

Sent. 8323/06  
Rep. 6200/06

SENTENZA N.  
N. R.G. 53377/02

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE  
In composizione monocratica  
Dott.ssa Maria Paola Varani



ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato promossa da

**[REDACTED]** rappresentata e difesa per delega  
in atti da Avv. P. Marzano presso il cui studio è elettivamente  
domiciliata

**attrice**

**[REDACTED]**  
**[REDACTED]** **contro**  
**[REDACTED]** rappresentata e difesa per delega in atti da Avv. G.  
Balossi e L. E. Quaglia presso il cui studio è elettivamente  
domiciliata

**[REDACTED]** **convenuta**  
**[REDACTED]** (già **[REDACTED]**) rappresentata e  
difesa per delega in atti da Avv. S. Rizza e S. Ercolessi presso il  
cui studio è selettivamente domiciliata

**convenuta**

avente ad **oggetto**: declaratoria nullità e/o annullabilità contratti  
di compravendita  
sulle **conclusioni**  
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato la F [REDACTED] conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano la società [REDACTED] e la società il [REDACTED]

Esponeva l'attrice:

che essendo emerse gravi irregolarità nella gestione e amministrazione della F [REDACTED] Direttore generale di A.S.L. Città di Milano con delibera in data 26.7.2000 aveva disposto lo scioglimento del Consiglio di Amministrazione della Fondazione ed aveva nominato un Collegio Commissariale Straordinario; che il Collegio Commissariale aveva trasmesso in data 20.2.2001 all'A.S.L. Città di Milano relazione nella quale erano stati segnalati gravi atti di mala gestio compiuti in danno della Fondazione dai revocati amministratori e censurati, tra le "dismissioni di beni immobili", l'alienazione a prezzo vile nell'anno 1999 di terreni di ingente valore siti in Alzate Brianza, l'irregolare deliberazione assunta in data 25.6.1999 con la quale era stato approvato uno schema preliminare di compravendita con accettazione dell'offerta non vantaggiosa di [REDACTED] la successiva compravendita di terreni in data 24.9.1999 con la società il [REDACTED] al prezzo di £. 5000 milioni.

Parte attrice lamentava che il prezzo di vendita dei terreni era di gran lunga inferiore a quello di mercato, il fatto che l'abnorme incongruità del prezzo di compravendita dei terreni di Alzate Brianza non fosse stata né evidenziata né giustificata dal disciolto Consiglio di Amministrazione della [REDACTED] e che i revocati amministratori, favorendo sia la promissaria acquirente che l'acquirente finale, avevano provocato un gravissimo ed ingentissimo danno alla F [REDACTED]

Il [redacted] rappresentava la manifesta contrarietà della delibera in data 25.6.1999 e dei due contratti di compravendita a norma imperativa di legge relative alla necessaria preventiva autorizzazione dell'autorità di governo ed alla necessità di dimostrazione della necessità e/o convenienza delle operazioni.

Ciò premesso la Fondazione chiedeva:

in via principale l'accertamento dell'illiceità della causa e/o la contrarietà a norme imperative di legge e/o la illiceità dei motivi del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 25.6.1999 dalla Fondazione con la società F [redacted]

srl e del contratto di compravendita stipulato in data 24.9.1999 con la società il [redacted] e la conseguente declaratoria di nullità;

in via subordinata l'annullamento dei due contratti in quanto conclusi dal Presidente del revocato Consiglio di amministrazione in conflitto di interessi con la Fondazione medesima, conflitto conosciuto e/o riconoscibile dalle società convenute;

in via di secondo subordine l'annullamento dei due contratti di compravendita per incapacità dell'allora [redacted]

[redacted] perché privo dei poteri di rappresentanza della Fondazione, stante la nullità e/o annullabilità della delibera del disciolto Consiglio di Amministrazione;

in via di terzo subordine la rescissione dei due contratti di compravendita per lesione ultra dimidium;

in via ancora principale la condanna della società il [redacted] alla restituzione dei beni oggetto dei suindicati contratti di compravendita.

