

281-sexies  
7692/14  
Cau. 3299/2014  
Rep. 6686/2014



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE X**

in persona del Giudice unico, dott. Vincenzo Picaro,  
ha pronunciato dandone lettura all'udienza dell'1.4.2014, ex art. 281 *sexies* c.p.c., la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I grado, iscritta al n° 45423/2012 RG del Tribunale di Roma, trattenuta in decisione all'udienza del 1.4.2014, promossa da

**FIORENZA ALFREDO**, C.F. FRNLRD74P25H501B, nato a Roma (RM) il 25.9.1974, e **VOLPONI CRISTIANA**, C.F. VLPCST72D52H501J, nata a Roma (RM) il 12.4.1972, rappresentati e difesi dagli avv.ti Alessandra Pardo ed Antonino Aquino, per procura in calce all'atto di citazione ed elettivamente domiciliati in Roma (RM), Piazza Farnese n. 101, presso lo studio dell'avv. Marco Beccia

**ATTORI,**

nei confronti di

**RAETIA SGR s.p.a. in liquidazione**, C.F. 02479130219, quale società di gestione del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso **DIAPHORA 1**, in persona del Presidente del Comitato di Liquidazione e legale rappresentante *pro-tempore*, avv. Marcello Condemi, con sede in Bolzano (BZ), Via Cassa di Risparmio di Bolzano n. 12/b, rappresentata e difesa dall'avv. Stefano D'Acunti, per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma (RM), Viale delle Milizie n. 9

**CONVENUTA,**

avente ad oggetto: Vendita di cose immobili. Nullità del contratto preliminare per violazione di norme imperative e illiceità dell'oggetto. Nullità e vessatorietà delle clausole contrattuali. Risoluzione per inadempimento. Risarcimento del danno.

Conclusioni per Fiorenza Alfredo e Volponi Cristiana come da verbale di udienza dell'1.4.2014.

Conclusioni per Raetia SGR s.p.a. in liquidazione come gestore del Fondo Immobiliare di tipo chiuso Diaphora 1: come da verbale di udienza dell'1.4.2014.

### FATTO E DIRITTO.

Con atto di citazione notificato in data 5.7.2012 Fiorenza Alfredo e Volponi Cristiana convenivano innanzi all'intestato Tribunale di Roma la Raetia SGR s.p.a. in liquidazione, quale società di gestione del Fondo Immobiliare Diaphora 1 (già Ponente s.r.l.), in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, esponendo di aver stipulato con la Ponente s.r.l., in data 28.3.2008, un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un immobile sito in Pomezia (RM), Loc.tà Casale della Crocetta – Selva Piana di proprietà di quest'ultima; che il prezzo pattuito per la vendita era fissato in € 225.000,00, oltre IVA, così ripartiti: € 5.000,00 versati contestualmente alla sottoscrizione del preliminare; € 200,00 versati entro il 10.4.2008 a mezzo bonifico bancario o assegno non trasferibile; € 200,00 versati entro il 10.5.2008 a mezzo bonifico bancario o assegno non trasferibile; € 11.600,00 versati in rate mensili di €200,00 ciascuna, mediante RID bancario dal 10.6.2008 al 10.3.2013; che il residuo prezzo di €208.000,00, oltre IVA doveva essere versato secondo le seguenti modalità: € 17.000,00, oltre IVA a mezzo assegno circolare alla consegna della porzione immobiliare contestuale al rogito; € 191.000,00, oltre interessi, mediante n. 336 rate mensili di importo annuale variabile e crescente; che in data 23.12.2008 alla Ponente s.r.l. subentrava, per cessione del contratto, la Raetia SGR s.p.a., quale società di gestione del Fondo Immobiliare Diaphora 1; che le opere di edificazione erano affidate alla Dima Costruzioni s.p.a., alla quale, in seguito, era subentrato il Gruppo Di Mario, provocandone il fallimento; che in data 11.4.2011 la Raetia SGR s.p.a. rassicurava gli odierni attori sulla esatta e puntuale esecuzione delle opere di edificazione dell'immobile oggetto di preliminare, nonostante il fallimento della Dima Costruzioni s.p.a.; che, poiché il Fiorenza e la Volponi, nonostante l'arresto dei lavori di edificazione, continuavano a versare la somma di € 200,00 mensili, a titolo di caparra confirmatoria e acconto sul prezzo di vendita, in data 22.3.2012, inviavano, per il tramite dei loro procuratori, avv.ti Pardo e Aquino, una lettera, a mezzo di raccomandata a/r, alla Raetia SGR s.p.a., nella quale chiedevano la sospensione del pagamento, attesa la totale inerzia della proprietà, nonché la rinegoziazione ed integrazione del preliminare in conformità al disposto di cui al D.lgs n. 122/2005, al fine di rendere lo stesso trascrivibile; che, con *mail* del 15.3.2012 e missiva del 26.3.2012, la Raetia SGR s.p.a. continuava a rassicurare gli odierni attori sulla esatta esecuzione dei lavori di edificazione; che, nonostante le rassicurazioni, gli odierni attori venivano a conoscenza del fatto che il Fondo Immobiliare Diaphora 1, proprietario dei terreni, era stato posto in liquidazione ordinaria volontaria, *ex art. 28, primo comma,*

