



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
SESTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. AMINA SIMONETTI  
ha pronunciato la seguente

**IL CASO.it**

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 41009/2005 promossa da:

C s.p.a. (C.F. ██████████ in A.S. (già C ██████████ s.p.a.)  
V ██████████ SPA (C.F. ██████████ in A.S. (già C ██████████ srl),  
C H ██████████ SRL (C.F. ██████████ in A.S. (già C H ██████████ spa, già V ██████████ srl),  
C I ██████████ SRL (C.F. ██████████ in A.S. (già C I ██████████ spa, già C I ██████████ srl),  
P ██████████ SPA (C.F. ██████████ in A.S. (già S ██████████ S ██████████ I ██████████ srl),  
L ██████████ SPA (C.F. ██████████ in A.S. (già H ██████████ spa), tutte  
in persona del commissario straordinario in carica p.t., rappresentate e difese, come da procure speciali  
in atti in calce alla comparsa data 11 luglio 2007, dall'avv. prof. V ██████████ di G ██████████ e dall'avv. prof.  
M ██████████ R ██████████ di Milano domiciliatario con studio in ██████████ 20122 MILANO

ATTRICI

contro:

I ██████████ G ██████████ B ██████████ SPA (già E ██████████ S ██████████ G ██████████ B ██████████ spa) p.i. ██████████ in  
persona dell'amministratore delegato sig. G ██████████ T ██████████, con sede legale in Milano, rappresenta e  
difesa, come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta, dall'avv. S ██████████ S ██████████  
di Milano, domiciliatario con studio in via ██████████

CONVENUTA

contro

F ██████████ SPA, C.F. (██████████) in persona del  
procuratore speciale dott. F ██████████ C ██████████, con sede in Firenze, rappresentata e difesa, come da procura  
speciale a margine della comparsa di costituzione e risposta, dagli avv.ti C ██████████ S ██████████ di Genova e  
R ██████████ B ██████████ di Milano, domiciliatario con studio in via ██████████, Milano,

TERZA CHIAMATA

Contro

E ██████████ SPA (C.F. ██████████ in A.S. (già E ██████████ H ██████████ spa), con l'avv. prof. V ██████████ di  
G ██████████ e l'avv. prof. M ██████████ R ██████████ di Milano domiciliatario con studio in ██████████ 20122  
MILANO

TERZA CHIAMATA

Contro

G ██████████ V ██████████ (c.f. ██████████) residente a Varese e G ██████████  
G ██████████ (c.f.: ██████████) residente a Luino, entrambi rappresentati e difesi, come da  
procura a margine delle comparse di costituzione e risposta, dall'avv. L ██████████ P ██████████ di Milano,  
domiciliatario con studio in ██████████

TERZI CHIAMATI

Contro

A [REDACTED] T [REDACTED]

TERZO CHIAMATO  
CONTUMACE

### CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni e qui allegati.

### Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 3.6.2005 C~~o~~ (C~~o~~ ~~Compagnia Italiana~~ del T~~o~~) s.p.a., C~~o~~ ~~Invest~~ S.r.l. (già C~~o~~ ~~Invest~~ S.p.A., già C~~o~~ ~~Invest~~ S.r.l.), C~~o~~ ~~Hotel~~ S.p.A. (già C~~o~~ ~~Hotel~~ S.p.A., già V~~o~~ ~~Invest~~ S.r.l.), V~~o~~ ~~Invest~~ S.p.A. (già C~~o~~ S.r.l.), E~~o~~ S.p.A. (già E~~o~~ ~~Hotel~~ S.p.A.), L~~o~~ ~~Compagnia della V~~ S.p.A. (già ~~Hotel~~ S.p.A.), P~~o~~ ~~Invest~~ S.p.A. (già S~~o~~ ~~Sviluppo Immobiliare~~ S.r.l.) (di seguito, per brevità, anche Gruppo C~~o~~), convenivano in giudizio avanti all'intestato Tribunale ~~Italiano~~ ~~Giustizia~~ ~~Bene~~ S.p.A. (già E~~o~~ ~~Hotel~~ - S~~o~~ ~~Giustizia~~ ~~Bene~~ S.p.A., di seguito S~~o~~) per sentire accertare la nullità, per frode alla legge ai sensi dell'art. 1344 c.c. o, in via gradata tra loro, per simulazione relativa o per violazione diretta dell'art. 2744 c.c., dei seguenti contratti: a) contratto di vendita stipulato in data 28.12.2000 tra C~~o~~ s.p.a. e S~~o~~ del compendio immobiliare costituito del complesso turistico alberghiero denominato "T~~o~~ ~~Santa~~ ~~Salina~~" sito in Carovigno (BR), per il corrispettivo di lire 18 miliardi; b) contratto preliminare di retrovendita del medesimo compendio immobiliare stipulato in data 27.2.2001 tra S~~o~~ e C~~o~~ ~~Invest~~ srl (oggi C~~o~~ ~~Invest~~ s.r.l.), per il corrispettivo finale di lire 21.941.900.000; c) contratto di locazione stipulato in data 27.3.2001 del medesimo bene tra S~~o~~ e C~~o~~ ~~Hotel~~ spa oggi C~~o~~ ~~Hotel~~ srl al corrispettivo di lire 16.086.600 per la durata del contratto di nove anni; d) contratto di compravendita stipulato in data 30.12.2003 fra C~~o~~ ~~Hotel~~ s.r.l. ed S~~o~~ del compendio immobiliare costituito dal complesso turistico "L~~o~~", in Roseto Capo Spulico (CS), al corrispettivo di euro 3.550.000; e) contratto preliminare di retrovendita stipulato in data 30.12.2003 tra S~~o~~ e P~~o~~ ~~Invest~~ s.p.a. avente ad oggetto il medesimo complesso immobiliare. Chiedeva, in caso di accoglimento anche di una sola di tali domande, di condannare E~~o~~ alla restituzione degli immobili oggetto dei suddetti contratti e precisamente, la restituzione a favore di C~~o~~ S.p.A. del complesso alberghiero "T~~o~~ ~~Santa~~ ~~Salina~~" ed a favore di C~~o~~ ~~Hotel~~ S.p.A. dell'immobile sito in località "L~~o~~", ordinando altresì la trascrizione della sentenza con esonero da ogni responsabilità.

### IL CASO.it

In estrema sintesi le domande di parte attrice si fondavano sulla considerazione che, attraverso i tre contratti principali, fosse stata posta in essere tra le parti una complessa (ma unitaria) operazione economica volta a far ottenere al Gruppo C~~o~~ un rilevante finanziamento da parte di S~~o~~, finanziamento la cui restituzione veniva garantita con il trasferimento della proprietà del complesso alberghiero denominato "T~~o~~ ~~Santa~~ ~~Salina~~"; ad ulteriore copertura del debito contratto fra C~~o~~ e S~~o~~ venivano successivamente stipulati altri due contratti, vendita e preliminare di (retro)vendita, aventi ad oggetto la proprietà "L~~o~~". Si configurava, quindi, dalla sommatoria delle operazioni poste in essere, secondo la ricostruzione delle attrici, una operazione in frode alla legge, ai sensi dell'art. 1344 c.c., una simulazione relativa o una violazione diretta del divieto di cui all'art. 2744 c.c.

In via subordinata, le attrici prospettavano la nullità dell'operazione finanziaria per violazione dei limiti di cui alla legge 108/96, chiedendo in ogni caso che il giudice riducesse ad equità, ex art. 1384 c.c., la penale prevista nel contratto preliminare di compravendita immobiliare.

