



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione specializzata in materia di impresa**

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei magistrati:

dott. **Angelo Mambriani**      Presidente  
dott. **Guido Vannicelli**      giudice relatore  
dr.ssa **Alima Zana**            giudice

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. **7814/2019** R.g. promossa da

**MARIALUISA GAVAZZENI** (c.f. GVZMLS44A62A794X), elettivamente domiciliata presso i procuratori e difensori avv. Chiara BIELLA, Renato BOCCA e Giuseppe LOMBARDI

**attrice**

contro

**GIUSEPPE GRECO** (c.f. GRCGPP60H20L219E), elettivamente domiciliato presso i procuratori e difensori avv. Guido BORTOLUZZI e Paolo Flavio MONDINI

**convenuto**

e nei confronti di

**SOCIETÀ IMMOBILIARE G REAL ESTATE - SIGRE s.r.l. in liquidazione** (c.f. 05456640969), sedente in Floridia (SR), viale Vittorio Veneto n. 190, elettivamente domiciliata presso i procuratori e difensori avv. Giuseppe XERRI e Francesco BORDIGA

**litisconsorte**

**CONCLUSIONI**

Per MARIALUISA GAVAZZENI:

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, previo ogni più opportuno accertamento e/o declaratoria, sia di rito sia di merito, così giudicare:

1. **accertare e dichiarare**, ai sensi dell'art. 2476 c.c., la responsabilità del dott. Giuseppe Greco in relazione

a tutti i fatti illustrati in atti; e, per l'effetto

Sentenza tratta dall'archivio di

**GIURISPRUDENZA DELLE IMPRESE**

<https://bit.ly/3aBq2EJ>

2. **condannare** il dott. Giuseppe Greco a risarcire alla “*Società Immobiliare G. Real Estate S.r.l. in liquidazione*”, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, il danno arrecato al patrimonio di quest’ultima in conseguenza dei comportamenti illustrati in atti, quantificato in un importo pari quanto meno a 744.177 euro, ovvero nel diverso importo, minore o maggiore, che sarà accertato in corso di causa, se del caso mediante apposita CTU, ovvero anche in via equitativa *ex art. 1226 c.c.*; il tutto oltre interessi e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo;

3. **rigettare**, per tutte le ragioni di cui in narrativa, in quanto inammissibili e comunque infondate le domande riconvenzionali formulate dal dott. Giuseppe Greco nei confronti della dott.ssa Marialuisa Gavazzeni;

4. in ogni caso, **condannare** il dott. Giuseppe Greco al rimborso delle spese di lite e dei compensi professionali, oltre a spese vive ed accessori (IVA e CPA e rimborso forfettario del 15%) nella misura di legge.

In via istruttoria:

(i) disporre un supplemento/integrazione di CTU sottoponendo al CTU i seguenti quesiti:

“dica il CTU, sulla base della documentazione prodotta in giudizio e acquisito anche da terzi ogni altro documento ritenuto utile o necessario ai fini dell’espletanda indagine peritale, e svolti gli eventuali necessari sopralluoghi:

A) tenuto conto dell’erroneità delle tabelle millesimali rilevata dal CTU nel proprio elaborato, quale sia l’esatto ammontare delle somme - o comunque fornisca il CTU un’indicazione dei criteri che consentano la determinazione dell’importo - che SIGRE ha versato in eccedenza rispetto alla propria quota di proprietà a beneficio delle rimanenti proprietà condominiali;

B) se i costi di ristrutturazione sostenuti da SIGRE prima della stipula del contratto del 24 marzo 2011 con l’appaltatore E.M.J di Ayari Faounzi, quali risultanti dai bilanci degli anni 2006-2010 di SIGRE, si riferiscano alle unità immobiliari di SIGRE, del dott. Greco e/o a parti comuni dello Stabile (specificandone per ciascuna unità l’importo dei costi sostenuti);

C) l’importo della rivalutazione da applicare alla superficie immobiliare di cui il CTU ha riconosciuto l’erronea attribuzione al dott. Greco rispetto al valore indicato dal CTU alla data del 2011;

D) quale sia il numero di mq che il dott. Greco avrebbe potuto acquistare nel 2006 con un esborso di euro 40.000 sulla base della media pesata delle due compravendite del 24 novembre 2006 e del valore al mq delle unità immobiliari nel 2006; quale sia la differenza tra il numero di mq così determinato e il numero di mq effettivamente acquistati dal dott. Greco e quale sia il danno conseguentemente subito da SIGRE (in termini di maggiore numero di mq attribuiti al dott. Greco e correlato valore) nell’ambito dell’operazione di divisione delle unità immobiliari acquisite in comproprietà nel 2006, tenuto altresì conto della rivalutazione di cui alla precedente lettera C.”.

(ii) ammettere, occorrendo (e se del caso anche a controprova dei capitoli formulati *ex adverso*), i capitoli di prova per testi dedotti dall’attrice con la memoria *ex art. 183 comma 6 n. 2 c.p.c. sub 1-7*, con il teste ivi indicato e i capitoli dedotti dall’attrice con la memoria *ex art. 183 comma 6 n. 3 c.p.c. al § IX sub 8-11* (con i testi ivi indicati), nonché ammettere gli ordini di esibizione formulati *sub § VIII della memoria ex art. 183 comma 6 n. 3 c.p.c.*;

(iii) rigettare le istanze istruttorie formulate *ex adverso* per le ragioni esposte in atti e nel verbale dell’udienza del 26 maggio 2020, e, nella denegata ipotesi di ammissione (in tutto o in parte) dei capitoli dedotti dal dott. Greco,

ammettere l'attrice a prova contraria con i capitoli di prova e i testi indicati sub § VIII della propria memoria ex art. 183 comma 6 n. 3 c.p.c.;

(iv) dichiarare inammissibili e in ogni caso non tenere conto delle fotografie contenute alle pp. 4, 5 (prima fotografia) e 6 delle osservazioni dell'ing. Antonio Flavio Porto, trattandosi di immagini che non sono tratte da documenti versati in atti.

Firmato Da: VANNICELLI GUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65b222286fd0fab55fc76011eeef4237  
Firmato Da: PORTALE MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2b7414df22ddfd649554067f03640055  
Firmato Da: MAMBRIANI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 689c025b48da5bc40693f5bd2bada7bc



Per GIUSEPPE GRECO:

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, previa ogni opportuna declaratoria di rito e di merito, ogni contraria domanda, eccezione, deduzione o istanza respinta, così giudicare:

**In via principale, in rito e nel merito:**

- rigettare integralmente le domande attoree in quanto inammissibili e/o infondate in fatto e in diritto e/o comunque del tutto sprovviste di prova per le ragioni di cui in atti.

**In via subordinata, nella denegata ipotesi di accoglimento anche solo parziale delle domande attoree:**

- accertata la corresponsabilità della Dott.ssa Marialuisa Gavazzeni per le operazioni gestorie di SIGRE di cui è causa, condannarla a rifondere e/o tenere manlevato, in ragione della propria quota di responsabilità, il Dott. Greco di quanto lo stesso fosse condannato a risarcire alla SIGRE, per capitale, interessi, rivalutazione e spese, anche di causa;

- accertati i controcrediti vantati dal Dott. Greco nei confronti di SIGRE di cui in narrativa, dichiararne e/o comunque disporre la compensazione con ogni somma che l'odierno convenuto fosse condannato, a qualsivoglia titolo, a risarcire a SIGRE in esito al presente giudizio, sino ad integrale concorrenza.

