

Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

N. R.G. 68394/2012

Repert. n.

del 19/01/2015



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
- Sezione specializzata in materia di impresa B -

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

**dott. Elena Maria Riva Crugnola**

**Presidente**

**dott. Alessandra Dal Moro**

**Giudice Relatore**

**dott. Enrico Consolandi**

**Giudice**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **68394/2012** promossa da:

**V SRL**

**attore**

**J T**

**attore**

**F S.R.L.**

**attore**

contro

**R SGR SPA IN LIQ.**

**convenuto**

**CASSA DI RISPARMIO**

**convenuto**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli di precisazione delle conclusioni allegati al fascicolo.

pagina 1 di 38

Firmato Da: ALESSANDRA DAL MORO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c0c64 - Firmato Da: RIVA CRUGNOLA ELENA MARIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: c98ce

Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

Repert. n. del 19/01/2015

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

La società V S.p.a., nella sua qualità di partecipante al Fondo di Investimento immobiliare di tipo chiuso denominato “ ”, ha citato in giudizio nell’ottobre del 2012 la società di gestione, R SGR S.p.a. e la CASSA DI RISPARMIO per sentirle condannare in solido fra loro al risarcimento del danno derivante dall’attività di *mala gestio* del fondo comune stesso.

Nel febbraio 2013 anche il sig. J T (AD di V ) e la F s.r.l.(socia al 42% di V ), anche nella qualità di partecipanti al Fondo suddetto, convenivano separatamente in giudizio R SGR e la S allegando sostanzialmente gli stessi fatti e le medesime argomentazioni in diritto, e chiedendo:

- a. la condanna delle convenute in solido al risarcimento del danno
- b. la F s.r.l. anche l’accertamento dell’inadempimento di R SGR al contratto di coordinamento operativo del progetto di sviluppo immobiliare dell’Area Trento Nord, in data 22.10.2009, e la condanna della convenuta alla corresponsione della somma di euro 180.000,00 oltre interessi;
- c. il sig. T anche la nullità del contratto di sottoscrizione del Fondo intercorso tra lo stesso e R SGR poiché detta sottoscrizione – di moduli predisposti da R - era avvenuta in assenza di informazioni adeguate circa l’investimento effettuato (non potendosi egli considerare, in effetti, nonostante la sua stessa contraria dichiarazione, “investitore qualificato”), e la condanna di quest’ultima alla restituzione della somma di euro 400.000 oltre accessori versta in caisione della sottoscrizione.

Le cause venivano riunite con provvedimenti del 4.2.2014 e 7.5.2014.

All’esito della trattazione e dell’escussione dei testi ammessi tutte le parti dei procedimenti riuniti precisavano le conclusioni all’udienza del 15.5.2014.

Con la comparsa conclusionale di replica R ha rappresentato che con sentenza in data **21.7.2014** il Tribunale di Milano ha dichiarato il **Fallimento della F s.r.l.**, ed ha chiesto sia dichiarata – previa separazione dei giudizi riuniti - l’interruzione dei procedimenti in cui la stessa è parte (n. 14087/2013 e n. 14088/2013) a far data dalla dichiarazione di fallimento.

Tuttavia la parte cui spettava di costituirsi, ovvero la Curatela del Fallimento si è autonomamente costituita depositando la comparsa conclusionale di replica per mezzo del nuovo difensore nominato, che ha richiamato tutte le argomentazioni le eccezioni le produzioni documentali svolte da F Srl nei giudizi riuniti.

Il Tribunale è consapevole che sulla interpretazione della norma di cui all’art. 300 5° c.p.c. dopo la riforma non v’è unanimità di vedute:

- l’articolo 300 5° comma c.p.c. prende in esame l’ipotesi in cui uno degli eventi interruttivi relativi alla parte si verifichi dopo la chiusura della discussione davanti al Collegio, disponendo che detto evento non produca effetti di se non nel caso di riapertura dell’istruzione; detta disciplina che si giustifica in quanto, allorchando la causa è trattenuta in decisione viene meno la possibilità per le parti di compiere atti capaci di inserirsi immediatamente nel processo, restano da compiere un ultimo atto, riservato al giudice;
- a seguito della riforma operata dalla legge 26/11/90 n. 353 la discussione orale della controversia avanti al Collegio è divenuta eventuale, dovendo la stessa essere richiesta dalle parti, ai sensi dell’articolo 275 c.p.c.;
- a seguito di detto intervento legislativo è pertanto necessario individuare in via interpretativa il momento oltre il quale sarà irrilevante (salva la riapertura dell’istruzione) l’evento interruttivo o la sua notificazione:

pagina 2 di 38

Firmato Da: ALESSANDRA DAL MORO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c0c64 - Firmato Da: RIVA CRUGNOLA ELENA MARIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: c98ce



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

Repart. n. del 19/01/2015

- sia davanti al Tribunale in composizione collegiale. In caso di composizione monocratica si applicherà il termine previsto dall'articolo 300 comma 5° c.p.c. ove si svolga effettivamente la discussione orale;
- in mancanza di discussione orale, il Tribunale reputa preferibile, in conformità alla *ratio* dell'art.300 c.p.c. ed in ossequio al principio della ragionevole durata del processo di rilevanza costituzionale, che a detto termine deve sostituirsi quello dell'udienza di precisazione conclusioni ai sensi dell'articolo 189 c.p.c., alla quale udienza la causa è trattenuta in decisione per lo scambio degli scritti difensivi finali) in considerazione dell' officiosità che assume il procedimento una volta chiusa l'udienza di precisazione conclusioni senza richiesta di discussione orale;
- tuttavia, nella specie, la divergenza di opinioni sul punto, non pare rilevante, poichè quand'anche si volesse aderire all'orientamento che reputa che il termine di cui all'articolo 305° comma c.p.c. debba essere individuato nella scadenza del termine di cui all'articolo 190, in così in considerazione dell'esigenza di salvaguardare il contraddittorio sino al deposito delle memorie conclusionali e repliche, va considerato che nella specie la società fallita si è costituita con proprio difensore facendo proprie tutte le difese già svolte e provvedendo a depositare nei termini l'unico atto che a lei spettava successivamente all'evento interruttivo ovvero la memoria di replica. sicché non è necessaria alcuna attività funzionale alla "prosecuzione" del processo ai sensi dell'articolo 302 c.p.c., nè la fissazione all'uopo di apposita udienza.

\*

Le parti attrici a fondamento della domanda di risarcimento del danno hanno dedotto che :

- la società V. S.p.a. è stata costituita nel 2007 con l'unico scopo di acquisire un ampio terreno e di sviluppare la relativa area, denominata "Trento Nord", appartenente ad una più vasta zona ex industriale, che si prestava ad un piano di riconversione residenziale e commerciale;
- dopo aver acquisito i terreni, al fine di porre in essere la complessa operazione immobiliare, la società V ha stipulato, in data 3.02.2009, con la R SGR un accordo di collaborazione per l'istituzione di un Fondo comune d'investimento Immobiliare chiuso denominato " " (la società R SGR era stata individuata come controparte affidabile in ragione del fatto che la stessa sarebbe, nella prospettiva attorea, una emanazione della Cassa di Risparmio di -, in quanto soggetta alla sua direzione e controllo);
- **il 27 aprile 2009** Valore ha sottoscritto le quote del fondo con l'impegno di apportarvi il proprio terreno; in ragione del valore di tale apporto - detratte le passività derivanti dai contratti di mutuo stipulati per l'acquisto dei terreni, passività che il Fondo si sarebbe dovuto accollare - la quota della Valore nel fondo di investimento era pari a 7.500.000 Euro;
- tuttavia, ai sensi del regolamento del Fondo, l'avvio dello stesso richiedeva che fosse sottoscritto un capitale minimo netto di 15.000.000 di Euro;
- per consentire l'avvio della attività del fondo - stante un asserito inadempimento di Raetia che non aveva reperito nessun interessato - alcuni soci della stessa Valore avevano sottoscritto autonomamente delle quote del fondo, in particolare:
  - F S.p.a. 4 quote, con un apporto netto di immobili per Euro 2.000.000;
  - il sig. J T, amministratore della F, 2 quote del fondo, impegnandosi a conferire 1.000.000 Euro e versandone solo 400.000,00;
- inoltre, sempre V, si era adoperata per reperire alcuni operatori del settore delle costruzioni, che, interessati ad ottenere i futuri contratti di appalto, avevano sottoscritto altre quote, a fronte, però, della concessione da parte di V stessa del diritto di opzione di

pagina 3 di 38



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

vendita delle quote sottoscritte per il caso in cui, **Report n.1** del 19/01/2015  
sottoscritti i contratti di appalto;

- raggiunto il capitale minimo previsto dal Regolamento del Fondo, in data 30.06.2009, si era proceduto al conferimento definitivo da parte di V a favore del Fondo dell' " " , che si era accollato i mutui fondiari stipulati da V S.p.a. ( per un importo di circa 18.000.000) per l'acquisto dell'area (accollo non liberatorio);
- poiché lo scopo dell'intera operazione era la riqualificazione dell' " " , era necessario l'avvio di un procedimento rivolto all'approvazione di strumenti di pianificazione ad iniziativa di parte, e, quindi, il compimento di tutta una serie di attività funzionali ad ottenere le autorizzazioni urbanistiche, edilizie, ambientali, commerciali;
- secondo quanto stabilito dal Regolamento del Fondo, la promozione e la gestione delle attività del Fondo competevano in via esclusiva alla SGR mentre al Comitato dei partecipanti spettava solo una funzione consultiva (art. 4.2 e 15 del Regolamento del Fondo);
- la SGR si sarebbe resa inadempiente all'obbligo di gestire adeguatamente il Fondo con particolare riguardo all'attività di indirizzo e sviluppo dell'Area, e ciò in ragione del fatto che:
  - il personale e la struttura della SGR erano inadeguate,
  - l'allontanamento dell'amministratore delegato della R SGR ( dott. S ) a partire dalla fine del 2009 avrebbe determinato un vuoto nella gestione della società fino alla fine del 2010, quando venne nominato un nuovo A.D.;
  - il vuoto gestorio avrebbe comportato una completa mancanza di strategia nella gestione del Fondo e lo stallo dell'iniziativa;
  - sarebbe totalmente mancata la pianificazione finanziaria, né R "avrebbe affrontato in alcun modo le problematiche relative al finanziamento del Fondo" né alcun "tipo di accordo di rifinanziamento, riscadenziamento, moratoria ..con il pool di banche", il che avrebbe provocato un ulteriore squilibrio finanziario a carico del Fondo;
  - nonostante vi fossero soggetti interessati all'acquisto o alla locazione di parte dell'area (tra cui " " che aveva sottoscritto una lettera di intenti avente ad oggetto la possibile realizzazione di un centro commerciale sull' " " ) l'anno 2010 sarebbe stato totalmente "sprecato" nell'inerzia della SGR;
  - solo all'inizio del 2011 sarebbero stati incaricati l'arch. " " - per il coordinamento della progettazione delle opere in conformità agli strumenti urbanistici esistenti e da modificare - la società " " spa (società cui già V nel 2007 aveva affidato incarichi prodromici) - per la progettazione nel dettaglio del complesso immobiliare ;
- il 17 gennaio 2012 era stata convocata da R un'assemblea dei quotisti del Fondo avente ad oggetto la messa in liquidazione del Fondo stesso, ove sarebbe stato comunicato agli ignari quotisti che all'esito di un'ispezione la Banca d'Italia che aveva rilevato criticità insanabili del Fondo (una fragilità finanziaria e l'avvenuto sfioramento dei limiti prudenziali e di contenimento dei rischi determinato sia dal superamento dei limiti di leva finanziaria, sia dalla concentrazione dell'investimento in un bene immobile rappresentato dall' " " ) che comportava la messa in liquidazione dello stesso;
- in realtà in data 30.03.2012 la stessa R SGR era stata messa in liquidazione; i liquidatori avrebbero "finalmente" ripreso i contatti con l'arch. Dalfovo per avviare l'iter urbanistico, con l'intento di completarlo e valutare l'ipotesi di cessione dell'Area, e avviato i contatti con le banche per la moratoria e il riscadenziamento del debito, circostanza che confermerebbe la pregressa inerzia della società di gestione;

La società attrice ha osservato in punto di diritto che:



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

Reperibilità del 19/01/2015

- il Fondo Comune di Investimento è un patrimonio autonomo gestito nei limiti dell'interesse dei partecipanti al fondo e in autonomia dai medesimi;
- l'attività di promozione e gestione dei fondi comuni di investimento spetta in via esclusiva alle SGR che hanno piena autonomia rispetto ai partecipanti del fondo;
- secondo quanto previsto dall'art. 39 del TUF: "La società promotrice e il gestore assumono solidalmente verso i partecipanti al fondo gli obblighi e le responsabilità del mandatario".
- inoltre l'art. 40 del TUF individua le regole di comportamento cui la SGR gestrice del Fondo deve attenersi nell'espletamento del suo incarico; in particolare le SGR devono:
  - a) operare con diligenza, correttezza e trasparenza nell'interesse dei partecipanti ai fondi e dell'integrità del mercato;
  - b) organizzarsi in modo tale da ridurre al minimo il rischio di conflitti di interesse anche tra i patrimoni gestiti e, in situazioni di conflitto, agire in modo da assicurare comunque un equo trattamento;
  - c) adottare misure idonee a salvaguardare i diritti dei partecipanti ai fondi; disporre di adeguate risorse e procedure idonee ad assicurare l'efficiente svolgimento dei servizi.
- alla luce della legge e delle pattuizioni contenute nel Regolamento del Fondo la SGR :
  - 1. non si sarebbe adoperata per il collocamento del quote del fondo;
  - 2. non si sarebbe dotata di una struttura organizzativa adeguata in relazione alla complessa operazione immobiliare da compiere;
  - 3. avrebbe ommesso qualsiasi pianificazione finanziaria e strategica per potare avanti il progetto.
- la legittimazione all'esercizio dell'azione di responsabilità nei confronti del gestore spetta a ciascun quotista;
- si tratta di un'ipotesi di responsabilità contrattuale in cui spetta al quotista la prova dell'inadempimento mentre grava sulla SGR l'onere di dimostrare di aver agito con la specifica diligenza richiesta (art. 23 TUF);
- nel rendersi inadempiente agli obblighi contrattuali assunti nei confronti dei partecipanti al Fondo R avrebbe loro causato il danno quantificato come segue:
  - danno emergente:**
    - capitale investito dagli attori
    - esborsi che V ha affrontato o dovrà affrontare per onorare i contratti di opzione di vendita a suo tempo stipulati con i soggetti che avevano sottoscritto quote del Fondo solo in vista della realizzazione del programma di recupero dell'Area entro una certa data (3.500.000 €);
    - finanziamento che V ha dovuto accendere "nonostante la propria attività sociale sia ridotta ai minimi stante il conferimento dell'unico asset nel Fondo (245.777,29 €);
  - lucro cessante:**
    - l'ipotetico guadagno che la V avrebbe tratto dall'investimento asseritamente pari ad euro 7.500.000;
- ulteriori danni potenziali derivanti dal possibile assoggettamento della Valore a procedure concorsuali e conseguente danno all'immagine.

