notaio di propria scelta.

La comunicazione in tal senso è stata ampiamente motivata con richiami ad alcuni contenuti dell'atto pubblico necessariamente da chiarire, con spirito quindi collaborativo.

Non va dimenticato come rispetto alla prima bozza del contratto di cessione quella inviata dal Gst e che doveva essere sottoposta ad atto notarile veniva da quest'ultima – sempre unilateralmente – modificata ed integrata.

Il tutto senza dimenticare che l'operazione economica in questione aveva un valore complessivo di oltre Euro 1.650.000,00 (!!??).

Occorre mettere in luce, quindi, la legittimità della pretesa di parte di attrice di differire la data per la stipula del contratto notarile.

Una simile presa di posizione, non quindi un rifiuto alla stipula, è stata respinta dalla GST, la quale, invece di confrontarsi su tali argomenti, inviare la documentazione necessaria, accedere agli altrettanto necessari approfondimenti, alcuni, come poi si vedrà, necessari e senza i quali non si sarebbe potuto stipulare ecc., ha ritenuto di rispondere sostenendo che si trattava di osservazioni del tutto pretestuose e volte solamente a non sottoscrivere il contratto.

Le criticità dell'atto che la Finori metteva in risalto erano le seguenti, tutt'altro che pretestuose.

Sulle stesse ci si riserva sin d'ora ogni e più approfondita valutazione, anche in esito ad una eventuale CTU che verrà richiesta nel prosieguo del presente giudizio nonché all'esito della disamina di tutta la documentazione, di esclusiva pertinenza del Gst, come sotto punto per punto richiamata, e di cui si chiederà l'esibizione in giudizio nel rispetto dei termini istruttori.

- non risultava regolamentato il trasferimento di alcuni locali tecnici come, tra gli altri, e con manifestata riserva di approfondimento:

i) cabina elettrica Madonnina di Monte, ubicata all'interno dell'ex stazione della seggiovia monoposto ed attualmente in funzione per alimentare la stazione di monte della cabinovia;

ii) cabina elettrica Prato Selva la quale risulterebbe al 50% di proprietà dell'Enel

iii) locali accessori (es. ex biglietteria GST - casetta aquilotti)

iv) impianti (es. impianto di "innevamento" – che risulterebbe di proprietà di GST per quanto attiene i cannoni, il materiale di pista, il materiale delle sale macchine e la cabina elettrica);

v) Baita Prato Selva (all'arrivo della seggiovia Abetone).

- il compendio immobiliare a monte e a valle della ex seggiovia di Prati di Tivo monoposto Madonnina, per il quale, peraltro, non si aveva chiarezza in ordine al relativo accatastamento, risulterebbe rivendicato da terzi con rapporti che evidentemente andavano chiariti preliminarmente alla stipula; risulterebbe, in particolare, che su una porzione dell'edificio a valle sul piazzale esiste un locale bar del quale non vi è alcuna specificazione e/o chiarimento nella bozza (invero correttamente richiesto dalla Finori).

E' tanto vero quanto sopra che da un articolo di stampa, che ci si riserva di produrre, emerge che la stessa GST ha dato incarico ad un legale di fiducia di risolvere la questione sulla proprietà degli immobili della stazione di partenza della cabinovia.



Anche in sede di verbale del 26/4/22 al punto 2 dell'ordine del giorno, si rappresentava una situazione certo non chiara e da approfondire, tanto che sulla problematica è stato dato mandato apposito ad un legale.

- All'art. 2 co. 2, in sede di precisazioni, la bozza prevedeva che gli immobili di cui ai punti f) e g) nonché gli impianti a fune seggio cabinovia denominata "Telemix la Madonnina" appartengono al compendio aziendale non in piena proprietà ma in forza di concessione, in godimento alla GST *"giusta convenzione sopra citata"*.

Ora, di tale convenzione non vi è alcun riferimento e traccia in sede di bozza. Inoltre, quest'ultima non prevede un "passaggio" di tale rapporto concessorio e convenzionale e quindi un relativo subentro dell'acquirente Finori.

Ciò rappresenta aspetto che andava assolutamente chiarito, presentandosi come elemento non solo incidente sul valore economico dell'operazione, ma anche sulla stessa correlazione con la proposta presentata dalla Finori.

Si consideri sul punto che la precedente bozza prevedeva il passaggio del rapporto concessorio relativamente a tale bene, indicandolo espressamente nell'ambito del compendio che sarebbe stato trasferito (con ulteriore indicazione delle parti contraenti GST e Provincia di Teramo).

Non si vede come possa affermarsi che una richiesta di approfondimento sull'argomento si configuri come "nebulosa" e pretestuosa.

Per di più, non vi è alcuna evidenza del fatto che il passaggio del rapporto concessorio implicava ed implica un assenso non solo della GST, ma anche dell'altra parte convenzionata (e quindi, da quanto è dato sapere, della Provincia di Teramo).

