

PROC. NR. 13370/2003 (a cui è riunita la causa RG 45719/04)

Sent. 9/15/07  
Rep. 7399/07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa da:

[redacted] in liquidazione ([redacted] in  
persona del Curatore rag. Raffaele Mattolini, elettivamente domiciliato in  
Milano, via S. Antonio Maria Zaccaria n. 1, presso lo studio dell'avv.  
Francesco Camilletti, che lo rappresenta e difende per procura in calce  
all'atto di citazione e in forza dei provvedimenti autorizzativi del G.D.  
10.6.2002 e 31.10.2002;

ATTORE

nella causa iscritta al n. RG 13370/2003

contro

[redacted] in  
liquidazione, in persona del liquidatore rag. Marino Venegoni,  
elettivamente domiciliata in Milano, corso Plebisciti n. 1, presso lo studio  
degli avv. Emanuele Chiocci e Massimiliano Chiocci, che la  
rappresentano e difendono per procure special per atto Notaio Alberto  
Guidi 9.6.2006 rep. N. 50490 – e rep. n. 50491, originariamente difesi  
dall'avv. Fabrizio Mutti per pruce a margine della comparsa di  
costituzione e risposta (causa rg 13370/03) e atto di citazione (causa RG  
4519/04;

CONVENUTA

nella causa iscritta al n. RG 13370/2003

ATTRICE

nella causa iscritta al n. r.g. 45719/04

e contro



[redacted] persona del legale rappresentante sig. Francesco Pignataro, elettivamente domiciliata in Milano, via Camperio n. 9, presso lo studio dell'avv. Mauro A. Bovolenta, che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

e contro

[redacted] elettivamente domiciliato in Milano, via Manara n. 15, presso lo studio dell'avv. Daniela D'Orazio, che lo rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 8.3.2007 come da fogli allegati.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il 19.2.2003 e 21.2.2003, il Fallimento della [redacted] liquidazione conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale la [redacted] in liquidazione (di seguito SICO), la S.I.C. Società Immobiliare s.r.l. (di seguito S.I.C.) e il dott. [redacted]

Premetteva che la [redacted] era stata costituita nel 1979 allo scopo di acquistare uno stabilimento sito in Inveruno, [redacted] dalla srl [redacted] e dalla società francese [redacted], che detenevano rispettivamente il 70% ed il 30% del capitale sociale, ed esponeva che, con contratto del 18.7.2000, la predetta convenut [redacted] aveva venduto tale immobile alla s [redacted] al prezzo di lire 450.000.000 oltre IVA.

Ciò detto, parte attrice sosteneva che modalità e circostanze del contratto di vendita lo rendevano nullo, per illiceità della causa o dei motivi comuni, o annullabile o passibile di revocatoria ex art. 2901 c.c., perché compiuto con l'intento e il risultato di sottrarre l'immobile al patrimonio di [redacted] comunque in pregiudizio della stessa.

A sostegno delle domande, proposte in via gradata, il [redacted] attore sottolineava una serie di circostanze di fatto che inducevano a ricondurre la vendita ad una frode ordita dall'allora legale rappresentante di [redacted] rag. [redacted], in carica fino al 10.10.2001 e, all'epoca, legale rappresentante anche di [redacted], per spogliare il patrimonio della società venditrice e favorire marcatamente l'acquirente con un prezzo assai

basso, malgrado vi fossero altre proposte per l'acquisto degli stessi beni a condizioni ben più vantaggiose per la venditrice.

In particolare, sottolineava i seguenti elementi come significativi del pregiudizio per la società venditrice e della collusione tra il [REDACTED] la società acquirente [REDACTED] - il contratto impugnato era intervenuto dopo che, al 29.6.2000, si era verificata la causa automatica di scioglimento della società prevista dall'art. 2448 I comma n. 3 c.c. allora vigente, in quanto i bilanci [REDACTED] al 31.12.1999 e 31.12.2000 non erano stati approvati per mancato funzionamento dell'assemblea; - del progetto di vendita a [REDACTED] il rag. [REDACTED] non aveva informato i soci [REDACTED] - le offerte di acquisto pervenute [REDACTED] per prezzi molto superiori a quello pattuito erano state ignorate; - il prezzo di vendita, lire 450.000.000, in ogni caso era da ritenersi irrisorio rispetto al valore di mercato che il bene aveva all'epoca; - la società acquirente era collegata alla persona dello stesso rag. [REDACTED]; - tale società, inoltre, risultava costituita appositamente per concludere il contratto di vendita in questione, aveva capitale sociale modesto e nulle capacità finanziarie e, infine, non erano chiare le modalità di pagamento del prezzo e l'origine dei mezzi impiegati.

In secondo luogo, il [REDACTED] sponeva che lo stesso bene era stato promesso in vendita da [REDACTED] il dott. [REDACTED], con contratto del 5.12.2001 trascritto il 10.12.2001, a condizioni (prezzo vile, termine per il contratto definitivo fissato nel 30.6.2004, mancata previsione di garanzie né di interessi o di modalità di rivalutazione del prezzo pattuito) tali da rivelare la strumentalità del preliminare rispetto all'obiettivo di impedire la retrocessione dell'immobile a [REDACTED]. Chiedeva, quindi, la declaratorie di nullità per illiceità della causa o dei motivi, simulazione e comunque di inefficacia anche del preliminare suddetto.

