



24923/2018

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

LINA	MATERA	- Presidente -
SERGIO	GORJAN	- Consigliere -
ELISA	PICARONI	- Consigliere -
GIUSEPPE	DONGIACOMO	- Consigliere -
DARIO	CAVALLARI	- Relatore -

VENDITA

Ud. 18/04/2018 - CC

R.G.N. 8057/2014
non 24923
Rep.

ha pronunciato la seguente

C. r. O. e. l.

ORDINANZA

sul ricorso 8057-2014 proposto da:

██████████ elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CRESCENZIO 91, rappresentata e difesa dagli avvocati ANDREA AULETTA E CLAUDIO LUCISANO;

- **ricorrente** -

contro

██████████ domiciliato in MILANO, VIA SAN VITTORE 20, presso lo studio degli avvocati ALESSANDRA SILVESTRI E GIAMPAOLO DI PIETTO, da cui è rappresentato e difeso;

- **controricorrente** -

- **INTIMATO** -

avverso la sentenza della CORTE DI APPELLO di MILANO n. 638/2013;

1709/18
or

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 18 aprile 2018 dal Dott. DARIO CAVALLARI;

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato l'11 gennaio 2003 Reinhard e Gunther Eichweber hanno convenuto in giudizio davanti al Tribunale di Como il fratello [REDACTED] A.G., chiedendo fosse dichiarata la nullità del contratto di compravendita con il quale il 24 aprile 1999 la loro defunta madre aveva disposto di un immobile in [REDACTED] in favore della summenzionata società in quanto sarebbero difettati i requisiti previsti dall'articolo 16 preleggi con riferimento alle condizioni di reciprocità.

In subordine, gli attori hanno domandato fosse accertato che il contratto simulava una donazione in favore del fratello.

Si sono costituiti i convenuti, i quali hanno eccepito l'incompetenza e il difetto di giurisdizione del giudice adito e hanno domandato il rigetto delle domande degli attori.

Il Tribunale di Como, con sentenza n. 1452/2006, ha dichiarato la nullità del contratto oggetto di causa.

La [REDACTED] ha proposto appello con citazione notificata il 25 maggio 2007.

Si è costituito il solo [REDACTED], chiedendo la conferma della sentenza impugnata.

La Corte di Appello di Milano, con sentenza n. 638/2013, ha rigettato l'appello.

La [REDACTED] ha proposto ricorso per cassazione sulla base di due motivi.

Il solo [REDACTED] ha resistito con controricorso.

1. Con il primo ed il secondo motivo che, stante la stretta connessione, vanno trattati congiuntamente, la società ricorrente lamenta la violazione dell'articolo 16 delle disposizioni sulla legge in generale, dell'articolo 2, comma 2, lettera A, della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone non residenti in Svizzera del 16 dicembre 1983 e dell'articolo 2697 c.c.

In particolare, ad avviso di parte ricorrente, la corte territoriale avrebbe errato nell'interpretare la normativa svizzera nel senso che questa avrebbe imposto allo straniero che volesse esercitare in territorio elvetico l'attività imprenditoriale di svolgerla entro un certo termine nell'immobile acquistato a tal fine e di essere in possesso dei requisiti amministrativi a ciò necessari.

Infatti, la legge federale svizzera sull'acquisto di fondi ad opera di persone non residenti in Svizzera del 16 dicembre 1983 non prescriveva alcun termine entro il quale l'impresa straniera avrebbe dovuto impiantare la sua sede od ottenere l'autorizzazione per la propria attività.

Al contrario, l'articolo 25 della stessa legge disciplinava proprio le modalità di accertamento successivo "dell'obbligo dell'autorizzazione".

Pertanto, la condizione di reciprocità doveva considerarsi rispettata in Italia se lo scopo originario dell'acquisto fosse stato quello di impiantare nell'immobile la detta attività, a prescindere

dalla data in cui ciò sarebbe dovuto avvenire o l'acquirente avesse ottenuto l'iscrizione nel registro delle imprese. Ne conseguiva che solo ove fosse successivamente emerso che lo scopo originario dell'acquirente straniero era diverso da quello dichiarato si sarebbe verificata una nullità originaria o sopravvenuta del contratto.

Inoltre, ad avviso della società ricorrente, la corte territoriale avrebbe errato nel porre a suo carico l'onere di dimostrare la propria iscrizione nel registro delle imprese italiano e di avere di fatto destinato l'immobile allo scopo dichiarato nel contratto.