- Non sono stati forniti i documenti tecnici necessari in ordine, ad esempio, al progetto della cabinovia, dell'impianto di innevamento, dei piani di gestione e per quanto attiene Prato Selva, per gli edifici e gli impianti.

- Su tali aspetti tecnici e relativi ai beni oggetto di cessione, la GST fa riferimento a delle perizie tecniche Ing. Cordeschi e Geom. Pirocchi "*da anni in Vs. possesso*".

Da quanto si può comprendere trattasi delle relazioni richiamate in sede di bando iniziale, risalente al 2021.

E' la stessa GST poche righe sopra ad affermare che il venir meno del bando e l'aver indetto nuove procedure ed acquisito nuove offerte, implica l'impossibilità di far riferimento a quanto ivi previsto, quindi anche nei richiami ivi contenuti.

Peraltro, come detto, l'oggetto della cessione e della stessa offerta è cambiato, dopo l'iniziale bando, anche per volontà della stessa GST, che alcuni impianti ha eliminato, etc., con la conseguenza che le richieste formulate dalla Finori in data 19/04/2022 andavano analiticamente esaminate e riscontrate senza poter far riferimento semplicemente a precedenti perizie ormai superate e peraltro con contenuto non assorbente e rispondente a quanto richiesto.

- All'art. 12 si prevede una possibile richiesta di ristoro a carico della Finori in caso di sopravvenienze passive, il che non solo non è stato previsto neanche in sede di indizione della procedura, ma anche risulta del tutto ingiustificato e non dovuto, una volta perfezionato il trasferimento alle condizioni, anche contabili, accertate e dichiarate; peraltro ciò si pone in contrasto con l'art. 8 della bozza.

Il profilo sollevato con lettera del 19/04 viene qui ribadito anche in riferimento alla risposta fornita dalla GST, del tutto generica e non chiara così come non chiaro è il testo stesso della bozza.

- All'art. 14 viene indicata l'esistenza di una ipoteca giudiziale di Euro 108.530,93 a favore del Comune di Fano Adriano quando invero l'azienda doveva e deve essere ceduta libera da qualsiasi iscrizione e trascrizione pregiudizievole.

Chiaramente la circostanza meritava un chiarimento ed approfondimento.

- Non sussistono nella bozza le dichiarazioni urbanistiche ed edilizie in ordine alla conformità dei beni immobili aziendali alla normativa e alla strumentazione urbanistica.

Va sottolineato a tal riguardo che, nonostante le richieste manifestate con nota del 19/4/2022, la GST ha insistito per la convocazione al 22/4/2022 senza dimostrare e fornire alla parte acquirente interessata in particolare la documentazione attinente non solo la conformità urbanistica complessiva dei beni immobili ceduti ma anche la relativa agibilità nonché le autorizzazioni necessarie per la messa in esercizio dei complessivi impianti oggetto del contratto.

Si è più volte affermato anche in sede giurisprudenziale, che è del tutto legittima la richiesta del promissario acquirente di ottenere la documentazione di abitabilità e di conformità degli immobili (sino a considerare legittimo il rifiuto alla stipula) tenuto conto dell'interesse della stessa parte acquirente ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto e quindi la fruibilità e la commerciabilità del bene, per

cui i predetti certificati devono ritenersi *essenziali* (confr. **Cass. n. 30950/17 e Cass. n. 23265/19, Cass. n. 2196/2020 ed altre**).

Di recente anche *Cass. 9226/2020* secondo cui “*il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità, agibilità e di conformità alla concessione edilizia è da ritenersi giustificato*”.

Trattasi di documentazione che del tutto legittimamente, per le ragioni esposte e per la loro valenza, la parte acquirente deve ottenere su richiesta prima della stipula dell'atto e non contestualmente come sembra affermare controparte nella lettera del 21/04.

- Non vengono riportate le dichiarazioni di conformità catastali; sul punto e quindi sulla situazione catastale era necessaria una preliminare verifica degli atti e degli allegati che vengono solamente citati nella bozza.

- Risulta assente qualsiasi documentazione attestante la prestazione energetica degli edifici.

- Nel bando di vendita del 14/04/2021 all'art. 5 co. 9 si afferma che il trasferimento di tutti i beni sarebbe avvenuto con riserva di proprietà entro 30 giorni dall'omologa di cui all'art. 182 bis L.F. e comunque non prima dell'omologa stessa; nella bozza dell'atto nulla viene detto a riguardo ed anzi all'art. 5 viene dichiarato che non sussiste alcuna procedura in capo alla società cedente.

Si è solamente chiesto che la circostanza venisse chiarita; a tal riguardo, a nulla vale il richiamo al fatto che la procedura di cui al bando e quanto ivi previsto sia venuto meno, sussistendo comunque l'esigenza di chiarire la circostanza relativa alla situazione finanziaria dell'Ente.

- Viene richiesta all'art. 9 una polizza fideiussoria da consegnare a garanzia degli obblighi di pagamento assunti e di tutti i debiti accollati il che si appalesa come clausola e richiesta inammissibile, non prevista in sede di bando del 14/04/2021, né in successive delibere assembleari, neanche in quella di aggiudicazione definitiva.

