



Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere di Stato) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Uso nel processo della relazione del consulente nominato nell'ambito del procedimento di mediazione

*L'inattendibilità della perizia di stima sulla quale è stata basata l'impugnata deliberazione di approvazione del bilancio societario (contenente nella specie la svalutazione del complesso immobiliare) trova conferma nelle risultanze della relazione del **consulente** nominato nell'ambito del procedimento di **mediazione**, sicuramente più attendibile della detta perizia, non fosse altro che per la sua posizione di terzietà rispetto alle parti.*

Tribunale di Milano, sentenza del 17.3.2022

...omissis...

Con atto di citazione ritualmente notificato il 2.10.2019 la XX s.r.l., titolare della quota del 35% del capitale sociale della MM s.r.l., ha impugnato, ai sensi dell'art. 2379 e 2479 ter c.c., la deliberazione dell'assemblea dei soci del 4 luglio 2019 con cui era stato approvato il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2018 che evidenziava una perdita di € 3.700.643.

La nullità della deliberazione di approvazione del bilancio, redatto in violazione dei principi di veridicità e chiarezza, deriverebbe, in particolare, dall'illegittima svalutazione del complesso

immobiliare di proprietà della società, costituito dall'edificio storico ex Ospedale e dal terreno edificabile circostante sito a Stradella (PV), acquistato all'asta al prezzo di € 3.500.000, il 22 maggio 2009, per l'esecuzione di un'operazione immobiliare di riqualificazione, rimasta inattuata in conseguenza della sopravvenuta crisi del settore immobiliare.

La società attrice lamentava, in particolare, che a seguito dell'intervenuta modifica della compagine sociale di maggioranza e della nomina del nuovo amministratore *omissis*, era stata operata la svalutazione in bilancio di ben € 3.606.919 del complesso immobiliare, iscritto fra le rimanenze al valore di € 1.050.000, quando l'anno precedente era iscritto al valore di € 4.656.919, sulla base di una perizia del tutto inattendibile, commissionata dall'amministratore all'ing. *omissis*, a cui era seguita l'emersione dell'abnorme perdita di esercizio.

La consulenza tecnica dell'arch. *omissis*, disposta nell'ambito del procedimento di mediazione attivato dalla società attrice in disaccordo sulla valutazione del complesso immobiliare a cui la società convenuta aveva rifiutato di partecipare, evidenziate le incongruenze e le lacune della perizia dell'ing. *omissis*, aveva attribuito al complesso immobiliare il valore di € 2.611.763, applicando il metodo sintetico-comparativo ed il valore di € 3.619.035, applicando il metodo del valore di trasformazione dell'edificio in RSA da ultimo richiesta dalla MM, e così un valore medio di € 2.754.526.

La consulenza svolta da un tecnico terzo nel corso del procedimento di mediazione aveva, quindi, attribuito al complesso immobiliare valori diversi ma tutti di molto superiori al valore stimato dall'ing. *omissis* incaricato dall'amministratore.

Sosteneva, quindi, l'evidente illegittimità della svalutazione operata nell'iscrizione a bilancio del bene per far emergere un'abnorme perdita di esercizio che preludeva ad una richiesta ai soci di ricapitalizzazione, finalizzata alla sua estromissione dalla compagine sociale.

Chiedeva, pertanto, previa sospensione della sua efficacia, la declaratoria di nullità della delibera di approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2018 che non fornirebbe la rappresentazione veritiera della situazione economica e patrimoniale della società né le informazioni necessarie a comprendere le ragioni dell'imponente svalutazione del complesso immobiliare.

Nel costituirsi in giudizio, la società convenuta ha eccepito, innanzitutto, il difetto di giurisdizione o di competenza del Tribunale adito in presenza all'art. 33 dello suo statuto della clausola compromissoria secondo cui "Tutte le controversie sorte tra i soci oppure tra i soci e la società, gli amministratori, i liquidatori o i sindaci, aventi per oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, sono risolte da un arbitro unico nominato dal Presidente del Consiglio Notarile del Distretto nel cui ambito ha sede la società, entro 30 giorni dalla richiesta avanzata in forma scritta dalla parte più diligente. La sede dell'arbitrato è stabilita, nell'ambito della Provincia in cui ha sede la società, dall'arbitro nominato.