Si costituiva in giudizio S~~o~~, contestando la ricostruzione delle attrici e chiedendo il rigetto delle relative domande, sul presupposto che attraverso i contratti *de quibus* si era realizzata una lecita operazione di spin off immobiliare.

In via riconvenzionale, chiedeva di accertare: a) l'inadempimento di P~~o~~ ~~Invest~~ s.p.a. agli obblighi assunti con il contratto preliminare in data 30.12.03; b) l'inadempimento di V~~o~~ ~~Invest~~ s.p.a. agli obblighi assunti con il contratto in data 31.12.01, con conseguente condanna al pagamento della somma di € 346.666,58.

Chiedeva inoltre, in via gradata, per il caso in cui fossero accolte anche solo parzialmente le domande attrici, la restituzione ex art. 2033 c.c. di tutto quanto corrisposto a C~~o~~ in forza dei contratti per cui si discute.

Chiamava inoltre in causa i terzi V~~o~~ ~~Invest~~, T~~o~~ ~~Hotel~~ e G~~o~~ ~~Hotel~~, quali amministratori dirigenti di società del gruppo C~~o~~ con i quali aveva in concreto svolto le trattative contrattuali, nonché F~~o~~ ~~Invest~~

Assicurazioni, con cui aveva stipulato polizze fideiussorie a garanzia del pagamento dei suddetti debiti, chiedendone la condanna, in via subordinata all'accoglimento delle domande attoree, al risarcimento di tutti i danni patiti, sia in via contrattuale che ex art. 2043 c.c.

Si costituiva F. chiedendo la riunione del presente procedimento con quello R.G. 21667/05 già pendente dinanzi a questo giudice (domanda poi modificata in sede di precisazione delle conclusioni chiedendo la sospensione all'esito del processo d'appello) e nel merito sostanzialmente aderendo alla ricostruzione di fatto e giuridica delle attrici. In particolare, chiedeva dichiarare la nullità, per effetto della caducazione dei sopracitati contratti principali, delle collegate fideiussioni da essa prestate a garanzia ed in particolar della polizza fideiussoria N. M 092988009 resa da F. in favore di S. a garanzia del pagamento della penale prevista dal contratto preliminare di retrovendita del complesso "L.". F. contestava tutte le affermazioni proposte da S. ed altresì la domanda ex art. 2043 c.c. da quest'ultima proposta; infine, chiamava in giudizio E. S.p.A. per esserne manlevata.

Si costituivano in giudizio i terzi chiamati V. e G., rimanendo invece contumace il T., i quali contestavano, perché infondate, le richieste di S., nei cui confronti chiedevano condanna al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

La causa, dapprima assegnata al dott. Di Blasi, veniva dal Presidente di sezione assegnata all'odierno giudicante su richiesta delle parti che ne chiedevano la riunione con altra causa (R.G. 21467/05) già pendente dinanzi a questo giudice.

Poiché all'udienza in data 16.1.2007 le difese davano atto che le società attrici erano state ammesse alla procedura di amministrazione straordinaria, non essendosi costituito il Commissario nominato, il giudice adito, con ordinanza in data 23.1.2007, rigettava la richiesta di riunione al proc. R.G. 21467/05 e disponeva l'interruzione del processo.

Successivamente, riassunta la causa, all'udienza in data 18.12.2007 si costituiva anche E. S.p.A. - dichiarata in precedenza contumace con ordinanza in data 7.3.2006, dott. Di Blasi - la quale eccepiva preliminarmente la nullità dell'atto di citazione per chiamata in causa di terzo di Fondiaria ai sensi dell'art. 164 c.p.c. in relazione all'art. 163, 3° comma, n. 4, c.p.c., contestando anche la procedibilità delle domande proposte nei suoi confronti e, nel merito, l'infondatezza della domanda. Il giudice revocava la dichiarazione di contumacia di tale società e l'ordinanza di interruzione del processo, in quanto emessa in difetto dei presupposti di fatto, atteso che l'amministratore straordinario si era costituito in udienza per le attrici; infine, assegnava termini alla convenuta ed ai terzi ex art. 180, 2° comma per lo scambio di memorie. Alle successive udienze venivano assegnati anche termini ex art. 183, 5° comma e 184 c.p.c.

Il Giudice, con ordinanza in data 31.3.09, ritenuta documentale la causa, non ammetteva i mezzi istruttori richiesti e rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza in data 26.1.2010. A questa udienza, venivano assegnati alle parti i termini di all'art. 190 c.p.c. e la causa veniva trattenuta per la decisione.

Le attrici (C. S.p.A., V. Italiana S.p.A. C. Hotels srl, C. I. srl, P. Italiana spa, I. Compagnia delle V. spa) e l'intervenuta ex art. 106 e 269 c.p.c. (E. S.p.A.) tutte in amministrazione straordinaria, in via principale chiedevano di dichiarare la nullità dei cinque contratti posti in essere con la controparte E. spa (ora I. Gestione Beni spa, di seguito, per brevità, S.): a) contratto di vendita stipulato in data 28.12.2000 tra C. s.p.a. e S. del compendio immobiliare costituito del complesso turistico alberghiero denominato "T. S. Sabina" sito in Carovigno (BR), per il corrispettivo di lire 18 miliardi; b) contratto preliminare di retrovendita del medesimo compendio immobiliare stipulato in data 27.2.2001 tra S. e C. I. srl (oggi C. I. s.r.l.), per il corrispettivo finale di lire 21.941.900.000; c) contratto di locazione stipulato in data 27.3.2001 del medesimo bene tra S. e C. Hotels spa oggi C. Hotels srl al corrispettivo di lire 16.086.600 per la durata del contratto di nove anni; d) contratto di compravendita stipulato in data 30.12.2003 fra C. Hotels s.r.l. ed S. del compendio immobiliare costituito dal complesso turistico "L.", in Roseto Capo Spulico (CS), al corrispettivo di euro 3.550.000; e) contratto preliminare di

retrovendita stipulato in data 30.12.2003 tra S e P. I s.p.a. avente ad oggetto il medesimo complesso immobiliare.

Dalla nullità dei contratti principali discenderebbe la nullità delle collegate fideiussioni prestate da F, ovvero: a) polizza fideiussoria D 14074451/01 prestata fino alla concorrenza della somma massima di lire 1.500.000.000 a garanzia del risarcimento di eventuali danni all'immobile "T. S. S." nel corso della locazione a C. H. S.p.A.; b) polizza fideiussoria n. D 14074456/06 a garanzia del pagamento di otto rate trimestrali del canone di locazione del predetto immobile; c) polizza fideiussoria M 092988909 a garanzia del pagamento della penale prevista dal contratto preliminare di retrovendita dell'immobile "L. G.". Le attrici hanno sostenuto la nullità per elusione del divieto di patto commissorio attraverso un collegamento negoziale in frode alla legge ex art. 1344 c.c. - ovvero per simulazione relativa, ovvero ancora per violazione diretta del disposto dell'art. 2744 c.c. - assumendo che il programma negoziale complessivo era stato realizzato per far conseguire al gruppo C, cui appartenevano e appartengono le società contraenti attrici e terza chiamata, un finanziamento in cui il trasferimento della proprietà del complesso immobiliare "T. S. S." alla mutuante S aveva avuto quale unica causa quella di garanzia, da qui la violazione del divieto di cui all'art. 2744 c.c. In un tale contesto il contratto di locazione tra la nuova proprietaria e C. H. srl aveva assunto lo scopo di far conseguire alla mutuante gli interessi corrispettivi del mutuo mediante il versamento dei canoni di locazione. Inoltre, di fronte alla difficoltà del gruppo C di prestare fede agli impegni presi, venivano stipulati, ponendo in essere un'operazione del tutto analoga alle precedenti, altri due contratti - uno di vendita ed uno preliminare di retrovendita (con annessa polizza fideiussoria) - aventi ad oggetto altro immobile denominato "L. G.", aventi l'unico scopo di saldare l'operazione "T. S. S."

