

R.G. N. 21906/2019



REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XV CIVILE
SPECIALIZZATA IN MATERIA DI IMPRESA

Il Tribunale in composizione collegiale, nella persona dei seguenti magistrati:

Dott.	Angelo Mambriani	Presidente relatore
Dott.	Daniela Marconi	Giudice
Dott.	Nicola Fascilla	Giudice

ha pronunciato, in nome del Popolo Italiano, la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta il numero di ruolo generale R.G. 21906/2019, promossa da:
SAVILLS INVESTMENTS MANAGEMENT SGR S.P.A., rappresentata e difesa giusta procura in calce all'atto di citazione, dagli Avv.ti [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in [redacted]

ATTORE

CONTRO

C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT FRANCE S.A.S. rappresentata e difesa, giusta procura in foglio separato allegato alla comparsa di costituzione, dall'Avv. [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in [redacted]

CONVENUTO

CONTRO

QUALITY INVESTMENT ASSET MANAGEMENT S.A.R.L., rappresentata e difesa, giusta procura in foglio separato allegato alla comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv. [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in [redacted]



CONVENUTO

E NEI CONFRONTI DI

ABALONE ASSET MANAGEMENT, rappresentata e difesa, giusta procura in foglio separato allegato alla comparsa di costituzione, dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in [REDACTED]

TERZA CHIAMATA

CONCLUSIONI

PER L'ATTORE:

“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione e/o deduzione, così giudicare:

Nel merito:

- **accertare e dichiarare**, previa ogni eventuale declaratoria in merito alla delibera dell'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Teodora assunta in data 28 dicembre 2018, che la sostituzione di Savills Investments Management SGR S.p.A. quale società di gestione del Fondo Immobiliare “Cordea Italy Fund – Teodora FIA Italiano riservato immobiliare istituito in forma chiusa” è avvenuta in assenza di giusta causa, con conseguente diritto della medesima Savills Investments Management SGR S.p.A. ad ottenere il risarcimento del danno, per tutte le ragioni esposte in atti; per l'effetto,

- **condannare** Abalone Asset Management Limited, in qualità di attuale gestore del Fondo Immobiliare “Cordea Italy Fund – Teodora FIA Italiano riservato immobiliare istituito in forma chiusa” (già gestito da C-Quadrat Asset Management France SAS), nei limiti del patrimonio del medesimo Fondo, al risarcimento del danno in favore di Savills Investments Management SGR S.p.A., per un importo pari alla commissione di gestione che sarebbe maturata dalla data di efficacia della sostituzione sino al 30 novembre 2019, da determinarsi sulla base dei criteri indicati nel Regolamento di Gestione, e cioè per l'importo di Euro 350.000,00, ovvero pari al diverso importo, minore o maggiore, che dovesse essere ritenuto di giustizia, da determinarsi, all'occorrenza, anche in via equitativa;

- ovvero, in via subordinata, **condannare** Quality Investment Asset Management S.à.r.l., in qualità di General Partner del Fondo di Investimento Alternativo QIA, Quality Investment Allocation SICAV SIF SCA, al risarcimento del danno in favore di Savills Investments Management SGR S.p.A., per un importo pari alla commissione di gestione che sarebbe maturata dalla data di efficacia della sostituzione sino al 30 novembre 2019, da determinarsi sulla base dei criteri indicati nel Regolamento di Gestione del Fondo Teodora, e cioè per l'importo di Euro 350.000,00, ovvero pari al diverso importo, minore o maggiore, che dovesse essere ritenuto di giustizia, da determinarsi, all'occorrenza, anche in via equitativa;

Sempre nel merito:

- Rigettare tutte le domande proposte da C-Quadrat Asset Management France SAS, in qualità di precedente gestore del Fondo Immobiliare “Cordea Italy Fund – Teodora FIA Italiano riservato immobiliare istituito in forma chiusa”, e successivamente fatte proprie da Abalone Asset Management



Limited, in qualità di nuovo gestore del predetto Fondo Immobiliare “Cordea Italy Fund – Teodora FIA Italiano riservato immobiliare istituito in forma chiusa”, in quanto infondate in fatto e in diritto, per tutte le ragioni esposte in atti;

In ogni caso:

- con vittoria di spese e competenze professionali, oltre spese generali, IVA e CPA nelle aliquote pro tempore vigenti al momento dell’emissione della sentenza”.

PER IL CONVENUTO C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT FRANCE S.A.S.

“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, previo ogni accertamento e declaratoria del caso e di legge, così decidere e giudicare:

IN VIA PRELIMINARE

*1. stante l’intervenuto subentro di Abalone Asset Management Limited – ritualmente costituitasi nel presente giudizio – quale nuovo e attuale gestore del fondo comune di investimento Cordea Italy Fund – Teodora FIA Italiano riservato immobiliare istituito in forma chiusa, accertare e dichiarare la **carenza di legittimazione passiva di C - Quadrat Asset Management France Soci   par Actions Simplifi  e** rispetto alle domande svolte da parte attrice Savills Investments Management SGR S.p.A. e, per l’effetto, disporre l’estromissione dal presente giudizio;*

NEL MERITO, IN VIA PRINCIPALE

2. rigettare le domande tutte formulate da parte attrice Savills Investments Management SGR S.p.A. poich   infondate in fatto diritto per i motivi tutti esposti nei precedenti scritti difensivi di parte;

IN VIA RICONVENZIONALE

3. accertare e dichiarare la responsabilit   di Savills Investments Management SGR S.p.A. per violazione degli obblighi e dei doveri su di essa gravanti nella gestione contabile e fiscale degli assets immobiliari del fondo comune di investimento Cordea Italy Fund – Teodora FIA Italiano riservato immobiliare istituito in forma chiusa, nonch   nell’ambito dell’operazione di compravendita dell’immobile di Milano – Via Monte di Piet   1;

4. per l’effetto, condannare Savills Investments Management S.p.A. al risarcimento dei danni causati al patrimonio del fondo comune di investimento Cordea Italy Fund – Teodora FIA Italiano riservato immobiliare istituito in forma chiusa, come documentati in atti e nella misura risultante all’esito del presente giudizio, da quantificarsi in non meno di euro 11.497.833,96 ovvero nella diversa somma che il Giudice vorr   determinare, se del caso anche in via equitativa ai sensi dell’art. 1226 c.c..

IN VIA ISTRUTTORIA

5. rigettare le istanze formulate da parte attrice Savills Investments Management SGR S.p.A. poich   inammissibili e irrilevanti per i motivi tutti esposti nei precedenti scritti difensivi di parte;

6. ove ritenuto necessario od opportuno da questo Ill.mo Giudice, con riserva di ulteriore integrazione e/o precisazione anche ai fini della formulazione del quesito peritale, disporre C.T.U. sui punti (a), (b) e (c) articolati dall’esponente nella memoria ex art. 183, VI comma, n. 2 c.p.c. del 14 febbraio 2020, come di seguito riportati:

(a) alla luce dello stato di fatto dell’immobile sito nel Comune di Bologna, via della Cooperazione n. 17, dell’immobile sito nel Comune di Chianciano Terme, Via Le Piane n. 35, dell’immobile sito nel Comune di Torino, Corso Tazzoli n. 186, dell’immobile sito in Torino, Via Borgaro n. 21, dell’immobile sito in Roma, Via Torre Rossa n. 94, dell’immobile sito in Rivoli, Via Sestriere n. 130, dell’immobile sito nel Comune di Vado Ligure, Via Italia snc, dell’immobile sito in Milano, Via Monte di Piet   n. 1, nonch   della documentazione prodotta in causa, previa ogni opportuna verifica e - se del



caso - mediante sopralluoghi e accesso agli atti, accerti il C.T.U. se le imposte IMU e TASI siano state correttamente calcolate per le annualità antecedenti il 2018 e, in caso di errata determinazione, quantifichi – per ciascuno dei suddetti immobili – gli esborsi in eccesso effettuati in favore dell'erario e i rimborsi conseguentemente spettanti al Fondo Teodora;

(b) alla luce dello stato di fatto dell'immobile sito in Milano, via Monte di Pietà n. 1, e della documentazione prodotta in causa, previa ogni opportuna verifica e – se del caso – mediante sopralluoghi e accesso agli atti, accerti il C.T.U. se la Superficie Lorda di Pavimento (s.l.p.) autorizzata o comunque recuperabile presso il suddetto immobile è stata correttamente calcolata da Savills Investments Management SGR S.p.A.;

(c) con riferimento all'immobile di Via Monte di Pietà 1 – Milano, ove all'esito delle indagini di cui ai punti (a) e (b) sopra emerga l'errata determinazione di IMU e TASI e l'errata determinazione della s.l.p., quantifichi il C.T.U. il valore dell'immobile medesimo tenendo conto della corretta incidenza delle suddette imposte e della corretta s.l.p. alla data del 16 gennaio 2018 o comunque recuperabile;

IN OGNI CASO

7. con vittoria di spese e compensi di lite”.

PER IL CONVENUTO QUALITY INVESTMENT ASSET MANAGEMENT S.A.R.L.

“Voglia l'Ill.mo Giudice, previa ogni declaratoria del caso e di legge, rigettata ogni contraria istanza, domanda ed eccezione, Voglia così decidere e giudicare

In via principale

- accertata la sussistenza di giusta causa di sostituzione della SGR, rigettare le domande e le istanze (anche istruttorie) formulate dalla parte attrice Savills Investments Management SGR S.p.A. poiché infondate in fatto e in diritto per i motivi tutti esposti in atti;

In via istruttoria

- disporre consulenza tecnica d'ufficio affinché il C.T.U. accerti le inadempienze di parte attrice Savills Investments Management SGR S.p.A. rispetto alla gestione fiscale e contabile del patrimonio immobiliare del Fondo Teodora (segnatamente degli immobili oggetto dell'incarico conferito a CfC Advice S.r.l. e dell'immobile di Milano Via Monte di Pietà 1), e in particolare

- verifichi se IMU e Tasi siano state correttamente determinate nel corso delle annualità di gestione Savills;
- indichi in quali annualità le predette imposte siano state erroneamente conteggiate e a quanto ammontino i versamenti effettuati in eccesso;
- con riferimento all'operazione di compravendita dell'immobile di Milano, Via Monte di Pietà 1, indicare in quale misura **(i)** l'errata determinazione in eccesso di IMU e Tasi e **(ii)** l'errata determinazione della Superficie Lorda di Pavimentazione abbiano inciso sulla determinazione del valore del bene e sul prezzo di vendita;

- rigettare le istanze ex adverso formulate poiché inammissibili e irrilevanti;

In ogni caso

- con vittoria di spese e compensi di lite”.