**In via istruttoria:**

i senza alcuna inversione della prova gravante su parte attrice, ammettere e disporre prova testimoniale sui seguenti capitoli di prova e con escussione dei testi *infra* indicati:

1) “Vero che l'arch. Marco Iannò nel 2004 ebbe a segnalare al Dott. Greco, che si dimostrava interessato ad un progetto di investimento immobiliare in Ortigia, un palazzo storico sito tra la Via Alagona, con relativi ingressi ai numeri 83/85/87, e la Via Nizza (cosiddetto “Palazzo Gozzo”), le cui unità immobiliari erano in titolarità di diversi proprietari”; teste: Arch. Marco Iannò;

2) “Vero che le Signore Lucia e Concettina Nizza, comproprietarie di talune unità immobiliari all'interno del Palazzo Gozzo, avevano manifestato l'intenzione di mettere in vendita le stesse e che la richiesta iniziale per la vendita a corpo delle suddette unità immobiliari ammontava ad Euro 1.200.000”; teste: Arch. Marco Iannò; 3) “Vero che i Signori Annalisa Saetta, Alessandra Gozzo e Salvatore Gozzo, comproprietari di unità immobiliari all'interno del Palazzo Gozzo, avevano

manifestato l'intenzione di mettere in vendita le proprietà immobiliari di loro titolarità e che la richiesta iniziale per la vendita a corpo delle suddette unità immobiliari ammontava ad Euro 600.000”; teste: Arch. Marco Iannò;

4) “Vero che il Dott. Greco conferì all'arch. Marco Iannò incarico di procedere ai rilievi e alle misurazioni funzionali alla prima elaborazione grafica delle piantine delle unità immobiliari del Palazzo Gozzo e alla mappatura dello stesso e di assisterlo nelle trattative con i venditori”; teste: Arch. Marco Iannò;

5) “Vero che l'arch. Marco Iannò nel 2006 si è recato a Milano per illustrare presso il ristorante Trussardi in Piazza della Scala alla dott.ssa Gavazzeni gli immobili oggetto di trattativa del Palazzo Gozzo”; teste: Arch. Marco Iannò;

6) “Vero che le signore Lucia e Concettina Nizza avevano richiesto che una parte del corrispettivo di vendita delle unità immobiliari di loro proprietà fosse regolato in contanti”; teste: Arch. Marco Iannò;

7) “Vero che l'arch. Marco Iannò era presente in data 5 settembre 2006 alla stipula del contratto preliminare di vendita tra le Signore Nizza e il Dott. Greco, riprodotto sub doc. 5 fascicolo Greco (che si rammostra)”; teste: Arch. Marco Iannò;



- 8) “Vero che il Dott. Greco, in parziale adesione alla richiesta delle venditrici, ha versato la somma in contanti di Euro 50.000 a mani del Signor Antonino Saraceno, marito di una della venditrici, come rappresentato nel doc. 6 fascicolo Greco (che si rammostra)”; teste: Arch. Marco Iannò; teste: avv. Antonino Tata;
- 9) “Vero che il Dott. Greco, a fronte dell’attività di consulenza e di assistenza nelle trattative da parte dell’arch. Iannò con le venditrici Signore Nizza, ebbe a versare un corrispettivo in contanti di ammontare pari ad Euro 18.000”; teste: Arch. Marco Iannò;
- 10) “Vero che l’avv. Antonino Tata nel 2006 collaborava nello Studio legale dell’avv. Antonino Pappalardo, successivamente deceduto”; teste: avv. Antonino Tata;
- 11) “Vero che l’avv. Pappalardo ebbe a prestare assistenza legale al Dott. Greco, tra l’altro con riferimento alle trattative volte all’acquisizione delle unità immobiliari site all’interno dello stabile di Via Alagona n. 83/85/87 in Ortigia (cosiddetto Palazzo Gozzo)”; teste: avv. Antonino Tata;
- 12) “Vero che l’avv. Pappalardo ebbe a riferire all’avv. Tata della richiesta pervenuta in sede di trattative dalle Signore Lucia e Concettina Nizza (venditrici di talune della unità immobiliari del Palazzo Gozzo) di ottenere dal Dott. Greco una parte del prezzo in contanti”; teste: avv. Antonino Tata;
- 13) “Vero che l’avv. Pappalardo riferì all’avv. Tata che il Dott. Greco ebbe a versare nel settembre 2006 a mani del Signor Saraceno, marito di una delle venditrici, la somma in contanti di Euro 50.000, come da doc. 6 fascicolo Greco che si rammostra”; teste: avv. Antonino Tata;
- 14) “Vero che l’avv. Pappalardo riferì all’avv. Tata che il Dott. Greco ebbe a versare a favore dell’arch. Marco Iannò la somma di Euro 18.000 in contanti a fronte dell’attività di consulenza e di assistenza da quest’ultimo prestata a favore del Dott. Greco nel corso delle trattative intercorse con le venditrici Signore Nizza”; teste: avv. Antonino Tata;
- 15) “Vero che il notaio Santangelo ebbe a ricevere in originale cartaceo i documenti prodotti *sub* doc. 10 e doc. 33 fascicolo di causa Greco (che si rammostrano) nell’ambito dell’istruzione della pratica funzionale alla redazione dell’atto pubblico di divisione stipulato in data 4 marzo 2011, rep. n. 80399-racc. n. 24721 dott. Santangelo, prodotto *sub* doc. 43 fascicolo Gavazzeni (che si rammostrano)”; teste: notaio Egidio Santangelo e Signora Mariella, collaboratrice di studio;
- 16) “Vero che, a seguito del rogito, i documenti di cui al capitolo precedente rimasero conservati in originale presso lo studio del notaio rogante in Florida, nel fascicolo relativo all’atto divisionale” teste: notaio Egidio Santangelo e Signora Mariella, collaboratrice di studio;
- 17) “Vero che i documenti prodotti *sub* n. 10 fascicolo di causa Greco vennero estratti in originale alla fine del 2017 dal fascicolo di pratica dello studio notarile e consegnati a mani del Dott. Greco, a seguito di richiesta di quest’ultimo”; teste: notaio Egidio Santangelo e Signora Mariella, collaboratrice di studio;
- 18) “Vero che nel corso di un incontro tenutosi in data 15 gennaio 2020, presso lo studio notarile Santangelo in Florida, il notaio Santangelo ebbe a consegnare al Dott. Greco in originale il documento prodotto come n. 33 nel fascicolo Greco, estratto dal fascicolo di pratica dello studio notarile” teste: notaio Egidio Santangelo e Signora Mariella, collaboratrice di studio;
- 19) “Vero che nel corso del medesimo incontro del 15 gennaio 2020 il notaio Santangelo ebbe a consegnare al Dott. Greco l’ulteriore documentazione che viene esibita (doc. 32 fascicolo Greco), parimenti estratta dal fascicolo di pratica di studio presso cui era custodita”; teste: notaio Egidio Santangelo e Signora Mariella, collaboratrice di studio;
- 20) “Vero che nel novembre 2006 la dott.ssa Gavazzeni ebbe a partecipare personalmente ad incontri in Milano con funzionari del Banco di Sicilia al fine di discutere l’operazione di acquisizione immobiliare da





parte della SIGRE delle unità immobiliari site in Ortigia, Via Alagona n. 83/85/87, e della strumentale concessione del mutuo ipotecario, sulla scorta di perizia rimessa dal perito designato dalla Banca che le viene esibita (doc. 7 fascicolo Greco)”; testi: Beniamino Bongiovanni; Giorgio Riva; Dott. Brioschi, Dott. Andrea Terribili;

21) “Vero che la dott.ssa Gavazzeni ebbe in seguito a partecipare personalmente a plurimi incontri con funzionari di Banca Unicredit per discutere la concessione di finanziamenti a favore di SIGRE (oltre che di SIST s.r.l.) e che la stessa ebbe a sottoscrivere la documentazione contrattuale anche in nome e per conto di SIGRE, prodotta sub doc. 37 fascicolo Greco (che si rammostra)”; testi Beniamino Bongiovanni; Giorgio Riva; Dott. Brioschi, Dott. Andrea Terribili;

Testimoni da escutere sui predetti capitoli di prova:

- Arch. Marco Iannò, domiciliato in Siracusa

- Avv. Antonino Tata, con studio in Floridia (Siracusa)

- Dott. Egidio Santangelo, con studio in Floridia (Siracusa), e Signora Mariella, collaboratrice di studio

- Ing. Vincenzo Cannarella, domiciliato in Siracusa

- Dott. Beniamino Bongiovanni; Giorgio Riva; Dott. Brioschi, Dott. Andrea Terribili, tutti dipendenti di Unicredit, in Milano

ii) disporre, a prova contraria delle allegazioni attoree sulla mancata messa a disposizione di parte della documentazione sociale e contabile di SIGRE, prova testimoniale sui seguenti ulteriori capitoli di prova con escussione del teste *infra* indicato:

22) “Vero che Lei sino al 2016 è stato consigliere di amministratore e/o comunque ha operato alle dipendenze e/o quale consulente della Finos S.p.A., il cui Presidente del c.d.a. era la dott.ssa Marialuisa Gavazzeni,”.