Ora, la fideiussione rappresenta una figura tipica di garanzia personale ove il fideiussore si obbliga personalmente nei confronti del creditore a garantire, con tutto il proprio patrimonio ex art. 2740 c.c., l'adempimento di una obbligazione altrui.

L'obbligazione fideiussoria si configura come un'obbligazione propria ma accessoria rispetto a quella del debitore garantito.

La richiesta di supportare non l'offerta ma lo stesso pagamento pattuito con una fideiussione deve necessariamente essere portata a conoscenza della parte acquirente (o in sede di compromesso ovvero) nell'ambito degli atti e dei documenti della procedura, non potendo essere imposta in via unilaterale, ma semmai condivisa, per di più a pochi giorni dalla sottoscrizione del contratto definitivo, comportando peraltro una significativa alterazione del sinallagma contrattuale.

Si tenga conto al riguardo della già rappresentata inapplicabilità del Codice dei Contratti, e, quindi, anche in ordine all'impegno a presentare garanzie.

- Mancano completamente gli allegati citati nell'atto ed i relativi elenchi ovviamente tutti da verificare in particolare quelli contraddistinti con le lettere b), c) e d) e le mappe catastali.

Orbene, rispetto a tutto quanto sopra, le osservazioni che sono state avanzate dalla Finori subito dopo aver ricevuto la bozza del contratto,

necessariamente in forma sintetica ma con riserva di immediato approfondimento, non potevano essere considerate, come viene detto da controparte,

- come una volontà di non sottoscrivere il contratto, tenuto conto che è stato espressamente detto e comunicato il contrario;

- come una presa di posizione pretestuosa ed inconferente, visto che in verità ogni rilievo posto ha trovato ragione nelle lacune chiaramente evincibili dalla semplice lettura della bozza contrattuale e che ogni osservazione è stata improntata al fine di trovare una soluzione su aspetti, problematiche e criticità tali da non consentire, senz'altro nella data indicata, la stessa stipula contrattuale;

- come una modifica, appunto pretestuosa, rispetto alla pregressa condivisione della precedente bozza, dato che quest'ultima in verità aveva contenuti differenti, rispetto a quella da ultimo inviata, e su aspetti anche sostanziali, comunque era in procinto di essere confutata su alcuni argomenti all'esito della disamina, si inseriva in un differente contesto anche temporale ed è stata poco dopo "ritirata" dalla stessa GST che ha deciso di rinviare la sottoscrizione.

La realtà è che si è trattato di rilievi, posti dalla Finori, assolutamente legittimi e corretti, addirittura necessari per la stessa stipula contrattuale, che richiedevano approfondimenti e corrette risposte, si può dire nel merito.

Le risposte della GST si appalesano invero pretestuose e volte a non risolvere i problemi posti, miranti solo a non affrontare le criticità.

Si tenga conto che trattasi di elementi e circostanze, di aspetti fattuali e documentali mai affrontati prima in contraddittorio con la ditta, alcuni anche

comportanti una modificazione delle condizioni e dei contenuti posti nella precedente bozza, intervenuti medio tempore senza coinvolgimento e senza la presenza dell'attrice, non direttamente parte e a conoscenza di accordi, giudizi ed altro.

**Pertanto solo in esito alla disamina di tale documentazione e previa verifica – in via incidentale – della regolarità urbanistica dei cespiti sarà possibile addivenire ad una puntuale regolamentazione delle pattuizioni del contratto di cessione.**

**- Sulla pretesa dell'attrice di scegliere il Notaio rogante.**

Il Notaio veniva scelto dalla GST e sul punto la Finori osservava, nella comunicazione del 19.4.2022, che simile circostanza non poteva essere accettata.

Si è detto, infatti, del tutto correttamente, che la scelta del Notaio rogante spettava alla parte acquirente.

E sul punto non vi possono essere discussioni.

In mancanza di diverso accordo, infatti, la scelta del Notaio rogante spetta alla parte acquirente (*cf. ex multis Tribunale Messina sez. I, 14/01/2021, n.51, Tribunale Perugia sez. II 12/03/2018 n. 369; Cass. civ., 27/1/2011, n. 1898; Cass. civ., 9/9/1998, n. 8910*)

Simile principio viene desunto non solo dalla prassi ma anche dal fatto che l'ordinamento prevede che le spese notarili siano a carico dell'acquirente.

Né consegue che la figura del Notaio deve essere sempre scelta dal soggetto che andrà poi a sostenere i relativi costi, previa stipula di apposito contratto professionale.

Non sussistono, nel caso, diversi accordi con la parte venditrice.

In sede di risposta del 21.4.22 sul punto, la GST ha fatto presente che la scelta del Notaio era conosciuta da tempo dalla Finori, e precisamente quando, nell'agosto 2021, è stata inviata una bozza dell'atto pubblico con allegato un preventivo di spesa redatto dal medesimo notaio scelto dalla GST, “*al quale non fece seguito alcuna eccezione*”.