PER IL TERZO CHIAMATO ABALONE ASSET MANAGEMENT



“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, anche istruttoria, eccezione e deduzione, previa ogni più opportuna declaratoria del caso e di legge, così decidere e giudicare:

IN VIA PRINCIPALE

- rigettare le domande tutte formulate da Savills Investments Management SGR S.p.A. poiché infondate in fatto e in diritto per i motivi tutti esposti nella memoria di costituzione e risposta depositata in data 8 giugno 2022;

IN VIA RICONVENZIONALE

- accertare e dichiarare la responsabilità di Savills Investments Management SGR S.p.A. per violazione degli obblighi e dei doveri su di essa gravanti nella gestione contabile e fiscale degli assets immobiliari del fondo comune di investimento Cordea Italy Fund – Teodora FIA Italiano riservato immobiliare istituito in forma chiusa, nonché nell’ambito dell’operazione di compravendita dell’immobile di Milano – Via Monte di Pietà 1;

- per l’effetto, condannare Savills Investments Management S.p.A. al risarcimento dei danni ingiustamente causati al patrimonio del fondo comune di investimento Cordea Italy Fund – Teodora FIA Italiano riservato immobiliare istituito in forma chiusa, come documentati in atti e nella misura che risulterà all’esito del presente giudizio, da quantificarsi in non meno di euro 11.497.833,96 ovvero nella diversa somma che il Giudicante vorrà determinare, se del caso anche in via equitativa ai sensi dell’art. 1226 cod. civ.;

IN VIA ISTRUTTORIA

- rigettare le istanze formulate da parte attrice Savills Investments Management SGR S.p.A. poiché inammissibili e irrilevanti; ove ritenuto necessario od opportuno da questo Ill.mo Giudice, con riserva di ulteriore integrazione e/o precisazione anche ai fini della formulazione del quesito peritale, disporre C.T.U. sui punti (a), (b) e (c) articolati da C-Quadrat Asset Management France Societ  Par Actions Simplifi e nella memoria ex art. 183, VI comma, n. 2 c.p.c. del 14 febbraio 2020, di seguito riportati:

(a) alla luce dello stato di fatto dell’immobile sito nel Comune di Bologna, via della Cooperazione n. 17, dell’immobile sito nel Comune di Chianciano Terme, Via Le Piane n. 35, dell’immobile sito nel Comune di Torino, Corso Tazzoli n. 186, dell’immobile sito in Torino, Via Borgaro n. 21, dell’immobile sito in Roma, Via Torre Rossa n. 94, dell’immobile sito in Rivoli, Via Sestriere n. 130, dell’immobile sito nel Comune di Vado Ligure, Via Italia snc, dell’immobile sito in Milano, Via Monte di Piet  n. 1, nonch  della documentazione prodotta in causa, previa ogni opportuna verifica e - se del caso - mediante sopralluoghi e accesso agli atti, accerti il C.T.U. se le imposte IMU e TASI siano state correttamente calcolate per le annualit  antecedenti il 2018 e, in caso di errata determinazione, quantifichi – per ciascuno dei suddetti immobili – gli esborsi in eccesso effettuati in favore dell’erario e i rimborsi conseguentemente spettanti al Fondo Teodora;

(b) alla luce dello stato di fatto dell’immobile sito in Milano, via Monte di Piet  n. 1, e della documentazione prodotta in causa, previa ogni opportuna verifica e – se del caso – mediante sopralluoghi e accesso agli atti, accerti il C.T.U. se la Superficie Lorda di Pavimento (s.l.p.) autorizzata o comunque recuperabile presso il suddetto immobile   stata correttamente calcolata da Savills Investments Management SGR S.p.A.;

(c) con riferimento all’immobile di Via Monte di Piet  1 – Milano, ove all’esito delle indagini di cui ai punti (a) e (b) sopra emerga l’errata determinazione di IMU e TASI e l’errata determinazione della s.l.p., quantifichi il C.T.U. il valore dell’immobile medesimo tenendo conto della corretta incidenza delle suddette imposte e della corretta s.l.p. alla data del 16 gennaio 2018 o comunque recuperabile;

IN OGNI CASO

- con vittoria di spese e compensi di lite”.



MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Svolgimento del processo.

Con atto di citazione del 28 marzo 2019, Savills Investments Management SGR S.p.A. (di seguito, “Savills” o “SGR”) conveniva in giudizio:

- Fondo Immobiliare “Cordea Italy Fund – Teodora Fia Italiano Riservato Immobiliare Istituito In Forma Chiusa” (di seguito, il “Fondo Teodora” o il “Fondo”);
- C-Quadrat Asset Management France SAS (di seguito, “C-Quadrat”) quale società di gestione del Fondo Teodora;
- Quality Investment Asset Management S.à.r.l., in qualità di General Partner del Fondo di Investimento Alternativo QIA, Quality Investment Allocation SICAV SIF SCA (di seguito, “QIAM” o il “Quotista”);

al fine di ottenere:

1. l'accertamento dell'assenza di giusta causa in ordine alla sua revoca quale società di gestione del Fondo Teodora; e, per l'effetto
2. la condanna del Fondo Teodora – *“rappresentato dalla società di gestione pro tempore (i) Savills Investments Management SGR S.p.A., ovvero (ii) C-Quadrat Asset”* - o, in subordine, di QIAM – *“in qualità di General Partner del Fondo di Investimento Alternativo QIA”* , al risarcimento del correlato danno, a titolo di lucro cessante, quantificato in € 350.000,00 e pari alla commissione di gestione che sarebbe maturata in suo favore dalla data di efficacia della sostituzione sino al 30 novembre 2019, ovvero pari al diverso importo, minore o maggiore, che dovesse essere ritenuto di giustizia, da determinarsi, all'occorrenza, anche in via equitativa.

A fondamento delle domande parte attrice deduceva quanto segue:

- Savills era la “*subsidiary*” italiana del gruppo Savills Investment Management (già Cordea Savills), primario gruppo internazionale attivo da oltre 25 anni nella gestione di investimenti immobiliari, a sua



volta facente capo a Savills Plc, primaria società internazionale di consulenza e brokeraggio immobiliare;

- nel 2006 Savills costituiva il Fondo Teodora il cui scopo era la gestione e la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, da attuarsi mediante la locazione degli immobili di cui il Fondo stesso era proprietario e/o la loro cessione (cfr. art. 2.4 del Regolamento di Gestione, doc. 2 att.), le cui quote erano state inizialmente sottoscritte dal fondo lussemburghese Cordea Savills Italian Opportunities SICAV (di seguito, il “Fondo Cordea”), facente parte del gruppo Savills;
- la gestione e le attività del Fondo Teodora erano disciplinate da un regolamento di gestione (di seguito, il “Regolamento”), che costituiva un vero e proprio contratto stipulato tra i partecipanti al Fondo stesso e la società di gestione e che conteneva, *inter alia*, disposizioni riguardanti il patrimonio e lo scopo del Fondo Teodora, la circolazione delle quote del medesimo, i poteri dell’assemblea dei partecipanti, l’attività del gestore nonché le modalità e le ipotesi di sostituzione del medesimo (cfr. artt. 36 e 37 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche);
- nel 2016, il 100% delle quote del Fondo Cordea veniva ceduto alla società di diritto svizzero AdMa Swiss S.A., facente capo al Sig. Marco Coricciati (di seguito: “Coricciati”);
- contestualmente Savills affidava al mediatore creditizio EKCF S.r.l. (società controllata da AdMa al 90%) la consulenza per una operazione di ristrutturazione del debito del Fondo Teodora verso un corrispettivo sospensivamente condizionato al successo della ristrutturazione dell’indebitamento del Fondo verso il ceto bancario (success fee);
- dopo un mese e mezzo dalla stipula del predetto contratto di consulenza, EKCF intimava a Savills il pagamento di una commissione di Euro 1,5 milioni; Savills proponeva azione di accertamento negativo del credito, ma nel frattempo EKCF otteneva un decreto ingiuntivo contro il quale Savills proponeva opposizione (i due giudizi venivano riuniti);
- a luglio 2017, il Fondo Cordea (che era stato acquistato da AdMa Swiss) cedeva le proprie quote del Fondo Teodora a QIA, a sua volta gestita da QIAM, il cui beneficiario effettivo era il predetto Coricciati (doc. 3 att.);
- nel dicembre 2018, QIAM chiedeva a Savills la convocazione dell’assemblea per deliberare la sua sostituzione quale gestore del Fondo Teodora a fronte di atti gravemente colposi a lei – a suo dire – imputabili (doc. 4 att.);