23) “Vero che all’inizio del 2017 Lei fu incaricato dalla dott.ssa Gavazzeni di prestare consulenza amministrativa per la predisposizione dei budget relativi all’attività alberghiera dell’Ortigia Royal Suites”.

24) “Vero che dal 2006 sino al 2016, presso gli uffici della Finos S.p.A. siti in Milano, Piazza Duse n. 4, era ubicata la sede della società SIGRE s.r.l., di cui la dottoressa Gavazzeni era socia al 50%”.

25) “Vero che nel medesimo stabile di Piazza Duse in Milano era sita l’abitazione personale delle dott.ssa Gavazzeni”.

26) “Vero che personale di Finos S.p.A. era impiegato nella tenuta delle documentazione sociale di SIGRE”;

27) “Vero che all’inizio del 2016 gli uffici della Finos S.p.A. in Piazza Duse n. 4 furono chiusi e adibiti ad altra destinazione”;

28) “Vero che la documentazione sociale di SIGRE s.r.l. che si trovava presso gli uffici della Finos S.p.A. al momento della loro chiusura rimase conservata insieme agli atti e documenti della predetta Finos S.p.A.”;

29) “Vero che al Dott. Greco fu inibito qualsiasi accesso allo stabile di Piazza Duse n. 4 a seguito della chiusura degli uffici della Finos S.p.A.”

Testimone da escutere sui capitoli da 22 a 29:

- Rag. Luigi Orsenigo, residente in Nova Milanese, Via Manzoni n. 18.



**In ogni caso:**

- con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa, nonché accessori di legge.”

Per SOCIETA' IMM.RE REAL ESTATE s.r.l. in liquidazione:

Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Milano, disattesa ogni contraria domanda, istanza, eccezione o deduzione, emesse tutte le più opportune pronunce del caso, così giudicare.

In caso di positivo accertamento dei profili di responsabilità ex art. 2476 c.c. dedotti in giudizio dall'attrice con riferimento all'operato gestionale del dott. Giuseppe Greco, in accoglimento delle pretese attoree, condannare lo stesso dott. Giuseppe Greco a risarcire alla Società Immobiliare G Real Estate S.r.l. in Liquidazione il danno ad essa arrecato, quantificato in un importo pari ad euro 815.844,00 ovvero nel diverso ammontare determinato in corso di causa, ovvero in via equitativa, oltre interessi e rivalutazione dal dì del dovuto al saldo effettivo.

In ogni caso, con vittoria di spese e competenze del giudizio, aumentate di spese generali del 15%, IVA e CPA come per legge.

## RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO

1. Marialuisa GAVAZZENI ha esperito in causa, *in pro* della Società Immobiliare G. Real Estate s.r.l.<sup>1</sup> di cui è socia al 50%, l'azione di responsabilità prevista dall'art. 2476 co. 3° c.c. nei confronti del socio paritario Giuseppe GRECO, amministratore unico dalla costituzione del 10/10/2006 sino allo scioglimento della società<sup>2</sup>.

L'iniziativa recuperatoria riposa sull'assunto che l'*ex* amministratore, “*approfittando della propria carica e del rapporto di fiducia instaurato con l'attrice*”, avrebbe posto in essere “*nell'ambito di un piano evidentemente unitario e preordinato*” ed in conflitto di interessi con la società, operazioni immobiliari di acquisizione in comproprietà (fra SIGRE e lo stesso GRECO), di successiva divisione e di finale ristrutturazione da cui avrebbe “*tratto diretto vantaggio a detrimento del patrimonio di SIGRE*”.

### 1).1 Premesso

- che le acquisizioni di cui *infra* furono realizzate in vista della nascita del *resort* di fascia alta *Royal Ortigia Suite* sito nel centro storico di Siracusa e tuttora in attività,

<sup>1</sup> In avanti, per brevità, SIGRE.

<sup>2</sup> Avvenuta, a seguito di iscrizione da parte del GRECO dello stato di scioglimento della società per la sopravvenuta perdita del capitale, mediante nomina a liquidatore del dr. Francesco NICOLOSI da parte della Sezione specializzata in materia di impresa presso il Tribunale di Catania con decreto del 10 – 12/10/2018 (cfr. doc. 1 SIGRE).

- esercito tuttavia non da SIGRE (rimasta dopo la divisione di cui si dirà società proprietaria -così come, per alcune *suite*, il GRECO- dei ‘muri’) ma dalla Società Italiana Sviluppo Turistico - SIST s.r.l. costituita dalle stesse parti l’11/5/2011 con la medesima quota da esse detenuta in SIGRE<sup>3</sup>,

l’attrice ha addebitato in particolare al GRECO:

- (a) in relazione alle compravendite di svariate unità immobiliari poste all’interno dell’antico (quanto fatiscente) Palazzo Bozzo sito sull’isola di Ortigia in Siracusa (con ingresso da via Alagona e in angolo con via Nizza) avvenute il 24/11/2006 ed il 24/6/2009<sup>4</sup>, alle quali il Greco partecipò nella duplice veste di legale rappresentante della società e di persona fisica acquistando alcuni dei vani in comunione con SIGRE<sup>5</sup>, che tali compravendite avrebbero avuto luogo a condizioni iniquamente vantaggiose per il Greco, il quale non avrebbe addirittura pagato la propria quota del corrispettivo relativo all’acquisto degli immobili effettuato in comunione con SIGRE nel 2009 addossandolo tutto alla società;
- (b) in relazione all’atto di divisione stipulato il 14/3/2011 presso il notaio Santangelo di Floridia, cui ancora una volta il GRECO presenziò sia in proprio che quale rappresentante di SIGRE e col quale fu sciolta la comunione sino ad allora in essere sulle unità immobiliari acquistate in condominio negli anni precedenti (paritario per le unità acquisite nel 2006 e in ragione di un terzo il Greco e due terzi la SIGRE per quelle acquistate nel 2009), che con tale divisione il GRECO si sarebbe autoassegnato cespiti di superficie commerciale ben superiore alla quota comproprietaria spettantegli, riservandosi inoltre la piena proprietà di buona parte degli appartamenti “vista mare” prima in comproprietà con SIGRE e dell’intera terrazza sovrastante e facendosi persino “*riconoscere dalla Società un conguaglio di 22.000,00 euro che quest’ultima (...) ha regolato in natura attribuendo al primo la proprietà esclusiva di alcuni appartamenti*”;

<sup>3</sup> D’ora in avanti, in acronimo, SIST; la quale il giorno dopo concluse infatti –separatamente con la SIGRE e con il GRECO- il contratto di locazione “*per uso residenziale turistico alberghiero*” di cui ai documenti nn. 20 e 22 att. e 11 conv. (sulle discordanze fra il primo e terzo dei quali, v. *infra*).

<sup>4</sup> Cfr. docc. 34 – 35 att.

<sup>5</sup> Segnatamente, (i) in ragione di un mezzo per coacquirente, un appartamento al primo piano (con annessa terrazza al secondo) nel 2006, e (ii) in ragione di 2/3 SIGRE e di 1/3 il GRECO, le unità immobiliari acquisite nel 2009.



(c) nonché infine lo svolgimento, con modalità non trasparenti e ancora una volta in conflitto di interessi, di un costoso intervento edilizio di ristrutturazione che, pur interamente speso da SIGRE, avrebbe avuto ad oggetto non solo le porzioni immobiliari di proprietà sociale, bensì anche

- quelle divenute, a seguito della divisione citata, di proprietà esclusiva del GRECO

- nonché le parti comuni dello stabile condominiale in cui dette unità immobiliari si trovano, delle quali avrebbe invece dovuto farsi carico il Condominio “Unità Edilizia Via Alagona 81/87” (e fra i condòmini, appunto, lo stesso GRECO).