Per il caso di impossibilità di recuperare il bene al patrimonio di [REDACTED], il [REDACTED] chiedeva la condanna delle parti convenute al pagamento della differenza tra il prezzo pagato e l'effettivo controvalore del bene, che indicava in € 2.089.595, oltre interessi, rivalutazione e risarcimento del danno.

La [REDACTED] regolarmente costituitasi, sostanzialmente sosteneva tutte le domande della parte attrice e ne chiedeva l'accoglimento.

Si costituivano, altresì [REDACTED] e il dott. [REDACTED] i quali, ciascuno con riferimento alla propria posizione, preliminarmente, eccepivano la carenza di legittimazione o di interesse ad agire del [REDACTED] e, nel merito, chiedevano la reiezione di tutte le domande, sottolineando soprattutto che i prezzi pattuiti nel contratto di vendita 18.7.2000 e nel preliminare 5.12.2001 erano congrui, considerato che il valore effettivo del bene immobile era notevolmente inferiore a quello di mercato di

immobili simili, in considerazione delle ingenti spese necessarie per bonificare lo stabilimento e l'area sottostante, altamente inquinati e fatiscenti; in via subordinata, chiedeva la condanna di restituire il prezzo versato, con interessi e rivalutazione monetaria.

Nel frattempo il liquidazione citava a sua volta in giudizio la s.r.l. il dott. proponendo nei loro confronti le stesse domande già formulate dal ossia in via principale dichiararsi nullo e/o simulato e comunque inefficace il contratto di vendita intervenuto tra data 18.7.2000, nonché il contratto preliminare 5.12.2001 tra ed il dott.; conseguentemente, dichiarare che l'immobile, oggetto dei suddetti contratti, è rimasto nel patrimonio srl e condannare srl e Della a risarcire il danno patito da srl, costituito dalle spese sostenute e da sostenersi per la gestione societaria fino alla approvazione del bilancio finali di liquidazione nonché per le spese legali e di trascrizione della sentenza; in via subordinata, per l'eventualità che l'immobile non potesse recuperarsi al patrimonio, chiedeva la condanna delle parti convenute al risarcimento del danno per equivalente. La seconda causa, iscritta al n. 45719/04 veniva riunita alla presente con provvedimento del 20.10.2005.

All'udienza del 18.11.2004 i procuratori del fallimento attore e davano atto dell'intervenuta vendita del bene contestato alla Architettura soggetto nominato dal dott. Riccardo chiedevano di essere autorizzati ad integrare il contraddittorio nei confronti dell'acquirente.

Con provvedimento del 1.12.2004 questo Giudice non autorizzava la chiamata del terzo, considerato che non era ravvisabile ipotesi di contraddittorio necessario né l'opportunità della partecipazione del terzo, avendo questo acquistato il bene dopo la trascrizione dell'atto introduttivo e dando atto nel contratto di compravendita della pendenza di questa causa e che il contratto preliminare qui impugnato era stato stipulato dal dott. in nome e per conto della società acquirente, così configurandosi tutti i presupposti per l'opponibilità della sentenza al terzo medesimo.

Pertanto, risultava superflua ed incompatibile con lo sviluppo della causa, la chiamata in giudizio del terzo acquirente, richiesta dalle parti ai soli fini dell'estensione del giudicato, posto che non è stata formulata domanda di consegna del bene neppure nei confronti degli originari convenuti.



La causa, oltre alla produzione di documenti, comportava CTU e l'assunzione di testimonianze.

All'udienza del 8.2.2007 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate; quindi, depositate comparse conclusionali e di replica, la causa giunge a decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, occorre evidenziare il contesto in cui sono stati stipulati i contratti qui impugnati, ricostruendo gli elementi di fatto salienti emergenti da atti e documenti e dall'istruttoria esperita.

1) La società [redacted] (a sua volta controllata dalla società [redacted] s.a.) è socia al 70 % di [redacted] I., mentre il restante 30% è detenuto dalla [redacted]

All'epoca dei contratti di cui si discute sia [redacted] [redacted] sono rappresentate dal rag. [redacted] della prima il medesimo era amministratore unico (ed è tuttora liquidatore), fino al fallimento dichiarato con sentenza del Tribunale di Milano 27.7.2001; della seconda era amministratore unico fino al 10.10.2001, data della delibera con cui l'assemblea ha deciso la revoca (doc. n. 3 SICO.).

2) Alla data del contratto di vendita 18.7.2000 si era già verificata una situazione riconducibile all'impossibilità di funzionamento dell'assemblea, prevista dall'art. 2448 primo comma n. 3 c.c., nella versione allora vigente; infatti, in data 29.6.2000, chiamata a deliberare sul bilancio al 31.12.1999, l'assemblea era andata deserta (doc. 4 [redacted] per altro, la situazione si era ripetuta successivamente, allorchè, chiamata all'esame dei bilanci al 31.12.99 e al 31.12.2000 l'assemblea non aveva deliberato per mancanza del quorum minimo (doc. 11 Fall.).

