

N. R.G. 2264/2019



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE D'APPELLO DI MILANO**

Sezione quarta civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dott.ssa Marina Marchetti	Presidente
dott.ssa Vinicia Licia Serena Calendino	Consigliere
dott.ssa Francesca Vullo	Consigliere rel. est.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. r.g. **2264/2019** promossa in grado d'appello

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] elettivamente  
domiciliato in [REDACTED] COMO presso il difensore avv.  
[REDACTED]  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il  
patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] elettivamente domiciliato in  
VIA [REDACTED] COMO presso il difensore avv. [REDACTED]  
[REDACTED]





In accoglimento dell'eccezione di annullabilità assoluta del contratto di compravendita [REDACTED] SA / [REDACTED] SA del 23/12/2015 a rogito Notaio [REDACTED] rep. 48389, racc. 21967, formulata in atti ed a verbale d'udienza da entrambi gli appellanti [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] e dall'intervenuto appellante arch. [REDACTED] per violazione degli artt. 32-32 bis CP a parte del condannato in via definitiva oggi latitante legale rappresentante di [REDACTED] SA sig. [REDACTED] [REDACTED] interdetto *ex lege* dalla possibilità di dare disposizioni patrimoniali di dismissione dei beni di [REDACTED] SA sul territorio italiano, accertare e dichiarare annullato in via assoluta il contratto *de quo* con ogni conseguenza di legge.

### NEL MERITO:

In accoglimento dell'appello proposto con il presente atto di citazione riformare la sentenza n. 503/2019 emessa dal Tribunale di Como e pubblicata il 17 aprile 2019 (processo RG. 2317/2016 G.I. Dott. Andrea Canepa) e notificata il 7 maggio 2019 per tutti i motivi esposti in narrativa e, per l'effetto, accogliere le conclusioni formulate in primo grado dagli odierni appellanti che qui sotto si riportano:

A) [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED]

### NEL MERITO:

-Per tutti i motivi esposti nella narrativa del presente atto, accertare e dichiarare la nullità e/o inefficacia e/o illegittimità dell'atto di compravendita tra [REDACTED] SA ora [REDACTED] AG ed [REDACTED] SA in data 23.12.15, rogito Notaio dott. [REDACTED] rep. 48389, racc. 21967, con particolare riferimento all'appartamento indicato al punto 10) del predetto atto, per violazione dell'art. 16 delle Preleggi con riferimento alla Legge Federale elvetica sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 16.12.1983 (c.d. LAFE) e/o per violazione delle norme imperative e/o sul mandato e/o sulla legittimazione a disporre del bene e/o, comunque, per violazione del patto commissorio ex art. 2744 c.c.; per l'effetto dichiarare l'inopponibilità, agli attori procedenti, dell'atto di compravendita *de quo* e la conseguente nullità e/o inefficacia e/o illegittimità e/o inopponibilità della dichiarazione di risoluzione al contratto di comodato a loro comunicata dalla [REDACTED] SA in data 13.01.16 e 15.02.16;

-dichiarare inammissibili e/o improcedibili e/o improponibili e/o comunque rigettare, in ogni caso, le domande riconvenzionali proposte da [REDACTED] AG



e [REDACTED] SA nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] per tutti i motivi sopra esposti.

### IN VIA ISTRUTTORIA:

La difesa di parte attrice, senza alcuna inversione dell'onere della prova, insiste nell'ammissione di prova per interrogatorio formale del legale rappresentante di parti convenute [REDACTED] ora [REDACTED] AG e [REDACTED] SA) e del Dott. [REDACTED] e per testi sulle seguenti circostanze:

- 1) Vero è che la società venditrice [REDACTED] SA ha sottoscritto in data 13.01.14 con la società del [REDACTED] un contratto fiduciario (come da doc. 11 che mi si rammostra) per la gestione esclusiva del bene identificato nel condominio "[REDACTED] sito in Campione d'Italia di proprietà della [REDACTED] SA, successivamente oggetto del rogito notarile a firma dott. [REDACTED] oggetto di causa;
- 2) Vero è che con il negozio fiduciario del 10.01.14, [REDACTED] SA, quale fiduciante, ha trasferito e ceduto alla [REDACTED] quale fiduciaria, la titolarità del bene immobile *Condominio* [REDACTED] oggetto del rogito notarile a firma dott. [REDACTED] per cui è causa;
- 3) Vero è che tale titolarità deve essere intesa, secondo l'espreso accordo delle parti, quale potere di gestione ed amministrazione della cosa, da esercitarsi in conformità alle istruzioni impartite dal fiduciante;
- 4) Vero è che per l'effetto, [REDACTED] SA si è spogliata di ogni relativo e connesso potere di disporre del bene, attribuito in via esclusiva alla Fondazione sopra menzionata;
- 5) Vero è che, quindi, è stato attribuito a Fondazione [REDACTED] un mandato senza rappresentanza per la gestione del bene immobile oggetto di causa in conformità alle direttive impartite dalla [REDACTED] SA;
- 6) Vero è che [REDACTED] SA è sottoposta al potere di controllo della [REDACTED] che esercita un potere di gestione ed amministrazione dell'immobile oggetto di causa in conformità alle istruzioni impartite dalla medesima [REDACTED];
- 7) Vero è che la [REDACTED] SA ha partecipato in prima persona e quale proprietaria dell'immobile, all'atto di compravendita oggetto di causa in assenza di alcuna autorizzazione di [REDACTED];
- 8) Vero è che il signor [REDACTED] era presente al rogito notarile quale legale rappresentante della parte acquirente, [REDACTED] SA anziché quale



legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] unico soggetto legittimato a partecipare al rogito notarile oggetto di causa;

9) Vero è che dal negozio fiduciario (cfr. doc. 12 che mi si rammostra) tra [REDACTED] SA e [REDACTED] è seguita la costituzione di un pegno sulle azioni della fiduciante in favore della fiduciaria a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni di pagamento del corrispettivo (commissione) dovuto in forza del mandato (cfr. punto 7 dell'atto notarile che mi rammostra);

10) Vero è che la [REDACTED] SA ha trasferito il bene originante il pegno ad un soggetto [REDACTED] SA) direttamente collegato alla Fondazione e rappresentato dalla medesima persona fisica (il sig. [REDACTED])

Si indicano a testi:

- [REDACTED] [REDACTED] presso [REDACTED] [REDACTED] Tristelstrasse 36 FL 9497 Triesenberg (Liechtenstein);

- [REDACTED] [REDACTED] 9, 9494 Schaan (Liechtenstein)

Nella denegata e non creduta ipotesi in cui dovessero essere ammessi i capitoli di prova di [REDACTED] e [REDACTED] si chiede di essere ammessi a prova contraria con i testi sopra indicati.

Ci si oppone alla CTU chiesta da controparte e all'ordine di esibizione chiesta da controparte per tutti i motivi esposti nella parte narrativa della presente comparsa conclusionale.

### **IN OGNI CASO:**

Con vittoria delle spese di lite, oltre 15% spese forfettarie, IVA, CPA come per legge e spese di CTU **da distrarsi ex art. 93 c.p.c. in favore del sottoscritto difensore che si dichiara antistatario.**

### **B) ARCH. [REDACTED]**

#### **In via preliminare:**

-dichiarare legittimo e ammissibile l'intervento in giudizio del concludente

#### **Nel merito:**

- previo accertamento e dichiarazione di nullità e/o inefficacia e/o illegittimità dell'atto di compravendita tra [REDACTED] SA ora [REDACTED] AG ed [REDACTED] SA in data 23.12.15, rogito Notaio dott. [REDACTED] rep. 48389, racc. 21967, con particolare riferimento all'appartamento indicato al punto 10) del predetto atto, per violazione dell'art. 16 delle Preleggi con riferimento alla Legge Federale elvetica sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 16.12.1983 (c.d. LAFE) e/o per violazione delle norme imperative e/o sul mandato e/o sulla legittimazione a disporre del bene e/o, comunque, per



violazione del patto commissorio ex art. 2744 c.c. e conseguente dichiarazione di inopponibilità, agli attori [REDACTED] e [REDACTED] dell'atto di compravendita *de quo* e conseguente nullità e/o inefficacia e/o illegittimità e/o inopponibilità della dichiarazione di risoluzione al contratto di comodato a loro comunicata dalla [REDACTED] SA in data 13.01.16 e 15.02.16, accertare e dichiarare che il signor [REDACTED] vanta un credito di CHF 40.000,00 pari a € 37.578,18 nei confronti di [REDACTED] SA ora [REDACTED] AG e conseguentemente condannare quest'ultima a corrispondere al signor [REDACTED] la somma di CHF 40.000,00 pari a € 37.578,18, ovvero quella maggiore o minore somma risultanda all'esito della causa, da determinarsi anche in via equitativa.

- Respingere ogni domanda formulata dalle convenute [REDACTED] SA ora [REDACTED] AG e [REDACTED] SA nei confronti degli attori in quanto destituita di ogni più ampio fondamento in fatto ed in diritto, disattesa e respinta ogni contraria istanza ed eccezione.