1).2 Marialuisa GAVAZZENI ha quantificato il danno riprendendo la relazione dei dr. Reale e Ierna Cutrale prodotta al proprio documento 27 (nonché la relazione dell’arch. Santomenna di cui al documento n. 23), e individuandolo conseguentemente:

a. nella somma di € 71.667 dovuta dal GRECO quale sua quota parte del prezzo della compravendita del 2009

b. con complessivo riferimento agli acquisti immobiliari del 2006 e 2009 ed alla divisione del 2011,

i. nell’incremento del valore delle porzioni immobiliari del Greco a seguito della redistribuzione effettuata in sede divisionale (cifrato in € 288.379)

ii. nonché nel maggior valore delle unità immobiliari con vista diretta sul mare che il Greco -dividendo il compendio originariamente acquistato in comproprietà con la SIGRE- si sarebbe attribuito nel 2011 in proprietà esclusiva (stimato pari ad € 41.826)

c. nella somma di € 103.603,36 che, secondo la GAVAZZENI, SIGRE (sempre in persona dell’a.u. Greco) avrebbe sborsato per la ristrutturazione anche delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva del Greco stesso<sup>6</sup>

d. e infine, nell’importo di € 310.368,84 che SIGRE avrebbe pagato per la ristrutturazione di tutte le parti comuni dello stabile, non essendo "*dato sapere se e in*

<sup>6</sup> Così, senza miglior specificazione, alla pag. 18 della relazione REALE / IERNACUTRALE citata.



che misura SIGRE sia riuscita a recuperare da tutti i condòmini per i lavori effettuati sulle parti comuni dello Stabile",

per un danno pari, nel complesso, ad € 815.844,00<sup>7</sup>.

2. Giuseppe GRECO si è costituito ripercorrendo la propria risalente conoscenza già col *patron* del Gruppo Trussardi<sup>8</sup> e rivendicando l'intensa e continua attività personalmente spesa (senza mai chiedere e ricevere dalla SIGRE neppure un euro di emolumento) in pro della SIGRE (e quindi, indirettamente, della GAVAZZENI) in forza delle proprie elevate competenze professionali<sup>9</sup>; protestando nel merito l'assoluta infondatezza già in punto di fatto degli addebiti rivoltigli dalla socia.

2).1 In particolare, ha dedotto -indicando i verbali assembleari autorizzativi sia delle compravendite che della divisione già prodotti dall'attrice<sup>10</sup> nonché gli elaborati planimetrici del 14/12/2010 sottoscritti anche dalla GAVAZZENI e recanti il progetto di suddivisione poi incorporato nell'atto del 14/03/2011<sup>11</sup>- che *"tutte le operazioni gestorie contestate da controparte a fondamento delle pretese risarcitorie dalla stessa formulate nell'interesse di SIGRE"* erano *"state puntualmente condivise, approvate e/o comunque avvallate dall'odierna attrice, nella propria qualità di socia"*; onde, per il subordinato caso di accoglimento anche solo parziale della domanda, ha eccepito la *"corresponsabilità della Dott.ssa Marialuisa Gavazzeni per le operazioni gestorie di SIGRE di cui è causa"* e chiesto in via riconvenzionale che l'attrice fosse condannata *"a rifondere e/o tenere manlevato, in ragione della propria quota di responsabilità, il Dott. Greco di quanto lo stesso fosse condannato a risarcire alla SIGRE, per capitale, interessi, rivalutazione e spese, anche di causa"*.

2).2 Quanto all'addebito relativo alla ristrutturazione a spese SIGRE degli immobili di sua proprietà esclusiva, ha eccepito:

<sup>7</sup> Cfr. pagg. 36 e 37 citaz.

<sup>8</sup> Di cui l'attrice è la vedova.

<sup>9</sup> A partire dal contratto preliminare delle prime unità immobiliari di 'Palazzo Gozzo' concluso in proprio e con pagamento a proprio carico degli acconti -anche in contanti- versati (cfr. docc. 5 e 6 conv.).

<sup>10</sup> *Sub* docc. 42 e 44 att. (nonché, quanto all'autorizzazione ad appaltare i lavori alla E.M.J., il verbale assembleare del 21/03/211 *sub* doc. 45 att.).

<sup>11</sup> Cfr. doc. 10 conv., poi integrata dall'ulteriore elaborato denominato in calce *"Copia Notaio Santangelo per accordo divisione"* -pure recante sottoscrizione (per esteso e in sigla) della MAZZOLENI- di cui al doc. 33 conv.

- che i lavori appaltati da SIGRE alla ditta E.M.J. di Ayari Faouzi avevano avuto in realtà ad oggetto esclusivamente le parti interne delle unità immobiliari di proprietà esclusiva di SIGRE
- che la Concessione Edilizia n. 36/2010 U.C.S. del 14 dicembre 2010<sup>12</sup> per la esecuzione degli interventi necessari al ripristino strutturale e funzionale ed al miglioramento sismico del Palazzo Gozzo, aveva ad oggetto (anche) lavori all'interno delle singole unità immobiliari di proprietà dei condomini, oltre che sui prospetti e sulle coperture dell'intero stabile
- che ritenendo *“non più procrastinabili, anche a seguito di controversie sorte con altri condomini, taluni urgenti interventi di messa in sicurezza sulle unità immobiliari in proprietà di SIGRE”*, i soci di questa -con decisione ancora una volta unanime del 21.3.2011- aveva deliberato di appaltare alla predetta impresa E.M.J. tali interventi
- che invece i lavori sulle parti comuni dello stabile, in forza della predetta Concessione Edilizia n. 36/2010 e della successiva concessione in variante n. 7/2015 rilasciata dal Comune di Siracusa (cfr. ns. doc. 13), erano stati effettuati in epoca successiva dall'(appositamente costituita) SIST s.r.l.

2).3 Sempre in via subordinata ad un'eventuale pronuncia di condanna, il GRECO ha infine chiesto accertarsi il proprio controcredito verso la SIGRE *“a titolo di rimborso per ‘finanziamenti soci’ prestati a favore della società, per un ammontare complessivo in oggi pari ad Euro 610.843,00”*, invocando la conseguente *“compensazione con ogni somma che l'odierno convenuto fosse condannato, a qualsivoglia titolo, a risarcire a SIGRE in esito al presente giudizio, sino ad integrale concorrenza”*.

**3.** La liquidatela della SIGRE (di nomina, come detto, giudiziale) si è costituita senza prendere specifica posizione sugli addebiti, ma aderendo alla domanda nel caso di positivo accertamento dei profili di responsabilità dedotti dall'attrice.

Nel merito, ha dato atto che nonostante lo sforzo profuso per ricostruire la situazione dei lavori edilizi svolti sul Condominio Alagona 81/87, *“l'intera vicenda relativa*

<sup>12</sup> Prodotta dall'attrice al suo doc. 47.

*all'affidamento e all'esecuzione dei lavori in discorso appare in effetti caratterizzata da un certo grado di "disordine", a cui, invero, non pongono integralmente rimedio neppure i documenti che il liquidatore è oggi riuscito a reperire presso l'amministratore del condominio"*<sup>13</sup>.

4. In prima udienza, la difesa dell'attrice ha eccepito l'infondatezza e comunque l'inammissibilità della domanda riconvenzionale di manleva, nonché il difetto dei presupposti di cui all'art. 36 c.p.c. per quanto riguardava l'eccezione di compensazione con il credito restitutorio; ed ha disconosciuto la conformità agli originali dei documenti 10 (elaborati planimetrici prodromici alla divisione) e 11 (contratto di locazione GRECO – SIST s.r.l. non registrato<sup>14</sup>), riservando all'esito della eventuale produzione degli originali ogni valutazione sulle sottoscrizioni ivi attribuite a Marialuisa GAVAZZENI.

4).1 A tale riguardo va subito detto -per l'indubbia rilevanza che tali scritture rivestono- che i citati documenti nn. 10 e 11 nonché quelli successivamente prodotti coi n. 32 (costituente in forma completa e più estesa lo stesso documento 10) e 33 (ulteriore piantina catastale con evidenziazione grafica degli accordi divisionali), costituiti

a) da planimetrie del compendio immobiliare di causa recanti le sottoscrizioni della socia attrice su bozze divisionali conformi all'apporzionamento incorporato nell'atto del 2011

b) e dal contratto di locazione alla SIST s.r.l. delle unità di proprietà individuale del GRECO con duplice sottoscrizione della GAVAZZENI quale amministratrice e socia di SIST,

sono stati poi tutti prodotti in originale dal convenuto; e che Marialuisa GAVAZZENI,

<sup>13</sup> Ciò nonostante, il liquidatore ha tentato alle pagg. 11 - 15 della propria comparsa costitutiva una sua autonoma ricostruzione, concludendo fra l'altro che "negli anni per i quali la SIGRE ha mantenuto le vesti di "committente dei lavori" (2011 e 2012), essa ha sostenuto costi per interventi di manutenzione straordinaria dello stabile per complessivi € 326.404,58, oltre IVA (per un importo, quindi, invero di poco superiore a quello indicato nel consuntivo lavori sopra citato): di cui euro 299.530,98, oltre IVA, per lavori edili e materiale vario, ed euro 26.873,60, oltre IVA, per compensi professionali, oltre accessori, pagati al Direttore dei Lavori" (cfr. docc. 13-17).