3) Nello stesso periodo del contratto 18.7.2000 pervennero alla sede [redacted] di via Rucellai 20/7, numerose offerte d'acquisto riferite al complesso immobiliare per cui è causa.

Tralasciando l'offerta successiva al contratto suddetto, in quanto datata 25.8.00 dello [redacted] (doc. 16 [redacted] risultano inoltrate alla [redacted] le seguenti offerte prodotte in copia nel presente giudizio (per praticità si fa riferimento al solo indice di [redacted] - da Lattneria Moderna, in cui si indicava il prezzo proposto di lire 1.450.000.000 (doc. n. 12); - da [redacted] (doc. 13 [redacted] del 6.7.00, per il prezzo di lire 1.730.000.000, con la precisazione che l'importo indicato teneva conto degli onerosi costi di bonifica e di demolizione nonché dei



costi per la realizzazione dei piani di urbanizzazione ed i relativi oneri ed il costo di cessione gratuita al Comune di un'ampia porzione; - da [redacted] s.r.l. (doc. 15 SICO), del 7.7.00, in cui si offriva il prezzo di lire 1.800.000.000, con la precisazione che era stato valutato il costo di demolizione e bonifica; - in data 7.7.00 [redacted], offriva di pagare lire 1.500.000.000 (doc. 14 SICO).

Giova precisare che gli autori delle offerte suddette sono stati sentiti come testimoni alle udienze 10.2.2006 e 15.5.2006 e ne hanno tutti confermato il contenuto, descrivendo i criteri utilizzati per determinare il prezzo offerto.

In particolare, il sig. [redacted] ha precisato di conoscere lo stato dell'area, dapprima per essere stato tecnico del [redacted] e, poi, per aver collaborato alla valutazione dei costi per la bonifica insieme da tale ing. [redacted] incaricato dalla proprietà; quindi ha aggiunto che il sig. [redacted] aveva chiesto di ricercare potenziali clienti e, in tale ottica, egli aveva stimato un prezzo compreso tra lire 1.600.000.000 e 1.900.000.000, tenuto conto dei costi di bonifica.

Il teste F. [redacted] ha precisato di aver formulato l'offerta per [redacted] (doc. 12 [redacted] dopo aver visitato l'area e preso informazioni in Comune circa le potenzialità edificatorie e dopo aver stimato i costi della bonifica sulla base del parere di tecnici (il teste ha esibito il parere 17.4.2000, che è stato acquisito su concorde istanza delle parti, in cui si indicava un costo di bonifica non inferiore a 500.000.000); il teste infine ha precisato di aver spedito l'offerta per posta con lettera raccomandata e di averne consegnato una copia a mani del [redacted] che la ritirò affermando che avrebbe comunicato una risposta, ma in realtà mai non lo ricontattò.

Il sig. P. [redacted] ha confermato di aver formulato offerta per [redacted] essendo venuto a conoscenza della messa in vendita dell'area dall'ing. [redacted] ha precisato che era interessato all'acquisto in quanto la sua società poteva provvedere direttamente all'intervento di bonifica, il cui costo egli aveva stimato in circa un miliardo di lire; egli ha aggiunto di aver previamente conferito con il sig. [redacted] quindi di aver spedito l'offerta per lettera raccomandata ricevuta presso la sede italiana il 13.7.2000 e presso quella francese l'11.7.00 (come da cartoline A.R. che il teste ha esibito) e, infine, di aver avuto un incontro con il rag. [redacted] che lo aveva rassicurato circa l'assenza di vincoli gravanti sul bene immobili, promettendo una risposta mai fornita.

Il sig. F. [redacted], infine, confermato l'offerta di [redacted] precisando che la società si sarebbe occupata dell'intervento di bonifica, per un costo di circa un miliardo di lire, mentre l'acquisto sarebbe avvenuto a favore di altra società, tale [redacted]

prezzo offerto di lire 1.500.000.000, così indicato previa deduzione dei costi di bonifica; il teste ha precisato di essere stato contattato dall'ing. [redacted] per la proprietà e di aver visitato l'area e preso informazioni presso il Comune sulle potenzialità edificatorie.

Dall'insieme delle dichiarazioni testimoniali, emerge che le offerte erano tutte di entità superiore a lire 1.500.000.000, e erano state formulate già deducendo i costi di bonifica, come stimati sulla base della conoscenza dei luoghi e di specifiche cognizioni tecniche, possedute dagli offerenti o da tecnici dai medesimi consultati.