Gli attori, in relazione ai fatti predetti, hanno citato in giudizio anche ai sensi dell'art. 2497 c.c. deducendo che la R SGR sarebbe stata soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa di Risparmio poiché

1. detiene il controllo di R possedendone il 59% del capitale sociale (fatto pacifico al tempo della causa ma insussistente all'epoca dei fatti: invero solo dal 2012, a



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n. 68394/2012

del 19/01/2015

seguito dell'aumento del 10% nel capitale di R della SGR);

2. a prescindere dal dato oggettivo del “ controllo”, rileverebbero agli effetti dell'individuazione dell'attività di direzione e coordinamento alcune “*situazioni di fatto*”:
  - a. il Presidente del CDA di R prima della liquidazione, era il dott. [redacted] vicedirettore generale di [redacted];
  - b. il dott. [redacted] membro del CDA di R [redacted], è anche direttore finanziario di [redacted];
  - c. [redacted] ha nominato gli attuali liquidatori di R [redacted];
  - d. la sede di R [redacted] è stata trasferita a Milano presso la sede della Banca (non però all'epoca dei fatti);
  - e. le sottoscrizioni dei contratti di investimento sarebbero avvenute presso la sede della Banca;
  - f. dai bilanci 2009 e 2010 di Sparkasse emerge che la R [redacted] è società sottoposta “*ad influenza notevole*”;
- Sparkasse dovrebbe ritenersi responsabile ai sensi dell'art. 2497 c.c. per una omessa vigilanza sulla controllata;

\*

R. SGR S.p.a. in liquidazione si è costituita in giudizio deducendo:

- **l'inammissibilità dell'azione proposta** nei suoi confronti e comunque il suo difetto di legittimazione passiva: secondo la prospettazione della convenuta gli attori avrebbero dovuto citare in giudizio il Fondo e non la SGR in quanto, secondo l'art. 36, comma 6 TUF, ciascun fondo costituisce un patrimonio autonomo e distinto dal patrimonio della società di gestione e delle obbligazione contratte in nome e per conto del Fondo risponde esclusivamente il Fondo con il proprio patrimonio<sup>1</sup>;
- l'infondatezza nel **merito** della domanda di risarcimento, ovvero della sussistenza di un inadempimento agli obblighi contrattualmente assunti; in particolare:
  - rispetto all'omesso svolgimento dell'opera di collocamento del Fondo parte convenuta evidenzia che la R [redacted] si era obbligata a ricercare nuovi investitori (obbligazione di mezzi e non di risultato) il che avrebbe fatto, senza successo; poiché, comunque, Valore si era attivata in tal senso con esiti positivi nessuna conseguenza dannosa può essere ricollegabile all'asserito inadempimento;
  - rispetto alla mancanza di attività gestoria e di indirizzo da parte di R [redacted] (che poi avrebbe comportato un arresto nell'operazione) parte convenuta ha dedotto che:
    - al Fondo [redacted] era stato assegnato un *fund manager* affiancato da un responsabile degli investimenti;
    - il Fondo aveva affidato alla soc. F [redacted] l'incarico di coordinamento operativo del progetto, incarico a fronte del quale detta società si era assunta l'obbligo di compiere tutte le attività di organizzazione ed esecuzione degli adempimenti connessi e prodromici al Progetto tra cui: gestione e coordinamento delle pratiche urbanistiche, edilizie ed amministrative nonché ambientali; verifica dell'esecuzione del progetto di sviluppo;



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n. 68394/2012

del 19/01/2015

- l'attività della SGR e del \_\_\_\_\_ prima nella individuazione di un utilizzatore finale degli immobili da riquilibrare (e dà conto di una serie di trattative intercorse con \_\_\_\_\_);
  - in data 30.10.2009 era stato affidato alla società Immobiliare Programma Europa l'incarico di *facility management* e alla \_\_\_\_\_ l'incarico di *property management*;
  - l'allontanamento dell'AD, alla fine del 2009, non avrebbe determinato alcun vuoto di gestione nella società R \_\_\_\_\_ in quanto gli amministratori si erano avvicendati senza soluzione di continuità;
  - in data 24.02.2011 era stato conferito allo Studio \_\_\_\_\_ "*l'incarico di porre in essere tutte le attività tecnico – redazionali necessarie al positivo completamento dell'iter urbanistico del Progetto*".
- rispetto alla mancanza in capo alla R \_\_\_\_\_ SGR di pianificazione finanziaria e di strategia negoziale con gli intermediari finanziari legati all'iniziativa la convenuta ha negato qualsiasi inadempimento, evidenziando che, proprio a seguito delle trattative condotte dalla convenuta, è stato più volte rinegoziato il termine del mutuo gravante sugli immobili (dal 2009 la scadenza è stata portata al 31.03.2012);
  - rispetto al danno ha contestato la sussistenza dello stesso e del nesso di causalità tra la condotta censurata e il danno derivante dalle azioni esecutive promosse nei confronti della V \_\_\_\_\_ da parte degli altri sottoscrittori (danno che, comunque, non potrebbe essere imputato alla R \_\_\_\_\_).

In via riconvenzionale ha lamentato che

- la F \_\_\_\_\_ si sarebbe resa inadempiente al contratto preliminare stipulato con la R \_\_\_\_\_ SGR avente ad oggetto l'impegno a riacquistare gli immobili conferiti nel fondo al prezzo di 7.000.000 di Euro;
- a causa dell'inadempimento della F \_\_\_\_\_, la SGR, che necessitava di liquidità, aveva dovuto richiamare i quotisti ad onorare le sottoscrizioni<sup>2</sup>, i quali non avevano adempiuto;
- nell'accordo intercorso tra V \_\_\_\_\_ e R \_\_\_\_\_, avente ad oggetto la cessione dei terreni, V \_\_\_\_\_ :
  - aveva assicurato che il sito fosse stato "*mantenuto e gestito nel rispetto delle leggi e dei regolamenti attualmente vigenti in materia ambientale*" garantendo altresì che "*non sussistono circostanze o situazioni che possano dare luogo ad inadempimento di leggi ambientali a carico del Fondo*";
  - aveva quantificato i costi di bonifica in Euro 1.760.000 impegnandosi al pagamento di eventuali costi aggiuntivi;
  - aveva assicurato anche l'esistenza delle condizioni necessarie per ottenere i permessi, le autorizzazioni i certificati e le licenze, obbligandosi a manlevare il Fondo da qualsiasi richiesta avanzata dalla P.A. in tal senso;
  - si era obbligata a risarcire il Fondo di qualsiasi danno, passività e perdita sofferta dal Fondo e/o della SGR quale conseguenza dell'insorgenza e/o emersione e/o scoperta di fatti, circostanze o situazione difformi rispetto alle dichiarazioni rese o alle garanzie prestate;
- Valore si sarebbe, tuttavia, resa inadempiente ai suddetti obblighi in ragione della problematica di carattere ambientale emersa nel 2010 con riguardo all'area limitrofa a quella di proprietà del Fondo (la c.d. area \_\_\_\_\_):

<sup>2</sup> i soggetti che avevano sottoscritto le quote, tuttavia, le avevano cedute nuovamente alla V \_\_\_\_\_ : avendo esercitato il diritto di opzione di vendita concesso a suo tempo dalla stessa.



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n. 68394/2012

Reperibilità del 19/01/2015

- il Comune di \_\_\_\_\_ aveva subordinato l'attuazione dell'intervento alla conoscenza dello stato di inquinamento di un'area adiacente ai terreni del Fondo;
- i proprietari dell'area \_\_\_\_\_ non si sono mai mostrati interessati al progetto di sviluppo unitario né hanno consentito di effettuare le verifiche sui propri terreni<sup>3</sup>;
- la responsabilità della V \_\_\_\_\_ sarebbe consistita nell'aver taciuto la problematica ambientale nei termini sopra indicati e nell'aver garantito che esistevano le condizioni per il rilascio di tutti i provvedimenti amministrativi finalizzati all'esecuzione del Progetto;
- detti comportamenti non solo avrebbero comunque, interrotto il nesso causale tra la asserita *mala gestio* e il danno preteso, ma avrebbero causato il danno di 8 milioni di euro (pari al minor valore del terreno e del Progetto) richiesto in via riconvenzionale da R \_\_\_\_\_;
- quanto a T \_\_\_\_\_, dopo aver contestato il fondamento della specifico domanda di invalidazione delle contratto, ha chiesto in via riconvenzionale la condanna dello stesso al pagamento della somma di euro 600.000,00 in ragione degli impegni assunti e non adempiuti all'atto della sottoscrizione.
- quanto alla società F \_\_\_\_\_, dopo aver contestato il fondamento della specifico domanda di pagamento da questa rivoltale, ha chiesto in via riconvenzionale la condanna della stessa al risarcimento del danno determinato dall'asserito inadempimento di F \_\_\_\_\_ agli obblighi derivanti dal contratto del 22.10.2009 e al pagamento della somma di euro 300.000,00 a titolo di versamento degli impegni assunti all'atto della sottoscrizione e non ancora adempiuti (azione improcedibile alla luce della dichiarazione di fallimento della società Fioretti).
- R \_\_\_\_\_ SGR ha, comunque, chiamato in causa la soc. V \_\_\_\_\_ (nei procedimenti n. R.G. 14087/2013 e n. 14088/2013) e la soc. F \_\_\_\_\_ (nel procedimento n. R.G. 14087/2013) chiedendo la loro condanna in manleva per quanto fosse eventualmente condannata a pagare in favore di J \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ (chiamati V \_\_\_\_\_ e F \_\_\_\_\_) e di F \_\_\_\_\_ (chiamata solo V \_\_\_\_\_).

\*

La Cassa di Risparmio \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) si è costituita in giudizio, deducendo che :

- a. il giudice adito sarebbe incompetente territorialmente;
- b. nessuna responsabilità sarebbe ascrivibile alla SGR (associandosi alle difese in fatto e diritto svolte da R \_\_\_\_\_);
- c. il Fondo \_\_\_\_\_ era stato utilizzato come improprio strumento per l'amministrazione di un patrimonio immobiliare riferibile ad un unico centro di interessi al fine di godere di una serie di benefici tra cui il risparmio fiscale e la possibilità di traslare esclusivamente sul fondo il rischio d'impresa;
- d. onde erano state le specifiche caratteristiche del Fondo, così come voluto dai suoi promotori, nonché la sua ristretta base partecipativa a decretarne le criticità;
- e. la responsabilità della paralisi operativa dell'operazione sarebbe riconducibile direttamente all'inadempimento dei quotisti principali;
- f. in ogni caso sarebbe **inesistente un rapporto di direzione tra \_\_\_\_\_ e R \_\_\_\_\_ S.p.a.:**
  - \_\_\_\_\_ fino al 2007 \_\_\_\_\_ non deteneva alcuna partecipazione in R \_\_\_\_\_;

<sup>3</sup> due erano le forme del possibile sviluppo dell'Area comprensiva dei terreni conferiti :

- il c.d. progetto unitario che coinvolge necessariamente le proprietà limitrofe (che di fatto stante l'ostilità dei proprietari dell'area \_\_\_\_\_ non era praticabile);
- il c.d. Piano Guida che avrebbe consentito lo sviluppo della sola area di proprietà del Fondo ma a condizione della verifica dello stato di inquinamento anche dei suoli limitrofi (condizione imposta dal comune di \_\_\_\_\_, e non realizzabile per il diniego di ogni verifica opposto dagli Albertini).





Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

Reparto 19/01/2015

- nell'Aprile 2007 : aveva acquistato il 49% delle azioni della SGR, alla fine del 2007 la partecipazione era salita al 49% ;
  - solo nel novembre 2011 la partecipazione era salita al 59% e durante la liquidazione della SGR al 90%;
  - Sparkasse non avrebbe mai esercitato su R né prima né dopo il 2011-attività di direzione e coordinamento
- g. in ogni caso non sussisterebbero i presupposti **dell'abuso di direzione e coordinamento**:
- le attrici si sarebbero limitate ad imputare alla R un comportamento omissivo consistente nel non aver messo a disposizione di R adeguate risorse aziendali e nella omessa vigilanza;
  - detti comportamenti integrerebbero condotte omissive incompatibili con i presupposti della responsabilità prevista dall'art. 2497 c.c. che postula, necessariamente, una condotta commissiva della controllante estrinsecatesi nell'**abuso** di direzione e coordinamento (quindi in un *facere*);
  - l'unica condotta attiva della Banca, invece, sarebbe stata la decisione della messa in liquidazione della società, peraltro necessitata dalle disposizioni in tal senso impartite dalla Banca d'Italia.

\* \* \*

#### Ciò premesso si osserva:

Quanto alla domanda di V srl, J T e della Soc. F che troverebbe fondamento nella condotta colpevole inadempiente della R ,

in via preliminare che :

- a) l'eccezione di **incompetenza territoriale** formulata da è inammissibile in quanto tardiva essendosi la convenuta costituita in udienza;
- b) è infondata anche l'**eccezione di "inammissibilità"** della domanda formulata da R (gli attori non avrebbero, nei loro atti, indicato la qualità di R quale *"interveniente in nome e per conto del Fondo Comune di investimento"* sicché non distinguerebbero *"il patrimonio della predetta società rispetto a quello del Fondo da essa gestito...con la conseguenza che essi potrebbero in ipotesi soddisfare le proprie ragioni creditore nei confronti dell'intero patrimonio della società"*):
  - l'argomento illustrato a fondamento dell'eccezione non pertiene ad una questione procedurale, bensì di merito ( la richiesta di risarcimento sarebbe infondata in ragione dell'insussistenza delle condizioni giuridiche per poter aggredire il patrimonio della SGR); a volerlo intendere "in rito", esso – a tutto voler concedere – potrebbe supportare un'eccezione di nullità dell'atto di citazione (e non già di "inammissibilità" della domanda), eccezione comunque infondata poiché alcuna nullità della domanda è ravvisabile nella specie stante l'articolata e chiara deduzione in fatto e diritto che sostiene la stessa);
- c) il medesimo argomento è posto dalla convenuta anche a fondamento dell'eccezione di **carenza di legittimazione passiva**, che parimenti è infondata, poiché gli attori non hanno agito quali creditori del Fondo , bensì nei confronti della Società di gestione quale mandataria, cui si imputa ( ex artt. 36 e 40 del TUF e del Regolamento di gestione) di aver "male gestito" il Fondo stesso, rendendosi inadempiente agli

pagina 9 di 38



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

obblighi contrattuali assunti nei loro confronti; (fondato **Report n. 1/2015 del 19/01/2015**  
solo con riguardo alla domanda svolta da F. con riguardo all'adempimento del contratto  
di coordinamento, che in effetti riguarda una obbligazione assunta in nome e per conto del  
Fondo; tuttavia la dichiarazione di Fallimento della F rende irrilevante la questione )

nel merito che :

a.) gli attori hanno sostenuto che R avrebbe manifestato un'evidente **inadeguatezza**, anche sotto il profilo del modello organizzativo, rispetto all'incarico assunto di **gestione del Fondo** in vista dello sviluppo dell'Area in esso conferita; tanto che gli anni successivi alla sottoscrizione delle quote sarebbero stati caratterizzati da un lunghissimo periodo di sostanziale immobilismo di R, dovuto anche all'improvvisa rimozione del dott. S in data 25 marzo 2010, sostituito dal dott. D solo a fine 2010, con paralisi *medio tempore* di ogni attività gestoria e di sviluppo; Raetia avrebbe omesso:  
- ogni attività di impulso circa l'iter amministrativo ("solo nel corso del 2011 sono stati conferiti gli incarichi allo studio S.r.l. e ");  
- qualsivoglia pianificazione finanziaria e/o di rifinanziamento/ristrutturazione del debito - assunto dal Fondo mediante accollo - verso il pool di banche finanziatrici l'acquisto immobiliare oggetto di apporto al Fondo stesso, debito scaduto il 14 novembre 2009;  
- ogni attività per la gestione di alcuni clienti finali interessati all'acquisto di importanti metrature, procurati da F (ad es., );  
- secondo T e la soc. F, anche di fornire ai quotisti per lungo tempo qualsivoglia comunicazione e/o informativa;

b.) si tratta, in sintesi, di **domande che sono risultate infondate all'esito dell'istruttoria**, che ha smentito le asserzioni delle attrici ed ha, invece, confermato quelle della convenuta con riguardo alle **reali ragioni** che fecero naufragare il progetto di investimento realizzato con il Fondo, esponendo la sua realizzazione a tempi non previsti e non prevedibili all'epoca della sottoscrizione del Fondo, tempi che si rivelarono incompatibili con la tenuta finanziaria del Fondo, che alla lunga manifestò irrimediabilmente le criticità legate allo squilibrio nel rapporto tra indebitamento e disponibilità di mezzi propri; criticità che erano ben note a tutti i quotisti, e che nonostante il tentativo di R di risolverle, non furono eliminate poiché uno di essi (F), si rese inadempiente al contratto preliminare di compravendita dei terreni che avrebbe ricostituito il punto di equilibrio tra apporto finanziario e apporto immobiliare; sicchè è risultato fondato quanto sostenuto sin dall'inizio da S: il Fondo era stato utilizzato come improprio strumento per l'amministrazione di un patrimonio immobiliare riferibile ad un unico centro di interessi (i sig. T) al fine di godere di una serie di benefici tra cui il risparmio fiscale e la possibilità di traslare esclusivamente sul fondo il rischio d'impresa; onde erano state le specifiche caratteristiche del Fondo (cui i promotori avevano apportato un patrimonio immobiliare gravato da debiti per la sua acquisizione, che non potè essere valorizzato nei tempi brevi inizialmente previsti) nonché la sua ristretta base partecipativa e sorse finanziarie, a decretarne l'irrimediabile criticità.