La difesa delle attrici ha dedotto che la fondatezza di siffatta ricostruzione della causa dei rapporti contrattuali con S è resa palese dai seguenti elementi rivelatori:

### IL CASO.it

- la conoscenza di uno stato bisogno del Gruppo C da parte di S e in particolare della necessità del gruppo di reperire un consistente finanziamento, conoscenza derivante dalla circostanza che C si era in un primo momento rivolta a I spa, al cui gruppo apparteneva S, per una domanda di sale and lease back;
- la contestualità dei tre contratti, cui ne sono seguiti altri due di analogo contenuto e la sostanziale identità dei contraenti, li dove tutte le controparti di S appartenevano al medesimo Gruppo C;
- l'immediato utilizzo da parte di C. H. (venditrice) di una quota, 4 miliardi di lire, del prezzo di vendita, 28 miliardi di lire, per fornire a Cit Im s.r.l. la provvista necessaria al versamento del deposito cauzionale infruttifero previsto nel contratto preliminare di compravendita immobiliare. Tale situazione sarebbe indice, sia del collegamento negoziale dei vari contratti, sia della circostanza che con l'adempimento della promessa di riacquisto S avrebbe conseguito l'integrale restituzione del capitale mutuato in quanto il prezzo di retrovendita rappresentava la restituzione del mutuo. Infatti, nella ricostruzione delle attrici, il pagamento della cauzione, da versarsi annualmente da parte di C. I. s.r.l. a S, realizzava il collegamento tra mutuo e alienazione del bene a scopo di garanzia, considerando che detta cauzione sarebbe stata imputata al prezzo di riacquisto in caso di retrovendita (è previsto nel contratto preliminare l'obbligazione della promissaria acquirente di versare, entro i tre mesi successivi alla stipulazione, la cauzione di lire 2 miliardi - poi elevati a 4 nella rinnovazione del preliminare per atto di notaio - e per gli anni successivi di altra cauzione infruttifera di 1 miliardo di lire, per la durata massima del contratto di sei anni);
- la previsione nel contratto preliminare dell'obbligazione di C. I. S.r.l. di versare annualmente lire 150 milioni a titolo di "oneri gestionali" non imputabili al prezzo che costituiva ulteriore modalità (mascherata) di pagamento degli interessi corrispettivi del finanziamento, o, in alternativa, del costo complessivo del credito;
- il prezzo di retrovendita di lire 21.941.900, superiore al prezzo di vendita (18 miliardi);

- il fatto che C~~io~~ H~~olding~~, già conduttrice con contratto valido fino al 2004 (rinnovabile per sei anni fino al 2010) dell'immobile "T~~orre Santa Sabina~~" concessa da C~~io~~ H~~olding~~ per il canone annuo di lire 1 miliardo e 250 milioni, aveva risolto consensualmente tale contratto per stipularne uno nuovo con S~~ocietà~~, il medesimo giorno della vendita, al maggiore corrispettivo di lire 1.787.400.000 annui; secondo le attrici la sproporzione del nuovo canone di locazione cui si era impegnata C~~io~~ H~~olding~~ a vantaggio di S~~ocietà~~ senza esserne tenuta, oltre a evidenziare ulteriormente il collegamento negoziale, significava che la somma era stata in realtà concordata con lo scopo di corrispondere a S~~ocietà~~ gli interessi corrispettivi del mutuo;

- la sproporzione complessiva a sfavore delle società del Gruppo C~~io~~ dell'operazione in quanto, considerate tutte le spese, i costi, gli oneri complessivi, a fronte di un finanziamento di € 7.230.396,40 era stato previsto un rimborso complessivo di € 12.106.558,00, come analiticamente esposto in atto di citazione da pagina 26 a pagina 28.

Analogo meccanismo sarebbe, secondo la ricostruzione delle attrici, stato posto in essere con riferimento all'immobile "L~~uca Grillo~~", in quanto il prezzo pattuito per la vendita, pari ad € 3.550.000, non sarebbe mai stato versato da S~~ocietà~~ ma utilizzato per coprire il credito vantato per la chiusura del contratto di retrovendita del complesso "T~~orre Santa Sabina~~". In tale caso poi la stipula del contratto definitivo di retrovendita è espressamente subordinata all'avvenuto compimento dei due preliminari aventi ad oggetto l'immobile "T~~orre Santa Sabina~~" e "C~~apri Spazio~~" (in merito alla cui vendita questo giudice si è già pronunciato con sentenza n. 21667/05).

La difesa di S~~ocietà~~ ha contestato la ricostruzione fornita e le relative considerazioni in diritto delle attrici, in particolare evidenziando che:

### **IL CASO.it**

- la complessiva operazione economica sopra descritta, la cui sostanziale unitarietà non veniva messa in contestazione, rispondeva ad una specifica richiesta del Gruppo C~~io~~ di porre in essere una operazione di spin off immobiliare e ciò al fine di reperire, attraverso i suoi beni strumentali, liquidità per realizzare ambiziosi progetti industriali;

- nel caso di specie, mancavano agli atti gli indici richiesti dalla giurisprudenza come elementi rivelatori della stipulazione di un patto in violazione del divieto dell'art. 2744 c.c. e precisamente: a) la preesistenza di un rapporto di debito-credito tra alienante, promissario acquirente e S~~ocietà~~; b) la sproporzione tra il valore venale dei beni ed entità di quello che la controparte aveva definito come un finanziamento, atteso che, dagli atti, emergeva la congruità del prezzo pattuito per la vendita dei complessi alberghieri; c) la sussistenza di uno stato di bisogno del Gruppo C~~io~~, considerando che aveva ottenuto un finanziamento pubblico di 100 miliardi nell'ambito di un contratto di progetto.

Ha evidenziato piuttosto l'inadempimento di ~~Progetto Italiano~~ al preliminare di compravendita immobiliare stipulato in data 30.12.2003 e di ~~Veneta Italiana~~ rispetto al contratto di erogazione di servizi (locazione) - inizialmente stipulato fra ~~Veneta Italiana~~ e C~~io~~ H~~olding~~, cui S~~ocietà~~ era subentrata in forza della compravendita - per il pagamento dei canoni di locazione del complesso turistico ~~Luca Grillo~~.