**-In ogni caso:**

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio, oltre accessori di legge e spese **da distrarsi ex art. 93 c.p.c. in favore del sottoscritto difensore che si dichiara antistatario.**

**IN OGNI CASO**

Condannare gli appellati nel presente giudizio alla rifusione delle spese e dei compensi di entrambi i gradi del giudizio, incluse le spese di CTU, oltre 15% per spese generali ex art. 2.1 D.M. 10.03.2014 n.55, CPA e IVA come per legge **da distrarsi ex art. 93 c.p.c. in favore del sottoscritto difensore che si dichiara antistatario.**

Per [REDACTED] SA - ORA [REDACTED] AG

Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

in via preliminare: dichiarare, per i motivi illustrati ai paragrafi 1.1 e 1.2 della comparsa di costituzione in appello, l'inammissibilità e/o comunque la manifesta infondatezza ex art. 348 bis c.p.c. dell'appello proposto dai signori [REDACTED] e [REDACTED] e, per l'effetto, confermare la sentenza n. 503/2019 resa dal Tribunale di Como - dott. [REDACTED] in data 17.4.2019 a definizione del giudizio n. 2317/2016 R.G.;



nel merito: respingere l'appello proposto dai signori [REDACTED] [REDACTED] nonche tutte le domande dagli stessi formulate, anche in via istruttoria, e, per l'effetto, confermare la sentenza n. 503/2019 resa dal Tribunale di Como - dott. [REDACTED] in data 17.4.2019 a definizione del giudizio n. 2317/2016 R.G.;

In ogni caso, con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio di appello, oltre a quelle relative ai sub procedimenti n. 2264/19 - 1 e 2264/19 - 2 di cui ai ricorsi ex artt. 283 - 351 c.p.c. promossi rispettivamente da [REDACTED] e da [REDACTED] e [REDACTED]

Per [REDACTED] SA

Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

in via preliminare, dichiarare, per i motivi illustrati ai paragrafi 1.1 e 1.2 della comparsa di costituzione in appello, l'inammissibilità e/o comunque la manifesta infondatezza ex art. 348 bis c.p.c. dell'appello proposto dai signori [REDACTED] e [REDACTED] e, per l'effetto, confermare la sentenza n. 503/2019 resa dal Tribunale di Como - dott. [REDACTED] in data 17.4.2019 a definizione del giudizio n. 2317/2016 R.G.;

nel merito: respingere l'appello proposto dai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nonché tutte le domande dagli stessi formulate, anche in via istruttoria, e, per l'effetto, confermare la sentenza n. 503/2019 resa dal Tribunale di Como - dott. [REDACTED] in data 17.4.2019 a definizione del giudizio n. 2317/2016 R.G.;

In ogni caso, con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio di appello, oltre a quelle relative ai sub procedimenti n. 2264/19 - 1 e 2264/19 - 2 di cui ai ricorsi ex artt. 283 - 351 c.p.c. promossi rispettivamente da [REDACTED] e da [REDACTED] e [REDACTED]

Per [REDACTED]

«Voglia l'Ill.ma Corte d'Appello adita, contrariis reiectis, previa ogni opportuna declaratoria del caso:

a) in via principale, rigettare il presente appello in quanto infondato in fatto e diritto, confermando integralmente la sentenza impugnata;



b) In via subordinata e con salvezza di gravame, nell'ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle domande proposte nei confronti del Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] limitare comunque il risarcimento ai sensi degli artt. 1223, 1225 e 1227 c.c..

- Con vittoria di spese di lite”.

### Concisa esposizione delle ragioni in fatto e in diritto

[REDACTED] e [REDACTED] convennero in giudizio innanzi al Tribunale di Como [REDACTED] SA, che nelle more aveva modificato la propria ragione sociale in [REDACTED] AG, e [REDACTED] SA, chiedendo accertarsi la nullità, inefficacia o illegittimità dell'atto di compravendita intercorso tra le due società di diritto elvetico avente ad oggetto l'immobile sito in Campione d'Italia, sui quali gli attori vantavano un diritto di comodato d'uso. Essi dedussero che l'atto di trasferimento immobiliare doveva considerarsi invalido poiché concluso in violazione dell'art. 16 Preleggi, delle norme sul mandato e del divieto di patto commissorio ex art. 2744 c.c. con la conseguenza che, la comunicazione di risoluzione del contratto di comodato inviata loro dalla presunta acquirente [REDACTED] SA doveva considerarsi inefficace.

Entrambe le convenute si costituirono in giudizio ed estesero il contraddittorio al notaio rogante l'atto di compravendita, il dott. [REDACTED] dal quale chiesero esser manlevate nell'ipotesi di accoglimento della domanda attorea. Formularono altresì domanda riconvenzionale di condanna degli attori al rimborso degli oneri condominiali e al pagamento dell'indennità di occupazione dovuta a [REDACTED] SA per il periodo successivo alla risoluzione del rapporto di comodato. In corso di causa intervenne volontariamente l'arch. [REDACTED] allegando di essere titolare di un credito per prestazioni professionali nei confronti di [REDACTED] di euro 37.578,18.