lett. c. del Regolamento di gestione del Fondo stesso in data antecedente al gennaio 2012, con delibera del C.D.A. della Raetia SGR s.p.a.; che, infatti, nel C.D.A. del 16.1.2012 i quotisti rappresentavano l'impossibilità di proseguire nelle attività di edificazione a causa della cronica situazione di illiquidità in cui il Fondo versava; che, in seguito, gli odierni attori venivano a conoscenza del fatto che anche la Raetia SGR s.p.a. era stata posta in liquidazione sin dal marzo 2012; che, pertanto, né la Raetia SGR s.p.a. né il Fondo Diaphora 1 informavano il Fiorenza e la Volponi di tale circostanza; che, a mezzo fax del 4.4.2012, gli odierni attori chiedevano delucidazioni alla Raetia SGR s.p.a., senza, tuttavia, ricevere riscontro.

Affermavano, altresì, gli odierni attori, di non aver ancora ricevuto dall'odierna convenuta il permesso di costruire; che il contratto definitivo doveva contenere la clausola di riserva di proprietà in capo al Fondo Immobiliare Diaphora 1 sino al pagamento dell'ultima rata; che, poiché i Fondi Comuni di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, come la Diaphora 1, non potevano avere una durata superiore a trent'anni, ex art. 6 D.M. 228/1999, la Raetia e la Diaphora 1 non potevano trasferire la proprietà dell'immobile *de quo*, in quanto la durata della rateizzazione era più lunga della vita stessa del Fondo; che sia il Fondo Diaphora 1 sia la Raetia SGR s.p.a. non potevano esercitare attività di leasing finanziario traslativo; lamentavano, inoltre, l'assenza nel preliminare di vendita dei requisiti prescritti dall'art. 6 D.lgs n. 122/2005; sostenevano, infine, che sull'immobile oggetto di preliminare erano state iscritte successive trascrizioni pregiudizievoli, mai comunicate agli odierni attori e che nel preliminare vi erano delle clausole vessatorie e lesive dei diritti degli stessi.

Per tali ragioni, gli attori concludevano come da verbale di udienza dell'1.4.2014.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 13.12.2012, giorno dell'udienza di prima trattazione, si costituiva in giudizio la Raetia SGR s.p.a. in liquidazione, quale società di gestione del Fondo Immobiliare di tipo chiuso Diaphora 1, contestando quanto *ex adverso* dedotto ed affermando che, con delibera del 30.3.2012, l'assemblea straordinaria della Raetia SGR s.p.a. aveva disposto lo scioglimento anticipato della stessa e la liquidazione volontaria, nominando un Comitato di Liquidazione, al quale aveva conferito tutti i poteri necessari all'assolvimento del mandato, compreso quello di accertare e definire la situazione economico-finanziaria dei Fondi e redigere un piano di liquidazione dei medesimi; che sin dal 27.4.2012 il Comitato di Liquidazione della Raetia SGR s.p.a., d'intesa con il Fallimento della Dima Costruzioni s.p.a. e con le Banche finanziatrici, intraprendeva un'attività tecnico-giuridica, volta alla ripresa dei lavori di edificazione presso il Parco della Minerva; che, contrariamente a quanto sostenuto dagli odierni attori, la Raetia SGR s.p.a. divulgava sin da subito la notizia della sua liquidazione, mediante pubblicazione sul sito internet della società; che la convenuta in data 6.7.2010, in qualità di proprietaria dell'immobile per cui é causa, sottoscriveva con la Dima Costruzioni s.p.a. l'Accordo di *General Contracting* per la progettazione ed esecuzione di alcune opere edili, tra le quali rientrava l'immobile promesso in vendita dall'allora Ponente s.r.l. al Fiorenza e alla