\*

pagina 10 di 38

Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

Ciò premesso quanto alle specifiche allegazioni degli attori si **Respart. n.** del 19/01/2015

➤ **preliminarmente che:**

- con la memoria ex art. 183. co. 6, n. 1, c.p.c. la società V ha cercato di **mutare** e, comunque, di ampliare gli addebiti di pretesa responsabilità gestoria della soc. R SGR, inserendo anche quella che sarebbe consistita nell' *“assoluto immobilismo (della predetta SGR, n.d.r.) sul fronte dell'analisi e realizzazione dello sviluppo delle **possibilità edificatorie** dell'.....”*, ed in particolare nell'inerzia nel *“percorrere un iter procedimentale che **“stralciasse”** l'area “.....” dal progetto, di cui non v'è traccia nell'atto di citazione, benché a dire della stesa attrice costituirebbe **“l'aspetto più importante dell'attività gestoria e di iniziativa a carico della R SGR”**;*
- poiché appunto di tale *“aspetto”* (asseritamente ritenuto da controparte il *“più importante dell'attività gestoria e di iniziativa a carico della R. SGR”*) della pretesa *“mancanza di attività gestoria e d'indirizzo di R SGR”*, nell'atto di citazione non v'è menzione, **detto argomento costituisce una mutatio libelli**, come tale **inammissibile** nella parte in cui esso viene configurato da controparte come (ulteriore) inadempimento imputabile alla società odierna deducente; in ogni caso, come si vedrà, anche tale *“aspetto”* è risultato infondato alla luce dei documenti e dell'attività istruttoria orale;

➤ **nel merito dei singoli addebiti**, quanto segue:

1. **.....** sul preteso **omesso svolgimento da parte della R ..... sgr spa dell'opera di collocamento** dell'iniziativa e, quindi, del Fondo;

già dalla documentazione sin dall'origine versata in atti dalla convenuta è emerso che:

- nell' *“Accordo di collaborazione per l'istituzione di un Fondo Immobiliare”*, stipulato tra R SGR e V: ..... in data 3.2.2009 (doc. 7 fasc. R.), V ....., quale Promotrice del Fondo, aveva dichiarato alla SGR *“di rappresentare una pluralità di interessi e di poter costituire, pertanto, un'effettiva pluralità di partecipanti al fondo, fermo restando l'interesse delle Parti a **ricercare** terzi investitori qualificati interessati a sottoscrivere quote del Fondo (...)”* (cfr. punto g. della premessa del cit. doc. 7);
- R ..... non reperi alcun nuovo investitore;
- tuttavia R ..... non aveva assunto alcun **obbligo di risultato** nei confronti di V ....., come si evince dal contenuto letterale dell'art. 2.2 dell' *“Accordo di collaborazione”* ove le Parti avevano convenuto che l'attività di R ..... si sarebbe svolta (anche) mediante una attività di (mera) *“ricerca di ulteriori investitori qualificati terzi interessati a sottoscrivere quote del Fondo”*;
- tanto è vero che, con l'art. 6.2 del predetto *“Accordo”*, le Parti avevano pattuito la facoltà in capo alla R. SGR di recedere dal contratto *“qualora entro 120 giorni dal completamento e dall'approvazione dello Studio di Fattibilità”* (5.6.2009) non fossero *“stati individuati investitori qualificati terzi interessati a sottoscrivere quote del Fondo mediante versamenti di cassa per un controvalore almeno pari a Euro 4.000.000 (...)”*;
- proprio nell'imminenza della scadenza di detto termine F ..... s.r.l. (socia di V ..... ) si impegnò all'apporto di beni immobili al Fondo (doc. 9 fasc. R.) e analoghi impegni furono assunti dagli *“altri operatori del settore”* cui fa riferimento V: ..... (che si erano, peraltro, convinti ad effettuare l'investimento solo in ragione dell'impegno assunto da V ..... : stessa di procurare in favore di detti *“operatori”* *“un accordo con il Fondo per la*

pagina 11 di 38



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

Reparto del 19/01/2015

realizzazione di opere edilizie (...) nella forma di appalto, o somministrazione (...) e di ricomprare le quote da questi sottoscritte nel caso in cui detti "contratti d'appalto" non fossero stati conclusi con il Fondo nel termine indicato; cfr. docc. dal n. 9 al n. 12 di Valore)<sup>4</sup>;

- o in ogni caso, come osservato dalla convenuta, **l'efficacia dell'intera operazione e, comunque, dell' "impegno della SGR ad addivenire alla sottoscrizione dell'Atto di Apporto"**, (art. 6.1 dell' "Atto di impegno all'apporto di beni immobili" sub doc. 4 fasc. R.) era **sospensivamente condizionata** al verificarsi, tra gli altri, dell' "evento" concernente **"la chiusura del periodo di sottoscrizione delle quote del Fondo nel rispetto dei limiti e valori espressi nel Regolamento di gestione del Fondo"**, per cui, qualora detti "limiti" non fossero stati raggiunti, l'unica conseguenza sarebbe stata il venir meno dell' "impegno" della società R ;
- o peraltro non sussisterebbe, comunque, alcun nesso causale tra il preteso inadempimento della società convenuta ( non aver reperito ulteriori investitori) ed il danno asseritamente subito dalla società V ; che, invero, come dalla stessa dedotto, trarrebbe origine da una condotta del tutto diversa, ovvero dalla inappropriata e/o omessa attività gestoria in tesi attorea imputabile alla R SGR.

\*

2. Quanto alla **mancaza in capo alla R di pianificazione finanziaria** le deduzioni di parte attrice sono risultate smentite già in ragione della documentazione depositata dalla convenuta con la comparsa (documenti di cui, peraltro, le controparti medesime, dovevano essere perfettamente a conoscenza).

Né possono essere ammesse le diverse allegazioni in fatto addotte a fondamento del dedotto inadempimento di R da parte attrice nella memoria ex art. 183, co. 6, n. 1, c.p.c. (ove la società V ha affermato che *"ben diverso era quanto richiesto a R"*, in quanto *"si prospettavano costi di costruzione pari a oltre 60 milioni di euro"* e *"il mutuo principale del Pool di Banche era evidentemente da sostituire con un altro mutuo a sviluppo o comunque da riformulare completamente"* (pag. 8) che costituiscono una *mutatio libelli* che R SGR ha contestato nella memoria ex art. 183, co. 6, n. 2, c.p.c.<sup>5</sup>

\*

Hanno, dunque, lamentato le attrici, nella citazione, la *"totale mancanza di pianificazione finanziaria e di strategia negoziale con gli intermediari finanziari legati all'iniziativa"* da parte della R SGR, la quale non avrebbe affrontato *"in alcun modo le problematiche relative al*

<sup>4</sup> impegno cui Raetia SGR è rimasta estranea;

<sup>5</sup> né si comprende, come giustamente ha osservato la convenuta, il motivo, per cui Raetia SGR avrebbe dovuto ricercare finanziamenti per i *"costi di costruzione"*, allorché l'iter del progetto era fermo (per gli ostacoli frapposti dalla problematica ambientale connessa al Fondo Albertini, come si dirà) e nessun costo di costruzione era da sostenere nell'immediato; peraltro i finanziamenti che Raetia SGR avrebbe dovuto/potuto chiedere ed ottenere dalle banche avrebbero dovuto essere restituiti al pari di quelli in atto, onde non si comprende quale sarebbe il nesso causale tra la pretesa (nuova) condotta omissiva e il danno che i quotisti lamentano.



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n. 68394/2012

del 19/01/2015

finanziamento del Fondo”, né alcun “tipo di accordo **Report n. 1** **del 19/01/2015**  
moratoria o qualsiasi altro tipo di negozio è intervenuto con il Pool di banche”;  
in proposito, al contrario, è risultato che:

- o immediatamente dopo l'atto di apporto sottoscritto con la V , la R SGR formulava al - “in qualità di Capofila” del pool di Banche con le quali in data 14.11.2007 la Soc. V aveva stipulato il contratto di mutuo per € 17.500.000,00 (oggetto di “accollo cumulativo” convenuto nell’ambito dell’atto di apporto al Fondo dei terreni di V ) – istanza al fine, tra l’altro, di “estendere la durata del finanziamento di ulteriori dodici mesi rispetto all’attuale scadenza (...) fissata al 14 novembre 2009” (doc. 32 fasc. R.);
- o in data **10.2.2010**, il predetto pool di Banche, la R. SGR e la V sottoscrivevano “atto ricognitivo di debito, di accollo e modifica a contratto di mutuo”, con il quale le predette Banche, acconsentivano “alla dilazione di pagamento richiesta dalla società R SGR S.p.a.”, differendo al 30.6.2010 il termine per rimborsare l’importo mutuato (doc. 33 fasc. R.)
- o in data **18.6.2010** la R SGR, formulava ulteriore istanza al quale “Capofila” del ridetto pool di Banche, di “rilasciare anche per conto delle Banche il proprio consenso alla proroga della scadenza dell’anticipazione sino alla data del 31.3.2011” (doc. 34 fasc. R.);
- o in data **14.12.2010** il pool di Banche, la R SGR e la V sottoscrivevano “atto di modifica a contratto di mutuo”, con il quale le predette Banche differivano al 31.3.2011 il termine per il rimborso dell’importo mutuato (doc. 36 fasc. R.);
- o in data **7.7.2011**, infine, la R SGR, dopo aver ribadito quali fossero i motivi del ritardo dello sviluppo dell’ “ ” (di cui *infra*), chiedeva un ulteriore “proroga sino al 31.3.2012 del fido in essere” (doc. 37 e 38 fasc. R.)
- o nel verbale dell’assemblea dei partecipanti **del 6.6.2011** (doc. 39 fasc.R.) il Presidente, riferendo “dello stato dei finanziamenti del Fondo”, segnalava ai partecipanti “che le banche finanziatrici hanno espresso una certa preoccupazione rispetto ai tempi di sviluppo del progetto e chiedono rimedi allo **sforamento dei limiti di leva finanziaria**. La SGR ha già avviato un piano di rientro dai limiti di indebitamento attraverso la cessione del portafoglio F , sul quale insiste un finanziamento di circa il 70% rispetto al valore dello stesso. Dalla stessa operazione peraltro si prevede di poter raccogliere le risorse finanziarie necessarie ai prossimi impegni del Fondo, avendo già incassato Euro 500 mila a gennaio e prevedendo il contratto una seconda tranche di pari importo a fine giugno 2011 e il saldo entro la fine dello stesso anno” infatti, in data **23.12.2010**, proprio al fine di pianificare la ristrutturazione del debito contratto con le Banche e limitare quest’ultimo in funzione del riequilibrio finanziario del Fondo, la R SGR aveva stipulato con la F S.p.A., in persona del legale rappresentante p.t., Sig. L T , **contratto preliminare di compravendita immobiliare** (doc. 40 fasc. R.) con il quale quest’ultima società si era obbligata a riacquistare – e la R SGR a vendere - i medesimi immobili che la stessa società F aveva in precedenza “apportato” al Fondo (cit. doc. 5), a fronte del pagamento del complessivo importo di € 7.000.000,00; ciò avrebbe dovuto a venire entro il 20.6.2011;
- o nel corso dell’assemblea dei partecipanti **del 17.1.2012** (doc. 42 fasc.R.), lo stesso I T precisava “che il contratto preliminare è stato perfezionato dalla F S.p.a.

pagina 13 di 38

Firmato Da: ALESSANDRA DAL MORO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c0c64 - Firmato Da: RIVA CRUGNOLA ELENA MARIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: c98ce



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

anche per garantire liquidità al Fondo ed evitare il ricorso a quote di riserva  
che hanno sottoscritto in liquidità; **Repetitio** **del 19/01/2015**

- o la società F è rimasta pacificamente inadempiente a dette obbligazioni;
- o dal verbale dell'assemblea dei partecipanti al Fondo del 9.9.2011 (doc. 41 fasc.R.) si evince che : *“il Presidente informa i partecipanti del difficile stato delle casse del Fondo che non è al momento in grado di far fronte agli impegni assunti con fornitori e banche. Queste ultime in particolare mostrano molto nervosismo per la mancanza di sviluppi dell’iniziativa essendovi un serio rischio che il finanziamento sia riclassificato ad incagli. La pianificazione finanziaria della SGR si fondava sulle entrate che la vendita del portafoglio F avrebbe determinato. Il venir meno degli impegni presi da parte della F ha determinato lo stato delle cose (...)”*.  
in tale occasione, l'Assemblea deliberava all'unanimità *“di concedere alla F SpA una proroga fino al 31 ottobre 2011, subordinandola all'accettazione da parte di F di pagare, a partire dal 1 luglio 2011 e fino a quando non saranno rispettati gli impegni contrattuali, un interesse pari al 6% annuo”*;

ma anche tale “proroga” non venne rispettata da parte della società promissaria acquirente; sicchè la R SGR comunicava alla predetta società l'intervenuta risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 c.c. e dell'art. XIII del contratto stesso.

R SGR, dunque, fondava la “pianificazione finanziaria” del Fondo, oltre che sul “credito”, anche sui conferimenti in danaro in parte già effettuati dai sottoscrittori delle quote del Fondo, nonché su quelli che la stessa R SGR avrebbe “richiamato”; la strategia (condivisa e comunque qui non contestata) era quella di garantire al Fondo di addivenire ad una situazione in cui il “progetto” avrebbe consentito di sostenere finanziariamente sè stesso; il ritardo dello sviluppo dell'iniziativa aveva indotto la società a concludere la compravendita immobiliare con la società F, che non solo avrebbe consentito alla SGR di non “richiamare” gli impegni delle quote sottoscritte in denaro da parte dei quotisti del Fondo, ma anche di riequilibrare le condizioni di rischio (il rapporto tra debito e risorse finanziarie proprie).

Il protrarsi della fase propedeutica dell'operazione, volta ad ottenere le autorizzazioni amministrative/urbanistiche, ha determinato in capo alla R SGR la necessità di “disporre il terzo richiamo degli impegni assunti in relazione alla sottoscrizione di quote del fondo”, per complessivi € 550.000,00;

**nonostante** la prima richiesta formulata ai quotisti in data 12.9.2011, sia stata reiterata in data 6.10.2011 (doc. 44) e in data 19.10.2011 (doc. 45)<sup>6</sup> **nessuno dei quotisti**<sup>7</sup> ha provveduto ad

<sup>6</sup> Si legge, tra l'altro, in tali comunicazioni che, “come peraltro già espresso in modo chiaro ed univoco in occasione dell'ultima Assemblea dei Partecipanti tenutasi lo scorso 9 settembre, tale ulteriore richiamo (ad oggi da Lei non onorato) si è reso necessario in ragione della perdurante situazione di tensione finanziaria del Fondo, tale da non consentire alla SGR di far fronte ai pagamenti dovuti ai fornitori ed Istituti di Credito”.

<sup>7</sup> Peraltro taluni dei sottoscrittori non hanno provveduto sostenendo di non essere più titolari delle quote del Fondo per averle cedute alla società V: in virtù del contratto d'opzione concluso con la stessa in occasione della sottoscrizione delle quote; iniziativa - assunta del tutto autonomamente dalla Valore per convincere gli “appaltatori” a sottoscrivere le quote, cui va, anche, ricondotta la fragilità finanziaria del Fondo, sostanzialmente promosso per rispondere all'interesse sostanzialmente di un' unica parte interessata ( i sig.ri T ) e non di una pluralità di investitori.



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

“onorare” i “richiami” di cui sopra (ed infatti, nei giudizi Reparto n. del 19/01/2015 e Fioretti s.r.l. qui riuniti, la R SGR ha proposto domanda riconvenzionale nei confronti dei quotisti attori in considerazione del mancato versamento degli importi dovuti in virtù del richiamo degli impegni assunti quali partecipanti al Fondo all’atto della sottoscrizione delle quote, con richiesta di condanna degli stessi al pagamento in favore di R delle relative somme).