<sup>14</sup> In relazione al quale la replica immediata della difesa del convenuto è stata nel senso che tale documento costituiva "la scrittura privata negoziale che precedette la stipulazione del contratto di locazione poi registrato, e della quale proprio per tale ragione il dr. GRECO volle che fosse parte assenziente anche la dr.ssa GAVAZZENI".





- non ha disconosciuto dette sottoscrizioni, limitandosi<sup>15</sup> a disconoscerne (*id est*, a contestarne) il contenuto per non averli “*mai vist[i] prima del presente giudizio nella forma che attualmente rivestono*”,
- di fatto lamentando implicitamente (quanto genericamente) un abusivo riempimento di scritture da essa realmente sottoscritte.

4).2 Sciogliendo, all’esito dello scambio di memorie *ex art.* 183 co. 6° c.p.c. e dell’udienza di discussione del 26/5/2021, la riserva assunta, il giudice istruttore -previo ragionato riepilogo degli snodi fattuali e giuridici della controversia- ha

A) ordinato al Comune di Siracusa di fornire al Tribunale, mettendo a disposizione del consulente dell’Ufficio contestualmente nominato, ogni informazione relativa ai lavori eseguiti sullo stabile in Ortigia, Via Alagona 79/91 angolo Via Nizza 42/52 in forza delle concessioni edilizie n. 36/2010 del 14/12/2010 e 7/2015 del 26/5/2015,

B) disposto d’ufficio consulenza tecnica sul quesito riportato in nota<sup>16</sup>, officiandone noto esperto individuato *in loco*<sup>17</sup> e

<sup>15</sup> Nella propria memoria del 20/1/2020 e all’udienza del 26/05/2020.

<sup>16</sup> “Il Consulente del Tribunale, letti gli atti, sentite le parti e i loro consulenti ritualmente nominati, esaminata la documentazione prodotta in giudizio e quella che sull’accordo delle parti vorrà acquisire, nonché quanto gli rimetterà *ex art.* 213 c.p.c. -come da ordine impartito in data 28/5/2020- la competente ripartizione del Comune di Siracusa, svolti ove necessario gli eventuali sopralluoghi *in loco*,

(i) **accerti** se la divisione fra la SIGRE s.r.l. in liquidazione e Giuseppe GRECO posta in essere nella sua duplice veste da quest’ultimo con atto rogato dal notaio Santangelo in data 14/3/2011 fu rispettosa, tenuto conto del valore e dello stato degli immobili dividendi alla data della divisione stessa, delle diverse quote di rispettiva comproprietà delle diverse unità immobiliari oggetto di divisione quali pacificamente risultano dagli atti di provenienza e da quelli di causa, ovvero se a Giuseppe GRECO fu invece attribuita in proprietà esclusiva una porzione del compendio di valore apprezzabilmente superiore alla quota di comproprietà detenuta,

(ii) **determinando** in caso affermativo il valore del *surplus* (vale a dire, della differenza fra spettante e attribuito) eventualmente accertato, secondo le quotazioni immobiliari dell’epoca della divisione;

(iii) **ricostruisca altresì quali opere** siano state realizzate per il tramite dell’appaltatore E.M.J. di Ayari Faouzi come da affidamento in data 24/3/2011 da parte di SIGRE delle “*opere di manutenzione ordinaria / straordinaria e miglioramento sismico in relazione alla Concessione edilizia n. 36/2010 (...) in riferimento alla unità edilizia sita in Via Alagona 81/83/85/87 di cui la committente è contitolare*”, quando, da chi (vale a dire se, da SIGRE s.r.l. o dalla S.I.S.T. s.r.l. con cui SIGRE e il GRECO stipularono nel maggio 2011 i contratti locazione alberghiera agli atti) e a favore di chi (vale a dire, sulle unità immobiliari di SIGRE o di Giuseppe GRECO o di entrambi ovvero anche sulle parti comuni del condominio), a seguito del rilascio da parte del I° Settore Centro Storico (Ufficio tecnico speciale Ortigia) del Comune di Siracusa, in data 14/12/2010, al Condominio “Unità Edilizia Via Alagona 81/87”, della concessione edilizia n. 36/2010, avente ad oggetto i lavori di ristrutturazione edilizia “*all’interno delle unità immobiliari, sui prospetti [e] sulle coperture dell’intera U.E. ubicata in Ortigia, Via Alagona 79/91 angolo Via Nizza 42/52*” indicati nel progetto dell’ing. Vincenzo CANNARELLA allegato all’istanza,

(iv) **precisando in particolare**, ove risultino effettuate opere anche nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva di Giuseppe GRECO, se esse siano state pagate e da chi e, nell’ulteriore caso in cui risultino concretamente esser state pagate dalla SIGRE s.r.l., per quale importo;

(v) **riferisca** comunque ogni circostanza ritenuta utile al fine della decisione della causa”.





c) respinto nel resto le istanze istruttorie di attrice e convenuto.

4).3 Depositata il 26/03/2021 la relazione del c.t.U. e precisate il successivo 11/05/2021 (previa contestazione ‘incrociata’ degli esiti della consulenza) le conclusioni riportate in epigrafe, la causa -depositate le difese illustrative- è pervenuta il 1°/09/2021 al Collegio per la decisione.

**5.** Il contenuto della presente sentenza si atterrà rigorosamente al canone normativo dettato dagli artt. 132 co. 2° n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., i quali dispongono che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, specificando che tale esposizione deve altresì essere succinta e possa fondarsi su precedenti conformi<sup>18</sup>.

La motivazione si indirizzerà quindi consapevolmente -stante la convinta adesione di questa Sezione specializzata all’insegnamento ormai consolidato delle Sezioni unite della Corte di cassazione<sup>19</sup>- verso quella che appare, alla luce del concreto contenuto delle domande principali e del materiale probatorio in atti, la ragione più liquida e dirimente per la soluzione della controversia.

5).1 SIGRE era pacificamente una costituita in vista di un unico affare da una socia finanziatrice (Marialuisa GAVAZZENI) e un socio imprenditore e gestore (Giuseppe

---

<sup>17</sup> Nella persona dell’ingegnere catanese Alessandro Paternò Raddusa, iscritto all’Albo dei consulenti tecnici d’Ufficio della città etnea.

<sup>18</sup> Canone redazionale ribadito, per il processo civile telematico, dall’art. 19, comma 1, lett. a), n. 2-ter del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 (convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132), che ha aggiunto il comma 9-*octies* all’art. 16bis del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179 (convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221), tale per cui “*gli atti di parte e i provvedimenti del giudice depositati con modalità telematiche sono redatti in maniera sintetica*”.

<sup>19</sup> E in particolare, agli ampi paragrafi dedicati al tema da Cass. civ., SS. UU., 12 dicembre 2014, n. 26242, ove è stato fra l’altro autorevolmente affermato: a) che l’ordine col quale il giudice ritiene di esaminare e decidere ciascuna delle questioni pregiudiziali di rito e preliminari di merito in rapporto al medesimo *petitum* (inteso come bene della vita) deve essere stabilito caso per caso, alla ricerca di un equilibrio tra la discrezionalità di scegliere le questioni da trattare anche in ragione della necessità o meno di istruttoria (e quindi in funzione del principio di economia processuale che sostiene il cd. canone della ragione più liquida) e il principio dispositivo che permea di sé il processo civile (sicché il giudice deve rigettare *sic et simpliciter* la domanda se la ragione che fonda la decisione non esige alcuna attività istruttoria); e b) che maggiore liquidità della questione significa che, nell’ipotesi del rigetto della domanda, occorre dare priorità alla ragione più evidente, più pronta, più piana, che conduca ad una decisione, indipendentemente dal fatto che essa riguardi il rito o il merito: criterio alla base del quale vi è un’evidente esigenza di maggiore economia processuale, poiché la sua applicazione consentirà di ridurre l’attività istruttoria e quella di stesura della motivazione.

GRECO), nella quale vigeva a cautela della prima -come rivela l'art. 14 dello statuto<sup>20</sup>- l'onere per il GRECO (e il correlativo limite ai suoi poteri gestori) di munirsi volta a volta per ogni operazione di acquisizione e disposizione immobiliare di debita autorizzazione assembleare, *id est* (data la paritarietà delle quote) dell'espresso consenso della GAVAZZENI.