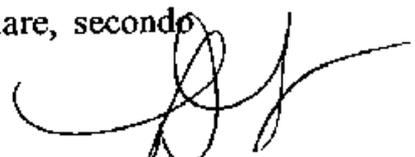
In altra causa le medesime offerte non sono state considerate sufficientemente attendibili (v. sent. Tribunale di Milano n. 16697/03 pag. 18, doc. n. 3 SIC), ma diversa conclusione è invece possibile in questa sede, in cui le stesse offerte non sono state solo prodotte in copia, bensì anche confermate dai loro autori, dai quali sono state acquisite informazioni per valutarle. Le dichiarazioni e precisazioni, fornite in sede testimoniale, consentono di ritenere che quelle offerte fossero formulate con cognizione, da un lato, delle potenzialità dell'area e, dall'altro, delle effettive condizioni e della loro incidenza negativa sul valore di scambio. Il dubbio circa l'artificiosità delle offerte appare così fugato e, del resto, è arduo pensare che potesse accomunare tutte e sei le offerte pervenute. Analoga considerazione vale circa l'ipotizzata scarsa solvibilità dei soggetti offerenti. Del resto, non risulta in alcun modo che le offerte siano state valutate e poi scartate perché in qualche modo inaffidabili (dalla sentenza n. 16697/03 non emerge che il rag. [redacted] abbia esposto simile difesa), bensì risulta non siano state neppure prese in considerazione e, tanto meno, poste in competizione con la prospettiva di vendere a [redacted]

4) Il CTU, dopo approfondite indagini, ha valutato il valore di mercato che dell'area aveva all'epoca del contratto e quantificato i costi per la bonifica e le demolizioni (sempre rapportate all'epoca), descrivendo analiticamente le voci considerate; egli è così pervenuto alla conclusione che al luglio 2000 il valore di mercato del bene era di € 2.418.000, mentre i costi degli interventi necessari per bonificarlo erano complessivamente di € 1.800,00, sicché il prezzo di scambio dell'epoca, per differenza, poteva assestarsi a circa € 618.000.

Tale somma corrisponde a 2,7 volte il prezzo indicato nel contratto di compravendita 18.7.2000 in lire 450.000.000, equivalenti a € 232.405.

Va a questo punto precisato che le critiche mosse dalle parti alla stima del CTU non sono condivisibili.

[redacted] non contesta la valutazione del valore di mercato, ma sostiene che il CTU ha stimato un costo eccessivo all'operazione bonifica e, soprattutto a quella di demolizione. In particolare, secondo



parte attrice i costi di bonifica sarebbero stati quantificati tenendo conto del massimo grado di inquinamento, mentre nella realtà le sostanze inquinanti ancora da smaltire sarebbero in quantità decisamente più ridotta, perché in parte già dissolte naturalmente; inoltre il CTU non avrebbe considerato che i materiali di risulta dopo le demolizioni potrebbero essere rivenduti a terzi, con conseguente contenimento dei costi. Le osservazioni del [redacted] tuttavia non sono convincenti; da un lato, appare corretto e prudente, dal punto di vista di chi acquista, abbattere il prezzo di mercato tenendo conto dei costi di bonifica e demolizione nella misura massima, proprio nell'impossibilità di determinare con tutta precisione la loro effettiva incidenza; per contro, non è realistico considerare come introiti certi (tanto da poterli detrarre dai relativi costi), i ricavi della rivendita di materiali che è solamente ipotetica.

Da parte sua [redacted] ha sostenuto che il valore di base considerato dal CTU sarebbe superiore a quello quantificato sulla base del bollettino della borsa immobiliare di Milano relativo al luglio 2000 (prodotto in allegato alla memoria 20.9.2000) e non terrebbe conto dell'indicazione, inserita nel bollettino citato, per cui i prezzi sono suscettibili di decurtazione fino al 30% in relazione al particolare stato di fatto e di diritto.

Neppure tale critica convince: invero, i noti bollettini immobiliari costituiscono uno degli elementi da valutare per stimare il valore di mercato di un bene, unitamente alla comparazione diretta tra immobili trattati sulla stessa piazza e similari, criterio usato in concreto dal CTU nella fattispecie (v. pag. 5 relazione) sulla base di una indagine diretta. Corretto è stato poi non applicare l'abbattimento forfetario (indicato nel listino citato), dal momento che si tratta di una modalità di adeguamento del valore alternativa rispetto alla detrazione analitica di costi, e questa seconda via è stata seguita nella specie, in cui il valore iniziale è stato ridotto dell'effettivo costo dei necessari interventi.

La difesa del convenuto [redacted] evidenzia invece che il prezzo pagato da [redacted], soprattutto, quello pattuito con il preliminare 5.12.2001, era prudenzialmente depresso per tener conto dell'alea rappresentata dai costi di risanamento dell'area, all'epoca del tutto sconosciuti.

Neppure tale argomento è convincente, se si considera che lo stesso CTU ha tenuto conto di un calcolo molto prudente, imputando i costi per il risanamento nella massima estensione. Del resto, quei costi, già all'epoca, potevano essere, sia pure approssimativamente, stimati, visto che [redacted] aveva già iniziato a programmare l'intervento di risanamento, predisponendo il piano di caratterizzazione ex DM-471/99 (doc. 1 SIC).