In primo luogo il Tribunale rileva che vi sono indici oggettivi (la contestualità della stipulazione dei tre contratti in esame - di cui il preliminare e la locazione aventi un medesimo possibile termine finale - delle collegate fideiussioni, nonché dei due contratti successivi) e soggettivi (appartenenza di C~~io~~ Invest, ~~Veneta Italiana~~, ~~Progetto Italiano~~ e C~~io~~ H~~olding~~ al medesimo Gruppo C~~io~~), con l'ulteriore dirimente considerazione che tutte le trattative sono state condotte in via unitaria dalla C~~io~~ H~~olding~~ S.p.A. con S~~ocietà~~ (docc. 7 e 8 convenuta), che portano a ritenere la sussistenza di un collegamento negoziale a rilevanza giuridica tale per cui, per valutare il significato giuridico e non solo economico dell'operazione dedotta in giudizio, è consentita l'utilizzazione della regola ermeneutica di cui all'art. 1363 c.c. a tutte le fattispecie contrattuali collegate stipulate dalle parti. La pluralità dei soggetti contraenti non è idonea, nel caso di specie, ad escludere l'esistenza di un collegamento giuridico e non solo economico tra i contratti.

E' necessario eliminare fin da ora ogni equivoco sulla sussistenza di due operazioni di finanziamento poste in essere da C~~io~~ H~~olding~~ prima e C~~io~~ H~~olding~~ poi, con controparte contrattuale sempre S~~ocietà~~, aventi

ad oggetto, rispettivamente, la vendita degli immobili T... S... Sabina e L... C... ed il contestuale accordo, attraverso due consociate (C... I... e P... Italiano), di riacquisto in un termine variabile dei due immobili: che il gruppo C... avesse necessità di un finanziamento e che conseguì la liquidità che andava cercando con l'alienazione dei complessi turistici di cui era proprietaria (per altro quelle per cui è causa sono due delle tre operazioni gemelle poste in essere tra C... e S...) è dato evidente dal collegamento negoziale, dai fatti esposti dalle parti e sostanzialmente non contestati, ovvero che il gruppo C... aveva un progetto imprenditoriale e necessitava di un finanziamento tanto da essersi in precedenza rivolta a I... spa per addivenire ad un'operazione di sale and lease back. La convenuta, pur contestando che C... avesse avuto originariamente intenzione di realizzare un sale & lease back, ha riconosciuto (pag. 12 della comparsa di risposta) che C... si era rivolta in un primo momento alla Banca I... spa al fine di realizzare un'operazione di spin off immobiliare e che la banca, nel rilevare l'incompatibilità del leasing con tempi ristretti, l'aveva indirizzata alla S... Al di là della contraddittorietà dei fatti esposti da S... (C... avrebbe chiesto a I... di realizzare uno spin off immobiliare e I... le avrebbe risposto che i tempi ristretti non consentivano di costruire un leasing immobiliare), l'affermazione della convenuta implica il riconoscimento che effettivamente il Gruppo C... era entrato in contatto con il Gruppo I... alla ricerca di un finanziamento. **IL CASO.it**

Risulta dal doc. 4 fasc. convenuta che C... Holding aveva in essere un contratto di programma a valenza turistica per il quale aveva conseguito anche ingenti finanziamenti pubblici. L'esistenza di un motivo o scopo di finanziamento che determini un soggetto a vendere un suo bene strumentale e contestualmente, per riassicurarsi il riacquisto in futuro, a stipulare un patto di retrovendita, non è di per sé vietato o indice certo della realizzazione di un negozio a scopo di garanzia che viola il divieto di patto commissorio: esistono infatti nel nostro ordinamento giuridico figure contrattuali, il leasing traslativo e il sale and lease back, del tutto lecite, riconducibili alla categoria dei contratti di impresa che ripercorrono tale schema. E' noto come la giurisprudenza di legittimità abbia avuto a più riprese modo di occuparsi delle fattispecie negoziali del leasing e del sale & lease back con riferimento alla fattispecie di cui all'art. 2744 c.c. Può dirsi che con le sentenze n. 10805/95 e n. 1273/2005 (ma, ancora più di recente, 7296, 5438 e 2285 del 2006) sono stati affermati i principi di diritto secondo i quali *"nel contratto di sale & lease back, con il quale una impresa commerciale o industriale vende un bene immobile di sua proprietà ad un imprenditore finanziario che ne paga il corrispettivo, diventandone proprietario, e contestualmente lo cede in locazione finanziaria alla stessa venditrice, che versa periodicamente dei canoni di leasing per una certa durata, con facoltà di riacquistare la proprietà del bene venduto, corrispondendo al termine di durata del contratto il prezzo stabilito per il riscatto, la vendita ha scopo di leasing e non di garanzia perché, nella configurazione socialmente tipica del rapporto essa costituisce solo il presupposto necessario della locazione finanziaria, inserendosi nella operazione economica secondo la funzione specifica di questa, che è quella di procurare all'imprenditore, nel quadro di un determinato disegno economico di potenziamento dei fattori produttivi, liquidità immediata mediante l'alienazione di un suo bene strumentale, conservandone l'uso con facoltà di riacquistarne la proprietà al termine del rapporto. Tale vendita non è quindi, di per sé in frode al divieto di patto commissorio che, essendo diretto ad impedire al creditore l'esercizio di una coazione morale sul debitore spinto alla ricerca di un mutuo da ristrettezze finanziarie, ed a precludere al creditore di fare proprio il bene attraverso un meccanismo che lo sottrarrebbe alla par condicio creditorum, deve, invece, ritenersi violato ogni qual volta lo scopo di garanzia non costituisce solo motivo ma assurga a causa del contratto di vendita con patto di riscatto o di retrovendita."* Con le sentenze a S.U. 1611 e 1907 del 1989 la Corte di legittimità ha poi affermato che nella vendita con patto di riscatto o di retrovendita a scopo di garanzia, quando questa (la garanzia) non costituisce soltanto motivo, ma assurge a dignità di vera e propria causa del negozio, realizza lo schema vietato dall'art. 2744 c.c. In tale situazione, infatti, il trasferimento della proprietà trova obiettiva giustificazione nel fine di garanzia e tale causa è inconciliabile con quella della vendita, posto che il versamento del denaro non costituisce pagamento del prezzo, ma esecuzione di un mutuo, mentre

il trasferimento del bene non integra l'attribuzione al compratore, bensì l'atto costitutivo di una posizione di garanzia innegabilmente provvisoria, in quanto suscettibile di evolversi a seconda che il debitore adempia o meno.

La provvisorietà dell'attribuzione costituisce l'indice rivelatore della causa di garanzia e quindi della divergenza tra causa tipica del negozio prescelto e determinazione causale concreta, funzionale alla elusione della norma imperativa dell'art. 2744 c.c.. La giurisprudenza di legittimità ha individuato, come indici sintomatici idonei a disvelare la consumazione di un'operazione fraudolenta ex artt. 1344 e 2744 c.c., la presenza di un rapporto di credito-debito preesistente o contestuale alla vendita, la provvisorietà dell'attribuzione del bene, la sproporzione tra entità del debito e valore del bene alienato in garanzia (e, più in generale, tra i reciproci rapporti obbligatori tra le parti) nonché le difficoltà economiche dell'impresa venditrice legittimanti il sospetto di un approfittamento della sua condizione di debolezza (Cass. 1273/2005 e Cass. 5438/2006).