- Savills replicava che, sulla base dell'art. 4.8 del Regolamento, l'assemblea del Fondo era legittimata a deliberare la sostituzione del gestore solo a decorrere dal 1° dicembre 2019 e che, prima di tale data, la revoca avrebbe potuto essere deliberata solo in caso di (i) colpa grave imputabile al gestore o (ii) giustificato motivo oggettivo: al riguardo nulla le era mai stato contestato;
- pur a fronte dei suddetti rilievi, Savills procedeva comunque alla convocazione dell'assemblea per il 28 dicembre 2018, all'esito della quale QIAM (per conto del Quotista) deliberava la sostituzione del gestore (di seguito, la "Delibera"), senza tuttavia specificare le condotte connotate da colpa grave imputabili a Savills (doc. 1 att.);
- con comunicazione del 25 gennaio 2019 indirizzata sia al Quotista che al Coricciati (quest'ultimo in qualità di Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Teodora, doc. 8 att.), Savills contestava formalmente la Delibera (i) eccependone l'illegittimità in ragione dell'omessa descrizione dei comportamenti "gravemente negligenti" in tesi ad essa attribuibili, asseritamente posti a base della revoca, e riservandosi ogni rimedio previsto dalla legge a tutela dei suoi diritti, nonché (ii) rilevando il comportamento contrario a buona fede di QIAM, la quale da un lato non aveva mai contestato l'operato di Savills prima della richiesta di convocazione dell'assemblea, e dall'altro non aveva consentito a parte attrice di partecipare all'adunanza, sebbene la stessa ne avesse fatto esplicita richiesta, vista la gravità (e la falsità) delle accuse mosse nei suoi confronti;
- con lettera del 4 marzo 2019 inviata a QIAM e, per conoscenza, a Savills (doc. 9), anche le Banche Finanziatrici del Fondo Teodora, evidenziavano a loro volta che la Delibera non conteneva alcuna spiegazione di quali sarebbero state le condotte asseritamente colpose imputabili a Savills né, tantomeno, di quali sarebbero stati gli asseriti danni dalla medesima provocati e chiedevano di specificare le ragioni della sostituzione di Savills, il nominativo del nuovo gestore e il motivo per il quale tale sostituzione sarebbe stata nell'interesse dei creditori del Fondo;
- all'assemblea del 6 marzo 2019 del Fondo Teodora veniva nominato nuovo gestore C-Quadrat;
- parte attrice lamentava che la sua sostituzione nella gestione del Fondo Teodora era avvenuta senza giusta causa e, dunque, in violazione dei requisiti di legge, oltre che delle previsioni di cui al Regolamento (doc. 2 att.), con conseguente illegittimità della Delibera;
- in particolare, evidenziava che nella Delibera, il Quotista asseriva testualmente di essere "*in possesso di prove – documentali e non – di condotte quanto meno gravemente colpose di Savills nella gestione di Teodora. Si tratta di fatti e prove in procinto di essere rimessi al vaglio delle competenti autorità*



giudiziarie e amministrative. In questa sede, ci si limita a richiamare a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo la condotta gravemente colposa tenuta da Savills nell'assolvimento degli adempimenti fiscali a carico degli immobili di titolarità del Fondo nonché quella (connotata da ancor maggiori profili di censura) della gestione degli immobili di titolarità di Teodora in conflitto di interessi" (cfr. doc. 1 att.);

- era evidente, dunque, che la Delibera conteneva solo un generico riferimento ad asserite (ma rimaste ignote) "prove documentali e non" che avrebbero dimostrato il preteso compimento, da parte di Savills, di (altrettanto ignoti) "atti quanto meno gravemente colposi"; atti che tuttavia non venivano adeguatamente individuati o descritti nella Delibera, neppure genericamente;

- viceversa, secondo noto principio di diritto nel nostro ordinamento la delibera assembleare di revoca per giusta causa deve esplicitare al suo interno, con sufficiente dettaglio, le specifiche ragioni che la giustificano, pena l'obbligo di risarcire al soggetto revocato i relativi danni;

- secondo la giurisprudenza di questo Tribunale il rapporto tra quotisti di un fondo di investimento, "assimilabili a tutti gli effetti a dei veri e propri soci di capitale", e il gestore "evoca in qualche modo la logica strutturale della società per azioni" ⁽¹⁾;

- dall'assimilabilità del rapporto tra i partecipanti del fondo e la società di gestione del risparmio alla logica strutturale delle società per azioni discenderebbero due conseguenze sul piano giuridico:

(a) da un lato, l'applicabilità, anche alle delibere dell'assemblea dei partecipanti di un fondo, del rimedio impugnativo previsto dall'art. 2377 c.c. per le delibere dell'assemblea dei soci ⁽²⁾;

(b) dall'altro lato, con specifico riferimento alla sostituzione del gestore, l'assimilabilità di tale fattispecie alla revoca degli amministratori, posto che, secondo il Tribunale di Milano, "come gli amministratori, le SGR esercitano il diritto di voto nell'assemblea delle società partecipate; come gli amministratori, il cui potere gestionale è esclusivo (art.2380 bis c.c.), non ricevono istruzioni dai soci, così le SGR non le ricevono dagli investitori; [...] anche i partecipanti del fondo, come i soci di società di capitali, possono soltanto revocare la SGR gestore ed esercitare l'azione di responsabilità" ⁽³⁾;

- in conformità a tale impostazione, la società di gestione che sia stata illegittimamente sostituita dai partecipanti del fondo senza giusta causa – come avvenuto nel caso di specie – dovrebbe proporre

¹⁾ Cfr. Trib. Milano, sent. n. 9090 del 2018; Trib. Milano, sent. n. 7232 del 2016.

²⁾ Cfr. Trib. Milano, sent. n. 9090 del 2018.

³⁾ Cfr. Trib. Milano, sent. n. 7232 del 2016.



azione risarcitoria nei confronti del fondo, analogamente all'amministratore che agisce per il risarcimento del danno nei confronti della società (e non dei soci che hanno assunto la delibera);

- evidenziava la sussistenza anche di un diverso orientamento, avallato da parte della dottrina e della giurisprudenza, che assimilava invece il ruolo della società di gestione a quello del mandatario, che gestisce il fondo di investimento in forza di un mandato conferitole dai quotisti/partecipanti del fondo (sicché in sostanza il rapporto contrattuale tra società di gestione e partecipanti del fondo sarebbe riconducibile allo schema del mandato civilistico);
- pertanto, aderendo a tale diverso orientamento, Savills sarebbe stata legittimata ad agire per ottenere il risarcimento del danno – non già nei confronti del Fondo, bensì – nei confronti di QIAM, in qualità di gestore di QIA (unico quotista del Fondo Teodora), per violazione del rapporto contrattuale di cui al Regolamento;
- alla luce dei due orientamenti sopra richiamati, nonché delle incertezze e delle oscillazioni interpretative che ancora regnavano in materia - anche in ragione dell'assenza di una normativa specifica volta a regolamentare tali questioni - l'odierna attrice si vedeva costretta a formulare la domanda risarcitoria, in via principale, nei confronti del Fondo e, in via subordinata, nei confronti di QIAM, rimettendosi al Tribunale adito in merito all'orientamento da condividere;
- rilevava comunque che secondo unanime orientamento giurisprudenziale, la giusta causa di revoca dell'amministratore/mandatario deve essere individuata in maniera esplicita e dettagliata al momento della revoca, non potendo la delibera essere integrata e/o dedotta successivamente (e tanto meno nel corso dell'eventuale giudizio promosso dal soggetto revocato / sostituito);
- secondo orientamento della suprema Corte *"occorre l'enunciazione esplicita a verbale in ordine alle ragioni della revoca, che devono presentare i caratteri dell'effettività ed essere ivi riportate in modo adeguatamente specifico"* (cfr. Cass. 26 gennaio 2018 n. 2037);
- tanto le norme in tema di revoca del mandato (art. 1726 c.c.) quanto quelle in tema di revoca di amministratori di società di capitali (art. 2383 c.c.) sancivano il diritto di chi è stato revocato senza giusta causa di essere risarcito in conseguenza dell'abuso commesso nei suoi confronti e che tale danno consisteva *nel lucro cessante, e cioè nel compenso non percepito per il periodo in cui l'amministratore avrebbe conservato il suo ufficio, se non fosse intervenuta la revoca*" (cfr. Cass. n. 2037/2018);
- nel caso di specie, l'art. 4.8 del Regolamento stabiliva espressamente che i partecipanti del Fondo Teodora avevano il potere di sostituire il gestore:



(i) dopo la scadenza del Periodo di Lock-up (i.e. 1° dicembre 2019) e previo preavviso scritto di almeno 3 mesi; o, alternativamente,

(ii) in qualsiasi momento anche prima della scadenza del Periodo di Lock-up, solo subordinatamente al verificarsi di circostanze rilevanti quali “atti gravemente colposi” posti in essere dal gestore ovvero di un comprovato e giustificato motivo oggettivo;

- l'art. 9.1 del Regolamento prevedeva quale compenso per l'attività di gestione del Fondo Teodora, una commissione di gestione (la “Commissione di Gestione”):

(i) pari allo 0,125% su base semestrale del valore complessivo dei beni di proprietà del Fondo Teodora, come determinato dalla relazione semestrale o annuale approvata dal gestore;

(ii) calcolata all'inizio di ciascun semestre sulla base del valore dei beni del Fondo Teodora risultante dall'ultima relazione approvata, non potendo in ogni caso essere inferiore ad Euro 300.000,00 per semestre o per frazione di semestre;

(iii) corrisposta dal Fondo Teodora al gestore su base mensile in via posticipata, nella misura di 1/6 dell'intero importo semestrale, determinato nelle modalità sopra descritte;

- ne discendeva dunque che il danno patito da parte attrice era pari alla commissione che avrebbe maturato sino alla scadenza del Periodo di Lock-up (i.e. 1° dicembre 2019) ed ammontante ad Euro 350.000,00, quale valore calcolato sulla base della relazione contabile semestrale al 30 giugno 2019;

- osservava che il reale motivo per cui QIAM aveva assunto la determinazione di revocare Savills dalla gestione del Fondo Teodora era da rinvenire nei contrasti insorti tra la quest'ultima e il Coricciati (beneficiario effettivo di QIA), a seguito delle pretese di pagamento avanzate da EKCF nei confronti del Fondo e contestate da Savills: solo successivamente all'insorgere del predetto contenzioso QIAM aveva iniziato a paventare la sostituzione di Savills in ragione di non precisati “atti gravemente colposi”;

- evidenziava in ultimo che, alla data di notifica dell'atto di citazione, la gestione del Fondo Teodora era tuttora in capo a Savills (sia pure in regime di *prorogatio*) avendo omesso QIAM di approvare le modifiche al Regolamento necessarie per formalizzare il passaggio di gestione.

In memoria ex art. 183 comma 6 n. 1 c.p.c., parte attrice ha poi riformulato la propria domanda principale chiedendo di condannare “C-Quadrat Asset Management France SAS, in qualità di attuale gestore del Fondo” Teodora e non già il Fondo direttamente. Si tratta di una modifica della domanda



certamente ammissibile, poiché anche in sede di citazione parte attrice aveva espressamente dichiarato che il Fondo veniva chiamato in giudizio in persona – cioè in quanto “rappresentato” – da C-Quadrat, certamente parte ab origine in qualità di convenuta nel processo. Del resto nemmeno C-Quadrat ha mai sollevato eccezione alcuna in proposito.