Con sentenza n 503/2019 pubblicata il 17 aprile 2019 e notificata il 7 maggio 2019 il Tribunale di Como così statui << 1) *Respinge le domande presentate dagli attori ed ordina agli stessi l'immediata restituzione alla convenuta [REDACTED] SA dell'immobile oggetto di causa sito in Campione D'Italia, via [REDACTED] 17 ...* 2) *Condanna gli attori in solido a corrispondere ad [REDACTED] SA la somma di euro 1.456,00 mensili a far data dal mese di Febbraio 2016 fino all'effettivo rilascio dell'immobile.* 3) *Condanna gli attori in solido a corrispondere ad [REDACTED] SA la*



somma di euro 2.695,00 oltre gli eventuali ulteriori oneri condominiali maturandi fino all'effettivo rilascio dell'immobile. 4) Condanna gli attori in solido a corrispondere a [REDACTED] AG la somma di euro 10.163,40 oltre interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo. 5) Respinge tutte le altre domande ed eccezioni presentate dalle parti in causa. 6) Condanna gli attori in solido tra loro e con [REDACTED] a rifondere [REDACTED] SA delle spese di giudizio che si liquidano in euro 400,00 per spese ed euro 12.000,00 per compenso professionale, oltre spese generali del 15%, IVA e CPA come per legge. 7) Condanna gli attori in solido tra loro e con [REDACTED] a rifondere [REDACTED] AG delle spese di giudizio che si liquidano in euro 400,00 per spese ed euro 12.000,00 per compenso professionale, oltre spese generali del 15%, IVA e CPA come per legge. 8) Condanna gli attori in solido tra loro e con [REDACTED] a rifondere [REDACTED] delle spese di giudizio che si liquidano in euro 400,00 per spese ed euro 12.000,00 per compenso professionale, oltre spese generali del 15%, IVA e CPA come per legge. 9) Pone le spese di CTU a carico degli attori in solido tra loro e con [REDACTED]

\*\*\*

Con un unico atto di appello hanno proposto impugnazione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. Si sono costituite tutte le parti appellate.

All'udienza del 22 ottobre 2020, precisate le conclusioni, la Corte ha trattenuto la causa in decisione previa concessione dei termini ex artt. 352, 190 cpc.

La decisione della causa è stata deliberata nella camera di consiglio del 27 gennaio 2021.

\*\*\*

Nel **primo motivo** gli appellanti lamentano un vizio di violazione e falsa applicazione di legge nonché di carente motivazione in relazione alle parti della sentenza in cui il primo giudice respinge tutte le argomentazioni svolte dagli appellanti a fondamento della domanda di nullità/invalidità dell'atto di compravendita.

La motivazione del Tribunale sarebbe errata e superficiale poiché:

**A.** Quanto al mancato rispetto dell'art. 16 delle preleggi, il fatto che la società acquirente avesse posto una sede secondaria in Italia, circostanza evidenziata dal tribunale, non costituirebbe elemento sufficiente per considerare rispettata la condizione di reciprocità richiesta dall'art 16 delle preleggi, giacché la legge svizzera consentirebbe l'acquisto di un immobile in territorio elvetico solo previo ottenimento di un'autorizzazione dell'autorità cantonale competente, fatta salva l'ipotesi, non configurabile nella fattispecie oggetto di



causa, di utilizzo dell'immobile *“come stabilimento permanente di un commercio, di un'industria o di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di un'azienda artigianale o di una libera professione”*, pertanto in assenza della condizione di reciprocità il Tribunale avrebbe dovuto dichiarare la nullità del contratto di compravendita;

- B.** Quanto all'assenza in capo a [REDACTED] SA della legittimazione a disporre del bene, gli appellanti richiamano il negozio fiduciario concluso in data 13.1.2014 con il quale [REDACTED] Sa aveva attribuito alla società [REDACTED] la gestione fiduciaria del complesso immobiliare di Campione d'Italia ed evidenziano che in tal modo la società fiduciante, pur ancora proprietaria del bene, si era spogliata del potere di disporre liberamente, perdendo la capacità legale a trasferire il bene tramite un atto validamente opponibile ai terzi;
- C.** Quanto alla elusione del divieto di patto commissorio il Tribunale avrebbe totalmente ommesso di considerare che il negozio fiduciario prevedeva la costituzione di un pegno sulle azioni della fiduciante in favore della fiduciaria, a garanzia del corretto adempimento dell'obbligo di pagamento del corrispettivo alla fiduciaria e che *“avendo la debitrice [REDACTED] SA trasferito il bene originante il pegno ad un soggetto [REDACTED] SA) direttamente collegato alla Fondazione, non a caso rappresentato dalla medesima persona fisica (il sig. [REDACTED] il negozio traslativo avrebbe dovuto considerarsi radicalmente nullo;*
- D.** Il primo giudice avrebbe trattato superficialmente il motivo di nullità eccepito a verbale in corso di causa relativo alla incapacità del legale rappresentante di [REDACTED] Sa, sig. [REDACTED] a compiere atti dispositivi del patrimonio della società a seguito della interdizione dagli uffici direttivi, disposta come pena accessoria ex art 32 bis c.p., limitandosi a dichiarare tardiva la produzione in giudizio del certificato penale di [REDACTED] e omettendo di rilevare l'esistenza di un'ipotesi di nullità ex art. 1418 c.c. per violazione di norma imperativa.