Si sostiene altresì che nessuna obiezione sarebbe stata sollevata in precedenza, rispetto alla nota del 13.9.2021, con cui si confermava la designazione del Notaio con convocazione dinanzi allo stesso, circostanza anch'essa non contestata.

Ora, il mancato preventivo rilievo, allora, sulla scelta del Notaio, non può inficiare, ora, la deduzione sul punto, non ritenendo che a tal riguardo sia configurabile una preclusione ovvero un'acquiescenza.

Il contesto peraltro era ben differente, dato che allora vi era la necessità di concludere **con urgenza** l'acquisizione per poter iniziare un'effettiva programmazione ed un effettivo esercizio dell'attività gestionale per la stagione invernale.

Per di più, il preventivo inviato dal Notaio Vitale non era stato certo accettato dalla Finori e così il contenuto contrattuale, sempre in bozza, rispetto al quale si era nell'imminenza di inviare osservazioni quando, con nota del 28.9.2021, la GST decise di differire la stipula dell'atto di vendita ad altra data per le motivazioni ivi esposte.

\*

**Offerta di pagamento del prezzo.**

Come previsto dall'art. 8 della bozza del contratto di cessione in oggetto, la Finori Srl si dichiara pronta al pagamento del prezzo, come convenuto, da



compensare con il risarcimento del danno che verrà riconosciuto in ragione di quanto spiegato al paragrafo D) del presente scritto e come risulterà in esito al presente giudizio nonché, previa detrazione dell'importo di € 100.000,00 già corrisposto a controparte.

\* \* \*

In ragione di quanto esposto ai superiori punti non vi è chi non veda come la volontà della GST di non rispondere compiutamente, di non analizzare, di non confrontarsi, di non rilasciare e comunque portare a conoscenza quanto necessario, di scegliere il Notaio di propria fiducia, di fissare una data in via unilaterale e di attribuire ad essa natura perentoria, non possono che essere ritenute condotte gravemente inadempienti, nonché le uniche che hanno impedito la stipula dell'atto notarile.

Così agendo, sino al provvedimento di revoca, la GST ha violato la clausola generale di buona fede e correttezza, operante nell'ambito del singolo rapporto obbligatorio ex art. 1175 cc, nonché sul piano del complessivo assetto ed interessi sottostanti ex art. 1375 cc, concretizzandosi nel dovere di ciascun contraente di cooperare alla realizzazione degli interessi della controparte e ponendosi come limite di ogni situazione attiva o passiva negozialmente attribuita; in particolare, la condotta delle parti, nel tempo che precede la stipulazione del contratto, deve essere improntata a buona fede, atteso che l'art. 1337 c.c. prevede l'applicazione di tale canone anche nella fase relativa alla formazione del contratto (*confr. T.A.R. Lombardia, sez. I n. 1700/2018 ed altre*).

La buona fede, pertanto, si atteggia come un impegno ed un obbligo di solidarietà, il quale impone a ciascuna parte di tenere quei comportamenti

che siano idonei a preservare gli interessi dell'altra parte, senza rappresentare un apprezzabile sacrificio a suo carico.

Nella fattispecie, tutto quanto sopra rappresentato e quindi l'omessa sostanziale risposta da parte della GST, a fronte della legittima richiesta di alcuni approfondimenti rispetto al contenuto contrattuale peraltro in epoca prossima alla scadenza del termine previsto per la stipula del definitivo, quando quindi si rappresentava la necessità di essere a conoscenza di ogni aspetto rilevante a tal fine, costituisce comportamento contrario alle regole di correttezza e buona fede.

E' di palmare evidenza, quindi, che non si è pervenuti alla stipula dell'atto notarile, per esclusiva responsabilità e colpa del Gst.

\* \* \*

### ***B) SULLA CONDOTTA DELLA GST SPA IN RELAZIONE ALLA PRIMA OFFERTA DELL'ATTRICE .***

Come si è analiticamente illustrato nel paragrafo precedente si è giunti all'offerta rispetto alla quale si è invocato lo strumento di cui all'art. 2932 c.c. dopo una prima fase nella quale la GST Spa aveva ricevuto, nel termine previsto dal bando, la sola offerta dell'odierna attrice per rilevare l'asset aziendale .

Si ritiene che il comportamento della convenuta, in uno alla nullità della clausola di cui all'art. 5, comma n. 12 del bando – *“La Gran sasso Teramano Spa in liquidazione si riserva, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione di sospendere ovvero interrompere la vendita e di non procedere alla aggiudicazione definitiva”* -, sia fonte di responsabilità risarcitoria.

Il tema riguarda, innanzitutto, il contenuto della manifestazione di volontà

promanante dalla società pubblica .

Orbene nel bando in oggetto, la società aveva previsto una tempistica stringente.