E in effetti, prima di ognuno degli atti -alcuni dei quali compiuti dal convenuto (come per gli acquisti immobiliari in comproprietà e, soprattutto, la divisione stipulata il 4/03/2011) con se stesso- in relazione ai quali l'attrice addita la violazione da parte del GRECO del suo obbligo di gestione disinteressata e corretta, risultano rilasciate al convenuto dall'assemblea sociale altrettante autorizzazioni<sup>21</sup>; presente e votante, quindi, la GAVAZZENI<sup>22</sup>.

A prescindere dal tenore, a volte generico, di tali autorizzazioni assembleari e dagli effetti che vi si possano annettere sotto il profilo strettamente giuridico<sup>23</sup>, ciò dimostra comunque e anzitutto che non solo il conflitto insito nell'agire il GRECO (anche) nel proprio interesse era perfettamente noto ed anzi autorizzato (non solo dalla GAVAZZENI in quanto socia, bensì anche) dalla Società tramite il suo organo sovrano; ma anche che ogni passaggio del progetto immobiliare che costituiva l'oggetto sociale concreto,

- fu attentamente seguito dalla GAVAZZENI, *manager* e donna d'affari tutt'altro che intenzionata a lasciare al socio-amministratore carta bianca sulle scelte strategiche fondamentali<sup>24</sup>
- e preceduto dal dibattito assembleare richiesto dallo statuto, il che giuridicamente significa che fu deliberato da SIGRE.

<sup>20</sup> Cfr. doc. 41 att.

<sup>21</sup> Cfr. docc. 41, 42 e 44 att.; ma anche i -peraltro indispensabili- lavori di ristrutturazione furono oggetto di espressa autorizzazione il 21/3/2011 (cfr. doc. 45 att.).

<sup>22</sup> Cfr. i docc. 42, 40 45 e 46 att., già in parte citati.

<sup>23</sup> Alla luce della norma, dettata per le società azionarie, di cui all'art. 2364 co. 1 § n. 5 c.c.

<sup>24</sup> E non solo su quelle: v. quanto riferito in ordine agli arredi delle *suite* dalla difesa del GRECO da ultimo alla nota 8 a pg. 34 della comparsa conclusionale.



(L'assemblea di) SIGRE, ad esempio, dette espressa evidenza ed autorizzazione all'intento del GRECO di acquistare personalmente alcune delle unità immobiliari facenti parte del futuro *resort* (come nell'assemblea del 24/03/2009 che precedette il secondo gruppo di acquisti, ove alla deliberazione di “*acquire in parte o in toto*”<sup>25</sup>, *porzioni immobiliari dell'unità edilizia all'ordine del giorno*”, si affianca l'esplicita decisione di liberare “*lo stesso amministratore (...) da ogni forma di conflitto di interesse nell'acquisto personale di porzioni di proprietà immobiliare e servitù*”)<sup>26</sup>; e conferì inoltre espressamente all'amministratore, alla vigilia del fondamentale atto divisionale<sup>27</sup> e “*in riferimento alla divisione di singole quote di proprietà attualmente detenute [da SIGRE] nell'unità immobiliare in misura della metà e di due terzi*”, “*ogni potere di decisione e attribuzione proprietaria e catastale*” – altresì deliberando, “*al fine di configurare le singole unità edilizie come richiesto ed ottenuto negli elaborati di concessione edilizia approvata, (...) la cessione di proprietà [da parte di SIGRE] di singole particelle, il cui valore monetario viene compensato dalla acquisizione in proprietà esclusiva da parte di Sig[re] srl di tutte le particelle catastali poste al primo piano fronte Via Alagona*”<sup>28</sup>.

5).2 Ed è su tale ultimo verbale che, unitamente alle altre scritture private di cui subito si dirà, occorre soffermarsi.

Esso non solo reca la prova confessoria che la GAVAZZENI, a distanza di quasi quattro anni e mezzo dal primo acquisto immobiliare e di quasi due dal secondo, era pienamente consapevole -e non aveva avuto nulla da eccepire, né prima di allora né in quella sede- del fatto che il GRECO avesse acquistato alcune particelle in comproprietà paritaria e altre in comproprietà disuguale (per un terzo) con SIGRE.

Ma contiene inoltre l'espressa dichiarazione di volontà di liberare il convenuto “*specificamente da qualsivoglia conflitto di interesse e responsabilità in ordine alle*

<sup>25</sup> Il che significa, trattandosi -come noto ai soci- di singole porzioni a parte del complesso del ‘Palazzo Gozzo’, anche *pro quota*.

<sup>26</sup> Cfr. doc. 40 att., cit.

<sup>27</sup> Cfr. il verbale dell'assemblea del 24/02/2011 *sub* doc. 44 att., cit.

<sup>28</sup> Come in effetti poi avvenuto: cfr. la porzione in blu della planimetria riportata dalla pag. 42 della relazione di consulenza.



*operazioni compiute*”: manifestazione sociale di volontà negoziale che integra, all’evidenza, una rinuncia *in futurum* all’azione di responsabilità specificamente riferita all’imminente atto divisionale.

Sul punto, se nulla in astratto osta alla rinuncia previa da parte del titolare ad un diritto risarcitorio che possa spettargli in futuro (secondo lo schema generale dei negozi aventi ad oggetto la prestazione di cose future) e le norme che espressamente facoltizzano l’assemblea delle società di capitali a rinunciare all’azione di responsabilità non distinguono fra rinuncia preventiva o successiva (non precludendo di per sé, quindi, la prima<sup>29</sup>), è certo vero che un limite generale invalicabile è comunque costituito da un lato dalla determinatezza dell’oggetto della rinuncia; e dall’altro -il che è lo stesso, *sub specie* di adempimento del rapporto obbligatorio esistente fra amministratore e società- dalla regola dell’art. 1229 c.c., che esclude la validità di patti che esimano preventivamente il debitore da responsabilità dolosa o per colpa grave.

Senonché nella fattispecie in esame, la validità della rinuncia è assoluta -sia quanto alla determinatezza del suo oggetto che all’efficacia dell’esonero da responsabilità così deliberato- dalla prova documentale costituita dalle scritture private, esplicitamente non disconosciute dall’attrice dopo l’iniziale eccezione *ex art. 2712 c.c. (et donc, riconosciute)*, prodotte in originale dal convenuto quali suoi documenti 10 e 33: consistenti in tipi planimetrici recanti sulle parti qualificanti plurime firme della GAVAZZENI, i quali riproducono con schematica chiarezza sotto la dizione “*suddivisione propria*”, con indicazione dei numeri particellari ed evidenziazione grafica sulle planimetrie dei diversi piani dello stabile dividendo, quanto poi tradotto nella divisione fra la SIGRE e il GRECO di cui oggi la GAVAZZENI si duole.

Riconosciute tali sottoscrizioni, le obiezioni attoree relative al fatto che tali documenti potrebbero esser stati riempiti abusando di sottoscrizioni carpite alla GAVAZZENI ad altri fini, sono rimaste allo stato di mera illazione: non avendo l’attrice assolto all’onere neppure di allegare (tantomeno, quindi, di provare) dove, quando e perché ella avrebbe

<sup>29</sup> Cfr. art. 2393 ult. co. e 2476 co. 5° c.c., che fra l’altro consente la rinuncia anche in caso di intervenuto esercizio da parte di un socio dell’azione individuale ‘sostitutiva’ di cui al co. 3°

ipoteticamente sottoscritto quelle planimetrie senza alcun'altra aggiunta; tanto più che è pacifico come in caso di riempimento *absque pactis* di scritture sottoscritte in bianco, il rimedio per privarle dell'efficacia probatoria piena di cui all'art. 2702 c.c. non può esser altro che la querela di falso<sup>30</sup> - qui neppure preannunciata.

Esse quindi non solo formano piena prova della riconducibilità alla GAVAZZENI degli accordi ivi consacrati; ma soprattutto -il che è quanto qui rileva, non potendo che essere antecedenti alla divisione stessa<sup>31</sup>- integrano prova liquida del fatto che allorché i soci della SIGRE s.r.l., nel corso dell'assemblea del 24/02/2011, esonerarono l'amministratore GRECO da ogni responsabilità per la divisione che contestualmente autorizzarono, sapevano perfettamente quale sarebbe stato il contenuto della divisione stessa per averlo discusso e concordato per iscritto fra di loro in occasione dell'assemblea e della divisione: di cui a quella data<sup>32</sup>, secondo l'*id quod plerumque accidit* di atti negoziali di consimile complessità, il notaio Santangelo era stato certamente già officiato.