L'arbitro procede in via irrituale, con dispensa da ogni formalità di procedura, e decide secondo diritto entro novanta giorni dalla nomina, senza obbligo di deposito del lodo, pronunciandosi anche sulle spese dell'arbitrato. La presente clausola compromissoria non si applica alle controversie nelle quali la legge prevede l'intervento obbligatorio del pubblico ministero".

La devoluzione della controversia alla cognizione arbitrale opererebbe anche se avente ad oggetto la domanda di declaratoria di nullità della delibera di approvazione del bilancio redatto in violazione delle norme inderogabili che dettano i principi di verità e chiarezza, come affermato dal Tribunale di Milano nella sentenza del 23 luglio 2013 n. 10398.

Nel merito contestava, comunque, la fondatezza dell'impugnazione in quanto, la consulenza effettuata nel corso del procedimento di mediazione, in alcun modo vincolante per la società convenuta che non vi aveva partecipato, sarebbe anche gravemente erronea perché non avrebbe considerato le reali condizioni di degrado in cui versa il complesso immobiliare, completamente abbandonato da oltre dieci anni.

Contestava, infine, la richiesta di sospensione dell'efficacia della delibera impugnata in mancanza del *fumus boni iuris* e di qualsiasi deduzione in ordine ai fatti da cui dovrebbe evincersi in concreto il *periculum in mora*.

Chiedeva, pertanto, la declaratoria di difetto di giurisdizione o di incompetenza del Tribunale a decidere la controversia e, comunque, il rigetto di tutte le domande proposte dalla società attrice.

All'esito della trattazione il giudice istruttore respingeva la domanda di sospensione dell'efficacia della deliberazione impugnata in difetto, persino, della prospettazione di un effettivo e concreto pericolo da parte della società attrice che si era limitata a dedurre il pericolo meramente ipotetico di esclusione dalla compagine sociale per effetto dell'eventuale ricapitalizzazione.

Successivamente, respinte le istanze istruttorie della società attrice, la causa veniva rimessa al Collegio per la decisione.

Il Tribunale preliminarmente rileva l'infondatezza dell'eccezione di incompetenza dell'autorità giudiziaria sollevata dalla società convenuta in relazione alla presenza nel suo statuto della clausola compromissoria richiamata che riserva alla cognizione arbitrale le controversie fra i soci e la società.

Si tratta, infatti, di clausola compromissoria inapplicabile alle controversie vertenti su diritti indisponibili, come quella avente ad oggetto la declaratoria nullità della delibera di approvazione del bilancio per illiceità dell'oggetto derivante dalla violazione nella redazione del documento delle norme inderogabili di legge poste a presidio dell'interesse generale non solo alla verità della rappresentazione contabile della situazione patrimoniale ed economica della società ma anche alla chiarezza e precisione delle informazioni desumibili dai dati esposti, destinate ai soci ed ai terzi che con la società vengono in rapporto.

Sulla questione della compromettibilità o meno delle cause relative all'impugnativa delle delibere di approvazione del bilancio di esercizio in passato dibattuta, l'orientamento ormai consolidato della giurisprudenza di legittimità e di merito più recente ha ripetutamente "escluso la compromettibilità in arbitri delle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione delle delibere di approvazione del bilancio di esercizio per violazione delle norme dirette a garantirne la chiarezza e la precisione [...]. Le norme che stabiliscono i predetti principi non solo sono norme imperative, ma trascendono l'interesse del singolo, essendo dettate a tutela, oltre che dell'interesse di ciascun socio ad essere informato dell'andamento della gestione societaria al termine di ogni esercizio, anche dell'affidamento di tutti i soggetti che con la società entrano in rapporto, i quali hanno diritto a conoscere l'effettiva situazione patrimoniale e finanziaria dell'ente. In quanto coinvolgente i predetti interessi, la controversia avente ad oggetto l'impugnazione della delibera di approvazione del bilancio per difetto degli indicati requisiti attiene pertanto a diritti indisponibili, con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 34, primo comma, del d.lgs. n.5 del 2003, non può costituire oggetto di deferimento al giudizio degli arbitri" (Cass. 13.10.2016, n. 20764; Cass. 10.06.2014, n. 13031; Cass. 29.5.2019 n. 14665; Tribunale di Milano 5.10.2018 n. 9851).