Dunque sulla base di questi principi può dirsi che lo scopo di finanziamento e il motivo di garanzia in sé non sono sufficienti per ritenere la nullità di un'operazione di vendita con patto di retrovendita o sale & lease back, ma è necessario che risulti che l'alienazione è stata realizzata - in quanto provvisoria e a fronte di una dazione di denaro sproporzionata rispetto al valore del bene - solo a scopo di garanzia, inconciliabile con quello di vendita e approfittando della situazione di difficoltà economica del venditore/mutuatario. La sproporzione tra valore del bene ed entità del debito dell'alienante, nell'ipotesi in cui non vi sia un rapporto preesistente di debito/credito tra alienante e acquirente, è un dato importante per qualificare lo schema negoziale come vendita a scopo di garanzia, vietata per violazione del divieto del patto commissorio, atteso che, in difetto di questa sproporzione, mancherebbero elementi certi per qualificare la somma di denaro come dazione di un mutuo piuttosto che come prezzo e, conseguentemente, per individuare la contestuale esistenza di un rapporto di debito-credito tra alienante ed acquirente.

### **IL CASO.it**

Prima di procedere all'esame della sussistenza degli indici rivelatori dell'utilizzazione di schemi contrattuali leciti per il conseguimento del risultato materiale vietato dall'art. 2744 c.c., deve, al fine dell'inquadramento dei contratti dedotti in giudizio, prendersi in considerazione la qualificazione che di essi offrono le parti in causa.

La prospettazione della difesa delle attrici (cui ha aderito anche F. ~~\_\_\_\_\_~~) è quella sopra riportata, ovvero di una alienazione realizzata per conseguire un finanziamento e fornire una garanzia reale all'acquirente, nonché di un contratto di locazione piegato al fine di far conseguire alla concedente la restituzione del prestito, cui si sarebbe aggiunta anche la vendita in garanzia de L. ~~\_\_\_\_\_~~ al fine di "ripianare" il debito contratto con il finanziamento "T. ~~\_\_\_\_\_~~ S. ~~\_\_\_\_\_~~ S. ~~\_\_\_\_\_~~".

La convenuta S. ~~\_\_\_\_\_~~ ha invece ricondotto i predetti rapporti ad operazioni di spin off immobiliare.

Pur nella libertà che il giudice ha di qualificare le fattispecie giuridiche al di là del *nomen juris* eventualmente adottato dalle parti, dovendo la qualificazione giuridica essere effettuata sulla base di quanto disposto dalla legge, non è tuttavia revocabile in dubbio che la qualificazione trova il suo presupposto nell'accertamento della comune intenzione delle parti secondo i criteri stabiliti dagli artt. 1362 ss. c.c.

Detto ciò va esclusa la riconducibilità delle operazioni descritte ed intercorse tra attrici e convenuta alla figura dello spin off immobiliare e ciò perché, al di là delle diverse modalità tecnico-giuridiche con cui lo spin off immobiliare può essere realizzato, mancano gli elementi caratterizzanti tali operazioni. La società acquirente, nel caso di specie, è infatti una società che non appartiene al gruppo dell'alienante, né è stata costituita *ad hoc* per gestire il patrimonio immobiliare che viene separato; inoltre l'attribuzione non è effettuata con la funzione di gestire il patrimonio immobiliare con maggiore efficienza, generando una creazione di valore, come emerge dal fatto che S. ~~\_\_\_\_\_~~ ha lasciato, attraverso la stipulazione del contratto di locazione, al Gruppo C. ~~\_\_\_\_\_~~ la gestione dei compendi immobiliari, oltre ad essersi impegnata a ricederglieli attraverso la stipulazione di un contratto preliminare.



Nel caso di specie ritiene il Tribunale che sussistano, nel collegamento tra i tre contratti aventi ad oggetto "Toro Santa Sabina" ed i due con ad oggetto "L. G. S. S.", dedotti in giudizio, tutti gli indici rivelatori della conclusione di due vendite a scopo di garanzia contestuali all'erogazione di un finanziamento che, combinandosi tra di loro in frode alla legge ai sensi dell'art. 1344 c.c., violano il divieto di cui all'art. 2744 c.c.

### **1- Discrepanza tra valore venale del bene e prezzo di vendita.**

Innanzitutto sussiste una significativa discrepanza tra il valore del compendio immobiliare "Toro Santa Sabina", all'epoca 18 miliardi di lire, e la somma prevista per il riacquisto, di 21 miliardi 941 milioni e 900 mila lire. Va infatti considerato che contestualmente all'atto di compravendita immobiliare nel quale il prezzo di acquisto è indicato in 18 MLD, valore corrispondente al valore venale della struttura secondo la stima sia della convenuta, sia del Gruppo C. I. (docc. 1 e 2, fasc. conv., allegati all'atto di costituzione), C. I. Holding fa fuoriuscire dalle proprie casse 3 miliardi e 900 milioni di lire che ritornano a S. I. tramite C. I. (doc. 46, fasc. attrici). Nel contratto di compravendita preliminare era stato infatti previsto il versamento, all'atto della stipula, di una cauzione infruttifera di 3 miliardi e 900 milioni di lire da imputarsi al prezzo definitivo di riacquisto alla scadenza del preliminare ovvero da imputarsi alla penale di 6 miliardi di lire – poi divenuti 9 a seguito della rinnovazione del contratto preliminare per atto di notaio - in caso di inadempimento.

Questo passaggio di denaro è inspiegabile in un contesto di rapporto di vendita e contestuale patto di retrovendita, dunque si tratta di passaggio di denaro funzionale a fare apparire uguale al valore del bene il prezzo versato.

Ancora più evidente è tale anomalia in relazione alla vendita del complesso "L. G. S. S.", ove la somma dovuta non viene neppure versata da S. I. ma imputata al credito da questa vantato per la chiusura dell'operazione "Toro Santa Sabina" (doc. 47 parte attrice).

### **2- Provvisorietà dell'alienazione del bene.**

## **IL CASO.it**

Il collegamento della vendita al contratto preliminare di compravendita immobiliare consente di evidenziare l'ulteriore indice della violazione di legge costituito dalla provvisorietà del trasferimento dei beni dal gruppo C. I. a S. I. Che il trasferimento della proprietà dei due complessi immobiliari fosse provvisorio è circostanza ammessa anche dalla difesa di S. I. da pag. 16 a 18 della comparsa di costituzione ed a pag. 26 e 27 della comparsa conclusionale; vale la pena sottolineare che con il contratto preliminare di vendita immobiliare il promissario acquirente si era obbligato al riacquisto e non si era semplicemente riservato la facoltà di esprimere tale opzione. Il fatto poi che:

- all'interno del contratto preliminare avente ad oggetto "Toro Santa Sabina" fosse stata prevista l'obbligazione per la promissaria acquirente di versare, per ogni anno di durata del preliminare a decorrere dal secondo, la considerevole somma, 1 miliardo di lire, a titolo cauzione infruttifera da imputare al prezzo alla scadenza;

- il preliminare di retrovendita de "L. G. S. S." fosse sottoposto alla condizione risolutiva della mancata conclusione della vendita di "Toro Santa Sabina" (e di "C. S. S."), convincono il Tribunale che lo schema del preliminare è stato piegato dalle parti allo scopo di assicurare a S. I. la restituzione del finanziamento mantenendo la proprietà dei beni in questione fino alla fine e ciò a titolo di garanzia.