Infatti si prevedeva un termine perentorio sino al 3 maggio 2021 per il pervenimento di ulteriori offerte, oltre quella ricevuta dall'odierna attrice, data nella quale si sarebbe dovuta tenere l'aggiudicazione provvisoria, nel caso a favore della stessa Finori Marco Srl, unica aggiudicataria nei termini. Orbene, pur non avendo allo stato copia del verbale di aggiudicazione provvisoria, se ne ha contezza dalla comunicazione 3 giugno 2021 di GST Spa.

Altrettanto certo, in punto di fatto è che nessuna offerta sia pervenuta a quella data, ditalchè è indubbio che il 3 giugno si era determinato l'effetto dell'incontro delle volontà, seppure sottoposto alla condizione sospensiva di cui all'art. 5, comma n. 12 del bando .

Infatti, nelle intenzioni della società pubblica, il contratto sarebbe stato condizionato alla determinazione della mandante di non stipulare, il tutto “*a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione*”.

Per comprendere la liceità della condotta tenuta dalla compagine posseduta dagli enti pubblici abruzzesi si deve tener conto del fatto che la clausola in parola, vieppiù nei tempi e nei modi con cui è stata applicata, non potrà che considerarsi nulla .

Per quanto riguarda i tempi è evidente come tale clausola, nelle intenzione dei vertici della GST, avrebbe permesso di tenere sospesa *sine die* la stipulazione del contratto, mentre è evidente ai più, e persino a chi non abbia alcuna dimestichezza con il diritto, come una tale pretesa sia giuridicamente

insostenibile .

In ogni caso, pur volendo superare tale problematica, resta il fatto che la clausola confezionata dal Liquidatore è, comunque, nulla .

Lo sarebbe stata, intanto, ove si fosse trattato di un concorso pubblico :

*“La clausola contenuta nella lettera di invito secondo cui l'amministrazione ha la facoltà di stipulare o non il contratto con la ditta aggiudicataria deve essere interpretata alla stregua del riconoscimento all'ente pubblico di un potere di implicita revoca dell'aggiudicazione, con obbligo di congrua motivazione che illustri la corretta ed esauriente ponderazione degli interessi pubblici e privati coinvolti: infatti, qualsiasi interpretazione che tenda a sostenere la insindacabile natura di tale facoltà comporterebbe la nullità della clausola ex art. 1355 c.c., in quanto si configurerebbe come condizione meramente potestativa.”* (**Consiglio di Stato, sez. VI, 30/09/1997, n. 1418, Soc. Isocoibent e altro c. Inp Giust. Civ. 1998, I, 577**)

Nel caso in esame nessuna valutazione di interessi è prevista nella clausola in esame .

Analogo principio si rinviene in tela di concorsi per l'assunzione di personale sempre in ambito pubblico : *“È nulla la clausola del bando di concorso pubblico che riservi alla commissione giudicatrice la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di non procedere ad alcuna nomina, quale condizione meramente potestativa; il bando di concorso ha infatti la duplice natura di provvedimento amministrativo e di atto negoziale che vincola nei confronti dei partecipanti al concorso, nei suoi effetti sostanziali.”* (**Cassazione civile, sez. lav., 01/10/2014, n. 20735, Soc. Ruzzo reti e altro c. De, in Guida al diritto 2014, 45, 53 (s.m.)**)

Lo è, a maggior ragione, ove i rapporti tra i contraenti siano su un piano paritario, come nel caso in esame .

Com'è noto, la condizione meramente potestativa è nulla, poiché assegna ad uno dei contraenti la facoltà di non vincolarsi contrattualmente a suo insindacabile giudizio .

Nel caso la GST aveva sottoposto la conclusione del contratto al suo insindacabile giudizio, potendosi, per l'effetto, svincolare dalla negoziazione, persino dopo avere aggiudicato il bene, seppure in via provvisoria .

In altre parole se si tratta, come si tratta, della conclusione di un negozio giuridico tra privati, è evidente come la venditrice non avrebbe potuto condizionare la conclusione del contratto al mero arbitrio .

Stante la nullità di tale clausola, ne consegue che la GST sia risultata inadempiente alle proprie obbligazioni, avendo mancato di vendere il bene al prezzo dell'unica offerta regolarmente ricevuta e cagionando alla incolpevole società promissaria acquirente un pregiudizio economico di cui si dirà nell'apposito paragrafo .

Ove non si verta in tema di inadempimento contrattuale, si avrà, in ogni caso, una responsabilità pre contrattuale, fonte del medesimo ristoro economico .

Parimenti nulla risulta, poi, la clausola di cui all'art. 5 comma n. 8 del bando. Il testo della norma convenzionale recita quanto segue: *“Successivamente all'aggiudicazione provvisoria, per qualsiasi motivo non possa aver luogo il trasferimento di quanto aggiudicato, l'aggiudicatario avrà diritto solo alla restituzione di quanto versato, senza null'altro a poter richiedere per risarcimento danni o altro titolo”*.

Ora, com'è noto le clausole che escludono la responsabilità sono nulle 'amente dell'art. 1229 co. I<sup>o</sup> c.c., ove si tratti di fatti cagionati con dolo o colpa grave .