* Con comparsa del 23 ottobre 2019 si costituiva in giudizio C-Quadrat instando per il rigetto della domanda attorea e chiedendo in via riconvenzionale l'accertamento di condotte di *mala gestio* in capo a Savills e la condanna della medesima a rifondere il correlato danno da quantificarsi in non meno di Euro 11.497.833,96 ovvero nella diversa somma da determinare anche in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c.

A fondamento delle proprie pretese parte convenuta deduceva quanto segue:

- Savills, per conto del Fondo Teodora, aveva gestito un paniere di immobili di notevole pregio, con l'obiettivo – espressamente convenuto nel Regolamento – di *“massimizzare il risultato netto da ripartire tra i Partecipanti [...] sia mediante la cessione degli immobili apportati al Fondo o successivamente acquisiti, sia attraverso la locazione dei medesimi, sia ancora mediante attività di ristrutturazione e valorizzazione degli immobili al fine di migliorarne la redditività”* (doc. 1 conv.);
- l'attività della SGR comprendeva anche la gestione degli adempimenti catastali, fiscali e contributivi connessi al patrimonio immobiliare del Fondo;
- proprio nell'ambito di tale attività, dopo 12 anni di gestione, solo nel 2018 Savills aveva conferito incarico di consulenza alla società CfC Advice S.r.l. (di seguito, “CfC”) per verificare e – ove necessario – rettificare le rendite catastali di una serie di immobili di proprietà del Fondo (docc. 2-2.1 e 3 conv.), tra cui in particolare:

1. immobile sito in Bologna, Via della Cooperazione 17, riportato in catasto fabbricati al Foglio 58, Particella 82, sub 1 – cat. D/8;

2. immobile sito in Roma, Via di Torre Rossa 94, riportato in catasto fabbricati al Foglio 422, Particella 1095, sub 2 – cat. D/8;

3. immobile sito in Chianciano Terme, Via Le Piane 35, riportato in catasto fabbricati al Foglio 18, Particella 171 – cat. D/2;

4. immobile sito in Rivoli (TO), Via Sestriere 130, riportato in catasto fabbricati al Foglio 20, Particella 730, sub 1 – cat. D/7;



5. immobile sito in Torino, Via Borgaro 21, riportato in catasto fabbricati al Foglio 1154, Particella 16, sub 4 – cat. D/7;

6. immobile sito in Vado Ligure, Via Italia snc, riportato in catasto fabbricati al Foglio 12, Particella 1552 – cat. D/4;

7. immobile sito in Torino, Corso Enrico Tazzoli 186, riportato in catasto fabbricati al Foglio 1429, Particella 72, sub 2 – cat. A/3;

8. immobile sito in Milano, Via Monte di Pietà, riportato in catasto fabbricati al Foglio 349, Particella 296, sub 712 – cat. F/4;

- all'esito dei sopralluoghi e delle indagini tecniche svolte da CfC era emerso che per ripetute annualità Savills aveva determinato e corrisposto l'imposta municipale propria - IMU e, quanto all'immobile sito in Monte di Pietà - Milano, anche la Tassa sui Servizi Indisponibili (TASI) in maniera errata, con conseguente versamento in eccesso di importi non dovuti per svariate centinaia di migliaia di euro (doc. 3 e docc. da 4 a 11 conv.);

- a fronte delle suddette risultanze peritali, Savills – finalmente avvedutasi degli errori ripetutamente commessi – aveva conferito mandato allo Studio Legale Legance e alla stessa CfC affinché, per le annualità recuperabili, procedesse alla predisposizione e al deposito di apposite istanze di rimborso avanti i competenti organi amministrativi (docc. da 4 a 8 conv.);

- nello specifico, Savills aveva presentato istanze di rimborso IMU:

- ✓ quanto all'immobile sito in Bologna, Via della Cooperazione 17, per Euro 80.682,76, oltre interessi, in relazione alle annualità 2013-2017 (istanza del 19 ottobre 2018 – doc. 4 conv.);
- ✓ quanto all'immobile sito in Torino, Via Borgaro 21, per Euro 202.000,55, oltre interessi, in relazione alle annualità 2013/2017 (istanza del 14 dicembre 2018 – doc. 5 conv.);
- ✓ quanto all'immobile sito in Torino, Corso Enrico Tazzoli 186, per Euro 183.952,00, oltre interessi, in relazione alle annualità 2014-2017 (istanza 14 novembre 2018 – doc. 6 conv.);
- ✓ quanto all'immobile sito in Chianciano Terme, Via Le Piane 35, per Euro 87.108,00, oltre interessi, in relazione alle annualità 2013-2017 (istanza del 19 ottobre 2018 – doc. 7 conv.);
- ✓ quanto all'immobile sito in Milano, Via Monte di Pietà 1, per Euro 628.356,21, oltre interessi, e altresì per Euro 37.938,49, oltre interessi, a titolo di rimborso TASI, in relazione alle annualità 2013-2017 (istanza del 15 giugno 2018 – doc. 8 conv.);



- in ciascuno dei ricorsi presentati da Savills si faceva espresso riconoscimento degli errori ripetutamente compiuti in punto di determinazione e versamento di maggiori oneri impositivi e tributari;
- quanto, poi, all'immobile sito in Rivoli (TO), Via Sestriere 130, dalle risultanze della perizia di CfC era emerso che la SGR aveva erroneamente versato negli anni 2014-2017 un maggiore importo a titolo di IMU pari a complessivi Euro 537.250,01 (doc. 3 e doc. 9). Anche per tale posizione sarebbe stato presentato apposito ricorso;
- in conformità alle indicazioni dell'Agenzia del Territorio n. 6/2012, nonché della Legge 208/2015 e della Circolare 2/E/2016 dell'Agenzia del Territorio, la SGR avrebbe potuto e dovuto procedere all'aggiornamento delle rendite catastali degli immobili sopra elencati, con conseguente minor esborso IMU - proprio in virtù del regime di cui alle richiamate disposizioni normative e regolamentari - quantomeno dal 2016;
- per gli immobili siti in Vado Ligure, Via Italia snc (doc. 11 conv.), e in Roma, Via di Torre Rossa 94 (doc. 10 conv.) era risultata preclusa ogni possibilità di rimborso, con conseguente perdita a carico del Fondo – rispettivamente – di Euro 209.498,20 (per l'immobile di Vado Ligure) e di Euro 538.314,68 (per l'immobile di Roma) erroneamente versati in eccesso dalla SGR a titolo di IMU (doc. 3 conv.);
- inoltre, sempre per l'immobile di Vado Ligure, era emerso dalle indagini commissionate da Savills il concreto rischio dell'imminente notifica di accertamenti fiscali per Euro 544.512,16 circa, oltre sanzioni e interessi dal 2014 al 2018 (doc. 3 conv.), poiché la SGR aveva mancato di monitorare l'avvenuta rettifica delle rendite catastali in atti da parte dell'Agenzia del Territorio, continuando a pagare le imposte sulla base della errata rendita proposta e del relativo valore catastale;
- con specifico riferimento all'immobile sito in Milano, Via Monte di Pietà 1, alienato da Savills in data 16 gennaio 2018 (doc. 12 conv.), l'errore di parte attrice in punto di calcolo di IMU e TASI non solo aveva determinato un rilevante e non dovuto esborso economico (doc. 8 conv.), ma aveva altresì inciso negativamente sulla determinazione del valore commerciale dell'immobile stesso e sul suo prezzo di vendita, con un conseguente danno per il Fondo Teodora quantificato in Euro 3.628.348,99 (doc. 13 conv.);
- delle suddette gravi condotte Savills era dunque già a conoscenza sin dai primi mesi del 2018 ovvero da quando aveva commissionato le indagini tecnico-catastali a CfC;



- le effettive ragioni che avevano determinato la sostituzione di Savills erano perciò a quest'ultima perfettamente note ancor prima della richiesta di QIAM di convocazione dell'Assemblea del Fondo Teodora;
- i descritti errori, avendo comportato ingenti esborsi a carico del Fondo Teodora e avendo inciso irrimediabilmente sul *pactum fiduciae* posto alla base del rapporto tra la stessa SGR e il Fondo, integravano per l'appunto quella *“condotta gravemente colposa tenuta da Savills nell'assolvimento degli adempimenti fiscali a carico degli immobili di titolarità del Fondo”*, espressamente indicata nella Delibera a motivo della sostituzione della SGR;
- diversamente da quanto sostenuto dall'attrice, la Delibera dava conto della sussistenza di comprovate e documentabili *“condotte quantomeno gravemente colpose di Savills nella gestione di Teodora”*, tra cui specificamente *“la condotta gravemente colposa tenuta da Savills nell'assolvimento degli adempimenti fiscali a carico degli immobili di titolarità del Fondo”* (doc. 1 att.);
- in ogni caso, quanto ai contenuti della Delibera, non sussisteva alcun obbligo di specificazione analitica delle ragioni integranti la giusta causa di revoca/sostituzione;
- in conformità ai principi statuiti dalla giurisprudenza di merito e di legittimità, *“è necessaria l'allegazione nella deliberazione di revoca, così da poterle poi provare in giudizio in caso di contestazione, di circostanze o fatti idonei ad influire negativamente sulla prosecuzione del rapporto e tali da elidere l'affidamento inizialmente riposto sulle capacità dell'amministratore”* ⁽⁴⁾;
- non si richiedeva dunque che tale allegazione fosse dettagliata o analitica, quanto piuttosto che la deliberazione contenesse l'enunciazione *“nei termini essenziali”* delle ragioni che sorreggono la giusta causa di revoca ⁽⁵⁾;
- era del tutto irrilevante che la Delibera non fosse stata preceduta da una preventiva contestazione delle condotte negligenti tenuto conto che *“la revoca assembleare per giusta causa (...) che può discendere dal venir meno del rapporto di fiducia con la compagine societaria, non costituisce una sanzione e, pertanto, non richiede la preventiva contestazione dei comportamenti legittimanti la revoca stessa”* ⁽⁶⁾;
- **in via riconvenzionale**, rilevava che le descritte negligenti condotte, comprovate dalle perizie di CfC e dalle istanze di rimborso via via proposte avanti i competenti uffici amministrativi, avevano

⁴⁾ Cfr. Trib. Roma, 18 novembre 2004; *ex multis*, anche Cass. 16526/2005 e Cass. 21342/2013.