Il **secondo motivo** riguarda i passaggi della sentenza dedicati all'accoglimento delle domande riconvenzionali proposte dalle appellate [REDACTED] Sa e [REDACTED] SA. Vengono riproposte le medesime argomentazioni già sollevate in primo grado:



- l'assenza dei presupposti richiesti dall'art. 36 cpc, che soli avrebbero giustificato la trattazione congiunta delle domande proposte dalle convenute con quelle attoree;
- l'improcedibilità di tali domande per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione ex art. 5 comma 1 bis del dlgs 28/2010;
- l'incompatibilità delle statuizioni di condanna con la natura gratuita del contratto di comodato;
- l'irrilevanza sotto il profilo istruttorio del documento prodotto dalle controparti e costituente il "riepilogo spese signor [REDACTED] decorrenza 12.2.2012".

Il **terzo e ultimo motivo** concerne la regolamentazione delle spese di lite ritenuta erronea per un duplice aspetto:

1. la condanna dell'Arch. [REDACTED] a rifondere le spese processuali delle convenute e del terzo chiamato sarebbe priva di giustificazione processuale e inosservante della regola generale della soccombenza, non avendo il terzo chiamato proposto alcuna domanda nei confronti delle parti appellate;
2. ugualmente illegittima sarebbe la condanna degli appellanti al pagamento delle spese di consulenza tecnica, richiesta ed espletata nell'esclusivo interesse delle società appellate.

Gli appellati hanno eccepito l'inammissibilità dell'impugnazione ex artt 342, 348 bis cpc e l'infondatezza nel merito dei motivi di appello.

\*\*\*

L'eccezione di inammissibilità dell'impugnazione deve essere disattesa. L'art. 342 cpc non richiede che le deduzioni dell'appellante assumano una determinata forma o contenuto, ma impone all'appellante di circoscrivere in modo chiaro ed esauriente il *quantum devolutum* e le argomentazioni formulate, così da esprimere le ragioni di dissenso rispetto al percorso argomentativo adottato dal primo giudice ed esplicitare in che senso tali ragioni siano idonee a determinare le modifiche della statuizione censurata chieste dalla parte. Questi principi sono stati ribaditi dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione che ha così statuito "gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal d.l. n. 83 del 2012, conv. con modif. dalla l. n. 134 del 2012, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti



*contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, senza che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, tenuto conto della permanente natura di "revisio prioris instantiae" del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata". (Cass. Sez. U - , Sentenza n. 27199 del 16/11/2017).*

L'atto di appello di cui è causa è conforme a queste regole.

I motivi di impugnazione sono tesi a contrastare i principali passaggi argomentativi della sentenza di primo grado e, sebbene talvolta esposte in maniera confusa, risultano in linea di massima comprensibili le ragioni in fatto e in diritto del dissenso dalla motivazione del primo giudice, il loro rilievo nell'ambito della decisione adottata e le correlate modifiche alla sentenza che vengono richieste.

L'eccezione di inammissibilità ex art 348 bis cpc è invece in questa fase processuale priva di rilievo.

La Corte, fissando l'udienza di precisazione delle conclusioni, ha superato implicitamente tale eccezione, non avendo ritenuto di avvalersi della sua discrezionale facoltà di decidere in prima udienza con ordinanza ex art. 348 bis cpc, e avendo manifestato preferenza per un giudizio a cognizione piena quale è quello definito con sentenza.

Passando dunque all'esame del merito il **primo motivo** non è fondato.

Quanto al rilievo sub **A.**:

Il tribunale di Sondrio nel ritenere insussistente la violazione dell'art. 16 delle Preleggi così motiva:

*<<In primo luogo è da notare come l'atto in questione ancorchè posto in essere da due soggetti di diritto elvetico in relazione a un bene sito in territorio italiano, non possa considerarsi in violazione del disposto di cui all'art. 16 delle disposizioni sulla legge in generale; ciò poichè, a fronte dei medesimi presupposti, un soggetto di diritto italiano avrebbe potuto liberamente acquistare un immobile in territorio svizzero. Dalle visure camerali elvetica ed italiana di ██████████ SA (cfr. doc. 4 di parte attrice e doc. 1 di parte convenuta ██████████ SA) emerge infatti come, tra le attività sociali della stessa, vi sia anche l'acquisto di beni immobili all'estero; fattispecie da ritenersi ricompresa nell'ambito della disposizione di cui all'art. 2 c.2 lett. A) LAFE (Legge Federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero) tanto più che, presso l'immobile oggetto di compravendita, sito in campione D'Italia via ██████████ la società acquirente possiede anche una propria sede secondaria>>.*



E' opinione della Corte che il primo giudice abbia correttamente interpretato la normativa elvetica di riferimento.