Preliminarmente si rileva che la sentenza della corte territoriale non è stata impugnata nella parte in cui ha ritenuto che, nella specie, trovi applicazione l'articolo 16 delle preleggi e, più specificamente, la legislazione svizzera vigente al momento del contratto e dell'introduzione della lite.

Pertanto, tale passaggio della decisione è passato in giudicato.

Se ne ricava che, come affermato dalla Corte di Appello di Milano, la controversia va decisa alla luce del disposto dell'articolo 2, comma 2, lettera a) della legge federale svizzera sull'acquisto di fondi ad opera di persone non residenti in Svizzera del 16 dicembre 1983, la quale stabilisce che l'acquisto non necessita di autorizzazione se il fondo serve come stabilimento permanente di un commercio, di un'industria di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di un'azienda artigianale o di una libera professione.

Perciò, esclusivamente in presenza di tali condizioni sussiste, ai sensi della normativa in questione, il diritto di una società italiana di acquistare un immobile in territorio svizzero e, quindi, è rispettata la reciprocità.

Venendo all'esame del ricorso, se ne evidenzia l'infondatezza.



Infatti, la corte territoriale non ha assolutamente affermato che la legge svizzera avrebbe imposto allo straniero che volesse esercitare in territorio elvetico l'attività imprenditoriale di svolgerla entro un certo termine nell'immobile acquistato e di essere pure in possesso, entro lo stesso termine, dei requisiti amministrativi a ciò necessari.

La Corte di Appello di Milano si è limitata a ritenere provato, sulla base dell'istruttoria svolta in primo grado, le cui risultanze non erano state contestate in appello, che *"l'immobile non sia mai stato adibito a sede dell'impresa, odierna società appellante"*.

Ha, pertanto, respinto la tesi della società ricorrente sulla base di un accertamento in concreto della insussistenza della destinazione del bene all'attività di impresa, senza interpretare la legge elvetica nel senso che avrebbe imposto di utilizzare il cespite per fini aziendali o di ottenere autorizzazioni amministrative entro una certa data.

La circostanza che la corte territoriale abbia pure sostenuto che incombesse sulla società ricorrente l'onere di allegare e provare l'iscrizione nel registro della camera di commercio in Italia non incide sulla decisione della controversia, benché una simile affermazione non possa essere in astratto condivisa.

In base ai principi generali, l'onere di provare il mancato rispetto della condizione di reciprocità grava, in una fattispecie come quella in esame, su chi agisce in giudizio perché sia dichiarato nullo il contratto avente ad oggetto la vendita di un immobile sito in Italia in favore di una società svizzera.

Così come l'esistenza della condizione di reciprocità prevista dall'articolo 16 delle preleggi, ponendosi come fatto costitutivo del diritto azionato dallo straniero, deve da lui essere provata in caso di contestazione (Cass., Sez. 3, n. 12978 del 20 dicembre 1995), allo stesso modo, quindi, ove l'acquirente straniero sia convenuto



per accertare il mancato rispetto di detta condizione, è l'attore a dovere dimostrare tale circostanza, rappresentando essa il fatto costitutivo del suo assunto.

Peraltro, nulla impedisce al giudice del merito di avvalersi di tutte le risultanze istruttorie ritualmente acquisite agli atti, a prescindere dalla relativa provenienza.

Nella specie, la Corte di Appello di Milano ha accertato che la società ricorrente non aveva svolto attività imprenditoriale in Italia e la ██████████ non ha specificamente indicato quali elementi, da cui desumere il contrario, non sarebbero stati valutati dalla corte territoriale, con la conseguenza che, a prescindere dalle considerazioni sulla ripartizione dell'onere della prova, la relativa statuizione è da reputare legittimamente emessa.



2. Il ricorso va, pertanto, rigettato.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza ex articolo 91 c.p.c. e sono liquidate come in dispositivo.



Sussistono le condizioni per dare atto, ai sensi dell'articolo 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-*quater* all'articolo 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, dell'obbligo di versamento, da parte della società ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata, trattandosi di ricorso per cassazione la cui notifica si è perfezionata successivamente alla data del 30 gennaio 2013 (Cass., Sez. 6 - 3, sentenza n. 14515 del 10 luglio 2015).

P.Q.M.

La Corte,

- rigetta il ricorso;

- condanna la società ricorrente a rifondere le spese di lite in favore del controricorrente, che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre accessori *ex lege* e spese generali nella misura del 15%;
- ai sensi dell'articolo 13, comma 1-*quater*, d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'articolo 1, comma 17, legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della società ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione II Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 18 aprile 2018.

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Fabrizia BARONE



Il Presidente

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Il 09 OTT 2018

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Fabrizia Barone