⁵⁾ cfr. Trib. Milano, 14 febbraio 2004; Trib. Milano, 12 marzo 2009; Trib. Milano 1° luglio 2010; Trib. Milano, 20 dicembre 2005.

⁶⁾ Cass. 14 maggio 2012, n. 7425.



comportato a carico del Fondo un esborso in eccesso a titolo di imposte (segnatamente, IMU e TASI) per almeno Euro 2.505.100,35 e, segnatamente:

- ✓ Euro 1.757.287,47 quali oggetto di apposite istanze di rimborso proposte dalla stessa Savills (docc. da 4 a 8), rispetto ai quali si riservava ogni azione nei confronti dell'attrice per il ristoro del correlato danno;
- ✓ Euro 747.812,88 non erano più rimborsabili e, come tali, dovevano essere corrisposti da Savills in favore del Fondo Teodora a titolo risarcitorio (doc. 3 e docc. 11-12 conv.);
- ✓ Euro 544.512,16, oltre sanzioni e interessi (doc. 3 e doc. 11 conv.) per il concreto rischio di un imminente accertamento fiscale relativo all'immobile di Vado Ligure, rispetto al quale si riservava ogni azione nei confronti di Savills;

- ai suddetti danni, concreti e /o potenziali, si aggiungeva quello conseguente alla negligente condotta tenuta dall'SGR nella delicata operazione di compravendita dell'immobile sito in Milano – Via Monte di Pietà 1 (di seguito, l'“Immobile”), che aveva pregiudicato la corretta determinazione del valore dell'Immobile (e conseguentemente il suo prezzo di vendita), sotto un duplice profilo: (i) da un lato, per l'impatto negativo derivante dal pagamento di maggiori imposte e tributi (IMU e TASI) rispetto a quelli dovuti; (ii) dall'altro, per l'errata determinazione in difetto (con uno scarto di oltre 400 mq) della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) dell'Immobile;

- nello specifico, in data 16 gennaio 2018, Savills aveva venduto l'Immobile alla società Jewels of Italy – Milano Via Monte di Pietà, 1 S.r.l.;

- il prezzo della compravendita veniva fissato, come indicato nell' Atto di Vendita con Accollo Esterno Liberatorio (doc. 12 conv.), in Euro 35.675.000,00, oltre IVA e imposte di legge, definito sulla base di una valutazione che conteneva oneri erroneamente conteggiati (segnatamente, onere annuo per IMU pari a Euro 310.580,00 e onere annuo per TASI pari a Euro 23.440,00), in misura superiore rispetto a quelli effettivi;

- non a caso, il 15 giugno 2018 (dunque, dopo la vendita dell'Immobile), Savills - in qualità di SGR del Fondo Teodora – aveva presentato istanza al Comune di Milano, con la quale - per le annualità ancora rimborsabili alla data del ricorso medesimo (2013-2017) - chiedeva il rimborso dell'IMU e della TASI versate in via eccedentaria a valere sull'Immobile (doc. 8 conv.);

- nell'istanza si dava atto che per tali annualità (2013-2017) (i) l'ammontare annuo dell'IMU da versare avrebbe dovuto essere pari a Euro 184.908,76 (anziché euro 310.580,00) e l'ammontare annuo della



TASI (dovuta soltanto a partire dal 2014) avrebbe dovuto essere Euro 13.955,00 (anziché Euro 23.440,00);

- qualora il calcolo delle imposte fosse stato effettuato avendo presente l'effettivo ammontare dovuto su base annua per IMU e TASI, l'Immobile - alla data di alienazione (16 gennaio 2018) - avrebbe certamente goduto di una maggior valorizzazione e, quindi, di un maggior prezzo di vendita;

- nel caso di specie, come accertato nel parere tecnico reso dal dott. Ugo Cappelli (doc. 13 conv.), il maggior valore che - ferme tutte le ulteriori condizioni - l'Immobile avrebbe avuto alla data di alienazione sulla base dell'effettivo ammontare dovuto su base annua per IMU e TASI era quantificabile in Euro 3.628.348,99;

- Savills era altresì tenuta a risarcire il Fondo Teodora del grave pregiudizio patrimoniale derivante dall'errato calcolo della metratura dell'Immobile;

- in sede di compravendita, la superficie lorda di pavimento dell'Immobile (s.l.p.), era stata erroneamente indicata da Savills sulla scorta della s.c.i.a. presentata in data 20 aprile 2017, in misura inferiore rispetto a quella effettiva;

- nello specifico, come accertato nella relazione tecnica asseverata prodotta (doc. 14 conv.), la s.l.p. dell'Immobile avrebbe dovuto essere conteggiata in complessivi 3.915 mq, dunque maggiore di ben 466 mq rispetto a quanto indicato nella s.c.i.a. del 20 aprile 2017;

- tale maggiore superficie non conteggiata determinava *“un delta di valore di mercato allocato in un range i cui estremi minimi e massimi sono rappresentati rispettivamente da euro 4.819.872,46 e euro 21.534.294,23”* (ibidem);

- conseguentemente, la perdita patrimoniale subita dal Fondo Teodora imputabile alla SGR era dunque da ricomprendersi in un range da Euro 4.819.872,46 e Euro 21.534.294,23;

- parte attrice era pertanto tenuta a risarcire il Fondo per una somma da quantificarsi in non meno di Euro 11.497.833,96 ovvero nella somma che sarebbe risultata di giustizia, anche in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c.;

- Savills era un intermediario professionista, specializzato nell'attività di gestione degli “Organismi di investimento collettivo del risparmio” (di seguito, “OICR”) e, segnatamente, degli OICR appartenenti alla tipologia “Fondi di Investimento Alternativi” di cui all'art. 4, comma 1, lett. a) della AIFMD di tipo “immobiliare”;



- la normativa comunitaria poneva in capo al gestore professionale di OICR il dovere di agire nel miglior interesse degli stessi (e dei relativi investitori) assicurando *“che non vengano imputati costi indebiti ai FIA da esso gestiti o agli investitori di tali FIA”* (Cfr. comma 2 dell’art. 17 del Regolamento Delegato n. 231/2013);
- ai gestori professionali di OICR era richiesto il possesso di conoscenze e competenze professionali adeguate riguardo alle attività in cui i FIA investono;
- l’art. 36 del TUF, nel ribadire l’obbligo del gestore professionale di OICR di svolgere la propria attività *“in conformità alla legge e al regolamento”* (al comma 1), nonché di agire *“in modo indipendente e nell’interesse dei partecipanti al fondo”* (al comma 3), disponeva altresì che lo stesso assume *“gli obblighi e le responsabilità del mandatario”*;
- Savills, come si era dimostrato, aveva agito quale gestore professionale del Fondo in palese violazione dei citati standard minimi e delle regole di condotta sancite dal TUF;
- anche successivamente alla Delibera, Savills aveva tenuto una condotta connotata da (ingiustificata) assenza di collaborazione (o da apparente collaborazione), nonché dal perdurante illegittimo inadempimento alle ripetute richieste di consegnare copia della documentazione relativa alla gestione del Fondo.

* Con comparsa del 11 novembre 2019 si costituiva in giudizio anche QIAM la quale instava per il rigetto della domanda attorea svolgendo difese analoghe a quelle proposte da C-Quadrat.

Sostanzialmente, deduceva la sussistenza della giusta causa della sostituzione di Savills nella gestione del Fondo Teodora sulla base degli stessi rilievi esposti dal convenuto in via principale in merito alle inadempienze della SGR relativamente al calcolo di IMU e TASI pagati in eccesso.

* All’udienza del 12 novembre 2019, il Giudice assegnava alle parti termini per il deposito delle memorie ex art. 183, sesto comma, cod. proc. civ., rinviando la causa all’udienza del 7 aprile 2020, poi differita per i medesimi incombeni al 30 giugno 2020, al 27 ottobre 2020 e, infine, al 15 dicembre 2020, in ragione della riorganizzazione del ruolo dovuta agli effetti delle norme processuali introdotte a scopo di prevenzione della diffusione dalla pandemia Covid-19.

A tale ultima udienza, svoltasi mediante trattazione scritta, il Giudice ordinava a C-Quadrat l’esibizione di copia del rendiconto di gestione del Fondo Teodora relativo all’anno 2019 e ha rinviato la causa all’udienza del 9 marzo 2021.



All'udienza del 9 marzo 2021, il Giudice rinviava la causa al successivo 18 maggio 2021 per consentire alle parti di verificare l'eventuale possibilità di giungere a una definizione transattiva della controversia, fissando al contempo per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 22 febbraio 2022. Con atto depositato in data 17 novembre 2021, parte attrice chiedeva di essere autorizzata a chiamare in causa Abalone Asset Management Limited (di seguito, "Abalone"), poiché *"a seguito di una verifica effettuata sugli elenchi degli intermediari liberamente consultabili sul sito della Banca d'Italia, Savills ha appreso che, quanto meno a partire dal mese di aprile 2021, C-Quadrat non riveste più il ruolo di gestore del Fondo Teodora, risultando tale Fondo attualmente gestito da Abalone Asset Management Limited ("Abalone"), una società di gestione avente sede legale a Malta"*.

Con ordinanza del 25 novembre 2021, il Giudice autorizzava la suddetta chiamata in causa di Abalone, quale nuovo gestore del Fondo Teodora, assegnando all'attrice termine per la relativa notificazione fino al 17 dicembre 2021 e differendo l'udienza al 28 giugno 2022, poi rinviata al 12 luglio 2022.

* Con comparsa dell'8 giugno 2022 si costituiva in giudizio Abalone la quale faceva proprie le eccezioni e le domande svolte dal precedente gestore C-Quadrat, insistendo per l'accoglimento delle conclusioni, anche istruttorie, rassegnate da quest'ultima.

All'udienza del 12 luglio 2022 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice assegnava loro i termini di cui all'art. 190 c.p.c., rimettendo la causa al Collegio per la decisione.