L'eccezione di incompetenza deve, pertanto, essere disattesa.

Nel merito l'impugnazione della delibera dell'assemblea dei soci della convenuta del 4 luglio 2019 con cui è stato approvato il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2018 è fondata.

Dalla documentazione acquisita risulta che il complesso immobiliare di proprietà della società convenuta, costituito dall'edificio storico dell'ex Ospedale civile e dal terreno circostante sito a Stradella (PV), acquistato all'asta il 22 maggio 2009, al prezzo di € 3.500.000, a fini di ristrutturazione e riqualificazione, è stato iscritto nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2018 alla voce "rimanenze" dello stato patrimoniale al valore di € 1.050.000 mentre l'anno precedente era stato iscritto al valore di € 4.656.919 (v. doc. 7 di parte attrice a pag.2).

Nella nota integrativa la notevole svalutazione del cespite, apportata per ben 3.606.919 euro, è stata motivata, nell'ambito delle informazioni relative alle rimanenze di magazzino, sostenendo che "La riduzione del valore delle rimanenze è comprovata dalla perizia di stima elaborata dall'ing. Le. Go. con data 14.6.2019 che assegna un valore complessivo al terreno e al fabbricato costituenti le rimanenze di cui sopra per € 1.050.000." (v. doc. 7 di parte attrice a pag. 8).

Analoga spiegazione della svalutazione del cespite veniva data dall'amministratore all'assemblea dei soci del 4 luglio 2019, immediatamente contestata dalla socia attrice secondo cui la perizia redatta dall'ing. *omissis* non rispecchiava affatto l'effettivo valore dell'area (v. doc. 8 di parte attrice).

Come noto, ai fini della corretta appostazione in bilancio delle rimanenze di magazzino che, in una società come la MM s.r.l. avente ad oggetto sociale “la progettazione, costruzione, ristrutturazione, acquisto e vendita di fabbricati e terreni” (v. doc. 2 di parte convenuta), possono anche essere costituite dagli immobili oggetto di produzione o scambio nell'esercizio dell'attività caratteristica, l'art. 2426 n. 9 c.c. stabilisce che le rimanenze sono iscritte “ al costo di acquisto o di produzione, calcolato secondo il numero 1, ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato se minore..”. Ne consegue che a seconda che l'immobile sia stato acquistato ovvero costruito, l'iscrizione in bilancio avverrà a valore corrispondente al costo di acquisto o al costo di produzione ovvero al minor valore di realizzazione desumibile dal mercato.

Nel caso in esame il complesso immobiliare è stato iscritto a bilancio fra le rimanenze ad un valore che non è riferibile né al costo di acquisto, pari ad € 3.500.000, né tanto meno al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato alla fine dell'esercizio 2018.