Nel caso in esame, stante la richiamata nullità della condizione, il comportamento che ha generato il danno, e quindi la determinazione di non trasferire l'azienda al prezzo di €. 900.000 è stata volontaria e quindi certamente dolosa .

Non si è trattato, di imprudenza od imperizia, ma di una scelta cosciente della società cedente, anche in relazione al soggetto in ragione del quale si è negata la cessione all'odierna attrice .

In ogni caso, non potrà negarsi la ricorrenza della colpa grave, avendo la GST Spa revocato l'aggiudicazione molto oltre il termine di scadenza delle offerte ed agendo, come si dimostrerà, con l'intento di favorire la F.lli Persia. Quandanche non ricorressero gli stati soggettivi di cui sopra, sia la natura del contraente, che l'oggetto del contratto, determinano la nullità della clausola in parola anche in caso di colpa lieve .

Da ciò, quindi, la possibilità della società attrice di richiedere il risarcimento per tali condotte .

\* \* \*

### ***C) SUL CONTRATTO DI GESTIONE.***

Come sopra succintamente spiegato, il contratto di gestione veniva siglato in data 17.1.2019.

L'attrice, da subito si adoperava onde provvedere a tutte le opere necessarie alla riapertura degli impianti nonché all'assunzione del personale.

Occorre precisare, elemento di fondamentale importanza, come i prefati impianti – sia le piste di discesa, che gli impianti di risalita di Prati di Tivo - insistono su terreni concessi alla GST Spa dalla Amministrazione Separata Beni di Uso Civico della Università di Pietracamela, e da tale concessione

dipende la possibilità di esercitare l'attività oggetto del contratto di gestione. Orbene, un primo e gravissimo inadempimento ascrivibile alla convenuta accadde il 18.9.2020, allorquando l'ASBUC di Pietracamela ritirava le concessioni alla GST Spa a causa della morosità di quest'ultima nel pagamento del canone, costringendo l'attrice all'immediata chiusura degli impianti.

Nell'aprile 2021 veniva avviata la trattativa per la vendita dell'*asset* come sopra chiarito, a cui l'attrice partecipava fattivamente anche in ragione delle promesse palesate dalla controparte di poter riaprire gli impianti per la stagione estiva 2021, apertura fondamentale per l'equilibrio finanziario dell'azienda, dopo un anno di forzato blocco dell'attività.

Ed invece, dopo che la Finori iniziava le attività manutentive, tempestivamente, e dopo aver nuovamente assunto il personale necessario, l'ASBUC di Pietracamela negava la concessione dei terreni su cui insiste l'impianto di risalita, ancora una volta per mancato pagamento del canone da parte della GST.

Ancora, quanto alla Stagione invernale 2021/2022, si riproponeva la medesima, sciagurata situazione, ditalchè l'attrice, con due note via pec in data 12 e 13 ottobre 2021 (all.ti 34 e 35), mentre veniva procrastinata la stipulazione dell'atto di acquisto dell'azienda in seguito alla gara di cui sopra, per iniziativa unilaterale della stessa GST Spa, si lamentava formalmente della mancata messa a disposizione dei terreni, per l'imminente inizio della stagione.

Per risolvere la situazione la Finori Srl si rendeva persino disponibile al pagamento direttamente all'ASBUC di Pietracamela del corrispettivo per la

concessione dei terreni, pur essendo un onere della GST, ma la prospettiva di un'ulteriore stagione invernale inattiva sarebbe stata talmente lesiva per l'azienda che restava l'unica strada perseguibile.

A quanto sopra si aggiunse poi che la Provincia di Teramo, pur sapendo della necessità di programmare l'apertura della stagione con un congruo preavviso, riposizionava 9 dei 12 "Obelix" (Sistemi antivalanga obbligatori durante inverno) solo il 18 gennaio 2022, così da impedire di fatto l'avvio, anche se tardivo, della stagione invernale che si prospettava, come in effetti è stata, altamente proficua per tutte le stazioni abruzzesi.

Infatti, una volta riallocati gli Obelix, era poi necessario ottenere il Pilav (Piano Antivalanghe) da parte di una società accreditata, necessario ed indispensabile per la riapertura, con un'attesa di non meno di 60/90 giorni, da presentare presso gli uffici regionali (Co.Re.Ne.Va) per l'approvazione.

La Finori per quest'ultima stagione, oltre ad avere effettuato le manutenzioni previste, acquistava un'ingente quantità di materiale per la sicurezza e l'apertura delle piste, senza aver potuto operare per neanche un giorno, nonostante si tratti dell'unica stazione del centro Italia sufficientemente innevata per permetterne il godimento agli avventori.

Terminata, quindi, del tutto infruttuosamente anche la stagione invernale 2021/2022, per esclusiva responsabilità e colpa della convenuta atteso che, da contratto, la prefata avrebbe dovuto adoperarsi onde permettere l'effettivo godimento del bene all'attrice, si è arrivati ad aprile 2022, allorquando veniva ripresa la trattativa della cessione del ramo di azienda – come sopra descritta.