2. La sopravvenuta carenza di legittimazione passiva di C-Quadrat e sua permanenza come parte processuale.

In via preliminare, va esaminata l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dalla convenuta C-Quadrat in sede di precisazione delle conclusioni e all'esito della chiamata di terzo richiesta da Savills nei confronti di Abalone, quale nuovo gestore del Fondo e della costituzione in giudizio di questa.

L'eccezione è fondata nei limiti di cui appresso.

Questo Tribunale, in fattispecie simile – azione di responsabilità proposta dalla SGR in a.s. e poi in l.c.a. verso i propri ex componenti degli organi sociali per danni causati ai fondi gestiti, SGR sostituita in corso di causa da altra SGR intervenuta nel processo - ha affermato:



“... la sostituzione della SGR gestore dei Fondi, secondo l'interpretazione preferibile (21) non comporta il trasferimento del fondo da un soggetto ad un altro - perché la collocazione della “proprietà sostanziale” non cambia, perché la sostituzione è stata deliberata come tale dall'assemblea dei partecipanti al fondo che in quel momento e perciò stesso esprimono una soggettività collettiva e perché la SGR sostituita, non titolare dei Fondi, non avrebbe potuto trasferirli come tali alla SGR subentrante -, ma solo, appunto, la sostituzione del soggetto gestore.

E' particolarmente evidente, in questo caso, che il diritto al risarcimento concernente i Fondi, non è passato da Cape SGR in a.s. a Opera, poiché, qualora il risarcimento fosse riconosciuto, esso andrebbe ad incrementare i rispettivi patrimoni dei Fondi, non certo il patrimonio né di Cape SGR in a.s. o in l.c.a., né di Opera.

Nondimeno, peraltro, è altrettanto evidente che, con il passaggio della gestione, Opera ha acquisito a titolo originario e senza trasferimento (né da Cape SGR in a.s., che non poteva trasferirla, né dai partecipanti, che non ne sono titolari) la legittimazione formale ad esercitare i diritti ed adempiere agli obblighi che formano i patrimoni segregati nei Fondi, ivi inclusa la legittimazione processuale.

Si tratta indubbiamente di un fenomeno sostitutivo peculiare non solo perché si verifica in assenza di trasferimento di diritti od obblighi, ma anche perché, rispetto alla fattispecie di nomina di nuovi amministratori di società di capitali, si evidenzia la continuità del soggetto giuridico gestito [...].

In ogni caso, tale fenomeno determina in capo alla SGR sostituita la perdita della legittimazione processuale di cui si discute e il contemporaneo crearsi di detta legittimazione in capo alla SGR subentrante.

Trova dunque applicazione analogica l' art. 111 c.p.c., che appunto regola una situazione diversa - in cui la parte che sta in giudizio trasferisce a titolo particolare il diritto controverso, così perdendo, sul piano sostanziale, interesse e legittimazione processuale ad esercitarlo, interesse e legittimazione che vengono acquisiti dall'avente causa -, rispetto alla quale vale però identica ratio di tutela delle parti processuali (22). L'effetto dell'applicazione dell'art. 111 c.p.c. è costituito, come noto, dalla perpetuatio legitimatio in capo alla parte che sta nel processo, che può dunque proseguirlo rimanendo titolare di tutte le relative posizioni giuridiche processuali attive e passive, salvo quanto stabilito appunto dalla norma medesima (23).

Nulla poi osterebbe all'applicazione di tale norma se si ritenesse – per quanto impropriamente – che la sostituzione della SGR comporta addirittura un trasferimento del fondo o dei beni che lo compongono.

Applicando l'art. 111 commi 1 e 3 c.p.c. alla situazione processuale che ne occupa, risulta per un verso che il processo è legittimamente proseguito tra le parti originarie anche dopo il subentro di Opera nella gestione dei Fondi e che l'intervento di Opera nel processo, realizzatosi mediante costituzione all'udienza del 15 ottobre 2013 (v. supra), è ammissibile. Da notare che, pur non essendo titolare di un diritto patrimoniale proprio, l'intervento di Opera è da qualificare adesivo autonomo ex art. 105 comma 1 c.p.c., essendo essa legittimata a far valere un diritto (risarcitorio nell'interesse dei Fondi) nei confronti di tutte le altre parti convenute e nei confronti della stessa Cape SGR in l.c.a.

Sempre in forza del disposto dell'art. 111 c.p.c. - per le ragioni appena sopra ricordate - vanno rigettate le eccezioni dei convenuti De Vecchi e Vismara, che lamentano un presunto difetto di legittimazione di Cape SGR in l.c.a. sia a depositare comparsa di prosecuzione del giudizio in data 21 maggio 2012, sia a provvedere alla rinnovazione delle citazioni - nulle ex artt. 164 comma 3 e 163 n. 7) c.p.c., non inesistenti - cui sono state autorizzate all'udienza del 11 dicembre 2012: giusta la norma appena richiamata, l'attrice, nonostante avesse perduto il potere di gestire i Fondi e la relativa legittimazione formale, era pienamente legittimata ad esercitare tutti i diritti insorgenti dal rapporto processuale in corso, tra cui appunto quello di proseguirlo ex art. 302 c.p.c. e di rinnovare le citazioni dei convenuti.

E' poi appena il caso di notare che, contrariamente a quanto eccepito dai convenuti De Vecchi e Vismara, la dichiarazione, resa da Cape SGR in l.c.a. all'udienza predetta in ordine al subentro di Opera quale gestore dei Fondi, non ha determinato alcuna interruzione del processo, poiché tale dichiarazione concerne un fenomeno (l'acquisto della legittimazione formale a gestire i Fondi da parte della SGR subentrante) assimilabile - mutatis mutandis (v. supra) - alla successione nel diritto controverso (art. 111 c.p.c.) e non ai casi di interruzione di cui all'art. 299 c.p.c. [...].



In base all'art. 111 comma 3 c.p.c., infine, Cape SGR in l.c.a. potrebbe essere estromessa dal processo, con il consenso delle altre parti. Tale consenso è stato manifestato solo dal convenuto Venturi [...].

21) Trib. Milano, sez. VIII, ord. n. 73921/2011 r.g. del 2.4.2012; Trib. Milano, sez. VIII, ord. N. 23918/2012 R.G. del 30.5.2012.

22) Cass., n. 2030 del 1999; Cass., n. 10916 del 2000.

23) "La successione per atto tra vivi a titolo particolare nel diritto controverso, disciplinata all'art. 111 cod. proc. civ., concerne la titolarità attiva e passiva dell'azione, e non già la capacità di agire applicata al processo, con la conseguenza che essa non far venir meno né l'interesse ad agire o a resistere in capo agli originali attori e convenuti, né la legittimazione dell'originario titolare del diritto. Tale legittimazione, tuttavia, ha portata meramente sostitutiva e processuale, con la conseguenza che gli effetti sostanziali della pronuncia si spiegano solo nei confronti dell'effettivo nuovo titolare, sia o meno il medesimo intervenuto in giudizio": Cass., n. 22503 del 2014. "La cessione di credito determina la successione a titolo particolare del cessionario nel diritto controverso, cui consegue, ai sensi dell'art. 111 cod. proc. civ., la valida prosecuzione del giudizio tra le parti originarie e la conservazione della legittimazione da parte del cedente, in qualità di sostituto processuale del cessionario, anche in caso d'intervento di quest'ultimo fino alla formale estromissione del primo dal giudizio, attuabile solo con provvedimento giudiziale e previo consenso di tutte le parti": Cass., n. 22424 del 2009". (7).

Di recente la Corte di cassazione è pervenuta, sebbene su basi interpretative non esattamente sovrapponibili, alle medesime conclusioni affermando:

“Se nel corso del processo, in cui è controverso un diritto attinente a un fondo comune di investimento, si trasferiscono da una società di gestione all'altra - ai sensi dell'art. 36, co. 1 d.lgs. 98/1998 - i rapporti di gestione relativi al fondo, il processo prosegue tra le parti originarie. La società di gestione subentrata nella gestione può intervenire o essere chiamata nel processo e la società alienante può esserne estromessa. In ogni caso, la sentenza pronunciata nei confronti delle parti originarie spiega i suoi effetti anche nei confronti della società di gestione subentrata” (8).

Secondo il richiamato principio giurisprudenziale in ipotesi di tal guisa devono ritenersi applicabili i commi 3 e 4 dell'art. 111 c.p.c.

Nel caso di specie, il titolo giuridico sul quale si fondava la domanda svolta in via principale da Savills nei confronti di C-Quadrat era costituito dal rapporto di gestione intercorrente tra questa ed il Fondo Teodora; talché il venir meno di siffatto rapporto gestorio in capo a C-Quadrat per l'avvenuta sua sostituzione in favore di Abalone in corso di causa (segnatamente, dall'aprile 2021) comporta *tout court* la sopravvenuta carenza di legittimazione passiva in capo a C-Quadrat nella cui medesima posizione processuale (sia in ordine alla domanda attorea, sia in ordine alla domanda riconvenzionale fatta propria della terza chiamata) è subentrata Abalone.

Nondimeno, non può trovare accoglimento la richiesta, anch'essa avanzata da C-Quadrat in ordine alla sua estromissione dal giudizio, tenuto conto che le altre parti del processo – *rectius*, l'attrice Savills e

(7) Tribunale di Milano, SSI, Cape Natix SGR S.p.a. in l.c.a. (già in a.s.) c. Cimino ed altri, sent. n. 51854/2011 r.g., del 24 ottobre 2014.

(8) Cfr. Cass., sent. n. 4741 del 2023.



l'altra convenuta QIAM - non hanno espressamente manifestato il proprio consenso, così non ricorrendo nella fattispecie i presupposti richiesti dall'art. 111, comma 3, c.p.c.

Del resto, la natura temeraria della condotta processuale tenuta da C-Quadrat per come fatta valere da parte dell'attrice sino alla comparsa conclusionale giustifica il dissenso all'estromissione di essa convenuta.

3. La carenza di legittimazione passiva in capo a QIAM e l'inammissibilità della relativa azione svolta nei suoi confronti.