Infatti il pagamento periodico della cauzione infruttifera non trova altra ragione se non nella modalità di restituzione del capitale finanziato; le cauzioni annue costituivano la componente di capitale delle rate di restituzione del mutuo, non potendosi attribuire a tale obbligazione altra funzione nell'ambito di un regolare contratto di preliminare di vendita immobiliare. Il pagamento di una cauzione infruttifera avrebbe avuto una ragione se il preliminare fosse stato ad effetto anticipato dove, a fronte del godimento anticipato del bene da parte del promissario acquirente sta l'obbligazione di pagamento anticipato di parte del prezzo. Questa situazione non sussisteva nel caso di specie, neanche considerando l'appartenenza al medesimo gruppo di C. I. (promissaria acquirente) e di C. I. Holding (conduttrice), atteso che quest'ultima aveva pattuito con S. I. un contratto di locazione ampiamente remunerativo. Inoltre nel contratto preliminare all'art. 6 era stata prevista la facoltà per S. I. di esigere

immediatamente l'adempimento dell'obbligazione di C.I. di stipulare il definitivo qualora il tasso EURIBOR 3 mesi lettera avesse superato la soglia massima di 7 punti percentuale: tale pattuizione mette ulteriormente in evidenza l'esclusiva natura finanziaria e di mutuo dell'operazione nel suo complesso, in quanto in ipotesi di rialzo dei tassi di interesse S. non avrebbe più avuto un profitto dal finanziamento a tempo concesso a C. e quindi avrebbe potuto esigere l'immediata restituzione del capitale.

Quanto poi al collegamento fra tale operazione e quella avente ad oggetto "L. G. G. G.", si è già detto come per tale vendita nulla sia stato corrisposto da S. (il prezzo infatti si dava già per corrisposto, come si legge nel contratto di compravendita - allegato 31 di parte attrice - dell'immobile in questione, all'art. 2: "il corrispettivo della presente vendita è stato convenuto in complessivi Euro 3.550.000 ..., somma che il rappresentante della parte venditrice dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente") ed anzi nel contratto di retrovendita si prevedeva il versamento di una cauzione infruttifera pari ad € 2.978.000 da parte di Progetto Italiano (versamento formalizzato in pari data: all. 33 di parte attrice), che evidentemente corrispondeva alla restituzione del residuo del finanziamento di "T. S. S. S.", atteso che anche qui il bene non era nel godimento del promissario acquirente ma di un terzo, V. I., in forza di precedente contratto di locazione, peraltro ampiamente remunerativo (€ 120.000 per nove mesi).

### 3- Sproporzione tra le reciproche prestazioni.

### IL CASO.it

Esiste l'ulteriore indice della sproporzione tra le reciproche prestazioni se si considera che, a fronte di un conseguimento, da parte del Gruppo C. di 18 miliardi di lire, essa avrebbe dovuto versare 21.941.900 miliardi di lire a titolo di prezzo del riacquisto, oltre a 150 milioni di lire per ogni anno di durata del preliminare a titolo di oneri gestionali senza possibilità di imputazione al prezzo, come previsto nel contratto preliminare, oltre ancora a 1.787.400 miliardi di lire quale prezzo annuo della locazione. In caso di inadempimento al contratto preliminare era prevista poi una penale di 6 miliardi, successivamente elevata a 9 miliardi di lire (in sede di rinnovazione del contratto preliminare stipulato per scrittura privata all. 14 parte attrice), mentre il bene sarebbe rimasto definitivamente in proprietà a SGB.

Quanto a "L. G. G. G.", a fronte di un esborso in realtà mai avvenuto - e dato per già corrisposto prima del contratto, situazione questa già di per sé evidentemente anomala - S. otteneva il versamento di € 2.978.000 nonché il pagamento del canone di locazione pari ad € 120.000 per nove mesi. In caso poi di mancata restituzione della somma data come finanziamento per T. S. S. S., S. sarebbe contestualmente divenuta proprietaria sia della G. G. G. che di T. S. S. S., pur avendo versato il prezzo (ma in realtà fatto un finanziamento) solo per quest'ultimo immobile.

Si consideri ancora il contratto di locazione del compendio immobiliare "T. S. S. S." stipulato sempre il 28.12.00 tra S. e C. H. Va condivisa la prospettazione di parte attrice secondo la quale i canoni di locazione costituivano corrispettivo del mutuo, pagamento degli interessi, essendo stati parametrati non in considerazione del godimento del bene ma del valore economico dell'operazione di finanziamento.

Secondo l'attrice il contratto di locazione costituirebbe un ulteriore indice rivelatore del fatto che con il collegamento negoziale si è realizzata l'alienazione del bene a fronte di un mutuo con scopo di garanzia e non una vendita.

La tesi trova riscontro, ad avviso del Tribunale, nel dato oggettivo consistito nel fatto che l'entità dei canoni concordati tra C. H. ed S. (1.787.400.000 di lire annui) era manifestamente sproporzionata rispetto a quella dei canoni in precedenza dovuti alla locatrice (1.250.000 milioni di lire annui). La sproporzione sussiste anche a voler considerare il contesto intragruppo in cui era stato concluso il precedente contratto di locazione. La sproporzione emerge indirettamente anche dalla relazione di stima del valore dell'immobile commissionata da S. (doc. 2 conv., prodotto con comparsa di costituzione) nell'ambito delle trattative; in questa relazione, nel valutarsi complessivamente i costi e di ricavi del centro turistico immobiliare, si considera come valore della

locazione la somma di 924 milioni di lire annui, senza alcuna indicazione di un possibile incremento di tale voce.

Va rilevata la circostanza che l'alienazione del bene da C.H. a S. non giustificava lo scioglimento del rapporto di locazione intragruppo e la contestuale rinnovazione con la nuova 'proprietaria' a condizioni molto più onerose, stante la previsione di cui agli art. 1599 e 1602 c.c.

Dunque la stipulazione di un nuovo contratto di locazione da parte di C.H. con S. non poteva che avere lo scopo di parametrare i canoni a valori differenti da quelli del godimento del bene, come si verifica nella locazione, configrandoli invece come canoni di restituzione del finanziamento.

#### **4- Stato di bisogno.**

Lo stato di bisogno del debitore è un ulteriore indice rivelatore della possibile sussistenza di una vendita con scopo di garanzia dissimulante un finanziamento con costituzione di una garanzia reale in violazione dell'art. 2744 c.c..

Lo stato di bisogno del debitore va però correttamente definito considerando **IL CASO.it** la ratio del divieto di patto commissorio che è anche quella di tutelare il debitore escludendo che il creditore possa approfittare della sua necessità di reperire un prestito. Quindi il presupposto in esame va applicato non solo alle ipotesi in cui il debitore versi in una situazione di crisi economica, ma anche ai casi, noti al creditore, in cui il debitore per una qualsiasi situazione abbia urgenza di ottenere credito e ciò gli impedisca di accedere alle forme ordinarie di finanziamento. Nel caso di specie C. si trovava in questa situazione di urgente bisogno di denaro. Il Tribunale non conosce le ragioni di tale urgenza, se già per effetto di una situazione di crisi economica, quella che ha portato il Gruppo ad essere sottoposto ad amministrazione straordinaria o quella di realizzare il progetto oggetto del contratto di programma. Ciò che rileva è che il Gruppo C. aveva stipulato un contratto di programma (doc. 4, fasc. conv., prodotto con memoria ex art. 184 c.p.c.) e si era impegnata a realizzare un progetto che richiedeva ingentissimi investimenti (364 miliardi di lire), come risulta dal piano finanziario del contratto di programma, ben superiori al pur rilevante finanziamento pubblico di 100 miliardi di lire ricevuto dal Ministero del Tesoro (docc. 4, 5 e 6, fasc. conv., prodotti con memoria ex art. 184 c.p.c.); queste circostanze erano ben note a S. come risulta dalla stessa comparsa di risposta (pag. 11) dalla quale si evince inoltre la consapevolezza di S. che C. aveva urgenza di reperire in tempi ristretti dei finanziamenti, atteso che nella comparsa a pagina 12 è stato scritto che le società attrici dopo essersi rivolte a Banca I. con la volontà di realizzare un'operazione di spin off immobiliare a breve termine erano state indirizzate dalla medesima banca alla sua collegata S. rilevando "la incompatibilità del leasing con tempi ristretti". Dunque S. e Banca I. sapevano che C. cercava finanziamenti e li doveva ottenere in tempi brevi. Assolutamente irrilevante è il destino del finanziamento se per "coprire" altre esposizioni debitorie o se per realizzare progetti industriali. Quel che conta è che S. era consapevole che C. cercava con urgenza credito, tanto da non potersi costruire una operazione di leasing in tempi ordinari.