Si costituivano in giudizio le società Il [redacted] srl e 2 [redacted] (già [redacted].) per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedevano il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., rimasto senza esito il tentativo di conciliazione, la causa passava in decisione senza alcuna attività istruttoria sulle conclusioni indicate in epigrafe.

### Motivi della decisione

Agli atti è stata rinvenuta un'istanza di sospensione del giudizio ai sensi dell'art. 295 cpc depositata in data 18.1.2006 successivamente all'udienza di precisazione delle conclusioni del 15.12.2005.

Il Tribunale dichiara non luogo a provvedere su tale istanza in quanto depositata al di fuori della fase processuale del contraddittorio successivamente al trattenimento della causa in decisione.

In ordine ai motivi di nullità e/o annullabilità del contratto di compravendita ed alle conseguenti domande formulate rileva in primo luogo il Tribunale che non risulta prodotto alcun contratto preliminare di compravendita, non potendosi certo qualificare contratto preliminare di compravendita il documento n. 9 del fascicolo della parte attrice, da questa qualificato "schema di preliminare di compravendita tra la Fondazione [redacted] e la F. [redacted]", né il documento n. 14 del citato fascicolo, qualificato come "bozza contratto preliminare" in quanto atti privi della sottoscrizione delle parti. 2)

La valutazione della domanda va dunque circoscritta alle questioni prospettate relativamente al contratto di compravendita del 24.9.1999 con la società [redacted]

Parte attrice ha invocato la nullità del citato contratto di compravendita per illiceità della causa e/o dei motivi illeciti comuni alle parti.

Si indica a sostegno della dedotta illiceità il prezzo dei terreni di Alzate Brianza che sarebbe stato di gran lunga inferiore al loro effettivo valore di mercato, il fatto che l'incongruità del prezzo non sarebbe stata considerata né giustificata dal disciolto Consiglio di amministrazione della [redacted], il grave danno che i revocati amministratori della F. [redacted] e avrebbero procurato alla stessa favorendo la società il [redacted]

Osserva il Tribunale che la causa è elemento essenziale di ogni negozio giuridico e che quando l'autonomia privata può influire sul contenuto e quindi sugli effetti dello stesso, come nel caso dei contratti, è necessario che gli effetti perseguiti siano giustificati.

L'esigenza della causa e liceità della stessa indica la necessità che siano leciti i singoli effetti perseguiti e la loro combinazione.

Nei contratti tipici, tra i quali rientra la compravendita, l'esistenza e la liceità della causa, ossia della giustificazione dell'accordo, è già valutata in linea di principio dalla legge.

L'atto di compravendita in questione ha determinato il trasferimento della proprietà dei terreni in questione alla società convenuta dietro pagamento del prezzo sicchè la funzione economico sociale dell'atto tipico di autonomia contrattuale di compravendita risulta garantita.

La causa del contratto in questione si ricollega allo scambio delle obbligazioni, comunque avvenuto, ed anche nell'eventualità, quale quella suggerita, di una pattuizione di prezzo di gran lunga inferiore a quello di mercato non potrebbe ravvisarsi in ciò contrarietà a norme imperative, all'ordine pubblico, al buon costume ai sensi dell'art. 1343 c.c..

La pattuizione di un prezzo notevolmente inferiore al valore di mercato della cosa compravenduta, ma non privo del tutto di valore intrinseco, afferisce alla individuazione ed interpretazione del reale intento negoziale delle parti ed alla eventuale diversa configurazione della causa del contratto, ma non può determinare la nullità del medesimo per la mancanza di un requisito essenziale (Cass.n. 9144 del 28.8.1993).

Quanto alla questione dedotta in comparsa conclusionale, peraltro solo prospettata e non ritualmente provata, concernente il rinvio a giudizio del presidente, di alcuni consiglieri ed associati della [REDACTED] e dell'amministratore unico della società Il Parco srl per il reato di truffa in danno della [REDACTED] va osservato che eventuali condotte di accertata rilevanza penale

non potrebbero determinare effetti invalidanti sul contratto in esame sotto il profilo dell'illiceità della causa.