Il che comporta non solo che la rinuncia, benché preventiva, ebbe un oggetto determinato non solo in genere (divisione del compendio comune con facoltà di cessioni a conguagli) bensì in specifico (l'apporzionamento recato dai due convergenti documenti sottoscritti dai soci e dall'amministratore qui in esame); ma che nessun illecito esonero di responsabilità vi fu, perché essendosi il GRECO attenuto, nello stipulare con se stesso la divisione, alle condizioni concordate, non incorse in alcun inadempimento anche solo gravemente colposo della volontà sociale che non potesse esser coperto dalla rinuncia preventiva deliberata dall'assemblea di SIGRE.

5).3 Rinuncia che fu quindi, ad avviso del Tribunale, valida e che, spiegando tuttora i propri effetti di fronte alla tardiva resipiscenza della GAVAZZENI, vale a paralizzare la sua domanda non solo con riguardo all'atto divisionale finale, ma necessariamente anche ai presunti illeciti prodromici (afferenti in tesi attorea gli acquisti precedenti); i

<sup>30</sup> Cfr. da ultimo, a ripetizione di un insegnamento risalente e consolidato della giurisprudenza di legittimità, Cass. Sez. 2., Ordinanza n. 21587 del 22/08/2019 (Rv. 654901 - 01).

<sup>31</sup> Avvenuta otto soli giorni dopo l'assemblea: il che priva di rilevanza l'eccezione relativa all'assenza di data certa.

<sup>32</sup> V. nota precedente.



quali rimangono definitivamente assorbiti dagli effetti dell'intervenuta divisione del compendio acquisito, negli esatti termini concordati, con l'atto del 4/03/2011.

E l'esito finale dell'operazione immobiliare, se pure possa avere (come risultato in sede peritale) parzialmente avvantaggiato il comproprietario GRECO, può ben spiegarsi ove si tenga conto che, allorché i rapporti fra le parti erano ancora affiatati, ben poté la GAVAZZANI aver così accettato di remunerare i meriti del socio-amministratore: ove si tenga conto che l'operatività dell'affare fu tutta dovuta all'esclusivo operato *in loco* del GRECO (con i venditori, con il Banco di Sicilia, con il Condominio e con i professionisti volta a volta incaricati), nonché del fatto che lo stesso -a fronte di tutto ciò, e come già accennato- non ha pacificamente mai percepito dalla società, né tantomeno dall'odierna attrice, alcun emolumento.

5).4 Solo per completezza si ricorda qui, come già osservato dal giudice istruttore nella sua ordinanza del 28/05/2020, come il capo di domanda di cui al punto a. del superiore § 1).2 fosse radicalmente infondata già per l'assorbente ragione che l'assunto attoreo del presunto omesso pagamento da parte del GRECO della sua quota parte del prezzo della compravendita del giugno 2009, è stato subito documentalmente smentito dall'evidenza del bonifico di € 71.667 effettuato dal convenuto a SIGRE in data 2/3-7-2019<sup>33</sup>.

**6.** Autonoma considerazione va invece attribuita alla voce di danno che la GAVAZZANI rivendica, a favore della SIGRE, nei termini sintetizzati *supra* ai punti c. e d. del citato § 1).2.

Ma anche per tale capo della domanda, sussistono ragioni dirimenti che ne impediscono l'accoglimento.

6).1 Del tutto generica è infatti anzitutto rimasta –quanto a natura e consistenza degli stessi- l'allegazione attorea relativa all'effettuazione di ipotetici lavori di ristrutturazione effettuati dalla SIGRE prima della divisione, che comunque non poterono che riguardare beni che all'epoca erano ancora in comproprietà (paritaria o

<sup>33</sup> Cfr. doc. 9 conv. - ciò che induce a dubitare nel suo complesso dell'accuratezza e attendibilità del c.d. *report Reale* posto dalla GAVAZZANI a fondamento della propria domanda.

maggioritaria a favore di SIGRE) fra quest'ultima e il GRECO e non mai, quindi, beni di proprietà esclusiva di quest'ultimo.

E del resto, non molto senso avrebbe avuto (se non per eventuali messe in sicurezza improcrastinabili) anticipare la *tranche* più cospicua e onerosa dell'investimento ad un momento in cui ancora non si sapeva quanta parte dell'edificio sarebbe venuto nella disponibilità di SIGRE, né era stato definito fra i comproprietari il finale assetto proprietario e gestionale del compendio.

Né consta che mai, prima, in occasione o dopo la divisione, la socia GAVAZZENI si fosse doluta del fatto che il GRECO non avesse rimborsato una sua ipotetica quota parte dello speso: a positiva conferma dell'assenza di prova del credito che, a tale titolo, essa invoca qui *sub specie* di responsabilità dell'*ex* amministratore per non averlo esatto.

6).2 La divisione, com'è noto, fu accelerata (e immediatamente seguita, per la stessa ragione, prima dall'appalto e poi dalla costituzione della società di gestione alberghiera SIST s.r.l.<sup>34</sup>) al dichiarato scopo di approfittare dei contributi a fondo perduto banditi dalla regione Siciliana con l'attivazione del P.O. FESR 2007/13<sup>35</sup>.

I soci infatti, non appena diviso il compendio, deliberarono gli onerosi lavori poi affidati dal GRECO, ancora una volta munito dall'assemblea (votante e assenziente la GAVAZZENI) dei pieni poteri a ciò necessari, all'impresa edile di Ayari Faouzi; aventi ad oggetto l' "*incarico di ristrutturazione ordinaria e straordinaria dell'immobile*".

Risulta quindi dagli atti che tale intervento avvenne:

- a seguito di rilascio al Condominio "Unità Edilizia Via Alagona 81/87" (che ne aveva fatto richiesta sin dal 3/2/2020) da parte del I° Settore Centro Storico (Ufficio tecnico speciale Ortigia) del Comune di Siracusa, in data 14/12/2010, della Concessione edilizia n. 36/2010, avente principalmente ad oggetto -come si legge nel titolo- i lavori di ristrutturazione edilizia "*all'interno delle unità immobiliari, sui prospetti [e] sulle*

<sup>34</sup> Avvenuta l'11/05/2011.

<sup>35</sup> Come espressamente risulta dal verbale assembleare del 21/03/2011 *sub* doc. 45 att.



coperture dell'intera U.E. ubicata in Ortigia, Via Alagona 79/91 angolo Via Nizza 42/52" indicati nel progetto dell'ing. Vincenzo CANNARELLA allegato all'istanza<sup>36</sup>

- ma mediante appalto in data 24/3/2011 affidato direttamente dalla sola SIGRE delle "opere di manutenzione ordinaria / straordinaria e miglioramento sismico in relazione alla Concessione edilizia n. 36/2010 (...) in riferimento alla unità edilizia sita in Via Alagona 81/83/85/87 di cui la committente è contitolare", alla impresa edile individuale E.M.J. di Ayari Faouzi<sup>37</sup>.

In altri termini,

- se la concessione edilizia n. 36/2010 rilasciata dal Comune nel dicembre 2010 (avente l'oggetto evidenziato *supra*) fu chiesta e ottenuta non da SIGRE ma dal Condominio, per il quale il progettista ing. CANNARELLA aveva quindi prestato la propria opera, e quindi evidentemente per opere percepite quali strutturalmente condominiali
- tuttavia l'onere dell'appalto, pure avente l'oggetto già sopra evidenziato, fu invece deliberatamente assunto (previa unanime decisione assembleare) dalla SIGRE nella piena consapevolezza che esso sarebbe andato a beneficio anche degli altri condòmini (e fra essi, del GRECO).

Non solo: quando meno di due mesi dopo la GAVAZZENI ed il GRECO dettero vita alla SIST s.r.l. e le concessero immediatamente in locazione -con separati contratti- le unità immobiliari nel frattempo divenute di proprietà esclusiva, la conduttrice assunse espressamente a proprio carico alla clausola 2.1 contratto (sia verso la SIGRE che verso il GRECO, in questo caso con controfirma per SIST anche della socia GAVAZZENI) l'onere relativo ad "ogni sviluppo progettuale aderente alla concessione edilizia n. 36/2010", e quindi il pagamento dei lavori in corso<sup>38</sup>; senza che a ciò osti, non avendo comunque l'attrice disconosciuto la duplice sottoscrizione apposta al contratto datato 12/05/2011, che la copia registrata di tale locazione, nel confermare l'assunzione da

<sup>36</sup> Cfr. doc. 7 SIGRE.