Il complesso degli indici sopra evidenziati porta a ritenere che il collegamento negoziale è stato realizzato con lo scopo di finanziare C. I. garantendo alla finanziatrice S. la restituzione attraverso una alienazione provvisoria di bene immobile.

Dunque, per entrambe le operazioni poste in essere, non di vero contratto di vendita si è trattato perché lo scopo di garanzia è risultato prevalente tanto da configurarne la causa incompatibile con quella del contratto di vendita; con il contratto di locazione da un lato si è assicurato l'uso dell'immobile al Gruppo C. e, dall'altro, si è data veste alla restituzione del finanziamento; con lo schema negoziale descritto S. aveva conseguito la titolarità degli immobili sottraendoli anche alla garanzia degli altri creditori fino a totale estinzione, con la scadenza delle locazioni e dei preliminari di vendita, del suo credito. In ipotesi di inadempimento dei due contratti preliminari da parte, rispettivamente, di C. I. e P. I., S. avrebbe potuto pretendere le penali di 9 e 1.5 miliardi di lire (la prima garantita da fideiussione a prima richiesta e la seconda da cauzione infruttifera) nonché avrebbe definitivamente acquisito gli immobili, senza possibilità per il Gruppo C. di recuperare l'eventuale eccedenza di valore del bene rispetto all'ammontare del credito. Il conseguimento del risultato materiale vietato dall'art.

2744 c.c. comporta la declaratoria, in accoglimento delle domande delle attrici e della terza citata, di nullità ex art. 1344 c.c. dei cinque contratti.

La declaratoria di nullità comporta l'obbligo, così come richiesto da **Ci Hotel** in a.s. con memoria ex art. 183, V comma, c.p.c., da parte di **S** di restituzione del compendio immobiliare "**La Grillo**", oggetto della compravendita stipulata in data 30.12.2004. **C** S.p.A. ha invece rinunciato (nella memoria di replica ex art. 190 c.p.c.) alla domanda di restituzione del complesso alberghiero "**T S S**", in quanto tale immobile è già stato restituito al gruppo **C** in forza di contratto di vendita da **S** a **Pugatto Italiano** per atto notaio **C** in data 30.1.2004, rep. N. 19799 (doc. 37 delle attrici e 22 fasc. conv.).

La convenuta ha invece chiesto la condanna alla restituzione delle somme erogate ex art. 2033 c.c., nell'importo determinato all'esito dell'istruttoria. Tuttavia, essendo le obbligate alle restituzioni in amministrazione straordinaria, tale accertamento dovrà essere condotto nell'ambito di detta procedura. Pertanto, la pronuncia restitutiva è limitata a quanto richiesto dalle società del Gruppo **C** e, quindi, alla domanda di restituzione dell'immobile.

**F** ha chiesto la declaratoria di nullità di tutte le polizze per cui è causa ed in particolare la polizza n. M 092988909 stipulata a garanzia della penale prevista dal contratto preliminare di retrovendita del complesso "**La Grillo**". Poiché le polizze fideiussorie n. D 14074451/01 e n. D 14074456/06 sono già state dichiarate nulle con sentenza agli atti e per la domanda in merito alla polizza n. D 14074453/03 è già stata dichiarata la litispendenza con l'identica domanda proposta da **S** **F** quale opponente nel procedimento di opposizione R.G. n. 7679/2005 Tribunale di Firenze avverso il D.I. 1237/05 ottenuto da **S**, la domanda nel presente giudizio deve intendersi, vista la genericità delle conclusioni, riferita solo alla polizza n. M 092988909.

#### **IL CASO.it**

Con riferimento a tale ultima polizza (n. M 092988909) va dichiarata la litispendenza quanto all'azione di nullità, con l'identica domanda proposta da **S** **F** quale opponente nel procedimento di opposizione, con atto notificato in data 26.5.2005, dinanzi al Tribunale di Firenze avverso il D.I. n. 2021/2005 ottenuto da **S**. In quel processo risulta (doc. 8 **F**) che l'opponente ha chiesto di dichiarare la nullità della polizza per le medesime ragioni oggetto del presente giudizio (violazione del divieto ex art. 2744 c.c. dei contratti principali) chiedendo di essere autorizzata a chiamare in giudizio le società del Gruppo **C**. La prevenzione va riconosciuta a favore del Tribunale di Firenze atteso che il ricorso per D.I. era stato depositato da **S** il 17.3.2005 (doc. 8 **F**) ed il decreto notificato il 19.4.2005, mentre la presente causa è stata introdotta con atto di citazione notificato in data 24.5.2005.

L'accoglimento delle domande delle attrici e della terza chiamata **E** S.p.A. alle quali si è associata in via principale **F** S.p.A. comporta l'assorbimento di ogni decisione sulle domande in via gradata proposte da **F** a pagg. 2, 3 e 4 dei suoi fogli di p.c. in epigrafe riportati.

La domanda riconvenzionale di **F** di riconoscimento del proprio diritto di dedurre dalle somme eventualmente dovute in forza delle polizze sopra indicate i crediti delle società **Pugatto Italiano** ed **E** nei confronti di **S** con accertamento dell'esistenza di un credito proveniente dalle operazioni **T S S** e **C S**, è assorbita per effetto della declaratoria di nullità delle medesime polizze.

La domanda di risarcimento danni proposta da **S** ai sensi dell'art. 2043 c.c. nei confronti di **F** e dei terzi chiamati **Giustino Gandolfi**, **Giuseppe Vissanti** e **Angelo Tello**, per aver costoro posto in essere una truffa contrattuale consistita nell'aver celato a **S**, nella fase delle trattative, l'effettivo stato di bisogno del Gruppo **C**, è infondata. In primo luogo si rileva che, come sopra si è motivato, gli atti di causa hanno consentito di affermare che **S** conosceva il bisogno del Gruppo **C** di reperire, in breve tempo, finanziamenti e questo è stato ritenuto sufficiente per integrare la conoscenza di quello stato di bisogno che la giurisprudenza considera come uno degli indici della sussistenza della violazione del divieto di cui all'art. 2744 c.c.

Ad ogni buon conto, anche a voler accedere alla prospettazione di SCD, difetterebbe il nesso di causalità tra l'omessa comunicazione, da parte dei terzi e di Fondiaria Sai, a SCD di una situazione di dissesto economico del Gruppo C&I e l'evento dannoso lamentato da SCD stessa, in quanto quest'ultimo è la conseguenza della stipulazione di un patto illecito e non di un patto che, se si fosse conosciuta la reale situazione economica della contraente, si sarebbe concluso a condizioni diverse. I danni, anche ad ammettere che vi siano, derivano, come sopra argomentato, dalla consapevole conclusione, da parte delle contraenti, di contratti illeciti per violazione di norma imperativa, situazione da cui non può di certo derivare il diritto al risarcimento danni in favore di chi (come SCD nel caso di specie) ha, con la propria condotta, contribuito volontariamente a dare corso alla realizzazione dell'illecita operazione contrattuale oggetto del presente giudizio.