Volponi; che, in esecuzione di tale Accordo, la Dima Costruzioni avrebbe dovuto curare le attività di sviluppo del Parco della Minerva, Loc.tà Casale della Crocetta – Selva Piana; che la mancata realizzazione delle suddette opere era da imputare esclusivamente al dissesto finanziario di quest'ultima e non a colpa della Raetia SGR. Sosteneva la società convenuta, che, a fronte dell'inadempimento della Dima Costruzioni, aveva contestato i gravi ritardi con missiva del 4.4.2011, nella quale dichiarava di volersi avvalere della clausola di risoluzione contenuta nel *General Contracting*. Affermava la società convenuta che, con sentenza n. 173 del 29.3.2011 era stato dichiarato il fallimento della Dima Costruzioni, nei confronti del quale la Raetia SGR s.p.a. inviava numerosi solleciti, affinché fosse data immediata esecuzione alle opere presenti nel cantiere di Parco della Minerva; che di tale circostanza veniva data tempestiva comunicazione agli odierni attori a mezzo di comunicazione datata 11.4.2011 (cfr. doc. 10 allegato al fascicolo di parte convenuta); che, data la persistente inadempienza del Fallimento della Dima Costruzioni, la convenuta chiedeva, con lettera del 7.6.2011, di essere rimessa nella disponibilità dei cantieri di Parco della Minerva, al fine di poter riprendere i lavori (cfr. doc. 11 allegato al fascicolo di parte convenuta), senza ricevere riscontro; che, stante il protrarsi dell'inadempimento del Fallimento della Dima Costruzioni, la Raetia SGR si rivolgeva al Tribunale di Roma per ottenere un provvedimento d'urgenza avente ad oggetto la reimmissione nel possesso dei cantieri *de quibus*, per affidarne la gestione a terzi; che, tuttavia, il Tribunale di Roma dichiarava l'inammissibilità delle richieste formulate e rigettava il ricorso (doc. 12 e 13 all. fascicolo parte convenuta); che la Dima Costruzioni, essendo venuta a conoscenza dell'occupazione da parte della Raetia SGR di alcuni cantieri in sua gestione, diffidava quest'ultima ad abbandonarli e predisponere un sistema di vigilanza rivolgendosi alla Cosmopol s.r.l. Sosteneva l'odierna convenuta che in data 15.11.2011, a seguito della revoca da parte della Corte d'Appello di Roma della sentenza dichiarativa di fallimento della Dima Costruzioni, il Tribunale di Roma dichiarava lo stato di insolvenza della stessa *ex art. 8 D.lgs 279/99*, nominando un commissario giudiziale; che la Raetia SGR si rivolgeva anche al commissario giudiziale esponendo la grave situazione di inadempienza della Dima Costruzioni in ordine all'esecuzione dei lavori nel cantiere di Parco della Minerva (cfr. doc. 17 all. fasc. parte convenuta); che, con sentenza n. 25/2012 del 23.1.2012, il Tribunale di Roma dopo avere dato atto dell'assenza dei requisiti per l'ammissione alla procedura di amministrazione straordinaria *ex art. 27 del D. Lgs. n° 279/1999* confermava il fallimento della Dima Costruzioni SPA. Sosteneva parte convenuta che, a seguito di una serie di riunioni avvenute tra il 15.2.2012 e il 29.6.2012, tra il (secondo) Fallimento della Dima Costruzioni SPA e la Raetia SGR stessa si conveniva la restituzione dei cantieri *de quibus*.