5) E' confermata la sussistenza di stretti rapporti tra [redacted] a [redacted]

La società risulta costituita pochi mesi prima dell'acquisto, cioè il 19.4.2000, con sede, [redacted] e come socio di minoranza (nonché legale rappresentante) tale [redacted]

Solo una settimana dal rogito, cioè il 26.6.2000, nella compagine sociale compare una società fiduciaria, la [redacted] (doc. 8 [redacted] alla quale il [redacted] ha ceduto la sua partecipazione. Tale fiduciaria era già socia al 95% della [redacted] srl, società a di cui era socio, per il restante 5%, nonché amministratore unico, proprio il rag. [redacted] (doc. 9 e 10 [redacted] 20 e 21 [redacted] Appare dunque evidente il collegamento tra la [redacted] ed il rag. [redacted] attraverso la suddetta società fiduciaria.

Altro soggetto che collega il rag. [redacted] a sig.ra [redacted]

Si consideri che nei verbali delle assemblee degli anni 1992, 1993, 1994 di [redacted] (docc. 35 36 e 37 Fall.) la sig. [redacted] compare come segreteria a fianco del rag. [redacted] presidente dell'assemblea e che il rag. [redacted] compaiono con cariche sociali contemporaneamente rivestite in altre due società: la [redacted] (doc. 38), di cui fino al 9.5.2001 la sig. [redacted] era liquidatore ed [redacted] (doc. 39), di cui, dal 2.6.98, il rag. [redacted] a presidente del consiglio di amministrazione e la sig.ra [redacted] i elementi documentali appena evidenziati confermano un ruolo non meramente esecutivo della sig.ra [redacted] bensì di stretta collaborazione tra il rag. [redacted] e la sig.ra [redacted]

Ebbene, la sig.ra [redacted] che come si è appena visto figura in gestioni societarie facenti capo al rag. [redacted] la persona che ha depositato per conto di [redacted] atti da iscrivere nel registro delle imprese: denuncia inizio attività (v. docc. 40 Fall.); denuncia variazione capitale sociale (doc. 41 [redacted] modifiche statutarie (doc. 42 [redacted] e tale ruolo appare significativo di un legame tra SIC e il rag. [redacted]

Considerati nell'insieme, ben due elementi di collegamento tra [redacted] il rag. [redacted] ossia la partecipazione della fiduciaria [redacted] la collaborazione della sig. [redacted] non possono spiegarsi come una pura casualità.

Si aggiunga che questi collegamenti, tutti documentati, non sono stati in alcun modo smentiti e almeno contestati da [redacted] che non ha speso una sola parola per fornire una spiegazione alternativa a quella sopra evidenziata e desumibile dai documenti commentati, e siffatto atteggiamento conferma vieppiù che [redacted] ed il rag. [redacted] era una coincidenza di interessi, tali da indurre questo a favorire al prima.



Ulteriore conferma del legame tra il rag. ██████████ desume dal fatto che il contratto definitivo di compravendita 18.7.2000 non è stato preceduto da un preliminare, modalità questa che nella pratica trova riscontro appunto quando le parti esista particolare fiducia reciproca.

6) Certo, se isolatamente considerata, non basterebbe l'evidenza di conoscenza e fiducia reciproca per inferire che il rag. ██████████ abbia privilegiato gli interessi della società acquirente a discapito di quelli della società rappresentata, ma la stessa circostanza rafforza propria tali ipotesi se considerata unitamente alle condizioni intrinseche del contratto 18.7.2000 (doc. 17 Fall.), in primo luogo, al prezzo ben oltre la metà inferiore a quello di mercato (di cui si è detto al punto 4). Denunciano, inoltre, il favoritismo di cui ██████████ ha goduto la previsione per cui il pagamento del residuo prezzo, dedotto l'acconto, di lire 90.000.000, era da pagare sei mesi dopo, cioè al 31.1.2001, senza interessi, mediante cambiali e con rinuncia all'ipoteca legale, ossia a condizioni che un imprenditore accorto non avrebbe voluto se non per agevolare l'acquirente.

7) Assai significativo è un ulteriore elemento: la s.r.l. ██████████ costituita circa due mesi prima del contratto per cui è causa, non risulta di fatto operativa. Invero, le sue controparti hanno sottolineato che il solo bilancio depositato è quello al 31.12.200 (doc. 11 ██████████), e la società convenuta non ha smentito la circostanza per esempio producendo quelli successivi o altri elementi da cui desumere l'effettiva attività svolta dalla società. Dal bilancio suddetta l'unico bene della ██████████ risulta essere proprio l'area di cui si discute.