\*

### Conclusioni sul punto 2.

In data 10.2.2010, 30.6.2010, 14.12.2010, 7.7.2011 sono stati sottoscritti **atti di modifica, dilazione, e proroga del mutuo**; quindi nessuna omissione è ravvisabile nella condotta di Raetia a proposito della “*strategia negoziale con gli intermediari finanziari legati all’iniziativa*” e della “*pianificazione finanziaria*” decisa (e condivisa dai quotisti); la situazione di indebitamento e la preoccupazione espressa dalle banche circa lo sfioramento dei limiti di leva finanziaria era ben noto alle parti; Fioretti non rispettò il contratto preliminare di compravendita immobiliare per un importo di 7 milioni di euro che avrebbe permesso di recuperare lo squilibrio finanziario che ha fatto sì che Raetia non fosse in grado di far fronte alle proprie obbligazioni nei confronti di fornitori e banche per il tempo necessario a sbloccare la grave problematica ambientale che imponeva ( stante il rifiuto della proprietà di collaborare) un iter autorizzativo molto complesso; peraltro gli stessi quotisti cui era stato rivolto il richiamo delle quote, non avevano adempiuto ( alcuni avendo già venduto le quote alla società Valore come da accordi di opzione a suo tempo con essi stipulati); sicchè neppure si vede come Raetia, stante la situazione di difficoltà finanziaria, avrebbe **potuto ottenere un altro finanziamento** ( anche a prescindere dal fatto che si possa ritenere fosse in tal senso obbligata).

\*

### 3. sull’**inadeguatezza della struttura** organizzativa e sulla **mancanza di attività gestoria e d’indirizzo** di R SGR;

la prospettazione delle controparti è stata contraddetta dalle risultanze documentali nonché dalle affermazioni rese dai testi escussi nel corso della fase istruttoria e, quindi, essa è risultata infondata;

- o quanto alla **inadeguatezza della “struttura”** gli attori hanno in proposito argomentato in modo generico, né hanno ulteriormente e specificamente precisato e motivato la loro contestazione con riguardo alla organizzazione ed alla professionalità degli addetti (in termini di idoneità) alla luce dei fatti che la difesa di controparte ha illustrato corredando le proprie difese con i relativi documenti (peraltro è incontestato che, prima dell’avvio della causa, mai alcuno dei quotisti del Fondo aveva avanzato rilievi in ordine a pretese carenze dell’organizzazione aziendale della Raetia SGR):
  - a. la struttura aziendale della società era in linea con le raccomandazioni di Banca d’Italia (comprendeva un Responsabile Investimenti ed un Responsabile Amministrazione; all’interno dell’area investimenti nel 2009 erano operativi quattro *fund manager*; nell’area amministrazione e contabilità erano operative due risorse contabili e una risorsa dedicata all’IT);

pagina 15 di 38



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

b. al Fondo era stato assegnato un *fund manager* del 19/01/2015

costantemente con gli *outsourcer* ed era affiancato dal Responsabile Investimenti e dallo stesso AD, che supervisionava ciascun processo; circostanza che ha trovato conferma anche in istruttoria, alla luce delle dichiarazioni del teste ; (cfr. in ogni caso organigramma della R. SGR sub doc. 68 fasc. R. proc. n. 14088/2013; nonché i *curricula* di coloro che erano stati assunti da parte della società sub docc. dal 59 al 67 fasc. R. stesso proc.);

c. l'allontanamento dell'AD : ( nel marzo del 2010 e non alla fine del 2009 come asserito dall'attrice) non ha determinato alcun vuoto di gestione nella società Raetia in quanto in suo luogo è stato nominato il dottor Dettori, già consigliere della Raetia;

l'assunto delle attrici relativo ad un presunto vuoto di gestione è stato smentito dagli stessi documenti che dimostrano che i due amministratori si sono avvicendati senza soluzione di continuità:

nel verbale della riunione del CdA del 25.3.2010 (doc. 14 fasc. R.) ogni decisione in ordine alla "posizione" del dott. ( che avendo "percepito" "*una possibile sfiducia da parte del Consiglio*" in relazione ad una vicenda che non aveva nulla a

che vedere con il Fondo " ", si era dichiarato "*disponibile a valutare di rassegnare le dimissioni*" ) era stata rinviata al CdA del 31.3.2012;

al termine della relativa votazione, il Presidente, "in relazione al rinvio sopra deliberato", faceva presente che "*anche in questo momento il Consiglio deve garantire alla Società una guida sicura, che abbia la disponibilità a concentrare tempestivamente la sua attenzione e la sua attività sulle problematiche gestionali e commerciali che sin d'ora si impongono. In tal senso propone la nomina ad ulteriore Amministratore Delegato del Consigliere Dr.*

*persona di accertata competenza e professionalità, idonea a ricoprire l'incarico (...)*";

il CdA, quindi, nominava, all'unanimità il dott. "*ulteriore*" amministratore delegato della Soc. R. e nel corso della successiva riunione del CdA del 31.3.2010, quest'ultimo prendeva atto delle intervenute dimissioni del sig. , rassegnate "con decorrenza 29 marzo 2010" (doc. 15 fasc.R.);

peraltro, poiché il dott. dal 2009 rivestiva la carica di consigliere della R. SGR, era a conoscenza delle peculiarità e delle problematiche dei Fondi gestiti dalla società, onde lo stesso è divenuto effettivamente "operativo" contestualmente alla nomina, come è stato confermato anche in sede di istruttoria orale;

**l'istruttoria orale inoltre ha smentito** anche le affermazioni di controparte in ordine al fatto che "*dall'allontanamento nel 2009 del Dott. Amministratore Delegato di R. l'SGR*" **avrebbe interrotto** "*l'attività di sviluppo e da lì in poi*" avrebbe ridimensionato "*l'intero apparato con politiche di abbattimento dei costi, riduzione del personale, disdetta dei contratti di locazione e di fornitura, interruzione degli investimenti strutturale come ad esempio in computer, software, arredi*" (cfr. cap. di prova 8 di V S.r.l.);

invero in proposito:

- **il teste avv.** che all'epoca dei fatti per cui è causa, era "*inserita nell'area gestione*" della R. SGR e assisteva "*come consulente il signor . nell'avvio della gestione del Fondo*" , escussa all'udienza del 9.4.2014, ha dichiarato: "non mi risulta nessuna attività di ridimensionamento dell'attività di gestione, anzi la gestione fu attiva fino a tutto il 2011; cominciò a

pagina 16 di 38





Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

Report n. del 19/01/2015  
ridimensionarsi l'attività di espansione gestita  
vennero nominati i liquidatori ad aprile del 2012".

- **il teste sig.** pure escusso all'udienza del 9.4.2014, ha dichiarato che, "quanto alle attività di dismissione e ridimensionamento con politiche di abbattimento e riduzione personale, disdetta dei contratti di locazione di cui al capitolo, posso dire che a me non risulta nulla di tutto questo anzi mi risulta che il signor \_\_\_\_\_ cercò di portare avanti alcune attività di sviluppo che erano già in carico a R \_\_\_\_\_ nel periodo in cui \_\_\_\_\_ era amministratore Delegato e mi pare che in quel periodo venne assunta anche \_\_\_\_\_ con l'incarico sempre di occuparsi di sviluppi di progetti di gestione; mi pare che anzi \_\_\_\_\_, che proveniva da \_\_\_\_\_, cercò di sviluppare anche i nuovi fondi da gestire in particolare mi pare l'interporto di \_\_\_\_\_".
- **il teste** \_\_\_\_\_ escusso all'udienza del 9.4.2014, ha dichiarato: "nulla so di politiche di abbattimento e di riduzione del personale e ridimensionamento dell'apparato amministrativo, anzi negli uffici in cui mi sono recato ho trovato una situazione aziendale del tutto normale".

\*

- quanto alla **mancanza di attività gestoria e di indirizzo** è risultato che:

- a. \_\_\_\_\_ in data **22.10.2009**, in corrispondenza con l'avvio dell'operatività del Fondo, la società, previa approvazione del Comitato dei partecipanti (doc. 10 fasc. R.), aveva affidato in outsourcing alla **società F** \_\_\_\_\_ a fronte di un corrispettivo pattuito in € 540.000,00 - l'incarico di **"coordinamento operativo del Progetto di sviluppo Immobiliare"**, nell'ambito del quale la predetta società si era obbligata a svolgere in favore della R \_\_\_\_\_ SGR, tra le altre, "tutte le attività necessarie per la corretta organizzazione ed esecuzione degli adempimenti connessi al Progetto di Sviluppo, nel rispetto delle previsioni contenute nel Business Plan del Fondo ed in particolare a provvedere:
  - (i) al coordinamento di tutte le pratiche urbanistiche, edilizie e amministrative presso le competenti autorità pubbliche relative al Progetto di Sviluppo (...);
  - (ii) al coordinamento delle pratiche presso ARPA ed il settore Bonifiche ambientali del Comune ed altri enti preposti per quanto attiene eventuali indagini ambientali relative all'Area; monitoraggio e coordinamento dell'andamento delle relative operazioni di bonifica; (...)
  - (iv) alla verifica dell'esecuzione, a regola d'arte, del Progetto di Sviluppo, comunicando a R \_\_\_\_\_ SGR gli eventuali scostamenti/ variazioni che possano comportare una significativa modifica del Piano di Sviluppo (...)" (doc. 11 fasc.R.);
- b. \_\_\_\_\_ in data **30.10.2009** sempre con l'approvazione del Comitato dei Partecipanti (cit. doc. 10 fasc. R.), R \_\_\_\_\_ SGR aveva conferito:
  - l'incarico di facility management alla società \_\_\_\_\_ che doveva occuparsi della "gestione dei servizi di manutenzione degli immobili/unità immobiliari facenti parte del Portafoglio Immobiliare", conferito nel Fondo, nonché della "direzione e supervisione dell'avvio e del monitoraggio di tutti i lavori di manutenzione, di allestimento e di modifica (...)" (doc. 12 fasc.R.);

pagina 17 di 38



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

- l'incarico di *property management* operativo Repe del 19/01/2015  
svolgere l'attività di coordinamento e monitoraggio della gestione degli immobili a  
reddito (doc. 13 fasc.R.)<sup>8</sup>;

- c. dai documenti prodotti e da quanto riferito dai testi  
escussi <sup>9</sup>, risulta che la **strategia** perseguita dal Fondo, prospettata proprio dal Sig.  
L T, legale rappresentante della V e della F, nella veste di  
Project Manager, consisteva nel concentrare inizialmente ogni sforzo al fine di  
individuare "un utilizzatore finale" del bene (che rivestisse, cioè, un interesse  
all'acquisto del compendio finito o alla mera locazione dello stesso), con il quale  
definire i beni da realizzare, in modo che, una volta definita tale fase, alla luce delle  
necessità progettuali condivise con le imprese che avrebbero dovuto acquistare e/o  
utilizzare il compendio a realizzarsi sull'Area, la società avrebbe potuto perseguire  
uno specifico iter urbanistico, senza dover ricorrere a varianti;  
la stipulazione di contratti con un acquirente/ utilizzatore finale, inoltre, avrebbe  
consentito alle Banche finanziatrici di ricevere garanzie di rimborso del debito già  
di V, accollato dal Fondo, e permesso a R SGR, nel contempo, una più  
agevole pianificazione finanziaria;

L'attività di **Raetia SGR e del Project Manager** (L T della società F),  
quindi, tra la fine del 2009 e l'anno 2010 si è concentrata particolarmente nella ricerca  
di tali soggetti (utilizzatori finali del compendio).

E ciò è risultato sia dai documenti prodotti che dall'istruttoria compiuta.

Si legge nel verbale assembleare dei quotisti del 3.11.2010 (doc. 16 fasc. R.) che il  
Presidente "aggiorna i partecipanti sullo stato generale delle trattative intavolate dalla  
SGR con due primari operatori della grande distribuzione organizzata, e  
per l'acquisto della porzione di spazi a destinazione commerciale previsti dal  
progetto di sviluppo dell'area rimandando ad un successivo intervento del  
Sig. L T per maggiori dettagli. (...) ... richiede alla SGR la  
sottoscrizione di una lettera di riservatezza ed esclusiva al fine di intavolare trattative  
commerciali per addivenire ad un accordo preliminare per l'acquisto dei suddetti spazi.  
SAIT... La nuova data comunicata alla SGR per una presa di posizione ufficiale è  
quella dell'11 novembre p.v. (...). Prende la parola il Sig. L T che, per conto  
della società F SpA, incaricata dalla SGR in questa fase di tenere i contatti con i  
soggetti interessati al progetto, comunica che l'offerta riguardante  
l'acquisto di una superficie di circa 9.000 mq, è superiore a 30 milioni, migliorata  
rispetto ad una primissima ipotesi di alcuni mesi prima e, nell'opinione del Sig.  
T, ulteriormente migliorabile (...). Al termine di un dibattito tra i partecipanti  
sulla più opportuna scelta da adottare, emerge tra i quotisti la preferenza per  
motivata dal fatto che la società francese è risultata più decisa e più pronta nel  
proporre il suo interessamento".

<sup>8</sup> incarico che la società poi revocò in data 20.10.2010 avendo rilevato "una serie di irregolarità ed inefficienze nella gestione dei servizi" da parte della  
Soc. per stipulare un nuovo "contratto di appalto di servizi *property management*" con la S.p.A. (doc. 26 fasc. R.);

<sup>9</sup> cfr., al riguardo verbale assemblea dei partecipanti al Fondo del 17.1.2012, e quanto risulta dai docc. dal 17 al 22 e dal doc. 48 fasc. R. e quanto riferito  
dai testi escussi alle udienze del 8.4.2014, del 9.4.2014 e del 7.5.2014)



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

In data 26.11.2010 R SGR e \_\_\_\_\_ del 19/01/2015

“Accordo di riservatezza ed impegno di esclusiva” (doc. 22 fasc.R.) con il quale formalizzavano “il reciproco interesse alla possibile acquisizione da parte di secondo la formula c.d. “chiavi in mano”, del centro commerciale”; detto accordo, valido fino al 28 febbraio 2011, è stato successivamente ripetutamente prorogato (doc. 23 fasc.R.).

All'esito di detta “fase” della strategia decisa e condivisa con il Project Manager, R SGR conferiva:

- in data 24.2.2011, allo Studio \_\_\_\_\_ “l’incarico di porre in essere tutte le attività tecnico-relazionali necessarie al positivo completamento dell’iter urbanistico del Progetto”, (doc. 28 fasc. R.);
- in data 10.3.2011 alla \_\_\_\_\_ l’incarico “di porre in essere tutte le attività progettuali necessarie allo sviluppo dell’iniziativa immobiliare delle Aree”, incarico che veniva suddiviso in più “fasi”: (i) fase propedeutica; (ii) fase attuativa; (iii) fase definitiva; (iv) fase esecutiva; (v) fase realizzativa” (doc. 27 fasc. R.);

come è stato confermato anche in sede di prova testimoniale (cfr. dichiarazioni rese dallo stesso teste \_\_\_\_\_ all’udienza dell’8.4.2014), l’arch. \_\_\_\_\_ già in precedenza aveva ricevuto incarico direttamente dalla V \_\_\_\_\_ di porre in essere le attività strumentali al completamento dell’iter urbanistico (“venni contattato dal sig. T. \_\_\_\_\_ nel 2009 con l’incarico che poi mi venne confermato da R \_\_\_\_\_”); parimenti la società \_\_\_\_\_ era la medesima società ( \_\_\_\_\_ ) alla quale già in data 4.3.2008 la società V \_\_\_\_\_ aveva conferito l’incarico “di porre in essere tutte le attività progettuali ed extraprogettuali necessarie allo sviluppo dell’iniziativa immobiliare” (doc. 29 fasc. R.).

Sul punto riscontri sono giunti anche dalla prova testimoniale;

la teste avv. \_\_\_\_\_ all’udienza del 9.4.2014 ha dichiarato, tra l’altro:

- “dopo aver fornito la consulenza legale relativa alla contrattualistica propedeutica alla costituzione del fondo, ho seguito nel 2009 i contratti necessari ad avviare la gestione del fondo e del suo progetto immobiliare; quindi mi ricordo il contratto con F \_\_\_\_\_ i contratti di property e facility; nell’anno 2010 mi ricordo l’attività di supporto sia per la realizzazione di una bonifica dall’amianto presente negli edifici insistenti sull’area oggetto del conferimento, sia l’attività legale di supporto alla trattativa in atto con \_\_\_\_\_”;
- “verso metà del 2010 la F \_\_\_\_\_ ci disse che i tempi erano maturi per conferire gli incarichi ai progettisti, in funzione sia della realizzazione dei progetti edificatori sia in relazione alle pratiche amministrative e urbanistiche, per cui coadiuvai la società nella realizzazione dei contratti con \_\_\_\_\_ con l’arch. \_\_\_\_\_ che vengono perfezionati nei primi mesi del 2011. ADR “entrambi questi professionisti erano già impegnati nello sviluppo del progetto in quanto erano stati incaricati da V \_\_\_\_\_ io verificai la convenzione con \_\_\_\_\_ e predisposi un contratto sulla falsariga in continuità, mentre l’arch. \_\_\_\_\_ era addirittura membro del comitato dei partecipanti al fondo, designato in rappresentanza dei quotisti V \_\_\_\_\_ e F \_\_\_\_\_ quindi era già ben noto a R \_\_\_\_\_ che lo assunse nel 2011 conferendogli

pagina 19 di 38



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

l'incarico di consulente nei rapporti con gli enti del territorio  
urbanistico dell'area"; **Reparto** del 19/01/2015

\*

### **Conclusioni sul tema al punto 3.**

(sull'inadeguatezza della struttura organizzativa e sulla mancanza di attività gestoria e d'indirizzo di R SGR).