La richiesta di condanna di SCD al risarcimento dei danni per lite temeraria, ai sensi dell'art. 96 c.p.c., svolta dai terzi chiamati Fondiaria, Viareggio e Gandolfi, non può essere accolta, difettando, nel caso di specie, elementi sufficienti per ritenere che SCD abbia agito con malafede o colpa grave in quanto, pur non essendo stata accolta, la sua domanda non risulta pretestuosa.

### **IL CASO.it**

Quanto alla chiamata in causa da parte di Fondiaria Sai di Elento S.p.A. se ne rileva la nullità per carenza allegazione degli elementi di fatto e di diritto che la parte avrebbe dovuto dedurre a sostegno della domanda di condanna di Elento S.p.A.

Le spese vengono così decise: le spese delle società attrici vengono poste, secondo il principio della soccombenza, a carico di Italcons Gestioni Darsi S.p.A. (già Erogabili S.p.A.) e liquidate, considerando il valore della controversia come dichiarato dalle parti attrici al momento della iscrizione della causa al ruolo di € 17.356.218,00 ed applicando quanto previsto dall'art. 5, D.M. 127/2004, tenuto conto del fatto che identiche questioni sono già state proposte trattate e decise in senso favorevole alle attrici, in: € 3.366,00 per diritti, € 40.000,00 per onorari, € 1.108,00 per spese esenti, € 15,00 per spese imponibili, oltre al rimborso spese generali ex art. 14 T.P.F., CPA e IVA di legge;

le spese tra le attrici e la convenuta Fondiaria Sai S.p.A. vengono compensate perché in causa hanno sostenuto in via principale le medesime domande contro la convenuta;

le spese tra Fondiaria Sai S.p.A. e Elento S.p.A. vengono pure compensate considerando il medesimo interesse sostanziale sostenuto in causa dalle parti;

le spese tra Fondiaria Sai S.p.A. e Italcons Gestioni Darsi S.p.A. (già Erogabili S.p.A.) vengono compensate in quanto l'accoglimento della domanda di Sai verso SCD di nullità delle fideiussioni è una mera conseguenza dell'accoglimento della domanda principale proposta dal Gruppo C&I;

le spese dei terzi chiamati Viareggio e Gandolfi vengono poste a carico della soccombente Italcons Gestioni Darsi S.p.A. (già Erogabili S.p.A.) e liquidate complessivamente per entrambe le posizioni, tenuto conto del fatto che identiche questioni sono già state proposte, trattate e decise in senso favorevole ai terzi chiamati, in: € 9.592,00 per diritti ed € 4.000,00 per onorari, oltre a rimborso spese generali ex art. 14 T.P.F., CPA e IVA di legge.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Milano, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda, eccezione e istanza disattesa:

**dichiara** la litispendenza del presente giudizio con quello di opposizione avverso il D.I. n. 2021/2005 ottenuto da SCD, pendente dinanzi al Tribunale di Firenze, R.G. 9704/05, G.I. dott. Delle Vergini, promosso da Fondiaria con atto notificato in data 26.5.2005, avente ad oggetto la polizza fideiussoria n. M 092988909, rilasciata da Fondiaria in favore di Italcons Gestioni Darsi S.p.A. (già Erogabili S.p.A.) su richiesta di **Pagotto Italiano**;

**dichiara** la nullità dell'atto di citazione di Fondiaria Sai S.p.A. per chiamata della terza Elento S.p.A.;

**accoglie** la domanda principale delle società attrici nei confronti di ~~Italiana Gestione Beni~~ S.p.A. (già ~~Esangili~~ S.p.A.) e **dichiara** per i titoli di cui in narrativa la nullità: a) contratto di vendita stipulato in data 28.12.2000 tra ~~Ci~~ s.p.a. e ~~SCB~~ del compendio immobiliare costituito del complesso turistico alberghiero denominato “~~Torre Santa Sabina~~” sito in Carovigno (BR), per il corrispettivo di lire 18 miliardi; b) contratto preliminare di retrovendita del medesimo compendio immobiliare stipulato in data 27.2.2001 tra ~~SCB~~ e ~~Ci I~~ srl (oggi ~~Ci I~~ s.r.l.), per il corrispettivo finale di lire 21.941.900.000; c) contratto di locazione stipulato in data 27.3.2001 del medesimo bene tra ~~SCB~~ e ~~Ci Hotel~~ spa oggi ~~Ci Hotel~~ srl al corrispettivo di lire 16.086.600 per la durata del contratto di nove anni; d) contratto di compravendita stipulato in data 30.12.2003 fra ~~Ci Hotel~~ s.r.l. ed ~~SCB~~ del compendio immobiliare costituito dal complesso turistico “~~La Grilla~~”, in Roseto Capo Spulico (CS), al corrispettivo di euro 3.550.000; e) contratto preliminare di retrovendita stipulato in data 30.12.2003 tra ~~SCB~~ e ~~Progetto Italiano~~ s.p.a. avente ad oggetto il medesimo complesso immobiliare e per l’effetto **condanna** ~~Italiana Gestione Beni~~ S.p.A. (già ~~Esangili~~ S.p.A.) alla restituzione a ~~Ci Hotel~~ in a.s. del complesso “~~La Grilla~~”, catastalmente individuato nel contratto di compravendita Notaio A. ~~F~~, rep. N. 46638, racc. n. 15062;

**ordina** al competente ufficio del territorio la trascrizione della presente sentenza con esonero da ogni responsabilità;

**respinge** le domande di ~~Italiana Gestione Beni~~ S.p.A. (già ~~Esangili~~ S.p.A.) nei confronti dei terzi chiamati ~~V~~, ~~G~~ e ~~T~~ e ~~Fondazioni Sai~~ S.p.A.;

**respinge** la domanda ex art. 96 c.p.c. dei terzi ~~V~~ e ~~G~~ nei confronti di ~~Italiana Gestione Beni~~ S.p.A. (già ~~Esangili~~ S.p.A.);

**condanna** ~~Italiana Gestione Beni~~ S.p.A. a pagare alle attrici le spese del presente giudizio liquidate in: € 3.366,00 per diritti, € 40.000,00 per onorari, € 1.108,00 per spese esenti, € 15,00 per spese imponibili, oltre al rimborso spese generali ex art. 14 T.P.F., CPA e IVA di legge, nonché le spese dei terzi chiamati ~~V~~ e ~~G~~ liquidate in € 9.592,00 per diritti ed € 4.000,00 per onorari, oltre a rimborso spese generali ex art. 14 T.P.F., CPA e IVA di legge;

**compensa** le spese processuali tra le attrici e la terza chiamata ~~Fondazioni Sai~~ S.p.A., tra ~~Fondazioni Sai~~ S.p.A. ed ~~E~~ S.p.A. e tra ~~Fondazioni Sai~~ S.p.A. e ~~Italiana Gestione Beni~~ S.p.A. (già ~~Esangili~~ S.p.A.).

Milano, 24 giugno 2010

Il Giudice  
dott. AMINA SIMONETTI