Nella nota integrativa al bilancio si legge poi che l'acquisto dell'immobile nell'anno 2000 comportava, per renderlo commerciabile, lavori urgenti di risanamento talmente gravosi da costringere la società a rivendere il bene. Così si legge nella nota allegata al bilancio: "L'opera di risanamento del suddetto stabile è lunga e costosa; la società, se non trova i finanziamenti necessari, sarà costretta a cedere il fabbricato nello stato in cui si trova, in quanto che l'opera inizialmente sembrava fattibile alla nostra struttura, si presenta molto più complessa e costosa di previsto". L'annotazione, tuttavia, appare pretestuosa, sia perché non è chiara, né mai ██████████ ha spiegato in causa, in cosa consisteva la struttura a cui si alludeva ██████████ è stata costituita due mesi prima dell'acquisto del bene e dal bilancio citato non risulta avere avuto strumenti materiali e finanziari idonei a far fronte all'impegno della bonifica, sicché, in mancanza di delucidazioni in proposito da parte della società, non si vede come neppure inizialmente l'intervento potesse essere sembrato fattibile. Soprattutto, se effettivamente la vendita a terzi fosse stata la via per

rimediare all'incapacità di provvedere direttamente alla bonifica, non si spiega affatto la scelta di stipulare, nel dicembre 2001, un preliminare da eseguirsi ben tre anni dopo e, oltre tutto, senza regolare minimamente il trasferimento a carico dell'acquirente anche delle spese asseritamente anticipate in vista della bonifica e della messa in sicurezza dell'area, per altro del tutto improduttiva (se non di oneri) nel periodo intermedio.

Insomma, non si comprende in quale contesto imprenditoriale pe [redacted] si doveva inserire l'acquisto dell'area né in che modo è stato finanziato né, infine, quali criteri abbiano ispirato il contratto preliminare con il convenuto [redacted], che di per sé appare del tutto contrario alla condotta dell'imprenditore accorto ed incompatibile con l'esigenza di dismissione del bene (sottolineata nella nota al bilancio sopra richiamata) per impossibilità di far fronte alle spese di risanamento.

Difficile credere che la decisione di vendere il bene al dott. [redacted] costituisca sviluppo del proposito enunciato nella nota di [redacted] data, perché, in concreto, la scelta si è tradotta in termini per nulla ragionevoli, se si considerano le condizioni del contratto preliminare (doc. n. 3 [redacted]) che prevedeva il pagamento della sola caparra di lire 25.000.000 alla sottoscrizione del preliminare e il saldo per lire 550.000.000 al rogito, fissato in un termine di oltre tre anni dopo, cioè per il 30.6.2004 (clausola n. 5), senza pattuizione di interessi e neppure garanzie e senza disciplinare le modalità di recupero da parte di [redacted] delle spese anticipate in vista della la bonifica. Tali osservazioni confortano piuttosto l'assunto delle parti attrici, per cui la promessa in vendita al dott. [redacted] era in realtà finalizzato a rendere più difficoltoso il recupero del bene da parte di [redacted]

Passando ora all'esame delle questioni di diritto, occorre iniziare con la domanda principale, proposta dal [redacted] di dichiarazione della nullità del contratto 18.7.2000, con [redacted] ha venduto a [redacted] il complesso immobiliare di Inveruno, che pacificamente costituiva unico bene immobile della società.

Le due società attrici assumono che detto contratto sia viziato da illiceità, essendo destinato a spogliare la [redacted] del suo patrimonio e, dal punto di vista del socio [redacted] vanificare, anche in frode alla legge e ad essa creditrice, la sua partecipazione in [redacted]. Esse ipotizzano una frode concertata dal rag [redacted] (all'epoca legale rappresentante di [redacted]) per procurare a [redacted] non addirittura a se stesso, attraverso lo schermo della società acquirente) ed a prezzo vile il complesso immobiliare, con corrispondente pregiudizio per la società venditrice. A sostegno della domanda, come si è detto, entrambe sottolineano il contesto in cui il contratto è stato concluso, la modestia del prezzo, le modalità del



pagamento, i rapporti tra l'allora amministratore/legale rappresentante di [REDACTED]

Preliminarmente, va verificata la legittimazione attiva delle parti attrici società per escludere che sussista quella del [REDACTED] in qualità di socio di [REDACTED]

Invero, per costante giurisprudenza (v. sent. Corte Cass. 19.8.2003 n. 12114, 7.5.2002 n. 6544, 7.1.2000 n. 82, 15.11.1999 n. 12615), l'azione intesa alla rimozione di un negozio posto in essere da una società con i terzi, anche in caso di nullità, può essere esercitata soltanto dalla società stessa, che esclusivamente vi ha un "interesse" immediato, come richiesto dall'art. 1421 c.c., mentre quello del socio è un interesse indiretto, sicché non gli sono dati altri strumenti, se non i rimedi interni che gli competono.

L'azione, pertanto, non spetta al singolo socio, considerato che questi non è parte di un negozio posto in essere dall'ente avente personalità giuridica, mentre l'eventuale incidenza negativa del contratto stessa si verifica in via diretta sulla società, e solo in via mediata sul singolo socio, e non integra pertanto un suo interesse, come terzo, a far valere la nullità ai sensi dell'art. 1421 c.c. E poiché il socio di una società di capitali, pur essendo terzo rispetto agli atti giuridici posti in essere dalla società attraverso i suoi organi, non è peraltro titolare di un diritto distinto ed autonomo, individualmente e separatamente tutelato nei confronti dei terzi, rispetto al diritto dell'ente, il socio stesso non risulta legittimato a proporre l'azione di nullità

Proprio un simile interesse indiretto è quello che nella specie il [REDACTED] quale socio di [REDACTED] ha posta a base della propria domanda di nullità, laddove ha precisato, fin dall'atto di citazione, di agire in reazione ad un atto di spogliazione del patrimonio di [REDACTED] di riflesso, di svuotamento della sua partecipazione di socio agli utili e alla quota di competenza del capitale residuo all'esito delle operazioni di liquidazione di [REDACTED] in corso.