L'art. 2, comma 2, lett. a) della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone non residenti in Svizzera del 16 dicembre 1983 (LAFE) – prevede che tali acquisti non necessitino di autorizzazione qualora l'immobile sia adibito a stabilimento permanente di un commercio, di un'industria, di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di un'azienda artigianale o professionale.

Come si evince dalla direttiva del Ministero degli Esteri prodotta dagli appellanti (doc. 10 fasc. I grado), la disposizione deve essere interpretata nel senso che la condizione di reciprocità si verifica, per le persone giuridiche straniere, limitatamente agli immobili da adibire a sede o stabilimento dell'impresa (principale o secondaria) o a fini produttivi esclusivamente attinenti all'attività economica svolta. Qualora pertanto il fondo costituisca il mezzo attraverso il quale la società esercita l'attività di impresa, la condizione di reciprocità è rispettata.

██████████ come ha correttamente rilevato il Tribunale, ha documentato di avere posto in un'unità immobiliare facente parte del fabbricato oggetto di causa la propria sede secondaria e di svolgere attività di amministrazione, gestione, acquisizione e intermediazione di beni immobili all'estero. Le unità immobiliari ulteriori rispetto a quella destinata a sede societaria costituiscono pertanto lo strumento attraverso il quale ██████████ esercita la propria attività imprenditoriale.

La nota integrativa a bilancio 2016 di ██████████ (doc 16 fasc. I grado) conferma tale circostanza, precisando che le unità immobiliare acquistate *“sono beni alla cui produzione e scambio è diretta l'attività di impresa in Italia della società (così detti beni merce) ad esclusione di una unità immobiliare, che è stata destinata ad essere utilizzata direttamente dalla società quale propria sede operativa”*.

Per converso gli appellanti non hanno assolto all'onere di provare il mancato rispetto della condizione di reciprocità (Si veda Cass.24923/2018).

Essi si limitano a rilevare l'inconferenza delle circostanze documentalmente provate da ██████████ e a sostenere che quest'ultima non avrebbe potuto acquistare un immobile ad uso abitativo quale quello oggetto di causa. A tal fine si richiama il parere del Ministero degli Esteri datato 5.8.2016 (doc. 4 fasc. I grado ██████████) che considera verificata la condizione di reciprocità, nel caso di acquisto, da parte di una fondazione svizzera di un immobile, con annesso terreno, accompagnato dalla dichiarazione di adibire gli immobili a sede di



rappresentanza in Italia e ciò indipendentemente dalla destinazione agricola del terreno.

Quanto al rilievo sub **B.**:

la prospettazione in base alla quale [REDACTED] non avrebbe potuto disporre dell'immobile, poiché bene trasferito fiduciariamente dalla Fondazione [REDACTED] è palesemente infondata.

In primo luogo [REDACTED] SA ha documentato la propria legittimazione a disporre del bene producendo il proprio titolo di acquisto (doc. 5 fasc I grado).

In ogni caso, anche a voler ritenere l'esistenza di un *pactum fiduciae* sull'immobile in questione, deve osservarsi che nella traduzione del contratto fiduciario prodotta dagli appellanti, [REDACTED] viene definita mandataria, termine evocativo di poteri in parte sovrapponibili a quelli della fiduciaria veste attribuita alla Fondazione [REDACTED]. Del resto, la clausola 4 del contratto prevede che la mandataria [REDACTED] debba svolgere il suo mandato in base alle istruzioni della fiduciaria. Sembrerebbe dunque che in realtà [REDACTED] rivesta il ruolo di fiduciaria e la Fondazione di fiduciante. Ad ogni buon conto tali circostanze, come l'eventuale inadempimento di [REDACTED] al *pactum fiduciae*, sono inconferenti, in ragione della posizione di terzietà degli appellanti rispetto al negozio fiduciario. Deve infatti ritenersi che *“l'eventuale inadempimento all'obbligo assunto dal fiduciario in ordine al trasferimento della proprietà dell'immobile in favore del fiduciante o di terzi è destinato a determinare i suoi effetti tra le parti, esponendo il fiduciario ad una azione di risarcimento danni da parte di quest'ultimo, senza alcuna ripercussione su eventuali diritti acquisiti da terzi sull'immobile e debitamente trascritti o iscritti”* (Cass. Sez. II, 25/10/2013 n 24166). Se pertanto non rileva nei confronti dei terzi acquirenti dal fiduciario l'esistenza di un *pactum fiduciae*, a maggior ragione deve considerarsi valido nei confronti dei terzi l'atto di disposizione compiuto dal fiduciante.

