POLEDNA | BOSS | KURER

RECHTSANWÄLTE
ATTORNEYS AT LAW



Seminario GASI del 29 marzo 2012

Cessione di aziende e relativo contenzioso

Discussione sulla scorta di un esempio

Avv. Davide Jermini
lic. iur. et lic. oec. HSG

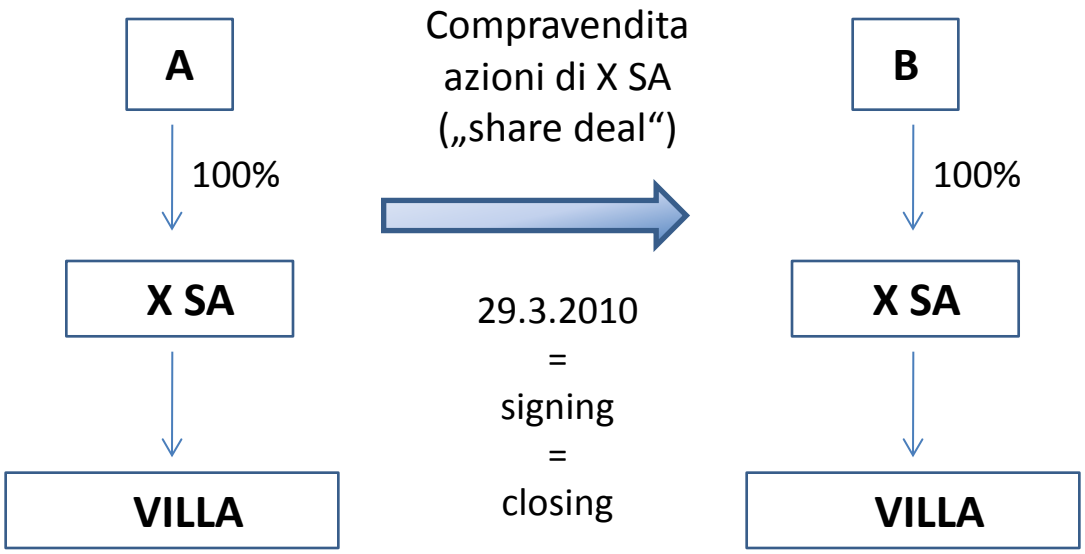
THE FIRM WITH A VIEW

POLEDNA | BOSS | KURER

RECHTSANWÄLTE
ATTORNEYS AT LAW



THE FIRM WITH A VIEW


A
100%
X SA
VILLA
Compravendita azioni di X SA („share deal“)
29.3.2010
=
signing
=
closing
B
100%
X SA
VILLA

BILANCIO X SA
al 31.12.2009
(in CHF)

Attivi		*Passivi*	
Altri attivi	1‘000‘000	1‘500‘000	Capitale terzi
Villa	5‘000‘000	4‘500‘000	Capitale proprio
	6‘000‘000	6‘000‘000	

Valore commerciale villa: 10‘000‘000
Prezzo compravendita azioni: 9‘500‘000

Clausole contrattuali (1)

- *"Il bilancio di X SA al 31.12.2009 annesso al presente contratto quale Inserto 1 riflette in maniera fedele ed accurata la situazione finanziaria di X SA alla data dell'esecuzione del contratto."* [garanzia di bilancio]

- *"Non sussistono passività attuali o condizionali della società che non siano state integralmente accantonate o dichiarate nel bilancio di X SA."* [garanzia accantonamenti]

- *"L'acquirente conferma di avere avuto accesso a tutta la documentazione richiesta e fornitagli dal venditore e di aver avuto la possibilità di verificare personalmente la condizione e lo stato fisico della villa."* [difetti noti]

Clausole contrattuali (2)

- *"L'acquirente riconosce che, fatta eccezione per le informazioni richieste e fornitegli dal venditore, il venditore non rilascia alcuna garanzia in relazione alla condizione e allo stato fisico della villa."* [limiti garanzia]

- *"Le dichiarazioni e garanzie summenzionate saranno valide fino al 29.3.2012."* [prescrizione/perenzione]

- *"In caso di violazione delle suddette dichiarazioni e garanzie il venditore sarà tenuto a rimettere l'acquirente nella stessa situazione finanziaria in cui si sarebbe trovato se le dichiarazioni e garanzie fossero state corrette o non fossero state violate."* [conseguenze violazione garanzia]

Clausole contrattuali (3)

- *"Nel caso in cui si manifestasse un evento che potrebbe dare adito ad una responsabilità del venditore, l'acquirente dovrà immediatamente segnalare per iscritto al venditore tale evento indicando tutti i dettagli ragionevolmente esigibili e, se possibile, specificare l'importo risarcitorio preteso a tale titolo."* [obbligo di notifica]

- *"Il presente contratto contiene tutte le pattuizioni intervenute tra le parti in relazione all'oggetto della compravendita e sostituisce ogni e qualsiasi precedente dichiarazione o accordo, sia scritto sia verbale."* [Entire Agreement Clause]

- Una parte del prezzo (CHF 1'000'000) è stato depositato dall'acquirente in *escrow* a garanzia di eventuali pretese dell'acquirente.

Fatti/Cronologia (1)

- Nell'ambito della *due diligence* che ha preceduto la conclusione del contratto il venditore ha in buona fede confermato all'acquirente che la villa era *"in ordine dal punto di vista dei permessi necessari".* [Variante: mala fede del venditore]

- A seguito di lavori di miglioria eseguiti dall'acquirente *post closing* senza regolare licenza di costruzione, in data 9 dicembre 2011 le autorità competenti hanno effettuato un'ispezione e constatato che la villa, edificata nella metà degli anni '90, difetta di regolare certificato di abitabilità. In tale occasione emergono inoltre dei difetti fisici minori.

Fatti/Cronologia (2)

- In data 20 dicembre 2011 l'acquirente ha presentato una richiesta di arbitrato nella quale lamentava alcuni difetti fisici della villa, chiedendo il rimborso del minor valore. La richiesta di arbitrato non menzionava in alcuna maniera l'assenza del certificato di abitabilità né conteneva una domanda di risarcimento per tale titolo. [Variante: La richiesta d'arbitrato lamentava genericamente una violazione della garanzia di bilancio]

- Nella memoria di domanda presentata dall'acquirente in data 29.3.2012 egli segnala per la prima volta l'assenza del certificato di abitabilità e chiede che il venditore venga condannato al pagamento di un risarcimento di CHF 7'000'000.

Spunti di discussione (1)

- Disclosure/sapere dell'acquirente: intensità dell'informazione?
- Portata della "entire agreement clause": da cosa (non) protegge?
- Obbligo di notifica: tempestività *vs.* allegazione – richiesta di arbitrato è sufficiente?
- Garanzia di bilancio: ha una valenza autonoma?
- Garanzia di bilancio *vs. "completezza passività"*: in cosa differiscono?

Spunti di discussione (2)

- Assenza di accantonamento: equivale a bilancio non corretto?
- Valore della villa: è una “qualità promessa”?
- Assenza certificato di abitabilità: rappresenta un danno?
- Lavori illegalmente eseguiti dall’acquirente: violazione art. 44 CO?
- Importo in escrow: eccezioni dell’acquirente – fino a quando?