Si avvicinava quindi – parallelamente – l'inizio della stagione estiva 2022 ma,



il GST ritenendo – del tutto illegittimamente per le ragioni sopra esposte e che verranno di seguito meglio disaminate – che la Finori fosse indisponibile alla stipula dell’atto di cessione, in esito alla riunione assembleare del 26.4.2022 deliberava “*di revocare la gestione degli impianti concessi con delibera assembleare del 21.12.2021*” e con successiva delibera assembleare del 14.5.2022 (oltre a quanto sopra precisato sul contratto di gestione) disponeva “*La ditta Marco Finori srl, custode e gestore temporaneo, ha tempo 30 giorni dal perfezionamento dell’acquisto da parte dei F.lli Persia per la riconsegna dei beni*”.

L’attrice quindi adiva, prontamente, il Tribunale Amministrativo Regionale dell’Abruzzo - L’Aquila, come sopra spiegato.

Alla luce di quanto sopra esposto sono evidenti le molteplici condotte inadempimenti poste essere dalla GST e fonte di danno per l’attrice di cui si pretende il ristoro in esito al presente giudizio.

\* \* \*

#### **D) Sul risarcimento del danno .**

Il contegno assunto da parte convenuta ha determinato per l’attrice un ingente danno economico da lucro cessante, consistito nell’impossibilità di aprire gli impianti come sopra specificato, sia con riguardo alla stagione invernale 2021/2022, sia con riguardo alla stagione estiva, iniziata solo ad agosto inoltrato .

La totale perdita di introiti per le stagioni summenzionate è ancor più rilevante se solo si considera che già per la stagione invernale 2020/2021 l’attività non poteva essere esercitata a causa dell’epidemia da Covid -19 .

Occorre puntualizzare come trattasi del primo inadempimento ascrivibile a parte convenuta e che trae origine dal contratto di gestione degli impianti

mentre, vi è un'ulteriore posta di danno che si intende azionare nella presente sede .

La seconda attiene alla nullità delle clausole di cui all'art. 5, commi 8 e 12 del bando, ed alla conseguente, mancata cessione del ramo di azienda al prezzo di €. 900.000, ritualmente e tempestivamente offerto dall'attrice.

In detta ipotesi, com'è stato poco sopra evidenziato, la società convenuta, facendo - peraltro inesattamente - leva sull'art. 5, comma 12 non ha trasferito il bene all'odierna concludente determinando un danno pari alla differenza tra il prezzo offerto nella presente sede e la somma di €. 900.000,00 a cui si sarebbe aggiudicato il medesimo bene.

Tale danno potrà essere tutelato giudizialmente stante la nullità della clausola di esonero della responsabilità .

Si tenga conto da subito come l'attrice, per tutto il tempo in cui veniva coinvolta nella vicenda della compravendita del ramo di azienda, poneva in esser una serie di investimenti, finalizzati a rendere al meglio gli impianti, con un ingente esborso economico, di cui si fornirà piena prova nel corso del presente giudizio.

\* \* \*

In ragione di tutto quanto sopra esposto la Finori Marco srl

**CITA**

la **GRAN SASSO TERAMANO Spa** in liquidazione, (P. Iva 01464390671), sedente, in persona del liquidatore pro tempore in Pietracamela (TE), presso la Casa Comunale, sita alla via XXV luglio n. 18, pec: *gransassoteramano@pec.it*, a comparire avanti al Tribunale Civile di Teramo, nella nota sede, Giudice designando ex art. 168 bis cpc – all'udienza

del **22 febbraio 2023** ore di rito, con espresso invito a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 cpc, con l'avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui all'artt. 167 e 38 cpc, per ivi, in suo contesto o dichiarata contumacia, sulla base delle suesposte ragioni, sentirsi accogliere le seguenti

### **c o n c l u s i o n i**

Piaccia al l'Ill.mo Tribunale adito, ogni altra istanza e deduzione disattesa,:

- **Nel merito in via principale:** accertato che la Gran Sasso Teramano Spa, in persona del legale rappresentante pro tempore, si è resa inadempiente alla conclusione, a mezzo di atto notarile, del contratto di cessione di ramo di azienda, emettere, contro la Gran Sasso Teramano Spa, sentenza ex art. 2932 c.c. che produca gli effetti nel prefato contratto e trasferisca alla Marco Finori Srl, la proprietà del ramo d'azienda in argomento, come meglio descritto nella bozza di contratto dell'8.4.2022, previa verifica della regolarità urbanistica dei cespiti e della loro agibilità ;