Quanto al rilievo sub **C.**:

la Corte reputa poi di difficile comprensione le argomentazioni spese dagli appellanti a sostegno della tesi della nullità dell'atto per violazione del divieto di patto commissorio.

L'art. 2744 c.c. prevede la nullità del patto con il quale il debitore e creditore convengono che, in mancanza di pagamento del debito nel termine stabilito, la cosa ipotecata o data in pegno diventi di proprietà del debitore. Secondo gli appellanti dalla clausola 7 del negozio fiduciario si evincerebbe *“la costituzione di un pegno sulle azioni della fiduciante in favore della fiduciaria a garanzia del corretto*



*adempimento delle obbligazioni di pagamento del corrispettivo (commissione) dovuta in forza del mandato. Appare dunque lampante anche la violazione del patto commissorio avendo la debitrice [REDACTED] Sa trasferito il bene originante il pegno ad un soggetto [REDACTED] SA) direttamente collegato alla Fondazione, non a caso rappresentato dalla medesima persona fisica il sig. [REDACTED] (pag. 16 appello).*

Rileva la Corte che non è dato comprendere come possa desumersi, dalla clausola menzionata, la costituzione di un pegno sulle azioni della fiduciante in favore della fiduciaria. La richiamata pattuizione prevede infatti che “*per l’assunzione della responsabilità e dell’incarico del mandato la mandataria spetta una commissione come compensazione annua del 2%0 (due per mille), calcolata sulla base del valore del bene fiduciario indicato al punto 2 del presente fiduciario, corrispondente a sFr. 1000,-p.a. Tale commissione fiduciaria a cadenza annuale, postuma al 31 dicembre di ogni anno, va in scadenza per la prima volta il 31/12/2014. Eventuali spese in contanti relative al presente mandato, giustificate dal mandatario, devono essere rimborsate separatamente e il prima possibile*”. La clausola non prevede dunque nessun pegno, bensì esclusivamente il pagamento di una commissione annuale in favore della mandataria.

Ai limiti dell’inammissibilità si reputa poi l’argomentazione, che secondo gli appellanti rafforzerebbe la sussistenza della violazione di cui all’art. 2744 c.c., di una asserita simulazione del pagamento del corrispettivo della vendita, considerato che neppure una parola viene spesa nell’impugnazione sul fatto che il relativo versamento è stato documentato dalle appellate.

Infine quanto al rilievo sub **D.**:

-la documentazione (doc. 16) che gli appellanti hanno chiesto essere autorizzati, all’udienza del 23.1.2020, a produrre, dimostrerebbe l’invalidità della compravendita, poiché conclusa per [REDACTED] da soggetto interdetto dagli uffici direttivi della persona giuridica a norma dell’art 32 c.p.;

-la questione sottoposta al riesame della Corte non integra dunque un’ipotesi di nullità del contratto, bensì un caso scolastico di annullabilità assoluta previsto dall’art. 1441 co. 2 c.c., come riconosciuto dagli stessi appellanti che, dopo avere sostenuto la configurabilità di un’ulteriore ipotesi di nullità contrattuale, hanno modificato le proprie conclusioni formulando in via preliminare un’eccezione di annullabilità assoluta del contratto;

-dal mero confronto tra il dato testuale dell’art. 1421 c.c. e dell’art. 1441 co. 2 c.c. emerge che l’annullabilità assoluta del contratto non può essere rilevabile d’ufficio;



-gli appellanti hanno pertanto inammissibilmente introdotto nel corso giudizio di primo grado un fatto nuovo e dunque risultano, non solo decaduti dalla prova documentale con lo spirare dei termini di preclusione ex art 183 co 6 cpc ma, ancor prima, dal potere di modificare le proprie domande;

- non può che confermarsi il giudizio di inammissibilità espresso dal primo giudice sulla richiesta di produzione, valutazione che va estesa alla domanda di annullamento del contratto formulata in questo grado in sede di precisazione delle conclusioni.

*Ad abundantiam* la questione è priva di rilievo in quanto l'atto di compravendita non è stato sottoscritto da [REDACTED] ma da un procuratore speciale della società.

Venendo al **secondo motivo** si osserva che gli appellanti, prima ancora di dedurre un vizio di omessa motivazione per non essersi il tribunale espresso sulla dedotta violazione dell'art. 36 c.p.c., avrebbero dovuto chiarire la conseguenza processuale di tale asserita violazione. La norma in questione prevede un'ipotesi di deroga ai generali principi in materia di competenza territoriale. La sua violazione dunque può essere fatta valere tramite una eccezione di incompetenza che tuttavia nella specie non risulta essere stata proposta.