Si è detto che la causa rappresenta lo scopo obiettivo del negozio sicchè risulta ontologicamente distinta dallo scopo particolare che ciascuna delle parti persegue. Da ciò deriva che l'illiceità della causa, sia nell'ipotesi di contrarietà della stessa a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume, sia nell'ipotesi di utilizzazione dello strumento negoziale per frodare la legge, deve essere inerente alla funzione obiettiva che intenzionalmente entrambe le parti attribuiscono al negozio per il raggiungimento di una comune finalità contraria alla legge e che non può essere ravvisata nell'induzione all'errore o nell'approfittamento da parte di uno dei contraenti dello stato di errore in cui versa l'altro contraente circa una qualità dell'oggetto, tale da integrare semmai un'ipotesi di vizio del consenso sanzionabile con i diversi rimedi dell'annullabilità della convenzione (Cass. 11.5.1987 n. 4333).

I motivi illeciti che sarebbero stati comuni alle parti non sono stati specificati, in ogni caso anche per quanto espresso in ordine allo scopo obiettivo del contratto in questione, non è stata fornita alcuna prova, neppure a livello indiziario, circa la sussistenza di un motivo illecito ai sensi dell'art. 1345 c.c. comune ad entrambe le parti e determinante per la stipulazione del contratto. X

Va altresì ritenuta infondata la domanda di annullamento del contratto ai sensi dell'art. 1394 e 1425 c.c..

Il conflitto, anche ove sussistente, dovrebbe ritenersi superato avendo la ██████████ espressamente autorizzato la conclusione del contratto di compravendita, come si evince dall'atto Rep. 46728 Notaio Varrica (doc. n. 10 fasc. dell'attore), con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 25.6.1999 (doc. n. 8) contenente indicazioni degli elementi contrattuali recepiti nella compravendita (Cass. 9.4.1975 n. 1310).

Non si ravvisa inoltre alcuna incapacità a contrarre o carenza di poteri in capo a [REDACTED] che ha stipulato e sottoscritto il contratto di compravendita in esame in forza della citata delibera autorizzativa che non risulta né impugnata né dichiarata nulla nelle forme di legge.

La domanda di rescissione del contratto di compravendita ai sensi dell'art. 1448 c.c. è infondata.

Invero considerato il valore più probabile degli stessi al momento della conclusione indicato dal perito Crusco, stima alla quale si è riferita la Fondazione negli atti relativi alla fase cautelare, o anche l'accertamento di valore operato dall'amministrazione finanziaria (che ha attribuito ai terreni un valore di oltre 8567 milioni, doc. n. 11 e 12 fasc. attore) non sussiste il requisito dell'eccedenza della prestazione di oltre la metà della controprestazione.

Inoltre non è stato in alcun modo provato l'esistenza di uno stato di bisogno della Fondazione, operante come motivo di accettazione della sproporzione tra le prestazioni, della consapevolezza di tale stato nella parte acquirente e del profitto che quest'ultima avrebbe tratto.

Infine va rigettata la domanda di nullità del contratto per contrarietà a norme imperative stante l'evidente carattere non imperativo delle norme invocate, art. 36 L. 17.7.1890 n. 6972, art. 75 RD 5.2.1981 n. 99.

La mancanza di autorizzazione governativa potrebbe essere eccepita solo dalla PA e cioè dal soggetto nel cui interesse i controlli sono prescritti e potrebbe dunque al più implicare non la nullità, ma l'annullamento del contratto.

Quanto alla invocata norma dell'art. 75 RD n. 99/1981 va rilevato che la stessa richiede solo la dimostrazione all'autorità di controllo della convenienza e necessità del contratto sicchè in base al contenuto non può riconoscersi alla stessa il carattere di imperatività.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

**PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione, così decide:

rigetta

la domanda

condanna

l'attrice alla rifusione delle spese legali liquidate per la società convenuta [REDACTED] (già [REDACTED]) in 45 euro per spese, 3419,98 euro per diritti e 5000,00 euro per onorari di avvocato, oltre accessori fiscali come per legge, per la società il Parco srl in 6.077,00 euro per diritti, 6000,00 euro per onorari, oltre al rimborso spese forfettario ed agli accessori fiscali come per legge.

Milano, 6 luglio 2006

Il Giudice