- **Ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Teramo** di trascrivere l'emananda sentenza, con specifico riferimento a sottoelencati beni immobili, con esenzione da ogni responsabilità :

a) complesso immobiliare, sito in Fano Adriano (TE), località Prato Selva, costituito da un corpo di fabbrica destinato a struttura turistico – ricettiva sviluppatesi in piano terra, primo e secondo, e da un corpo di fabbrica destinato a seggiovia, distinto in nel Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- foglio 22, particella 36, località Prato Selva, piano T-1-2, Categoria D/2,

rendita catastale Euro 8.226,13, in ditta alla “Gran Sasso Teramano spa”, proprietà per 1/1;

b) immobile destinato ad arrivo seggiovia con annesso locale tecnico della seggiovia al piano terra, sito in Fano Adriano (TE), località Colle Abetone snc, con annessa struttura comprendente portico, sala, due bagni distinto in nel Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- foglio 25, particella 122, Colle Abetone snc, piano T-1, Categoria D/2, rendita catastale Euro 968,00, in ditta alla “Gran Sasso Teramano spa”, proprietà per 1/1;

c) appezzamenti di terreno, siti in Pietracamela (TE) censiti nel Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- foglio 24, particella 297, prato, classe 1, di ca 35 R.D. Euro 0,03 e R.A. Euro 0,03;

- foglio 24, particella 304, prato, classe 2, di ca 40 R.D. Euro 0,02 e R.A. Euro 0,02;

- foglio 24, particella 330, prato, classe 1, di are 05 e ca 06 R.D. Euro 0,50 e R.A. Euro 0,39;

- foglio 24, particella 312, prato, classe 1, di are 03 e ca 12 R.D. Euro 0,31 e R.A. Euro 0,24;

- foglio 24, particella 315, prato, classe 1, di ca 30 R.D. Euro 0,03 e R.A. Euro 0,02;

- foglio 24, particella 316, prato, classe 1, di ca 09 R.D. Euro 0,01 e R.A. Euro 0,01;

- foglio 24, particella 320, prato, classe 1, di are 05 e ca 95 R.D. Euro 0,58 e R.A. Euro 0,46;

d) appezzamento di terreno , sito in Pietracamela (TE) censito nel Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- foglio 23, particella 328, prato, classe 2, di ca. 60 R.D. Euro 0,03 e R.A. Euro 0,03;

e) diritti pari a 4/8 (quattro ottavi) di piena proprietà su appezzamenti di terreno, siti in Pietracamela (TE) censiti nel Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- foglio 24, particella 325, prato, classe 1, di are 02 e ca 40 R.D. Euro 0,24 e R.A. Euro 0,19;

- foglio 24, particella 327, prato, classe 1, di are 02 e ca 53 R.D. Euro 0,25 e R.A. Euro 0,20;

- foglio 24, particella 329, prato, classe 1, di ca 30 R.D. Euro 0,03 e R.A. Euro 0,02.

f) fabbricato, sito in Pietracamela, Piazzale Amorocchi, comprendente biglietteria, cabina comando, armadi elettrici, cabina di trasformazione, magazzino veicoli al piano terra, distinto in nel Catasto dei Fabbricati del medesimo comune come segue:

- foglio 24, particella 313 e 331, graffate tra loro, Piazzale Amorocchi, piano T, Categoria D/8, rendita catastale Euro 15.060,00, in ditta

g) locale magazzino veicoli, sito in Pietracamela, Piazzale Amorocchi, posto al piano terra, distinto in nel Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- foglio 24, particella 326, Piazzale Amorocchi, piano T, categoria D/8, rendita catastale Euro 698,00 .

- **Nel merito ed in via ulteriore : accertare e dichiarare** la nullità dell'art.

5, comma n. 8 del bando di cui in narrativa ‘a mente dell’art. 1229 c.c. e dell’art. 5 comma n. 12 del medesimo bando ‘a mente dell’art. 1355 c.c., accertando altresì la responsabilità da inadempimento della società convenuta all’obbligo di trasferire il ramo di azienda per l’effetto dell’aggiudicazione provvisoria del 3 maggio 2021 e/o, comunque, sulla base del bando, espunta la clausola di cui all’art. 5 comma n. 12 .

- **Condannare** la Gran Sasso Teramano Spa al risarcimento del danno patrimoniale ed extra patrimoniale patito dalla Marco Finori Srl, sia in ragione dell’accertato inadempimento del contratto di gestione che della mancata vendita al prezzo di €. 900.000,00, nella misura che sarà quantificata in esito al presente giudizio, oltre interessi legali;

Compensare, in tutto od in parte, tale importo con il prezzo di acquisto del ramo di azienda di cui in narrativa .

**In via istruttoria:** si producono i documenti di cui al separato indice .

Si dichiara che il presente giudizio è di valore indeterminabile, contributo unificato pari ad € 518,00, ex D.P.R. 115/02 .

Si chiede che le eventuali comunicazioni via Fax siano inviate al numero **07152851** e si indica il seguente indirizzo di posta elettronica certificata: *riccardo.leonardi@pec-ordineavvocatiancona.it* .

Ancona, li 21 ottobre 2022

**Avv. Andrea Galvani**

**Avv. Riccardo Leonardi**

**Avv. Maria Luisa Belvederesi**