Alla luce di quanto precede è risultato del tutto infondato l'assunto di parte attrice per cui "tutto il 2010 viene sprecato dai problemi interni a R" (pag. 12 dell'atto di citazione), nonché irrilevante l'osservazione della stessa per cui "solo nel corso del 2011 sono stati conferiti gli incarichi allo studio e (...)": invero la cronologia di tali contratti non è indice dell'inerzia di R, essendo, bensì, coerente con la ragionevole (e condivisa dai quotisti) strategia imprenditoriale di R tesa anzitutto ad individuare i fruitori finali del progetto come sopra illustrato.

Nessun rilievo in senso diverso hanno le testimonianze citate da parte attrice:

il teste il quale avrebbe evidenziato che egli avrebbe "più volte cercato con messaggi di avere delle direttive e delle istruzioni su come gestire questo patrimonio immobiliare (...) ma a partire dall'allontanamento del Sig. non sono riuscito ad ottenere delle risposte precise, ma solo delle indicazioni evasive (...)": era un agente immobiliare che "aveva l'incarico da parte di R di gestire (locare, amministrare) gli immobili del Fondo che sono immobili già edificati e che si trovano a Trento (...)"; in ragione di ciò, quanto riferito dal predetto teste concerne il patrimonio immobiliare (già edificato) del Fondo in relazione al quale l'agente immobiliare in questione si occupava di procurare e gestire i contratti di locazione ("(...) posso confermare che dopo l'allontanamento di la società ha smesso di rinnovare i contratti di locazione che andavano in scadenza e di sostituire i contratti stessi") onde nulla ha a che vedere, pertanto, con l'area (" ") per cui è causa, che avrebbe dovuto essere oggetto del Progetto di Sviluppo; inoltre, il teste in questione si è dimostrato contraddittorio quanto alla ricostruzione della cronologia degli eventi – che ha grande rilievo dirimente nel caso che ci occupa - poiché ha fatto risalire le "risposte evasive" da parte di R SGR "a partire dall'allontanamento del sig. " (marzo 2010), salvo poi affermare che "dopo di lui io riuscii ad avere ancora un rapporto proficuo con il dottor che era l'interlocutore con cui avevo sempre avuto a che fare; quando lui cessò di lavorare per R (penso verso la fine del 2010 inizio 2011) cominciai quell'attività di dismissione quantomeno della attività per la quale io agivo da consulente che ho descritto": in realtà come affermato da R non smentita, il dott. ha cessato di lavorare per la R stessa in data 31.12.2012.

Le dichiarazioni del teste circa l'incertezza delle "indicazioni sulle possibilità di realizzazione" ricevute dai "progettisti", concernono circostanze verificatesi nel corso dell'anno 2011, allorquando cioè era già emersa in tutta la sua gravità e complessità la problematica ambientale legata al "Fondo", poiché risulta dai documenti, come detto, che sin dal novembre 2010 e R SGR avevano sottoscritto l' "accordo di riservatezza ed impegno di esclusiva", nel mentre solo nel marzo 2011 - cui il teste fa specifico riferimento – era stata incaricata da R SGR quale, tra l'altro, interlocutore dei potenziali acquirenti; pertanto questa testimonianza non ha alcun rilievo ai fini della prova dell'immobilismo di R SGR seguita alle dimissioni rassegnate

pagina 20 di 38

Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

dall'A.D. (nel marzo 2010) ed anzi una conferma **Repertorio** del 19/01/2015  
l'accordo – pur prorogato - non poté essere eseguito perché la problematica ambientale anche solo  
insistente sui beni del Fondo non poteva essere affrontata e risolta come previsto  
(ottimisticamente) nel piano di fattibilità, poiché mancava la collaborazione dei proprietari del  
fondo adiacente ( nello specifico vedi *infra*).

Altrettanto irrilevante nel contesto di causa è quanto dichiarato dal **teste** il quale si è  
limitato ad affermare che, nella sua veste di consulente immobiliare, “*verso la fine del 2010 e primi  
del 2011*”, aveva interessato la cooperativa al fine di formulare alla R SGR una  
proposta volta “*a farsi carico della gestione di tutto l’iter burocratico relativo alla bonifica del  
terreno e l’ottenimento delle autorizzazioni per costruire e anche per l’esercizio del commercio  
(...)*” e che il Sig. , dopo alcuni incontri, “*credo che disse sostanzialmente che non era  
interessato alla proposta perché aveva già altri clienti che avevano fatto delle offerte migliori per  
l’Area*”: invero, da un lato, il fatto riferito è pacifico ( era stato, invero, concluso già a novembre  
un accordo “accordo di riservatezza ed impegno di esclusiva” con ) né può essere  
imputato – tanto meno in assenza di allegazioni tempestive sul punto - a R SGR una  
responsabilità per aver preferito a (considerata, peraltro, la natura eminentemente  
gestionale di siffatta decisione); dall’altro, sotto il profilo della gestione dell’iter burocratico ed  
urbanistico, R i aveva da tempo stipulato un accordo con la F S.r.l. e aveva individuato  
come tecnici operativi l’arch. ed alla Soc. professionisti che già da  
tempo collaboravano con F e V per la realizzazione del Progetto, e che, quindi, era  
ragionevole aspettarsi avrebbero provveduto con maggiori cognizione di causa e tempismo.

#### 4. la pretesa mancanza di qualsivoglia comunicazione e/o informativa ai quotisti.

Quanto precede unitamente a quanto risulta dai verbali delle assemblee dei partecipanti al Fondo  
smentisce anche detto assunto, che peraltro appare paradossale se si considerano i ruoli del sig.  
T e soprattutto i compiti assunti dalla F nella realizzazione del progetto, ed il fatto  
che pur costantemente informati sulla situazione di illiquidità del Fondo ed invitati formalmente a  
provvedere a versare i richiami delle quote sottoscritte – mai vi ottemperarono.

-----  
La difficoltà ed, anzi, l’impossibilità di procedere oltre nella realizzazione del piano, è emerso,  
non dipese né dall’inidoneità strutturale della società, né da un vuoto di gestione, né dalla carenza  
di indicazioni strategiche o dalla assenza di attività di coordinamento della SGR, bensì  
dall’inaspettato insorgere di una problematica ambientale (correlata al Fondo ) che Valore  
– forse per eccessivo ottimismo o leggerezza di coloro che aveva già da tempo incaricato di studiare  
il Progetto - certo non aveva rappresentato e considerato nell’ “Atto di impegno all’apporto di beni  
immobili al Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso denominato  
sottoscritto tra le parti in data 5.6.2009.

\* \* \*

- a. **Le reali ragioni** per le quali il **progetto di riqualificazione** dell’area oggetto dell’apporto ed il  
procedimento rivolto all’approvazione di strumenti di pianificazione con conseguente

pagina 21 di 38



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

implementazione delle relativi urbanizzazioni si era interrotta, e dei quali  
relativi tempi si erano allungati in maniera abnorme.

Risulta dall' "Atto di impegno all'apporto di beni immobili al Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso denominato " ( doc. 4 fasc. R.), che:

- la società V si era impegnata a conferire al Fondo "il Portafoglio Immobiliare" descritto nel medesimo atto;
- in vista dello sviluppo dell'Area, nelle premesse V dava atto di aver predisposto, "in accordo con l'Amministrazione Comunale di un progetto guida ad oggi in attesa di approvazione";
- all'art. 4) dell' "Accordo" concluso con R in seguito al predetto "Atto di impegno" le parti si davano reciprocamente atto e convenivano "che l'intera Operazione, e così i valori di cui al precedente art. 2.1 (Valori dell'Operazione), è stata tra loro convenuta sul presupposto comune che le seguenti dichiarazioni e garanzie rilasciate da V a favore della SGR e del Fondo, siano vere, corrette e accurate alla data odierna ed alla data di esecuzione (...)".
- con specifico riferimento alle "Problematiche Ambientali" (pag. 12 cit. doc. 4), V dichiarava che, per quanto di conoscenza, "il Portafoglio Immobiliare alla data di sottoscrizione del presente contratto è stato mantenuto e gestito nel rispetto delle leggi e regolamenti attualmente vigenti in materia ambientale", dichiarando altresì "che **non sussistono** circostanze o situazioni che possano dare luogo ad inadempimento di Leggi Ambientali a carico del Fondo", **ad eccezione** "del fatto che, al fine di procedere con lo Sviluppo, sarà necessario risolvere una problematica ambientale, per la cui bonifica saranno necessarie opere i cui costi sono stati attualmente stimati in **non più di Euro 1.760.000**, importo già previsto nel Business Plan (...). Resta pertanto inteso e convenuto che laddove i costi di bonifica inerenti alla Problematica Ambientale dovessero superare, per qualsivoglia motivo e in qualsiasi momento, detto ammontare di Euro 1.760.000,00, V dovrà, a prima e semplice richiesta della SGR, provvedere all'immediato e diretto pagamento di tali costi aggiuntivi, manlevando e tenendo indenne la SGR e/o il Fondo dalle richieste di pagamento provenienti, a tale titolo, da qualsivoglia terzo";
- con riferimento ai "Permessi" (pag. 16 cit. doc. 4) Valore dichiarava "che alla data odierna, in relazione al Portafoglio Immobiliare sono stati ottenuti, o comunque esistono le condizioni necessarie per ottenere, i permessi, le autorizzazioni, i certificati e le licenze necessari ai sensi delle leggi e dei regolamenti applicabili in relazione all'operazione di sviluppo e riqualificazione del Portafoglio medesimo, secondo le caratteristiche e analisi effettuate nell'ambito dello Studio di Fattibilità. **Non sussistono circostanze che possano in alcun modo comportare la revoca, sospensione, invalidità o il mancato rilascio di alcuno dei Permessi.** (...) V terrà in ogni caso manlevato ed indenne il Fondo da ogni e qualsiasi richiesta avanzata dalle Pubbliche Amministrazioni in relazione a quanto sopra dichiarato e descritto".
- a rafforzare detti impegni stava la specifica previsione per cui "(...) V sarà obbligata a risarcire al Fondo l'intero ammontare di ogni e qualsiasi danno, passività, perdita effettivamente e direttamente sofferta dal Fondo e/o dalla SGR quale conseguenza della insorgenza e/o emersione e/o scoperta di fatti e/o circostanze e/o situazioni difformi rispetto alle dichiarazioni rese e garanzie prestate nel presente art.

pagina 22 di 38

Firmato Da: ALESSANDRA DAL MORO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c0c64 - Firmato Da: RIVA CRUGNOLA ELENA MARIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: c98ce



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

4, e ciò a condizione che le Difformità insorgano entro i termini di decadenza di 3 anni dalla data di esecuzione” (art. 4.5, pag. 17 cit. doc. 4). “Resta (...) salvo il diritto al risarcimento di ogni danno patito e/o patiendo in relazione alla predetta violazione ed al mancato avvio dell’operatività del Fondo”.

Quindi risulta dai documenti che la società V aveva “apportato” al Fondo un “Portafoglio Immobiliare”, garantendo che esso fosse idoneo ad essere “sviluppato” e “riqualificato”, “con destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale”, secondo il progetto guida dalla stessa V elaborato.

Come dedotto dalla convenuta, successivamente è, tuttavia, risultato che tale caratteristica del “Portafoglio Immobiliare” apportato si era rivelata insussistente:

- solo nell’autunno dell’anno 2010, infatti, la SGR è venuta a conoscenza della circostanza relativa alla sussistenza di una rilevante problematica “di carattere ambientale” condizionante l’iter propedeutico alla realizzazione del “progetto”, avendo il Comune subordinato il rilascio delle autorizzazioni necessarie al proseguimento dell’iter urbanistico alla conoscenza dello stato di inquinamento di un’area adiacente ai terreni del Fondo, la c.d. “area ” (dal nome del suo proprietario);
- in mancanza dei parametri di inquinamento ambientali relativi all’ “area ”, il Comune non avrebbe potuto determinare gli interventi necessari al fine di consentire la messa in sicurezza dell’area apportata al Fondo ed autorizzare, quindi, attività edilizie compatibili con l’inquinamento del sottosuolo.
- l’arch. in data 28.10.2010 scriveva al Sig. I T (che, quindi, nella sua duplice veste di legale rappresentante della F e della V , era perfettamente a conoscenza degli eventi): “Egregio dott. T , voglio aggiornarla sul lavoro che sto facendo cercando di condividere il metodo per sbloccare una situazione che deve essere continuamente monitorata (...) Per chiarezza espositiva analizzo l’argomento per punti: 1) l’area soggetta a riqualificazione ambientale presenta differenti gradi di bonifica; da quella semplice nell’area di nostro riferimento, a un intervento con concentrazioni di materiale da rimuovere, più marcate, nella p.ed. 5072 (proprietà ) fino ad arrivare ai siti nazionali in cui il livello di inquinamento è considerato grave tanto da consigliare una procedura che coinvolga le aree più a nord dell’ex carbocimica (rogge e detriti di riporto)(...) Questo è il quadro, con tre diverse tipologie di bonifica, che va risolto di concerto con Comune e Provincia (...). Il progetto dell’utilizzo dell’area deve partire da qui pur con un programma generale che definisce il punto di arrivo. Non c’è alcun dubbio che vanno verificate le possibilità da parte dei proprietari di aderire ad un progetto comune; che vanno concordate con l’amministrazione comunale e provinciale (...) le strade più in sintonia con le nostre necessità tenendo comunque conto che la gestione della bonifica è il motivo vincolante per onere e tempi di realizzo.” (doc. 48).
- nonostante l’amministratore delegato della SGR avesse intrattenuto rapporti con la famiglia al fine di convincerla a procurarsi, ed a fornire, le informazioni richieste dal Comune, proponendo ai predetti proprietari anche l’acquisto dei terreni e/o una compartecipazione al progetto di sviluppo dell’intero comprensorio in sinergia con il Fondo, i sigg.ri non si sono mostrati interessati al progetto di sviluppo unitario, né hanno nemmeno mai aderito alle richieste formulate dalla R SGR di



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

poter effettuare carotaggi (finalizzati all'acquisizione di dati) nell'area di proprietà. **Repertorio** del 19/01/2015

Detta situazione, ben descritta dall'arch. imponeva **di ripensare le soluzioni originariamente prospettate**, per aggirare l'ostacolo costituito dall'ostinato atteggiamento dei sigg.ri che comprometteva la realizzabilità del "Piano di sviluppo" e, comunque, impediva la realizzabilità dello stesso secondo il "**piano guida**" redatto dalla Valore al quale le parti espressamente avevano fatto riferimento in tutti gli accordi che hanno preceduto "l'Atto di apporto".

Invero:

- il c.d. "**piano guida**" ( oggetto dell'Atto di impegno) che, in linea di principio avrebbe consentito al Fondo di procedere autonomamente con l'iter urbanistico, stralciando dal progetto l'area adiacente, risultava comunque condizionato dagli esiti di una caratterizzazione ambientale (verifica dello stato di inquinamento) dettata dalla necessità, imposta dal Comune di , di conoscere lo stato del sottosuolo dell'intero comparto; verifica che richiedeva il coinvolgimento dei proprietari dell'area adiacente che negavano l'accesso;

- il c.d. "**progetto unitario**" dell'intero comparto (di cui il Fondo era solo in parte proprietario) avrebbe garantito tempi certi e più brevi per l'approvazione ma implicava il coinvolgimento delle proprietà di altri sedimi adiacenti a quello del Fondo, in particolare l'area di proprietà della famiglia che si era dichiarato non interessato.