La perizia dell'ing. Go. richiamata nella nota integrativa a fondamento della notevole svalutazione del cespite seguita alla diminuzione del valore di mercato è palesemente inattendibile se solo si considera che all'esito di una stima sintetica di tipo comparativo: ha attribuito all'imponente edificio di pregio storico, un tempo destinato ad Ospedale *omissis*, visibile dalla documentazione fotografica allegata, l'esiguo valore di complessivi € 210.000 già prima facie incongruo; ed al risultato è giunto abbattendo del 60% il valore di mercato di € 350 al mq che avrebbe ricavato “ da indagini e ricerche effettuate relative a fabbricati con caratteristiche simili a quello in esame nella zona”, in considerazione dello stato di conservazione “ insufficiente” e del vincolo imposto dalla Ministero dei beni culturali all'edificio di interesse storico (doc. 6 di parte attrice a pag. 6) senza dare alcuna indicazione di quali “ fabbricati con caratteristiche simili” avrebbe esaminato nella zona e dare alcuna spiegazione delle modalità con cui è pervenuto all'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al 60%, sulla base di caratteristiche non certo sopravvenute all'acquisto, quando il cespite era già soggetto a vincolo del Ministero dei Beni Culturali ed in condizioni tali da richiedere importanti interventi di ristrutturazione (v. doc. 3 di parte convenuta a pag. 24); - ha attribuito al terreno edificabile circostante il valore complessivo di € 840.418, anche in questo caso abbattendo di oltre la metà il valore di mercato di € 124 al mq ricavato dal prezzo medio di mercato relativo a “terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona” per l'assenza di tutte le opere di urbanizzazione intra- comparto”, senza minimamente motivare l'applicazione di un coefficiente riduttivo così elevato a fronte di caratteristiche anche queste già presenti nel momento in cui l'immobile era stato acquistato e già considerate nella stima del valore di 124 € al mq contenuta nella delibera della Giunta del Comune di Stradella del 24.2.2010 n. 47 (v. doc. 3 di parte convenuta a pag. 21).

L'inattendibilità della perizia di stima dell'ing. *omissis* su cui si fonda la svalutazione del cespite in bilancio trova conferma nelle risultanze della relazione del consulente nominato nell'ambito del procedimento di mediazione *omissis*, sicuramente più attendibile non fosse altro che per la sua posizione di terzietà rispetto alle parti, la quale, all'esito dello stesso procedimento di stima sintetica di tipo comparativo, ha determinato il valore del complesso immobiliare in € 2.611.713 (v. doc. 11 parte attrice a pag. 44).

Né si può affermare che la crisi del settore immobiliare innescata dalla notoria depressione del mercato nel periodo fra il 2008 ed il 2012, abbia inciso sul valore di € 3.500.000 che il bene aveva al momento del suo acquisto in misura superiore, posto che il complesso immobiliare è stato concesso in garanzia ipotecaria per un'apertura di credito di € 2.670.000, il 9.11.2012, proprio nell'anno di massima contrazione dei prezzi, ad un istituto di credito che non avrebbe senza alcun dubbio accettato una garanzia reale su un bene di valore inferiore al suo credito (v. doc. 11 di parte attrice a pag. 14).

Non vi sono, quindi, ragioni per ritenere che il complesso immobiliare nell'anno 2018, quando il mercato immobiliare era ormai da tempo in ripresa, dovesse valere meno di € 2.670.000.

La diminuzione del valore di iscrizione a bilancio del complesso immobiliare, fondata su una stima palesemente inattendibile, ha determinato una notevole sottovalutazione della più importante componente attiva del patrimonio sociale che si è tradotta nell'inveritiera rappresentazione della situazione patrimoniale della società.

Deve, pertanto, essere dichiarata la nullità della deliberazione dell'assemblea dei soci della MM s.r.l. con cui è stato approvato, in data 4 luglio 2019, il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2018 per difetto di veridicità del documento con riferimento alla posta relativa alle rimanenze.

La soccombenza implica la condanna della società convenuta al pagamento delle spese processuali che si liquidano a favore della società attrice, che non ha svolto difese nella fase decisoria, in € 3372 per spese, € 12.000 per onorari oltre al 15% per spese generali ed oneri di legge.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, nella causa n. 49291/2019 promossa da XX s.r.l. contro MM s.r.l. con atto di citazione notificato il 2.10.2019 disattesa ogni altra istanza, eccezione e deduzione, così provvede: dichiara la nullità della deliberazione dell'assemblea dei soci della MM s.r.l. del 4 luglio 2019 con cui è stato approvato il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2018 per le ragioni esposte in motivazione; ordina agli amministratori della società convenuta di provvedere all'iscrizione del dispositivo della sentenza nel registro delle imprese, ai sensi dell'art. 2378 c.c.; condanna la società convenuta al pagamento a favore della società attrice delle spese processuali che liquida in € 3372 per spese, € 12.000 per onorari oltre al 15% per spese generali ed oneri di legge.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foidelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