Prima di entrare nel merito della fondatezza dell'azione svolta dall'attrice, è opportuno chiarire il rapporto di subordinazione o meno sussistente tra le due domande proposte da Savills ed individuare il soggetto sul quale incombe l'obbligazione risarcitoria invocata dal gestore revocato e la correlata legittimazione passiva.

Ciò in quanto parte attrice – in ragione dell'assenza di una disciplina *ad hoc* e di orientamenti non univoci in merito alla natura dei fondi patrimoniali ed ai rapporti intercorrenti tra questi, SGR e partecipanti al fondo – ha svolto in via prudenziale la stessa domanda risarcitoria nei confronti di due differenti soggetti, ovvero sia nei confronti del Fondo Teodora (indicandola in via principale), citando la SGR che in quel momento lo gestiva e ne aveva dunque la legittimazione processuale, sia il Quotista (in via subordinata), citando anche in questo caso il suo gestore e rappresentante processuale, la SGR QIAM.

Orbene, a prescindere dal tenore letterale delle conclusioni rassegnate e dunque dall'apparente subordinazione delle domande proposte, essendo le stesse identiche - sia nel *petitum*, sia nella *causa petendi* - ma dirette a soggetti differenti andranno esaminate in via alternativa, previo preliminare accertamento del soggetto che si ritiene essere tenuto all'obbligazione risarcitoria derivante dalla dedotta carenza di giusta causa di revoca di Savills, con conseguente carenza di legittimazione passiva in capo all'altro soggetto parimenti convenuto in giudizio.

Preliminarmente, va rilevato che l'obbligazione risarcitoria invocata da parte attrice trova il suo fondamento nella delibera dell'assemblea dei partecipanti al Fondo con cui è stata disposta la sua revoca – in tesi in assenza di giusta causa - ovvero in un atto espressione di una volontà che promana dalla – seppur limitata - autonomia organizzativa del fondo: a mente dell'art. 37, comma 3 del TUF “i



partecipanti possono riunirsi in assemblea esclusivamente per deliberare sulla sostituzione del gestore”.

Sotto tale profilo viene in gioco, dunque, *in primis* l'imputabilità della volontà espressa in tale sede che, a parere di questo Collegio, non può attribuirsi né al gestore revocato, né tantomeno al Quotista.

Questo Tribunale ha già avuto modo di precisare che la sostituzione della SGR nella gestione di un fondo è fenomeno assimilabile al mutamento delle persone degli amministratori e che i partecipanti al fondo - nel deliberare la revoca del gestore e nell'esercizio dell'azione di responsabilità nei confronti di questi - assumono una posizione analoga ai soci di società di capitali ⁽⁹⁾.

Ne discende che la volontà di revoca espressa in sede assembleare non può che essere imputata al Fondo medesimo, il quale sotto il profilo della responsabilità e nella sua autonomia patrimoniale “bilaterale” perfetta ex art. 36, comma 4, TUF, ovvero sia rispetto al patrimonio del gestore sia rispetto a quello dei partecipanti, può senz'altro legittimamente costituire centro di imputazione di posizioni giuridiche soggettive attive e passive ⁽¹⁰⁾.

⁽⁹⁾ “il fenomeno verificatosi non è assimilabile ad un trasferimento della proprietà dei beni inclusi nel patrimonio del Fondo, ma semmai al mutamento delle persone degli amministratori: come gli amministratori, le SGR esercitano il diritto di voto nell'assemblea delle società partecipate; come gli amministratori, il cui potere gestionale è esclusivo (art. 2380 bis c.c.), non ricevono istruzioni dai soci, così le SGR non le ricevono dagli investitori; come i soci sono informati dagli amministratori delle linee gestionali perseguite e dei risultati ottenuti solo in sede assembleare ed in via di resoconto, così accade per i partecipanti al fondo rispetto alle SGR; anche i partecipanti al fondo, come i soci di società di capitali, possono soltanto revocare la SGR gestore ed esercitare l'azione di responsabilità”: Trib. Milano, n. 7232 del 2016.

⁽¹⁰⁾ In proposito questo Tribunale ha già affermato: “Anche la Corte di Cassazione, pur nell'ambito di una ricostruzione che vede il fondo di investimento come patrimonio separato della SGR e gli nega soggettività giuridica, ne riconosce le peculiarità laddove distingue proprietà in senso sostanziale, posta in capo ai partecipanti al fondo, e proprietà in senso formale.

Quest'ultima precisazione è in realtà essenziale, per rendere la ricostruzione effettivamente aderente alla natura dei fondi di investimento, ed in qualche misura necessitata, in ragione dei due elementi che più profondamente caratterizzano i fondi comuni di investimento: la “doppia separazione” sia dal patrimonio dei partecipanti che dal patrimonio della SGR; la destinazione dei beni inclusi nel fondo (conferiti dai partecipanti) all'investimento avente le connotazioni descritte nel regolamento.

In questo contesto la SGR, pur libera nella scelta dei singoli atti gestori, è però vincolata anzitutto nel fine, trattandosi di una gestione “nell'interesse dei partecipanti” [artt. 36 comma 4, 40 comma 1 lett. a) e comma 2 TUF], ma anche nei “metodi”, trattandosi di gestione connotata dall'assunzione degli obblighi e delle responsabilità del mandatario (art. 36 comma 5 TUF), e nei “contenuti”, segnati dal regolamento. E' cioè conseguente ritenere che una gestione dei beni inclusi nel fondo, da parte del “proprietario” del fondo (la SGR), vincolata nel fine, nel metodo e nelle responsabilità in favore di coloro che hanno fornito i mezzi per l'acquisto dei beni (i partecipanti), non può che far degradare quella posizione giuridica di “proprietà” a posizione formale, svuotata di gran parte di quella sostanza - la signoria del volere nell'interesse proprio - che caratterizza la proprietà come abitualmente conosciuta, enucleata da quel che la connota e ricostruita in chiave essenzialmente obbligatoria a scopi eminentemente funzionali, quali consentire agevolmente il traffico giuridico, massimizzare le possibilità di profitto per partecipanti non in grado di gestire investimenti quali quelli descritti nel regolamento, aprire il mercato interessato dal regolamento ad investimenti che solo la raccolta attraverso i fondi può consentire. La conclusione, qui tratta rispetto alla natura del rapporto tra SGR e beni inclusi nel fondo, è vieppiù



Del resto, come rilevato da accorta dottrina, l'alternatività tra soggettività giuridica e autonomia patrimoniale perfetta, tutta basata sul latente assunto che solo ed esclusivamente il soggetto (biologico o artificiale) può essere il termine di situazioni giuridiche attive o passive, non trova riscontro nella realtà giuridica e fattuale e deve essere radicalmente ridimensionata in favore di una concezione secondo cui le categorie evocate non solo non sono distanti, ma addirittura si pongono in relazione di interscambiabilità.

Per altro verso, come noto, può escludersi che il rapporto intercorrente tra la società di gestione ed i partecipanti al fondo sia propriamente riconducibile alle figure del mandato e della rappresentanza.

In tema è sufficiente osservare che la volontà del mandante e quella del rappresentato sono rilevanti per il mandatario (art. 1711 c.c.) e per il rappresentante (art. 1388 c.c.), mentre la SGR è indipendente dai partecipanti al fondo. Inoltre, sia nel mandato, sia nella rappresentanza, la legittimazione sostanziale a disporre attribuita al gestore non sostituisce, ma si aggiunge a quella del *dominus*, che, pur con le dovute cautele, può continuare a compiere atti di disposizione del diritto (artt. 1716, comma 2 e 1729 c.c.). Il potere di disposizione non spetta invece ai partecipanti, ma, ex artt. 1, lett k) e 36, comma 3 TUF, alla sola SGR in via esclusiva.

Nè depone in senso contrario l'espressa attribuzione legislativa alla SGR dei doveri e delle responsabilità del mandatario (art. 36, comma 3, TUF): trattasi infatti di situazioni giuridiche che non esauriscono il rapporto di mandato. E così la gestione nell'interesse dei partecipanti, non è concepibile

confermata quando quei beni sono azioni, dunque, fasci di rapporti obbligatori che, per quanto condensati in un titolo astratto, tali rimangono.

Alle osservazioni svolte sin qui si deve aggiungere la considerazione di rilevanti dati normativi sopravvenuti che paiono muovere altri importanti passi nel senso dell'affermazione dell'autonomia patrimoniale del fondo.

Pare significativo anzitutto l'inserimento, nel cruciale comma 6 dell'art. 36 TUF, delle parole "; delle obbligazioni contratte per suo conto, il fondo comune di investimento risponde esclusivamente con il proprio patrimonio" (Art. 32.1 let. b. d.l. 31.5.2010 n. 78, conv. l.n. 122 del 30.7.2010). Ai fini che qui interessano, rimane confermato che il patrimonio è "proprio" del fondo, non dunque della S.G.R.

La l.n. 183 del. 12.11.2011 (c.d. "Legge di stabilità 2012) all' art. 6 comma 1 ("Disposizioni in materia dismissioni dei beni immobili pubblici"), recita: "1. Il Ministero dell'economia e delle finanze è autorizzato a conferire o trasferire beni immobili dello Stato ... ad uno o più fondi di investimento immobiliare, ovvero ad una o più società ...". E il comma 8-bis: "I fondi istituiti dalla società di gestione del risparmio del Ministero dell'economia e delle finanze possono acquistare beni immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali ...". Ben si può pensare che menzionando i "fondi" la legge usi una sinecdoche che preterisce la SGR, ma certo è che i referenti di trasferimenti ed acquisti sono i fondi, non le relative SGR.

Infine il D.Lgs. n. 47 del 2012 ha introdotto il comma 6 bis dell'art. 57 TUF, così prevedendosi la possibilità che i fondi comuni di investimento siano ammessi alla procedura di liquidazione coatta amministrativa indipendentemente dalla SGR che li gestisce. Si tratta di tre innovazioni normative sopravvenute rispetto all'arresto giurisprudenziale invocato da parte attrice, che tutte univocamente si pongono nel senso di riconoscere autonomia patrimoniale – dunque capacità di essere titolare di diritti sostanziali e processuali – ai fondi comuni di investimento": Trib. Milano, SSIB, n. 7232 del 2016, cit.



senza un riferimento unificante, che, come tale, esclude la loro rilevanza *uti singuli*. Peraltro, se si può ammettere che i partecipanti al fondo possano agire in responsabilità verso la SGR, l'oggetto di tale azione è la *mala gestio* del fondo ed il risarcimento è dovuto al fondo e non ai partecipanti agenti, analogamente a quanto accade per le società di capitali ex artt. 2393 bis e 2476 comma 3 c.c.