\*

Contrariamente a quanto sostenuto dalle parti attrici successivamente all'emersione della problematica concernente la realizzabilità del Piano di riqualificazione elaborato dalla V la R SGR **ha intrapreso, il percorso amministrativo alternativo**, volto a cercare di ovviare alla problematica in discorso ed a preservare lo sviluppo dell'Area:

la procedura urbanistica per il rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente, come è risultato anche dall'esame dei testi, era molto complessa e richiedeva necessariamente l'adozione di un **Accordo di Programma** che coinvolgesse tutti i oggetti Attuatori e le Istituzioni, nel comune impegno di risolvere sia la tematica ambientale che la tematica urbanistica ( **Comune di** la **Provincia Autonoma di** , l'**ARPA** ed in genere tutti gli **Uffici preposti al controllo ambientale**); in tal modo, l'eventuale mancata adesione di uno o più soggetti attuatori/proprietari delle aree (leggasi la proprietà ) avrebbe potuto essere superata con l'attivazione della "Procedura d'Ufficio" e con la eventuale dichiarazione di Pubblico Interesse, stante la necessità di procedere alla bonifica delle aree;

- l'Accordo di programma prevedeva tre fasi principali:
  - la predisposizione ed approvazione del Piano di Caratterizzazione delle aree;
  - la predisposizione ed adozione del Piano Guida (Piano Attuativo);
  - l'elaborazione del progetto e rilascio della Concessione Edilizia.
- tale "percorso" richiedeva un lungo periodo temporale e giammai qualche mese come dimostrano:
  - i numerosi incontri organizzati (come emerge dal doc. 60 fascicolo di parte Raetia) dal marzo 2011 sino a tutto aprile 2012 con esponenti del Comune di Trento da parte dei rappresentanti della Soc. per conto della

pagina 24 di 38





Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

R SGR n.q. che hanno consentito di **Ripartire** **del 19/01/2015**  
“alternativo” possibile: **autorizzativo**

- la. su incarico di R SGR del 10.3.2011 (doc. 27) ha studiato e definito una ipotesi urbanistica alternativa;
  - in data 9.9.2011 ha incontrato il Vicesindaco del Comune di con delega all'urbanistica, Sig. presentando detta “ipotesi urbanistica” ed esaminando analiticamente le problematiche ambientali e procedurali;
  - in data 19.9.2011 ha incontrato il Sindaco del Comune di , presentando nuovamente la “ipotesi urbanistica” di cui sopra ed analizzando l'iter autorizzativo da percorrere;
  - in data 2.11.2011 ha incontrato il Vicesindaco del Comune di con delega all'urbanistica, Sig. , per definire l'iter autorizzativo e le modalità di presentazione del Piano attuativo (all'esito dell'esame della tematica ambientale, del contenuto del Piano di caratterizzazione e della bonifica delle aree);
  - in data 2.12.2011 ha incontrato l'Assessore della Provincia di Sig. al fine della verifica dell'iter autorizzativo e della bonifica delle aree;
  - in data 20.12.2011 ha incontrato l'Arch. Responsabile dell'Ufficio Provinciale Progetto Speciale Recupero Ambientale ed Urbanistico delle Aree Industriali al fine di verificare le modalità di compilazione e presentazione del Piano di Caratterizzazione e di analizzare la procedura autorizzativa delle operazioni di bonifica;
  - in data 13.1.2012 ha incontrato l'Ing. al fine di definire il contenuto del Piano Attuativo da presentare;
  - in data 7.3.2012 si è recata presso il Comune di al fine di definire l'iter procedurale per l'Accordo di Programma;
  - in data 15.3.2012 si è recata presso il Comune di , Servizio Ambiente, al fine di definire i contenuti del Piano di Caratterizzazione, del Piano Attuativo e dell'Accordo di Programma;
  - nell'aprile 2012 ha presentato in via informale, per una valutazione preliminare dello stesso, il Piano Guida (doc. 61) al Comune di
- il fatto che (solo) “in data 24 giugno 2011” l'Arch. “indicava un iter autorizzativo che si sarebbe potuto concludere nell'arco temporale di dodici mesi e senza alcuna connessione con il Fondo considerando possibile percorrere un iter procedimentale che “stralciasse” l'area (fatto riconosciuto dalla stessa Valore a pag. pag. 20 della comparsa conclusionale);

Risulta, inoltre, dai documenti depositati dalla convenuta che la **necessità di ripensare la strategia di sviluppo del progetto** era stata oggetto di **costanti relazioni** dall'amministratore delegato della R. SGR **ai partecipanti al Fondo** nel corso delle assemblee del 6.6.2011 (cit. doc. 39) del 9.9.2011 (cit. doc. 41) e del 17.1.2012 (cit. doc. 42).

\*

pagina 25 di 38

Firmato Da: ALESSANDRA DAL MORO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c0c64 - Firmato Da: RIVA CRUGNOLA ELENA MARIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: c98ce



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

Tutti i fatti che precedono (dedotti da R ) hanno posto il problema del  
corso dell'istruttoria orale: **Report** del 19/01/2015

- a. la teste ha dichiarato pur non avendo avuto “rapporti con ” e, quindi, non potendo “dire che tipo di attività avesse svolto”, che “siccome la mia ( R i SGR ndr) era una società piccola e io avevo contatti quotidiani con l'AD che era , a un certo punto emerse un problema ambientale relativo all'area complessiva cui avrebbe dovuto essere sviluppato il progetto; all'esito di alcuni incontri avuti direttamente dall'AD con le amministrazioni comunali, non so se all'esito di report di io notai una certa agitazione per il fatto che era emerso un problema ambientale rilevante nelle aree limitrofe a quella oggetto di conferimento di cui noi non eravamo a conoscenza se non a partire dal 2011, quando si tenne un'assemblea (cfr. doc. 39 ndr) funzionale a rendere noti ai partecipanti al fondo i problemi ambientali in questione e la possibilità di risolverli (...): noi relazionammo perché dovevamo rendere conto del perché il progetto non era ancora partito e quindi demmo indicazioni dell'esistenza di questi problemi ambientali del fondo. connessi con l'iter urbanistico da seguire”.
- “La possibilità di conoscere il grado di inquinamento del fondo era condizionata dal consenso di quest'ultimo e quindi la difficoltà di dare attuazione al piano stralcio era legata al fatto che comunque non ci era possibile direttamente effettuare le verifiche e che l'amministrazione ci chiedeva in funzione del piano stralcio”; ADR “quando dico noi intendo “noi” come società SGR poiché io, come legale, ero immediatamente resa edotta di problemi di questo tipo perché dovevo offrire la consulenza per affrontarli, e posso dire con certezza che l'unico problema di cui noi eravamo a conoscenza dal punto di vista ambientale era quello che riguardava l'area oggetto del conferimento e per il quali avevamo anche predisposto un accantonamento nel business plain; non c'era in alcun modo nota la problematica ambientale che riguardava i fondi limitrofi; dal momento in cui emerse della problematica ambientale, l'AD si impegnò per cercare di trovare una soluzione e quindi la possibilità di attuare il progetto unitario con l'acquisto dell'area : dell'esplorazione delle possibilità di risoluzione della questione ambientale per realizzare il piano unitario venne data contezza in una riunione a settembre con i quotisti”;
- b. il teste dott. “A.D. di R sostituendo il dott. da marzo 2010 a 2012”, escusso all'udienza del 7.5.2014, ha confermato che “il cespite conferito nel fondo aveva un rischio ambientale noto e bonificabile con un costo già preventivato; lo stesso però era inserito un comparto che comprendeva anche aree di terzi che presentavano un problema ambientale molto serio; il Comune avrebbe acconsentito alla società di gestione di provvedere alla bonifica del proprio fondo anche a prescindere dalla bonifica dei fondi limitrofi, solo nella misura in cui fosse stato almeno nota l'intensità la natura dell'inquinamento presente nel fondo confinante, perché ciò avrebbe permesso di progettare un diaframma tra la zona inquinata e quella soggetta a bonifica; tuttavia i proprietari del fondo in cui avrebbe dovuto farsi il carotaggio ispettivo non acconsentivano ad effettuare questa verifica; io mi recai a più di un incontro nello

pagina 26 di 38



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

studio dell'arch. con i proprietari **Report n. del 19/01/2015**

incontri con costoro; proposi loro varie possibilità di soluzione, ovvero che conferissero il loro terreno nel fondo diventando quotisti o vendessero al fondo i loro beni in cambio di un corrispettivo in natura una volta che il fondo fosse stato edificato; ma gli volevano denaro e ne volevano molto a prescindere dal costo che sarebbe stato necessario affrontare per bonificare il terreno, perché intendevano valorizzare il loro bene allo stesso prezzo al metro quadro cui era stato valorizzato il terreno conferito nel fondo in origine; poiché nonostante gli sforzi di convincere gli non si riusciva a trovare un accordo tra la fine del 2011 e l'inizio del 2012 si aprì la possibilità che un terzo il signor socio di V attraverso, o in comunione, con altro acquirente, riuscisse a comprare i terreni del signor ma anche questa soluzione venne meno quando il signor poco dopo morì a causa di una malattia tumorale; a quel punto non restava che obbligare il signor attraverso un piano guida allo sviluppo del comparto, Piano Guida che venne proposto e predisposto da e tuttavia questa attività non si concretizzò poiché fu avviata in una fase in cui R subì l'ispezione della Banca d'Italia, ispezione che finì con la messa in liquidazione del fondo e poi la messa in liquidazione della società (...)".

all'udienza del 7.5.2014, il Giudice ha letto al predetto teste "la deposizione dell'architetto", escusso alla precedente udienza dell'8.4.2014, "in punto conoscenza da parte dello stesso della problematica ambientale", il dott.

ha risposto che "è vero quanto dice l'architetto io diedi incarico proprio a lui (il 24.2.2011, cfr. doc. 28 ndr) una volta che ebbi preso conoscenza della situazione, di mantenere contatti col Comune cercare di trovare una soluzione al problema ambientale relativo al fondo e alla influenza che lo stesso aveva sul fondo di proprietà, in termini di effettiva possibilità di realizzare la bonifica dello stesso, che avevo appreso esistere ma che, ripeto, a R non era nota al momento in cui fu conferito il fondo, essendo noto soltanto il problema ambientale del fondo conferito sul quale peraltro avevamo già fatto un preventivo di spesa".

La circostanza, peraltro, risulta, anche dal documento versato in atti dalla stessa V (doc. 37 allegato alla memoria ex art. 183, co. 6, n. 1, c.p.c.), consistente nella "verifica ambientale preliminare del sito" effettuata dallo Studio Associato per la ridetta Soc. V.

Si legge, infatti, in detta "Relazione" (pag. 3) che essa "viene elaborata quale sintesi delle attività di verifica ambientale condotte dagli scriventi nell'area in esame (...) risultata necessaria in quanto l'area in esame si trova all'interno del perimetro individuato dal PRG - Comune di Variante 2001 - variante urbanistica commerciale 2004 con Art. 84 ter "Aree con problemi di inquinamento dei terreni e delle acque" comma 2, che prevede: "... L'area di controllo influenzata dagli impianti industriali già esistenti a Nord della città di Trento è individuata nella carta di sintesi geologica del PRG con apposito perimetro. Gli interventi ammessi dalla disciplina di PRG sono subordinati alla presentazione di una relazione idrogeologica corredata da una valutazione certificante la qualità dei suoli e delle acque anche sulla base di apposite analisi chimiche e fisiche (...)Lo studio dovrà



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

inoltre indicare tutti gli interventi sia preventivi **Reperi. n. del 19/01/2015**  
ripristinare la qualità ambientale dell'area".

*"Esiti della verifica ambientale. Terreni (...). Complessivamente lo stato del sito in oggetto non presenta problematiche ambientali di rilievo, ma piuttosto conferma le attese di modesta qualità, dal momento che per specifica localizzazione e per storia pregressa porta i segni delle attività industriali svolte nell'intorno di esso" (pag. 13).*

Nonostante, poi, la Relazione di che trattasi dovesse prevedere ed indicare "tutti gli interventi sia preventivi che in corso d'opera necessari a ripristinare la qualità ambientale dell'area" (pag. 3 della Relazione stessa), **nessun riferimento ad analisi ambientali dei fondi limitrofi, ad attività da effettuare sui fondi limitrofi e/o con il coinvolgimento dei proprietari dei fondi limitrofi, né ai relativi costi, è rinvenibile nella Relazione di che trattasi.**

\*

Risulta peraltro dai documenti depositati che almeno sino a tutto l'anno 2010, era esclusivamente il sig. T nella sua duplice veste, ad occuparsi dell' "iter amministrativo" del Progetto di Sviluppo ed a mantenere i contatti con l'Arch.

(che, all'epoca non era ancora stato incaricato da parte di Raetia SGR ma era professionista di fiducia del Gruppo di società facenti riferimento alla Famiglia T ), tanto è vero che:

- con la e-mail del **27.10.2010** (cit. doc. 18) egli comunicava al sig. , di R SGR, che *"per quanto riguarda l'iter amministrativo ho fatto diversi incontri con l'Arch. e Studio nonché Sindaco – Vice Sindaco e Presidente Provincia per concordare il completamento dell'iter autorizzativo: entro fine settimana avremo dai tecnici una relazione puntuale con nuovo diagramma dei tempi. Predispongono anche i rispettivi contratti di lavoro (Architettura – Ingegneria) che ho cercato di contenere in complessivi Euro 1,2 Mln."*
- nella e-mail del **29.10.2010** (doc. 31) è ancora il Sig. T che comunica al Sig. di R SGR, che *"... e condividono il budget di cui ho parlato e ribassata a complessivi 1,2 mln. Per la bonifica rimangono i costi inizialmente preventivati proprio grazie alla metodologia che si vuole percorrere sin dall'inizio"*.
- assai significativo è il fatto che detta e-mail veniva inviata dal Sig. T in risposta ad email ricevuta dal sig. (R: SGR) in cui questi, **dopo aver "letto il documento dell'Arch."** (cioè il doc. 48, già citato poco sopra, nell'ambito del quale il predetto architetto sollevava i problemi relativi alla bonifica legati alla possibilità da parte dei proprietari dei fondi limitrofi di aderire ad un progetto comune o di adottare un piano alternativo), esprimeva al predetto Sig. T **"preoccupazione perché, rispetto all'idea maturata all'interno della SGR nel corso di tutti questi mesi, non sembra del tutto sotto controllo visto che lo stesso professionista lo presenta come principale vincolo per il progetto in termini di oneri e tempi. E' necessario per la SGR avere maggiore chiarezza su questo, per i quotisti, per le banche e per i soggetti tutti di primaria importanza che a breve potremmo avere come controparti commerciali, secondo quanto rappresentato nelle carte oggi ricevute"**.

\*

- c. la stessa **deposizione del teste arch.** , indicato da V , ha confermato la circostanza di essere *"stato contattato innanzitutto dal signor T per V "* e che solo *"il 24.2.2011 sono stato formalmente incaricato dalla SGR R come*

pagina 28 di 38



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

coordinatore per lo sviluppo dell'area oggetto del progetto, nonché per i rapporti tra enti pubblici, proprietà, e gli altri professionisti incaricati di svolgere l'attività progettuale vera e propria, cioè ”;

l'arch. ha, altresì, confermato che “l'area di R era compresa in un comparto cui si riferiva il piano attuativo che comprendeva anche aree di proprietà del Comune di e aree di proprietà della famiglia; mentre l'area di R (al 57% circa) non presentava un problema ambientale specifico (la stima del costo della bonifica di tutta l'area era di circa 1 milione e mezzo di euro), l'area del comune di e di era molto inquinata e avrebbe comportato un costo per bonifica di circa 4 milioni di euro. ADR: “io prospettai non appena incaricato, del resto avevo 30 giorni per dare una risposta, quali erano le problematiche essenziali che riguardavano la gestione urbanistica amministrativa del fondo interessato al progetto attuativo e quali erano le possibili soluzioni; ne individuai tre, anzi ce ne sono solo tre e quindi le prospettai tutte sia in termini di costi in termini di tempi di realizzazione (...)”.

anche la dichiarazione dell'arch. secondo cui “quando riferii al signor le problematiche ambientali che interessavano tanto il terreno del comune quanto quello del signor il signor era già a conoscenza di tutta la problematica, intendo dire che non lo scopri nel momento in cui io illustrai gli strumenti per risolvere la questione, perché era già informato” è perfettamente coerente con il contenuto della documentazione versata in atti e con la tesi sostenuta ab origine da R SGR in quanto, come risulta dal doc. 48 la circostanza di che trattasi risultava essere stata rappresentata dall'Arch. al Sig. T alla fine di ottobre 2010 e dal Sig. T al Sig. e, quindi a R SGR, nello stesso periodo, mentre l'incarico conferito da R SGR all'arch. ed i rapporti diretti tra questi e l'A.D. di R..... SGR decorrono successivamente, dal febbraio 2011 (cit. doc. 21);

- nello stesso senso, peraltro, sono le dichiarazioni rese dal teste
- nel corso della testimonianza l'arch. ha riferito che egli insiste “fino a settembre 2011 per capire quale era la strada che R intendeva intraprendere, (...), inoltre mi sembrava molto strano il fatto che non venissi pagato, tanto che pensai che R se non poteva pagare me di certo non avrebbe potuto comprare da Albertini il terreno in quanto lo stesso pretendeva 5 milioni di euro; ADR “l'acquisto dell'area sarebbe stata la strada più veloce per poter sbloccare la approvazione del piano attuativo ma non era l'unica come ho già detto; e in ogni caso non fui incaricato di promuovere alcuna strada”;
- tuttavia, “a domanda di parte convenuta”, lo stesso teste ha affermato di aver “partecipato a due incontri tra i progettisti di e il Comune per la presentazione di una ipotesi progettuale sull'intero comparto; questa ipotesi progettuale presuppone la possibilità di utilizzare tutte le aree interessate quindi presupponeva l'attività di bonifica di quelle che necessitavano di un intervento speciale; preciso che una delle alternative che io proposi a R prevedeva la possibilità di realizzare il piano con esclusione dell'area Albertini ma questa avrebbe comportato una variante del PRG che il Comune era disposto ad approvare; un'altra possibilità era quella “dell'Accordo di Programma” che

pagina 29 di 38

Firmato Da: ALESSANDRA DAL MORO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c0c64 - Firmato Da: RIVA CRUGNOLA ELENA MARIA Emesso Da: POSTECCOM CA2 Serial#: c98ce



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

Report n. del 19/01/2015

manteneva l'area e necessitava di essere  
nonché di stesso: in altre parole in questo modo si sarebbe potuto  
dichiarare che l'area veniva bonificata anche se non immediatamente  
in un tempo futuro e determinato, e questo avrebbe consentito, intanto, di  
iniziare i lavori almeno sulla parte di area che era facilmente bonificabile”.