Affermava, altresì, la Raetia SGR che nessun inadempimento poteva esserle ascritto, in quanto dal preliminare di cui è causa risultava chiaramente che per il rilascio del permesso di costruire si doveva far rinvio a quanto contenuto nella Convenzione di Pianificazioni Urbanistica del 1.8.2006 e che, a tal fine, era stato costituito il Consorzio Unitario La Sughereta, quale consorzio di urbanizzazione avente lo

scopo di compiere tutte le attività necessarie all'adempimento degli obblighi previsti dalla Convenzione di Pianificazione Urbanistica di cui sopra. Ciò premesso, la Raetia SGR s.p.a. sosteneva che la mancata stipula del definitivo non era ad essa imputabile, in quanto dipendente da fattori estranei e contrari alla sua volontà e non prevedibili (ovverosia dall'inadempimento e dalla dichiarazione di fallimento della Dima Costruzioni s.p.a., alla quale era stata affidata l'esecuzione delle opere di edificazione urbanistica di cui si ha causa); per l'effetto, sosteneva che tali fattori dovevano essere ricompresi tra le cause di forza maggiore di cui all'art. 7.1 del contratto preliminare stipulato con il Fiorenza e la Volponi. In merito alle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'immobile *de quo*, la convenuta sosteneva che si trattava di trascrizioni abusive, in quanto erroneamente riferite a tutti gli immobili ed ai terreni facenti parte della Lottizzazione Convenzionata Loc. Casale della Crocetta – Selvia Piana e, per questo, oggetto di un giudizio tuttora pendente presso altra Sezione dell'intestato Tribunale di Roma. L'odierna convenuta contestava, inoltre, l'inapplicabilità al preliminare *de quo* del D.lgs n. 122/2005, in quanto espressamente riferito ai casi in cui il permesso di costruire fosse stato richiesto.

La Raetia SGR s.p.a. contestava, altresì, la vessatorietà delle clausole contenute nel preliminare *de quo*, la richiesta avanzata dagli attori avente ad oggetto la restituzione della caparra confirmatoria e la richiesta di liquidazione equitativa del danno.

All'udienza del 13.12.2012 il sottoscritto Giudice concedeva i termini di cui all'art. 183, sesto comma c.p.c. e rinviava la causa al 4.4.2013 per deduzioni sulle istanze istruttorie. Con memoria *ex art.* 183, sesto comma, n. 1 c.p.c. parte attrice contestava quanto *ex adverso* dedotto, confermando quanto già sostenuto nell'atto di citazione e modificando parzialmente le conclusioni ivi rassegnate, mediante richiesta di condanna della parte avversa *ex art.* 96, primo comma c.p.c. Con memoria *ex art.* 183, sesto comma, n. 2 entrambe le parti depositavano documentazione integrativa e solo parte attrice depositava memoria *ex art.* 183, sesto comma, n. 3 c.p.c., contestando quanto dedotto e prodotto dalla Raetia SGR con memoria *ex art.* 183, sesto comma, n. 2 c.p.c..

All'udienza del 4.4.2013, il sottoscritto Giudice, rilevato che la causa era documentale, rinviava per la precisazione delle conclusioni, la discussione orale e la pronuncia di sentenza *ex art.* 281 *sexies* c.p.c., all'udienza del 10.10.2013. A tale udienza i procuratori di entrambe le parti chiedevano breve rinvio, essendovi la possibilità di un accordo; il sottoscritto Giudice rinviava all'udienza del 6.3.2014, per la comparizione personale delle parti ai fini conciliativi o, in subordine, per la precisazione delle conclusioni, la discussione e la pronuncia di sentenza *ex art.* 281 *sexies* c.p.c.

Non essendo stato raggiunto alcun accordo, all'udienza dell'1.4.2014, la causa veniva trattenuta in decisione con conseguente lettura della presente sentenza *ex art.* 281 *sexies* c.p.c.