Il [REDACTED] non ha invece dedotto altra legittimazione che non derivi appunto dalla suddetta qualità di socio pregiudicato dal contratto concluso da [REDACTED]

Per contro, alla luce delle stesse ragioni appena esposte, non è contestabile che la società [REDACTED] sia invece dotata di legittimazione attiva ad impugnare il contratto di cui è stata contraente (in proposito v. sentenze citate, in particolare la n. 6544/2002).

Ciò detto, si ritiene che la situazione prospettata in fatto di [REDACTED] per desumere la nullità del contratto trovi pieno riscontro nelle circostanze esaminati in premessa, ai punti 1 - 7, e giova ripetere che dall'insieme di

tali elementi emerge che: - il prezzo pattuito con il contratto 18.7.2000 era di oltre due volte inferiore rispetto a quello di mercato; - le numerose altre proposte d'acquisto, concrete e con offerte di prezzi di gran lunga superiori a quelli pattuiti con il contratto 18.7.2000, sono state trascurate; - l'assetto contrattuale era sbilanciato a favore dell'acquirente, considerata la comoda dilazione per il versamento del saldo, senza interessi e con rinuncia all'ipoteca; - evidente era il collegamento tra il rag ██████████ e la società acquirente.

Le obiezioni dei convenuti circa la concluzione di quelle circostanze, valgono se le si considera singolarmente e isolatamente. Per esempio, lo squilibrio tra le prestazioni non sarebbe sufficiente, di per sé, a suffragare tale finalità illecita; invero, il contratto economicamente pregiudizievole - di per sé - è solo indice di cattiva gestione (e fonte di responsabilità per gli amministratori, da farsi valere con le apposite azioni) e non ne determina necessariamente l'invalidità; del resto, la convergenza di interessi tra l'amministratore di una società e quello del terzo contraente non basta a comprovare un nocimento della società venditrice.

Tuttavia, letti e coordinati nel loro insieme, i medesimi numerosi elementi smettono di apparire singolari coincidenze e casualità e rivelano la reale finalità di quel contratto: favorire ██████████ con l'acquisizione a prezzo bassissimo del bene immobile, con corrispondente impoverimento di ██████████ della differenza tra il prezzo pagato e quello realizzabile sul mercato ed in concreto, viste le offerte di terze.

Ciò detto, si osserva che ██████████ deduce la simulazione o la nullità del contratto in questione sotto più profili.

Va esclusa subito la simulazione assoluta o relativa (non è meglio precisato dalla parte) del contratto di compravendita intervenuto tra ██████████ e ██████████ che sarebbe stata ravvisabile se fosse dimostrata l'esistenza di una diversa implicita pattuizione tra le parti, con la quale si fosse manifestata la volontà di non trasferire la proprietà dei beni, mantenendo ferma la realtà preesistente, oppure quella di trasferirli a soggetto apparentemente non contraente, ma nessun indizio è emerso a sostegno di una di quelle eventualità.

Va pure esclusa la dedotta nullità per mancanza di causa, che nel contratto di compravendita è tipica e consiste nel trasferimento di un bene a fronte di un prezzo. Infatti, come si è già detto nell'escludere la sussistenza di una simulazione assoluta del negozio di compravendita, è confermato che il trasferimento della proprietà del bene, elemento della causa tipica del contratto di compravendita, è nella specie effettivamente intervenuto; inoltre, è non è mai stato contestato il pagamento di un prezzo, altro elemento essenziale della causa della compravendita, mentre il fatto che tale prezzo fosse basso, rispetto al valore di mercato, depone

per lo squilibrio sinallagmatico, ma non consente di qualificarlo addirittura simbolico e, come tale, inesistente.

Si ravvisa invece la assorbente nullità per illiceità dei motivi comuni alle parti, inquadrabile nella nullità risultante dal combinato disposto degli art. 1418 e 1345 c.c..

Si osserva, invero, che il potere di vendere i beni di una società certamente rientra tra i poteri e le funzioni dell'amministratore, che però non può esercitarli a qualunque condizione, bensì – come si desume dal combinato disposto degli artt. 2392 e 2394 c.c. - perseguendo l'interesse economico della società che rappresenta, interesse che sempre deve costituire il motivo che spinge ad agire l'amministratore.

Diversamente dal caso del venditore privato, il quale (visto che dispone dei propri beni personali) può anche, per motivi soggettivi, favorire l'acquirente o un terzo, ciò è inibito all'amministratore della società di capitali che per l'art. 2392 c.c. ha gli obblighi del mandatario e quindi deve fare con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710 c.c.) gli interessi del mandante, cioè della società che rappresenta.