- pertanto anche dalla testimonianza di si evince che, R non rimase affatto inerte, poiché lo stesso afferma che nel corso del 2011 – come peraltro, chiarito dai testi e - la R SGR ha percorso ogni strada per cercare di risolvere le problematiche di cui era venuta a conoscenza (solo) alla fine dell'anno 2010;

- d. sul punto peraltro ha reso una testimonianza molto illuminante il **teste ing.** (della società ) escusso all'udienza del 7 maggio 2014, il quale, sentito sulle circostanze di cui al capitolo b) della memoria istruttoria depositata da R SGR nel procedimento introdotto dal Sig. J T [“vero è che tra i mesi di marzo 2011 e settembre 2011, la Soc. per conto della R SGR n.q., ha studiato e definito l'ipotesi urbanistica per lo sviluppo dell'Area alternativa rispetto a quella elaborata dalla Soc. V ed apportata al Fondo unitamente all'area di che trattasi e che, successivamente, nell'aprile 2012 l'Ing. e l'Ing. per conto della Soc. hanno presentato al Comune di in via informale, per una valutazione preliminare dello stesso, il Piano Guida che mi si rammostra (doc. 54)”, ha affermato di essersi “occupato della questione oggetto di causa dall'inizio di settembre del 2011 in poi; nella fase in cui me ne occupai io, operava in forza di un incarico che aveva ricevuto da R (...) non so quali fossero i termini dell'incarico in precedenza, ma in quella fase si trattava di predisporre il piano guida in funzione delle concessioni edilizie”. “Il piano guida presupponeva la soluzione del problema ambientale attraverso un **piano di caratterizzazione per la risoluzione dei problemi ambientali esistenti sui terreni oggetto del comparto**; questa **procedura era del tutto nuova** per il Comune di anche perché era nuova la legge urbanistica di riferimento; alla luce delle difficoltà di prevedere tempi e modalità di realizzazione, con il capo dell'Agenzia di protezione dell'ambiente, dott. il quale ci disse che l'unico modo per cercare di sbloccare la situazione attraverso la predisposizione del piano di caratterizzazione era quello di promuovere un accordo di Programma, e quindi di mettere intorno al tavolo tutti i soggetti interessati, ovvero i proprietari dei terreni l' il Comune, la Provincia e tutti i soggetti che avrebbero potuto di concerto trovare la soluzione; tuttavia fin dall'inizio fu chiaro che **il problema principale era costituito dalla proprietà** perché si trattava comunque di un intervento oneroso; si propose quindi la possibilità di procedere per stralci all'interno del piano guida, identificando l'area l'area del Comune di e l'area di sulle quali si sarebbero potuti effettuare interventi separati, purchè fosse stato approvato preventivamente il piano guida”.
- “Per questo io insistetti molto per la predisposizione deposito e capitolazione della piano guida in Comune in modo che questo fosse costretto a darci una risposta e quindi a creare il presupposto per iniziare gli incontri funzionale al piano di

pagina 30 di 38



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

*caratterizzazione; tuttavia questa attività che è stata caratterizzata dal sig. V del sig. T e della F S.r.l., in relazione alle condotte assunte da R SGR per affrontare lo sviluppo del progetto non hanno trovato riscontro; peraltro, evidenziato la paradossalità dell' addebito di "inerzia" a carico della SGR da parte di coloro che, quali promotori dell'iniziativa e/o soggetti direttamente ad essi riconducibili, non solo hanno, di fatto, seguito, gestito e mantenuto il coordinamento operativo del progetto immobiliare di che trattasi tramite il contratto stipulato con la soc. F in data 20.10.2009, e quindi erano perfettamente a conoscenza dell'andamento dei fatti, ma avevano addirittura garantito in sede di conferimento che:*

*1. a. la problematica ambientale fosse lieve e facilmente risolvibile (le problematiche ambientali, secondo l'iniziale Business Plan, richiedevano un intervento di bonifica con un costo di 1.760.000,00 euro; in caso di sfioramento del prezzo pattuito la V avrebbe dovuto provvedere immediatamente e direttamente al pagamento dei costi aggiuntivi)*

*b. in relazione al Portafoglio Immobiliare oggetto di Apporto erano stati ottenuti, o comunque esistevano "le condizioni necessarie per ottenere, i permessi, le autorizzazioni, i certificati e le licenze necessari ai sensi delle leggi e dei regolamenti applicabili in relazione all'operazione di sviluppo e riqualificazione del Portafoglio medesimo, secondo le caratteristiche e analisi effettuate nell'ambito dello Studio di Fattibilità", non sussistendo "circostanze che possano in alcun modo comportare la revoca, sospensione, invalidità o il mancato rilascio di alcuno dei Permessi (...)"*

*b. né alcuna responsabilità può derivare in capo alla società di "gestione" per le scelte, appunto, "gestorie" che gli amministratori di essa hanno compiuto (opportunità della scelta di trattare con il sig. per l'acquisto del fondo di proprietà e/o per convincerlo a compartecipare al progetto piuttosto che di aver scelto sin da subito di perseguire la strada della presentazione del Piano Guida, piuttosto che, ancora, di aver trattato con e con altri potenziali soggetti interessati prima di aver verificato i tempi di realizzazione del Progetto), scelte non sindacabili a posteriori se non nei casi estremi in cui si palesino ex ante palesemente non meditate e contrarie a minimi criteri di diligenza; ipotesi che qui non si*

\*\*\*

## Conclusioni.

Le risultanze istruttorie (sia dal punto di vista documentale, sia sotto il profilo delle dichiarazioni rese dai testi) hanno confermato le argomentazioni difensive formulate sin dall'origine da parte della R SGR:

1. gli addebiti mossi negli atti di citazione della società V del sig. T e della F S.r.l., in relazione alle condotte assunte da R SGR per affrontare lo sviluppo del progetto non hanno trovato riscontro; peraltro, evidenziato la paradossalità dell' addebito di "inerzia" a carico della SGR da parte di coloro che, quali promotori dell'iniziativa e/o soggetti direttamente ad essi riconducibili, non solo hanno, di fatto, seguito, gestito e mantenuto il coordinamento operativo del progetto immobiliare di che trattasi tramite il contratto stipulato con la soc. F in data 20.10.2009, e quindi erano perfettamente a conoscenza dell'andamento dei fatti, ma avevano addirittura garantito in sede di conferimento che:
  - b. la problematica ambientale fosse lieve e facilmente risolvibile (le problematiche ambientali, secondo l'iniziale Business Plan, richiedevano un intervento di bonifica con un costo di 1.760.000,00 euro; in caso di sfioramento del prezzo pattuito la V avrebbe dovuto provvedere immediatamente e direttamente al pagamento dei costi aggiuntivi)
  - c. in relazione al Portafoglio Immobiliare oggetto di Apporto erano stati ottenuti, o comunque esistevano "le condizioni necessarie per ottenere, i permessi, le autorizzazioni, i certificati e le licenze necessari ai sensi delle leggi e dei regolamenti applicabili in relazione all'operazione di sviluppo e riqualificazione del Portafoglio medesimo, secondo le caratteristiche e analisi effettuate nell'ambito dello Studio di Fattibilità", non sussistendo "circostanze che possano in alcun modo comportare la revoca, sospensione, invalidità o il mancato rilascio di alcuno dei Permessi (...)"
- b. né alcuna responsabilità può derivare in capo alla società di "gestione" per le scelte, appunto, "gestorie" che gli amministratori di essa hanno compiuto (opportunità della scelta di trattare con il sig. per l'acquisto del fondo di proprietà e/o per convincerlo a compartecipare al progetto piuttosto che di aver scelto sin da subito di perseguire la strada della presentazione del Piano Guida, piuttosto che, ancora, di aver trattato con e con altri potenziali soggetti interessati prima di aver verificato i tempi di realizzazione del Progetto), scelte non sindacabili a posteriori se non nei casi estremi in cui si palesino ex ante palesemente non meditate e contrarie a minimi criteri di diligenza; ipotesi che qui non si

pagina 31 di 38

Firmato Da: ALESSANDRA DAL MORO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c0c64 - Firmato Da: RIVA CRUGNOLA ELENA MARIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: c98ce



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

ravvisa neppure con riguardo alla pianificazione finanziaria. **Reperim. del 19/01/2015**  
gravità ed onerosità del problema ambientale insorto e il ritardo nella realizzazione del “progetto immobiliare relativo al complesso nella zona nord della città di denominato “ , hanno prodotto le conseguenze in capo al Fondo in termini di insufficiente liquidità:

- a. come si evince dal verbale assembleare del 17.1.2012 (cit. doc. 42 ) le determinazioni riguardo alla liquidazione del Fondo sono state assunte dalla R SGR all'esito di una procedura ordinaria ispettiva della Banca d'Italia che aveva “*indirizzato alla SGR l'invito a deliberare la liquidazione del fondo, considerando che le criticità testè accennate sono tali da non consentire più una sana e prudente gestione di un fondo immobiliare, in linea con le disposizioni normative*” , criticità che l'AD di R aveva evidenziato e cercato di risolvere allorquando aveva concluso con F il contratto preliminare di vendita dei terreni da questa poi **rimasto inadempito**;
- b. l'amministratore delegato, nella stessa assemblea, poneva in evidenza:
  - a. “*la circostanza per cui l'impossibilità di avviare l'iter urbanistico per tale iniziativa a sviluppo, per ragioni esogene al fondo, ha determinato una progressiva svalutazione del bene, aggravando lo stato di superamento dei limiti regolamentari di leva finanziaria*”; il dott. pone, inoltre, in evidenza
  - b. il fatto che “*sia il mancato versamento da parte dei partecipanti di una quota parte di richiamo degli impegni, a valere sulle sottoscrizioni in denaro, sia il mancato perfezionamento del contratto di compravendita del portafoglio a reddito del fondo da parte del promissario acquirente F. S.p.A. (...) hanno determinato una pesante crisi di liquidità del fondo, tale da non consentire alla SGR di onorare i pagamenti sia nei confronti degli istituti bancari sia nei confronti delle controparti e fornitori del fondo.*”

L'intervenuta liquidazione della società ha impedito a R SGR di proseguire e terminare la procedura (iniziata nel marzo 2011) volta al superamento delle problematiche legate alla c.d. “ ”, emerse solo alla fine dell'anno 2010: la bozza del Piano Guida è stata messa a disposizione di R SGR nel marzo 2012, a seguito di un iter complesso la cui durata peraltro ha coinciso con la previsione (12 mesi) che lo stesso arch. aveva fatto nella missiva del giugno 2011 a T , tenuto conto che l'attività preliminare di era iniziata nel marzo 2011.

Nessun immobilismo quindi ha caratterizzato l'attività di gestione del Fondo, tanto che dalla Relazione 1° Semestre 2012 del Fondo e del Rendiconto di gestione al 31.12.2012 si evince che il Comitato di Liquidazione di R SGR ha manifestato l'intenzione di voler **proseguire** la soluzione amministrativa alternativa allo sviluppo congiunto con le aree vicinanti ovvero l'iter amministrativo intrapreso laddove esso era stato interrotto a causa dell'intervenuta delibera di messa in liquidazione della società, confermando che “*la soluzione ritenuta più idonea consiste nella proposizione alle Amministrazioni interessate di un Piano Guida che preveda la possibilità di procedere per stralci autonomi anche in tema di bonifiche ambientali, consentendo così di svincolare lo sviluppo delle superfici facenti capo al Fondo dalle altre*”



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

Proprietà (...). Si ipotizza di riprendere i contatti con la R SGR in corso del prossimo mese di settembre 2012” (doc. 57 fasc. Valore)<sup>10</sup>.

I riferimenti degli attori alle problematiche che hanno riguardato altro Fondo (il “ ”) gestito da R SGR sono irrilevanti ai fini del presente contenzioso<sup>11</sup>.

- a. come illustrato nel bilancio della R SGR, l’accertamento dell’Agenzia delle Entrate ha ad oggetto l’operazione di costituzione del Fondo ed in particolare il mancato versamento dell’IVA (dovuta sull’operazione di conferimento ) da parte delle società intervenute quali sottoscrittrici mediante apporto di beni immobili, quindi nulla che abbia attinenza con il giudizio tanto più in considerazione del fatto che, ai sensi e per gli effetti dell’art. 36, co. 6, del T.U.F. (come modificato dall’art. 32, co. 1, lett. b, del D.L. n. 78/2010), “ciascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società; delle obbligazioni contratte per suo conto, il fondo comune di investimento risponde esclusivamente con il proprio patrimonio. (...)”; vicenda peraltro neppure accennata da V nell’atto di citazione.
- c. il provvedimento della Consob (n. 18606 del 3 luglio 2013) è stato reso dalla Consob all’esito del procedimento sanzionatorio ai sensi degli artt. 190 e 195 del D.Lgs. n. 58/1998 (T.U.F.) ed ha preso le mosse dalle risultanze della verifica ispettiva svolta dalla Banca d’Italia nei confronti di R SGR nel periodo compreso tra il 13 giugno 2011 e il 2 settembre 2011; lo stesso riguarda circostanze imputate, a vario titolo, ai cessati esponenti aziendali dalle Autorità di Vigilanza per profili diversi da quelle concernenti l’oggetto del presente giudizio ( peraltro concernono prevalentemente la gestione del Fondo “ ”); peraltro le relative sanzioni sono state applicate all’esito di procedimenti amministrativi che sono caratterizzati da prerogative difensive per la parte “incolpata” diverse rispetto a quelle previste dall’ordinamento giudiziario (tanto è vero che i relativi provvedimenti sanzionatori possono essere – e sono stati – impugnati dinanzi all’Autorità giudiziaria competente).

<sup>10</sup> trattasi del “Piano Guida” ( doc. 61) cui ha fatto riferimento il teste alla redazione del quale la R SGR, e per essa la aveva lavorato nel corso dell’intero anno 2011 e che, come testimoniato dal predetto teste, nel marzo 2012 era stato inviato dalla stessa alla R SGR e da quest’ultima non depositato in Comune in conseguenza della intervenuta delibera di messa in liquidazione

<sup>11</sup> ( che riguarda il fatto che R SGR avrebbe ommesso di provvedere “ad un’opera di collocamento dell’iniziativa e quindi del Fondo”; avrebbe ommesso di dotarsi di una adeguata “struttura organizzativa” e non avrebbe esercitato l’attività gestoria e di indirizzo che le era propria; - avrebbe ommesso qualsivoglia “pianificazione finanziaria e di strategia negoziale con gli intermediari finanziari legati all’iniziativa di rifinanziamento/ristrutturazione del debito; - avrebbe ommesso ogni attività per la gestione di alcuni clienti finali interessati all’acquisto di importanti metrature, procurati da F (ad es., e ), si che gli anni successivi alla sottoscrizione delle quote sarebbero stati caratterizzati da un lunghissimo periodo di sostanziale immobilismo di Raetia, connotato “solo” da frequenti, improvvise e mai giustificate sostituzioni dei propri vertici;



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

Pertanto le domande degli attori vanno tutte respinte. Repert. n. del 19/01/2015

✓ **Il rigetto delle domande** svolte verso R SGR **assorbe la valutazione della dedotta responsabilità di** ex art. 2497 c.c.