Preliminarmente va dichiarata l'improseguibilità delle domande formulate da parte attrice, in quanto con sentenza n. 3/2014, il Tribunale di Bolzano ha disposto la liquidazione giudiziale (*rectius*

liquidazione coatta amministrativa) del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso Diaphora 1, gestito dalla società convenuta, Raetia SGR s.p.a. in liquidazione pacificamente in data 18.2.2014 la Banca d'Italia ha nominato, quali Liquidatori del Fondo, il Prof. Avv. Giustino De Cecco e l'Avv. Franco Benassi.

Orbene, in virtù del combinato disposto di cui agli artt. 83, terzo comma del D.lgs 1.9.1993, n. 385 (TUB) e 57, terzo comma del D.lgs 24.2.1998, n. 58 (TUF), dalla data di insediamento degli organi liquidatori e, comunque, dal terzo giorno successivo alla data di adozione del provvedimento che dispone la liquidazione coatta amministrativa non può essere promossa, o proseguita alcuna azione.

Per orientamento recente della giurisprudenza di legittimità, ancorché i Fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, come la Diaphora 1, abbiano un patrimonio separato rispetto a quello della società che li gestisce (nel caso di specie, la Raetia SGR s.p.a. in liquidazione), essi sono privi di autonoma soggettività giuridica e, pertanto, non hanno la capacità di stare in giudizio autonomamente, sicché legittimata ad agire in giudizio per far accertare diritti di pertinenza del patrimonio immobiliare del Fondo è la Raetia SGR s.p.a. e non il Fondo stesso (in senso conforme Cass. 15.7.2010, n. 16605).

In seguito alla sopravvenienza in corso di causa della sentenza n. 3/2014 del Tribunale di Bolzano che ha dichiarato la liquidazione coatta amministrativa del Fondo in questione, tuttavia, la gestione del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso Diaphora 1 non è più attribuita alla Raetia SGR s.p.a. in liquidazione, bensì agli organi competenti per la liquidazione coatta amministrativa del Fondo nominati dalla Banca d'Italia. Ne deriva l'improseguibilità delle domande articolate dal Fiorenza e dalla Volponi nei confronti della Raetia SGR s.p.a. in liquidazione, la quale, in seguito al provvedimento che ha disposto la liquidazione coatta amministrativa del Fondo Diaphora 1, non è più legittimata a stare in giudizio in nome e per conto dello stesso, spettando, la relativa legittimazione, ai competenti organi della liquidazione, non potendosi invece ipotizzare il verificarsi di una causa di interruzione analoga a quella prevista per il fallimento di una parte in causa in presenza di una normativa specifica e speciale (artt. 83, terzo comma del D.lgs 1.9.1993, n. 385 (TUB) e 57, terzo comma del D.lgs 24.2.1998, n. 58) diversa, che trova la propria ragione giustificativa nella carenza di autonoma soggettività giuridica del Fondo in questione e nel rapporto di rappresentanza *ex lege* attribuito alla società di gestione che l'ha istituito solo fino all'assoggettamento del Fondo alla liquidazione coatta amministrativa.

La sopravvenienza in corso di causa dell'evento determinante l'improseguibilità delle domande degli attori, originariamente procedibili, determina l'esistenza dei presupposti per la compensazione delle spese processuali.

P.Q.M.

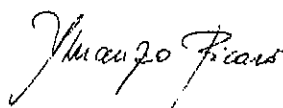
Il Tribunale di Roma, sezione X, in persona del Giudice unico, dott. Vincenzo Picaro, definitivamente pronunciando sulle domande avanzate da Fiorenza Alfredo e Volponi Cristiana con atto di citazione notificato alla Raetia SGR SPA in liquidazione, quale società di gestione del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso Diaphora 1, in data 5.7.2012, ogni contraria istanza, eccezione, o deduzione respinta, così provvede:

- 1) Dichiara improseguibili le domande formulate da Fiorenza Alfredo e Volponi Cristiana nei confronti della Raetia SGR s.p.a. in liquidazione, quale società di gestione del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso Diaphora 1;
- 2) Dichiara compensate tra le parti le spese processuali.

Roma, 1.4.2014

Il Giudice unico

dott. Vincenzo Picaro



IL CASO.it