<sup>37</sup> V.lo *sub* doc. 11 SIGRE.

<sup>38</sup> Cfr. doc. 11 conv.

parte della conduttrice SIST dell'obbligo di *“realizzazione a proprio carico di ogni sviluppo progettuale per lo svolgimento della propria attività”*<sup>39</sup>, non rechi più la sua firma ‘per adesione’ e il riferimento espresso alla Concessione edilizia.

E a conferma di ciò, la successiva concessione in variante n. 7/2015 del 26/5/2015 fu direttamente intestata a SIST (che ne aveva fatto richiesta, questa volta direttamente investitane dai condòmini, il 14/11/2014)<sup>40</sup>.

6).3 Dal canto suo, il consulente dell'ufficio ha da un lato confermato che le opere strutturali realizzate dal Faouzi (E.M.J.) in esecuzione dell'appalto del 24/03/2011, per *“la tipologia di edificio con struttura portante in muratura”* e fatiscente, non poterono che essere *“ovunque eseguite, (...) di natura condominiale”*; e ciò per la persuasiva ragione tecnica che *“un fabbricato in muratura prevede una continuità strutturale su tutte le murature (sia perimetrali, sia interne) nonché tra tutti i solai interpiano e di copertura”*, sicché *“qualsiasi lavoro di tipo strutturale, non interessava una singola proprietà, bensì l'intera proprietà del fabbricato ovvero il condominio stesso”*.<sup>41</sup>

Dall'altro, ha correttamente concluso che prova sufficiente dei lavori effettuati e del loro computo e corrispettivo è costituita dal *“Consuntivo lavori a tutto il 30/3/2012”* di cui al documento 12 rinvenuto nella contabilità sociale dall'attuale liquidatore e prodotto in causa da SIGRE: portante un importo complessivo di € 310.368,84 debitamente fatturato dall'appaltatore<sup>42</sup> e al quale vanno aggiunte -sino all'importo complessivo di € 326.404,58- le ulteriori voci di spesa indicate alla pagina 52 della relazione di consulenza<sup>43</sup>.

6).4 Quanto precede dimostra che la decisione di accollarsi le opere condominiali oggetto dell'intervento oggi contestatogli alla GAVAZZENI, non fu un atto arbitrario o negligente dell'amministratore: bensì il frutto di una ponderata decisione assunta anche assemblearmente all'evidente scopo di accelerare i tempi della ristrutturazione e mettere

<sup>39</sup> Cfr. doc. 20 att.

<sup>40</sup> Cfr. doc. 13 conv.

<sup>41</sup> Cfr. la relazione Tarenò Raddusa a pag. 51.

<sup>42</sup> Cfr. docc. 13 – 14 SIGRE.

<sup>43</sup> Cfr. docc. 15 – 17 SIGRE.

finalmente in esercizio (a 5 anni dalla costituzione della società) il *resort* per cui SIGRE (e poi SIST) era stata costituita, senza attendere le lungaggini che avrebbe comportato la deliberazione di tali improcrastinabili lavori da parte di un Condominio frazionato e -quanto ai proprietari delle unità non acquisite- di nessuna capienza finanziaria; e quindi con consapevole rimessione ad un secondo momento del recupero del dovuto dal Condominio, di cui SIGRE e la GAVAZZENI ben sapevano esser ovviamente parte anche il GRECO<sup>44</sup>.

Del resto SIGRE, così facendo ha maturato nei confronti del Condominio di via Alagona 81/87 un credito che, sia pur evidentemente di non facile esazione a causa dei non buoni rapporti (che tali già erano nel 2011) tra SIGRE / SIST e il Condominio<sup>45</sup>, del tempo trascorso e della capacità economica dell'ente debitore, nulla autorizza a ritenere irrecuperabile.

Esso infatti risulta comunque garantito dalle proprietà stesse immobiliari dei debitori nonché dall'impegno di manleva assuntosi da SIST s.r.l. nei contratti di locazione in atti; dovendosi pertanto concludere nel senso del mancato assolvimento da parte dell'attrice all'onere di prova, su di essa incombente, sia dell'attuale irrimediabile irrecuperabilità del credito di SIGRE che del nesso causale fra la presunta inerzia del GRECO e l'asserita perdita di detto credito, vale a dire che un'eventuale immediata attivazione da parte dell'allora amministratore avrebbe sortito più fruttuosi effetti.

Per le dirimenti ragioni che precedono, anche tale capo di domanda va quindi rigettato senza alcuna necessità di ulteriori approfondimenti tecnici ed istruttori, tantomeno in punto correttezza delle tabelle condominiali vigenti nel Condominio debitore.

7. L'integrale rigetto della domanda attorea assorbe le domande riconvenzionali proposte da Giuseppe GRECO in via di mero subordinate.

---

<sup>44</sup> Che del resto, dalla corrispondenza fra l'avv. BOCCADIFUOCO e il Condominio di cui al doc. 20 SIGRE, risulterebbe invece aver interamente assolto -compensandolo con quanto dovuto dalla committente subentrata a titolo di canoni di locazione- alla propria quota parte di debito per le opere realizzate da SIST.

<sup>45</sup> Confermati dai documenti recenziori prodotti dalla GAVAZZENI unitamente alla comparsa conclusionale (ai nn. 62 e 63).





8. Secondo la regola della soccombenza, Marialuisa GAVAZZENI e, per aver aderito alla domanda attorea quantomeno per i capi relativi ai lavori di ristrutturazione dello stabile di sua proprietà, la stessa SIGRE s.r.l. –in solido *ex art.* 97 co. 1° c.p.c. e, nei rapporti interni, in ragione dei 4/5 la prima e del quinto residuo l'altra- le spese del giudizio.

Esse vanno liquidate -in applicazione dei parametri di cui al d.m.G. n. 55/2014 come da ultimo modificato dal d.m.G. n. 37/2018 (e tenendo conto sia del valore della domanda che dell'aumento del 20% che si stima dovuto *ex art.* 4 co. 2° del decreto citato)- nella misura di € 32.160,00 (26.800 + 5.360), oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% nonché al rimborso del contributo previdenziale di categoria (C.p.a.) ed alla rivalsa dell'I.v.a. alle rispettive aliquote di legge.

A definitivo carico solidale di Marialuisa GAVAZZENI e SIGRE s.r.l. (nonché, nei rapporti interni, nelle medesime proporzioni sopra indicate) vanno infine posti il compenso e le spese liquidati in data 29/03/2021 al consulente dell'Ufficio ing. Alessandro PATERNO' RADDUSA ; con il correlativo diritto di Giuseppe GRECO di ripetere dalle controparti quanto eventualmente anticipato a tale titolo in corso di causa.

### P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da MARIALUISA GAVAZZENI, a favore della SOCIETÀ IMMOBILIARE G REAL ESTATE - SIGRE s.r.l. in liquidazione, nei confronti di GIUSEPPE GRECO con citazione notificata in data 12/02/2019, nonché sulle conclusioni assunte dalla litisconsorte SIGRE s.r.l. in liquidazione, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

1. **rigetta integralmente** le domande proposte da Marialuisa GAVAZZENI;
2. **condanna** Marialuisa GAVAZZENI e la SIGRE s.r.l. in liquidazione, in solido fra loro e, nei rapporti interni, in ragione di 4/5 la prima e un quinto la seconda, a rifondere a Giuseppe GRECO le spese processuali, che **liquida** in complessivi € **32.160,00**, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% nonché al rimborso del contributo previdenziale di categoria ed alla rivalsa

dell'I.v.a. alle rispettive aliquote di legge;

- 3. pone infine** a definitivo carico solidale di Marialuisa GAVAZZENI e SIGRE s.r.l. in liquidazione, e nei rapporti interni nella medesima proporzione indicata al capo **2.** che precede, il compenso liquidato in data 29/03/2021 al consulente tecnico dell'Ufficio ing. Alessandro PATERNO' RADDUSA.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 9 settembre 2021

il Presidente

il giudice estensore

Angelo Mambriani

Guido Vannicelli