( comunque infondata in astratto – anche a prescindere cioè dalla sussistenza nella fattispecie di un concreto di un rapporto di controllo o di influenza – poiché parte attrice non ha neppure dedotto gli elementi costitutivi della fattispecie, ovvero né in concreto condotte di indirizzo e coordinamento di R in punto gestione del Fondo, né ( tanto meno ) che l'esercizio di dette attività sia avvenuto “nell’interesse imprenditoriale proprio” di o “altrui”.

✓ **Il rigetto delle domande** svolte verso R SGR **assorbe anche le domande riconvenzionali** svolte da quest’ultima verso F s.r.l. :

- **di manleva** per l’ipotesi - **qui esclusa** - in cui il Tribunale avesse ritenute fondate le doglianze dedotte dal Sig. J T (secondo le quali non si sarebbe provveduto durante la vita del Fondo a porre in essere gli adempimenti propedeutici e strumentali allo sviluppo dell’ )
- **per inadempimento della stessa F** in relazione alle attività che si impegnava a svolgere a favore della R con il contratto del 22.10.2009 (per non avere adeguatamente provveduto allo sviluppo del progetto di riqualificazione): domanda, invero è svolta per “la non creduta ipotesi - qui esclusa - in cui il Tribunale ritenesse che la problematica ambientale correlata al “ ” non fosse tale da impedire lo sviluppo e la riqualificazione dell’Area ex .!” in quanto “sarebbe la F S.r.l. a risultare completamente inadempiente rispetto al contratto, non avendo essa dato impulso e non avendo adeguatamente provveduto alla riqualifica e allo sviluppo anzidetti; e che essa F. deve ritenersi responsabile, in tale ipotesi, dei danni arrecati al Fondo sotto tale profilo”.

Peraltro si tratta comunque di domande **divenute improcedibili** all’esito della dichiarazione del Fallimento della società F s.r.l.

✓ **Va respinta, infine la ulteriore domanda svolta dalla F srl** ( oggi Fallimento F s.r.l.) **nei confronti di R SGR** per il pagamento delle ultime due tranches del compenso previsto nel contratto di servizi (per le attività si strat up e sviluppo del progetto) pari ad euro 180.000,00.

Sul punto va condivisa la difesa di parte convenuta, poiché, com’è evidente da tutto quanto precede, la stessa non ha mai ricevuto la prestazione in questione da parte di F in quanto la stessa non l’ha mai potuta eseguire; F pretenderebbe l’intero compenso previsto sub art. 7 lett. A) che, tuttavia, prevede lo svolgimento di tutte le attività elencate sub art. 4.1, lett. A) del contratto - pacificamente mai svolte - tutte prodromiche e connesse all’avvio del Progetto, (per il quale, peraltro, la società si era impegnata entro il termine di 18 mesi, pacificamente non rispettato).

\* \* \*

**5. Le altre domande riconvenzionali di R SGR**

La R ha formulato:

pagina 34 di 38

Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

- a. domanda riconvenzionale per i danni causati da gravi ritardi di cui ha risentito (e risentirà) il progetto relativo all'Area ex
- b. domanda riconvenzionale nel procedimento instaurato dalla F per il pagamento dell'importo di euro 300.000,00, pari alla differenza tra quanto effettivamente versato e quanto si era obbligata ad apportare in conformità all'art 24 del regolamento del Fondo, oltre interessi legali dalla data di sottoscrizione della quota;
- c. domanda riconvenzionale nel procedimento instaurato dal sig. J T in relazione al suo obbligo di versare al Fondo 600.000,00, sottoscritto quale partecipante al fondo, ma mai versato.

\*

**a. La domanda nei confronti di V s.r.l.**

La domanda va respinta: R, convenuta in giudizio in ragione del suo ruolo gestorio non ha lamentato danni diretti al suo patrimonio bensì al patrimonio del Fondo:

- o nella comparsa di costituzione ha, invero, chiesto il risarcimento "*all'odierna deducente dei danni subiti e subendi in relazione della interruzione e dei gravi ritardi di cui ha risentito e risentirà il progetto di sviluppo dell'area ex se mai avrà uno sbocco favorevole*", con deduzione del tutto generica; nei successivi scritti difensivi ha dedotto, in proposito, che l'apporto di V al Fondo, con il portafoglio immobiliare conferito, era risultato insussistente;
- o quanto alla liquidazione ha invocato criteri equitativi, considerando il minor valore dei terreni e del progetto (R l'ha considerato pari ad 8 milioni di euro);

poiché il danno (genericamente) dedotto riguarda la valorizzazione del Fondo (danno, peraltro, non ancora attuale stante il fatto che la Liquidazione è ancora in corso) la domanda non può essere accolta avendo R agito **in proprio e non in nome e per conto del Fondo**: "*I fondi comuni d'investimento (nella specie, fondi immobiliare chiusi), disciplinati nel d. lgs. n. 58 del 1998, e succ. mod., sono privi di un'autonoma soggettività giuridica ma costituiscono patrimoni separati della società di gestione del risparmio; pertanto, in caso di acquisto nell'interesse del fondo, l'immobile acquistato deve essere intestato alla società promotrice o di gestione la quale ne ha la titolarità formale ed è legittimata ad agire in giudizio per far accertare i diritti di pertinenza del patrimonio separato in cui il fondo si sostanzia*" (Cass. 16605 del 15/07/2010)

**b. La domanda nei confronti di F s.r.l.**

F S.r.l. ha sottoscritto n. 5 quote del Fondo di cui n. 4 per complessivi € 2.000.000,00 mediante apporto di immobili, e una di € 500.000,00, di cui solo € 200.000,00 effettivamente versati.

L'art. 24 del Regolamento del Fondo disciplina il richiamo degli impegni assunti dai partecipanti all'atto della sottoscrizione in danaro delle quote.

Tuttavia la domanda nei confronti di F **non può essere accolta poiché la stessa è divenuta improcedibile** all'esito della dichiarazione di Fallimento della società, dovendo ogni pretesa creditoria essere fatta valere nelle forme della richiesta di insinuazione al passivo.

\*

- c. La ulteriore domanda del sig. J T e la riconvenzionale di R nei suoi confronti.

pagina 35 di 38



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

Il sig. T ha dedotto l'invalidità del contratto di sottoscrizione del Fondo per l'effetto ha chiesto l'accertamento che non sussiste l'obbligo di versare al Fondo l'importo di euro 600.000,00, pari a quanto sottoscritto quale partecipante al fondo, ma mai versato.

A Fondamento della domanda ha dedotto che la sottoscrizione di quote di fondi comuni di investimento di tipo chiuso è strumento finanziario particolarmente complesso che la legge riserva ad investitori qualificati e che tale investimento comporta particolari obblighi informativi ai quotisti, anche in sede di sottoscrizione; ciò premesso ha sostenuto:

- che se in sede di sottoscrizione del modulo aveva sottoscritto anche la dichiarazione autoreferenziale di essere investitore qualificato, sarebbe stato evidente che ciò non corrispondeva alla realtà, per essere egli persona fisica, senza particolari *curricula studiorum*, ex dipendente statale, "da ultimo" con talune esperienze in ambito immobiliare e di non essersi mai occupato di finanza e/o di strumenti finanziari complessi;
- che R in sede di sottoscrizione del modulo avrebbe "provveduto ad enfatizzare al potenziale quotista la possibile redditività dell'investimento, omettendo di riferire qualsivoglia informazione circa le criticità dello stesso" ed "omettendo ogni informativa circa la fragilità e/o criticità del medesimo, circa l'assoluta inadeguatezza ed inesperienza della SGR e circa la possibilità di una liquidazione del fondo, senza prospettive di rientro neppure del capitale investito".

La domanda è palesemente infondata:

- ✓ il sig. J T era stato componente del consiglio di amministrazione della F S.r.l., socia di V S.r.l., nonché componente del consiglio di amministrazione della stessa Società V (v. doc. 7 fasc. n. 14087/2013 di R.G.);
- ✓ nella Nota Informativa relativa al Fondo (sub "Il promotore e i primi sottoscrittori") (doc. 8) è espressamente affermato che il promotore dell'iniziativa che vede coinvolto il Fondo stesso è F S.p.A. (ora F S.r.l.), società del Gruppo T "il primo sottoscrittore di sarà V S.p.A., una società veicolo costituita per condurre un'operazione di conversione e sviluppo immobiliare riguardante un'area a nord di (ex F ), già oggetto di un più ampio progetto di riqualificazione di grande importanza per la città. V SpA nasce dalla collaborazione tra imprenditori trentini (i fratelli e J T ...) e imprenditori lombardi legati a già partner in altre operazioni non solo a carattere immobiliare"
- ✓ V S.r.l. (allora società per azioni) è stata costituita nel 2007 dalla F S.r.l. (anche essa, allora, società per azioni) e da altre quattro società, tutte operanti nel settore immobiliare ( S.r.l., anche questa facente capo al Gruppo T S.r.l., S.p.A.e S.r.l.), con l'unico scopo di avviare un'importante opera di riqualificazione dell'Area anzidetta, acquistata da V con atto del 14.11.2007 (come si legge nell'atto di citazione della V. S.r.l.);
- ✓ il conferimento dell'Area in questione - acquistata da V medesima con l'atto di compravendita del 14.11.2007 - è l'esito di un processo di valutazione di opportunità di sviluppo dell'area, avviato da V con mandato "a professionisti del settore per meglio evidenziarne le potenzialità edificatorie ed avviando quindi le iniziali consultazioni con tutte le parti interessate, compreso le istituzioni pubbliche, vista la rilevanza del progetto": già nell'atto di citazione di V S.r.l. è detto che, nell'ambito delle diverse opportunità di sviluppo, già nella prima metà del 2008, veniva valutata la possibilità di utilizzare lo strumento dei fondi di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati; inoltre, all'art. 8.4 dell'"Atto di impegno all'apporto" sottoscritto da R SGR e V in data 5.6.2009 la V ha espressamente dichiarato "che la decisione di investire nelle quote del Fondo si basa

pagina 36 di 38



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

unicamente su proprie ed autonome valutazioni, formulate e presentate dalla liquidazione  
esaminata relativa all'Operazione, nonché delle risultanze dello Studio di Fattibilità";

- ✓ pertanto in detto contesto, caratterizzato dagli specifici ruoli delle Società F e V, entrambe facenti capo (anche) al sig. J T, nell'ambito delle quali quest'ultimo ha rivestito la qualità di componente dell'organo amministrativo, la doglianza dallo stesso avanzata risulta infondata poiché egli è soggetto in possesso dei requisiti previsti dalla legge per essere considerato investitore qualificato (come peraltro aveva espressamente dichiarato di essere);
- ✓ per altro verso R non ha omesso qualsivoglia informativa in ordine all'investimento, come pure dal sig. T (sia pure genericamente) prospettato: invero ha consegnato al sig. T (così come agli altri sottoscrittori) la Nota Informativa contenente la "Presentazione del progetto di fondo immobiliare", il "Regolamento di gestione" e il "Business Plan", nonché la "Relazione descrittiva degli immobili del Fondo" e il dettaglio del Business Plan con scenario base e scenario pessimistico in cui venivano indicate le prospettive di rendimento dell'investimento (doc. 13 fasc. n. 14087/2013 di R.G.), basate su valutazioni dell'esperto indipendente che certo non prevedevano la liquidazione del Fondo (verificatasi, come si è detto, per cause estranee alla gestione di R );

in tali documenti di offerta erano indicate tutte le informazioni necessarie all'investitore e tutte quelle che R conosceva, a seguito di accordi, contenenti precisi impegni assunti dal promotore e dal detentore del progetto oggetto del Fondo (e, cioè, la Società F e la Società V) e che il sig. J ci certo ben conosceva

\*

L'infondatezza della domanda proposta da J T comporta che lo stesso è tenuto a corrispondere alla R SGR la somma di € 600.000,00 in considerazione del mancato versamento da parte di questi degli importi dovuti in virtù del richiamo degli impegni assunti in qualità di partecipante al Fondo all'atto della sottoscrizione delle quote, onde va in tal senso condannato come domandato in via riconvenzionale da R SGR: invero è pacifico che lo stesso J T ha sottoscritto n. 2 quote del Fondo (pari a € 1.000.000,00) ed ha versato esclusivamente l'importo di € 400.000,00 (nonostante il richiamo fosse stato fatto dalla SGR in ragione della perdurante situazione di tensione finanziaria del Fondo, "tale da non consentire alla SGR di far fronte ai pagamenti dovuti ai fornitori ed Istituti di Credito").

\* \* \*

### Le spese.

Le spese seguono il principio della soccombenza; gli attori pertanto – la cui soccombenza rispetto alle domande svolte è assolutamente prevalente su quella della convenuta R rispetto alla domanda riconvenzionale in considerazione dell'andamento del contraddittorio e dell'impegno difensivo in concreto profuso dalle parti sui due temi – vanno condannati in solido fra loro a rifondere le spese di causa in favore di R SGR s.p.a in liquidazione, spese che si liquidano in considerazione delle tariffe professionali e dell'impegno difensivo in concreto profuso (le plurime domande formulate dagli attori con procedimenti diversi hanno determinato l'esigenza di formulare diverse chiamate in causa in manleva) in euro 80.000,00 per onorari, oltre euro 2.932,00 per spese documentate (contributo unificato, notifica bolli), 15% su onorari per spese forfettarie, CPA e Iva come per legge. V s.r.l., Fallimento F s.r.l. e J T vanno condannati in solido fra loro a rifondere le spese di causa anche in favore di Cassa di Risparmio spese che si liquidano in considerazione delle tariffe professionali e dell'impegno difensivo in concreto profuso, in euro 20.000,00 per onorari, oltre 15% su onorari per spese forfettarie, CPA e Iva come per legge.

P.Q.M.

pagina 37 di 38



Sentenza n. 634/2015 pubbl. il 19/01/2015

RG n.

Reperibilità del 19/01/2015

Il Tribunale di Milano, sezione specializzata in materia di imprese, ha deciso:

- 1. respinge le domande** proposta da V s.r.l., Fallimento F s.r.l. e J T nei confronti di R SGR s.p.a. in liquidazione ;
- 2. respinge le domande** proposta da V s.r.l., Fallimento F s.r.l. e J T nei confronti di Cassa di Risparmio
- 3. respinge la domanda riconvenzionale** proposta da R SGR s.p.a. in liquidazione nei confronti di V s.r.l.;
- 4. dichiara improcedibili le domande riconvenzionali** proposte da R SGR s.p.a. in liquidazione nei confronti del Fallimento F s.r.l.;
- 5. accoglie la domanda riconvenzionale** proposta da R SGR s.p.a. in liquidazione nei confronti di J T e per l'effetto lo condanna a corrispondere a R SGR s.p.a. in liquidazione la somma di euro € 600.000,00, a titolo di importo dovuto in virtù del richiamo degli impegni assunti in qualità di partecipante al Fondo all'atto della sottoscrizione delle quote, oltre interessi di mora nella misura legale dalla data della domanda la saldo;
- 6. condanna V s.r.l., Fallimento F s.r.l. e J T** in solido fra loro a rifondere alla convenuta R SGR le spese di lite liquidate in euro 82.932,00, oltre 15% su onorari per spese forfettarie CPA e IVA come per legge;
- 7. condanna V s.r.l., Fallimento F s.r.l. e J T** in solido fra loro a rifondere alla convenuta Cassa di Risparmio s.p.a. le spese di lite liquidate in euro 20.000,00 oltre 15% su onorari per spese forfettarie, CPA e IVA come per legge.

Milano, così deciso nella camera di consiglio del 2.10.2014

Il Giudice Relatore Estensore  
dott.ssa Alessandra Dal Moro

Il Presidente  
dott.ssa Elena Maria Riva Crugnola