Allora se l'unico motivo lecito perseguibile dall'amministratore nel vendere i beni sociali è l'interesse economico della società (e di riflesso di tutti i soci e creditori di questa) non può non influire sulla validità del negozio il fatto che questo persegua, invece, l'interesse proprio o di un terzo, sempre che tale motivo sia comune alla controparte contrattuale, circostanza che nella specie è dimostrata dalla presenza dell'evidenziato collegamento tra il rag. [redacted] (artefice della vendita) e l'acquirente [redacted].

Quanto si è detto vale a maggior ragione quanto si sia verificata una causa di scioglimento della società. L'art. 2485 c. c. (all'epoca dei fatti di causa l'art. 2449 cc) esprime sul piano normativo la coerente conseguenza del fatto che, dopo il verificarsi della causa di scioglimento, il patrimonio sociale non può più considerarsi destinato, qual era in precedenza, alla realizzazione dello scopo sociale, onde gli amministratori non possono più utilizzarlo a tal fine, ma sono abilitati a compiere soltanto quegli atti correlati strumentalmente al diverso fine della liquidazione dei beni, restando ad essi inibito il compimento di nuovi atti d'impresa suscettibili di porre a rischio il diritto dei creditori e degli stessi soci, tanto più quando quegli atti si risolvano nel depauperamento del patrimonio sociale.

In conclusione la domanda di dichiarazione di nullità del contratto 18.7.2000 va accolta.

La principale conseguenza è che il bene immobile deve considerarsi mai uscito dal patrimonio della [redacted]. Conseguentemente poi la nullità del contratto preliminare tra [redacted] e [redacted] e, per contro, non appena passi in

giudicato la presente sentenza, l'obbligo di [redacted] restituire alla [redacted] prezzo pagato, pari a € 450.000.000, con gli interessi dalla domanda al saldo.

Compete inoltre il risarcimento del danno, rappresentato dai maggiori oneri sostenuti da [redacted] e il prolungarsi delle operazioni di liquidazioni nel tempo occorre a recuperare il bene immobile.

Tale danno si quantifica in € 6.871,42 con riferimento alle spese documentate e strettamente legate alla proroga della liquidazione (docc. 31 - 35, 57, 58, 59), non invece a quelle inevitabili della messa in liquidazione (docc. 42 - 47) o le spese affrontate in altri giudizi (41, 49, 50 - 56) che dovranno essere regolate in quelle sedi, eventualmente in appello.

Le spese di [redacted] seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Sussistono giusti motivi per compensare le spese di lite tra il Fall. Eurobell, privo di legittimazione attiva, e le altre parti.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, in contraddittorio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

dichiara la carenza di legittimazione del [redacted]

dichiara la nullità del contratto stipulato in Milano in data 18.7.2000, per atto [redacted] n. rep. 81685, racc. 11840, [redacted] società

[redacted] avente ad oggetto il seguente immobile: [redacted] complesso immobiliare denunciato

all'U.T.E. di Milano con scheda di frazionamento, ampliamento e demolizione parziale presentata in data 19.10.1992 e registrata al n. 120864 a seguito della quale il predetto complesso sarà contraddistinto al

[redacted] come segue: foglio 8, mappali 153, 155, 157, 160, 181, 313, 369, 370 e 373 (fra loro graffiati), via IV Novembre n. 4, piani T-1-2-3-4-5-6-7-8; coerenze a corpo, in linea di contorno: a nord: via Fratelli bandiera; a est: vicolo [redacted] proprietà di terzi; a sud: [redacted] e proprietà di terzi; a ovest: proprietà di terzi e via [redacted]

per l'effetto dichiara la nullità del contratto preliminare stipulato in data 5.12.2001 a rogito [redacted] di Milano, nn. 214698/22476 fra

[redacted] ed il sig.

[redacted] avente ad oggetto il medesimo immobile e che l'immobile è di proprietà della [redacted] soc. [redacted] ora in liquidazione;

condanna l. [redacted] a pagare s.r.l. [redacted] soc. [redacted] in liquidazione, a titolo di risarcimento del danno, la somma di € 6.871,42, con gli interessi legali dalla domanda al saldo;

condanna [redacted] s.r.l. la somma di € 232.405, con gli interessi legali dalla domanda al saldo;

condanna la srl [redacted] il dott. [redacted] la rifusione a favore di [redacted] delle spese di lite che si liquidano in complessivi € 25.825,00 (di cui € 1.480,00 per spese, € 8.845,00 per diritti e € 15.500,00 per onorari), oltre rimborso spese generali, IVA e CPA;

compensa le spese tra il [redacted] e altre parti.

Pone definitivamente a carico di [redacted] e del dott. [redacted] le spese di CTU.

Così deciso in Milano il 9.7.2007

Il Giudice   
dott. Lucia Formica

4<sup>a</sup> SEZIONE  
DEPOSITATO  
25 LUG. 2007  
IL CANCELLIERE 