Va altresì respinta l'eccezione di improcedibilità.

Secondo una recente pronuncia dei giudici di legittimità *"in tema di mediazione obbligatoria ex art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010, il preventivo esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda, ma l'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza; ove ciò non avvenga, il giudice d'appello può disporre la mediazione, ma non vi è obbligato, neanche nelle materie indicate dallo stesso art. 5, comma 1-bis, atteso che in grado d'appello l'esperimento della mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda solo quando è disposta discrezionalmente dal giudice, ai sensi dell'art. 5, comma 2"* (Cass. Sez. 3 - , **Ordinanza n. 25155 del 10/11/2020**).

Nella specie non risulta che gli appellanti nel corso della prima udienza, celebrata il 22.3.2017, e nemmeno nella memoria ex art. 183 co 6 n. 1 cpc, abbiano eccepito l'improcedibilità della domanda riconvenzionale. Qualsiasi rilievo pertanto, in quanto tardivo, sarebbe precluso.

Le censure sul merito delle domande riconvenzionali si caratterizzano per l'estrema genericità.



Basterà rilevare che l'asserita gratuità del comodato, da cui viene fatta discendere l'illegittimità della condanna degli appellanti al pagamento degli oneri condominiali e dell'indennità di occupazione, è completamente indimostrata e in contrasto con il tenore delle pattuizioni contrattuali, atteso che l'art. 1.7 del contratto di comodato prevede il pagamento delle spese condominiali ordinarie che sono pertanto dovute. Quanto all'indennità di occupazione essa è dovuta in ragione della caducazione del titolo negoziale e della mancata ottemperanza all'obbligo di restituzione.

Infine correttamente il tribunale ha ritenuto che *<<per quel che concerne l'entità delle somme dovute, le allegazioni delle convenute stesse non sono mai state contestate dagli attori con argomentazioni critiche specifiche e dettagliate; ragion per cui gli importi indicati nelle conclusioni rassegnate nelle rispettive comparse di risposta possono essere trasfusi in sede decisionale>>*

Non merita migliore destino il **terzo motivo**.

La condanna di [REDACTED] [REDACTED] al pagamento delle spese di lite sostenute dalle parti appellate è immune da critiche, poiché adottata in ossequio al principio generale regolatore delle spese legali della soccombenza.

Nel proprio atto di intervento l'arch. [REDACTED] conclude chiedendo l'accertamento e la declaratoria di nullità dell'atto di compravendita concluso tra [REDACTED] AG e [REDACTED] SA e il rigetto delle domande riconvenzionali proposte dalle convenute. L'intervento ha dunque contenuto adesivo a norma dell'art 105 co 2 cpc, con la conseguenza che l'interventore non può che essere condannato in solido con la parte soccombente con la quale condivide il medesimo interesse (Cass. Sez. 3 - , **Sentenza n. 925 del 17/01/2017**).

Le spese di ctu, che in via generale seguono il regime delle ulteriori spese processuali (Cass. Sez. L - , **Ordinanza n. 20763 del 17/08/2018**), sono state infine correttamente poste a carico degli appellanti totalmente soccombenti.

Gli appellanti si sono poi limitati a reiterare nelle conclusioni le proprie istanze istruttorie senza nulla argomentare in merito alla loro rilevanza. Va da sé che debba essere confermata la negativa valutazione delle stesse operata dal primo giudice.

\*\*\*

In base a quanto esposto l'impugnazione deve essere respinta.

Le spese seguono la soccombenza ex art 91 cpc e si liquidano come da dispositivo, facendo riferimento ai parametri previsti dal D.M. 10 marzo 2014 n 55, tenuto conto dei criteri stabiliti dagli artt. 4 e 5 del citato D.M., del valore



indeterminato di causa, della media complessità, della fase cautelare e dell'assenza della fase istruttoria.

Deve infine darsi atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento da parte degli appellanti dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, previsto dall'art. 13 co 1 quater D.M. 115/2002 e successive modificazioni.

### P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando, sull'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Como n. 503/2019 pubblicata il 17 aprile 2019 così dispone:

1. Rigetta l'impugnazione e conseguentemente conferma la sentenza del Tribunale di Como n. 503/2019 pubblicata il 17 aprile 2019;
2. Condanna gli appellanti in via solidale a rifondere alle tre parti appellate le spese di lite che si liquidano in favore di ciascuna parte in euro 8066,00 per compensi professionali, oltre iva, cpa e rimborso forfettario spese generali;
3. dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento da parte degli appellanti dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, previsto dall'art. 13 co 1 quater D.M. 115/2002 e successive modificazioni.

Così deciso in Milano il 27 gennaio 2021

Il Consigliere est Francesca Vullo

Il Presidente Marina Marchetti