Per quanto riguarda il fondo, non è dubbio che da esso non possano promanare istruzioni di gestione, sicché è escluso che la SGR possa esser soggetta ad esse, pur essendo le scelte di investimento del gestore limitate dal regolamento, rimanendone così esclusa la assimilabilità al mandato fiduciario.

Il rapporto tra SGR e fondo è dunque specialmente regolato dalla legge e sono proprio la perfetta autonomia patrimoniale che lo caratterizza *ex lege* ed il potere gestorio altrettanto stabilito *ex lege* in capo alla SGR, con la mediazione del regolamento, che ben giustificano l'affermazione di una imputazione diretta in capo al fondo delle posizioni giuridiche attive e passive che di quella gestione sono il risultato effettuale, senza che uno sdoppiamento della proprietà tra "formale" e "sostanziale" – sostituita alla più tradizionale dicotomia proprietà / gestione - possa particolarmente giovare alla chiarezza e certezza del traffico giuridico.

Individuato il "soggetto" / patrimonio autonomo sul quale incombe l'obbligazione risarcitoria rivendicata da parte attrice, meno controversa ne risulta la correlata legittimazione processuale, la quale ex art. 36, comma 1 TUF va senz'altro attribuita alla SGR che, assunto l'ufficio di gestore del fondo, acquisisce la correlativa funzione di esercizio dei diritti e di adempimento degli obblighi imputati al fondo medesimo ⁽¹¹⁾.

Da quanto sopra rilevato discende la carenza di legittimazione passiva in capo a QIAM, convenuta in giudizio quale SGR del Quotista e, conseguentemente, l'inammissibilità della domanda attorea proposta (in via subordinata) nei confronti di quest'ultima.

4. Le domande proposte da parte attrice nei confronti del Fondo e, per esso, di C-Quadrat e di Abalone in merito alla sua revoca senza giusta causa ed il conseguente diritto al risarcimento del danno.

Le domande sono fondate.

⁽¹¹⁾ La legittimazione attiva della SGR in riferimento alle azioni con le quali si facciano valere diritti inclusi nel fondo e la contestuale esclusione della suddetta legittimazione in capo ai partecipanti hanno poi trovato riscontri nella giurisprudenza di merito: Trib. Milano, sent. n. 5329/2012 del 9.05.2012; Trib. Milano, n. 5876 del 11.05.2015.



In proposito, corre l'obbligo premettere che l'assenza di una disciplina *ad hoc* prevista per il funzionamento dell'assemblea dei partecipanti al fondo e dei rimedi di impugnazione delle relative delibere (sebbene il suo oggetto, come si è visto, sia normativamente limitato alla sola revoca della SGR ed all'esperimento dell'eventuale azione di responsabilità), conduce ad individuare l'assetto societario più logicamente ricollegabile al funzionamento e alla struttura di un Fondo di Investimento e, quindi, in sostanza, alle disposizioni specificamente rivolte alle società per azioni.

Come precisato da questo Tribunale:

“La netta cesura esistente, infatti, tra la figura del quotista e quella della società di gestione, essendo rimesso in via esclusiva alla seconda tutte le scelte di investimento e, appunto, di gestione del Fondo, con esclusione di qualsiasi ingerenza anche indiretta da parte dei quotisti, assimilabili a tutti gli effetti a dei veri e propri soci di capitale, evoca in qualche modo la logica strutturale delle società per azioni” ⁽¹²⁾.

Tanto premesso, come in più occasioni evidenziato dalla giurisprudenza di legittimità:

“nel diritto societario, costituiscano un numero limitato le deliberazioni degli organi sociali soggette per legge all'obbligo di motivazione (cfr. articoli 2391 e 2391-bis c.c., articolo 2441 c.c., comma 5, articolo 2497-ter c.c.), restando di regola i soci liberi di determinarsi senza necessariamente esternare le ragioni delle proprie decisioni. Accanto alle ipotesi in cui le deliberazioni societarie debbano essere motivate per esplicito dettato normativo, altre possono essere individuate in via interpretativa. Tra di esse vi sono appunto, sia pure con connotati fra loro parzialmente diversi, le deliberazioni di interruzione del rapporto sociale (articoli 2287, 2473-bis e 2533 c.c.), gestorio (articolo 2259, 2383 e 2409-duodecies c.c.) o sindacale (articolo 2400 c.c.), dove la necessita' di verificare la sussistenza della giusta causa, o della fattispecie statutaria, impone di motivare la deliberazione al momento in cui essa viene assunta. Pertanto, se e' vero che il legislatore ha previsto un potere di recesso ex lege in capo alla società, tanto che la giusta causa non si pone come requisito di efficacia dell'atto, la condizione della sussistenza di ragioni integranti la medesima e', tuttavia, da verificare per impedire la nascita del diritto al risarcimento del danno. Secondo alcuni, peraltro, la mancata esplicitazione a verbale delle ragioni della revoca, che potrebbero allora rimanere inesprese, non ne impedirebbe la successiva enunciazione, ad opera della società, nel corso del giudizio risarcitorio intrapreso dall'amministratore revocato: sempre che, tuttavia, sul piano sostanziale preesistessero alla revoca, che abbiano storicamente concorso a fondare (mentre altri reputano debba tenersi conto anche delle ragioni sopravvenute: ma se queste possano integrare la giusta causa, magari mediante una successiva deliberazione che rinnovi la prima, non e' questione di cui sia dato occuparsi in questa sede, essendo estranea al thema decidendum). In tal caso, tutto si ridurrebbe al profilo dell'onere probatorio in giudizio: posto che ben piu' complesso ed impegnativo e' provare l'esistenza di motivi, pure effettivi, non espressamente indicati nel verbale assembleare, laddove la consacrazione all'interno del medesimo costituisce un'indubbia agevolazione probatoria.

E', tuttavia, preferibile ritenere che le ragioni della revoca debbano essere enunciate espressamente nella deliberazione, e non restare meramente implicite, senza dunque facolta' di integrazione in sede giudiziale. Argomenti relativi alla celerita' dell'agire societario, efficienza imprenditoriale, certezza delle situazioni giuridiche, deflazione del contenzioso, buona fede nei rapporti societari e (pur relativo) formalismo degli atti societari inducono a tale conclusione. La questione e' stata gia' esaminata da questa Corte, che l'ha decisa in tal senso, affermando il condivisibile principio secondo cui l'indicazione delle ragioni nella delibera e' imposta dalla circostanza che la revoca e' atto dell'assemblea ed in seno ad essa le ragioni della revoca trovano la loro

⁽¹²⁾ Tribunale Milano, 14/09/2018 n. 9090/2018.



ponderazione e valutazione (Cass. 12 settembre 2008, n. 23557; v. pure, in tema di esclusione del socio da società personale, Cass. 16 giugno 1989, n. 2887).

In conclusione, occorre l'enunciazione esplicita a verbale in ordine alle ragioni di revoca, che devono presentare i caratteri di effettività ed essere ivi riportate in modo adeguatamente specifico; mentre la deduzione in sede giudiziaria di ragioni ulteriori non è ammessa, restando esse ormai quelle indicate nella deliberazione”⁽¹³⁾.

Orbene, la Delibera recita:

la “dott.sa Anna Teresa Plantamura, ... evidenzia che il Partecipante è in possesso di prove – documentali e non – di condotte quanto meno gravemente colpose di Savills nella gestione di Teodora. Si tratta di fatti e prove in procinto di essere rimessi al vaglio delle competenti Autorità giudiziarie ed amministrative. In questa sede ci si limita a richiamare – a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo – la condotta gravemente colposa nell'assolvimento degli adempimenti fiscali a carico degli immobili di titolarità del Fondo, nonché quella (connotata da ancor maggiori profili di censura) della gestione di immobili di titolarità di Teodora in conflitto di interessi. Queste ed altre condotte di Savills hanno generata significativi danni a carico del Fondo e sono tali da genera ulteriori e diversi per il futuro” (v. doc. 1 att.)

L'assoluta genericità di tali addebiti risulta solo che si consideri, anzitutto, che la colpa nell'assolvimento di adempimenti fiscali è espressione di solito utilizzata per designare l'omesso o ritardato pagamento di imposte dovute con il conseguente rischio di accertamenti ed applicazione di sanzioni, interessi moratori, aggi, mentre nel caso di specie si sarebbe poi scoperto solo a seguito della proposizione della domanda riconvenzionale che C-Quadrat imputa a Savills proprio il contrario: di avere pagato imposte per importi asseritamente non dovuti (per i quali peraltro aveva essa stessa chiesto rimborsi tuttavia non erogati dall'Agenzia delle Entrate: v. *postea*). Il conflitto di interessi è meramente enunciato senza la benché minima indicazione delle operazioni rispetto alle quali si sarebbe manifestato. Il riferimento a “fatti e prove in procinto di essere rimessi al vaglio” di Autorità competenti è espressione confessoria della mancata attuale articolazione degli addebiti giustificanti la revoca del gestore attuale.

Ne risulta un' evidente carenza del menzionato requisito dell'esplicita e specifica enunciazione delle ragioni della revoca.

⁽¹³⁾ Cass., sent. n. 2037 del 2018.



Tale rilevata carenza di specificità di motivazione - alla luce del riportato e condiviso principio giurisprudenziale - di per sé deve ritenersi sufficiente ad escludere la sussistenza di una giusta causa di revoca del rapporto gestorio in capo a Savills e del correlato diritto di questa ad ottenere – dal Fondo Teodora e per essa – dal suo attuale gestore Abalone il risarcimento del danno conseguentemente patito.

Ciò, come anzidetto, escluderebbe *de plano* ogni disamina giudiziale delle ragioni poste a fondamento della revoca; sennonché si procederà comunque ad un loro vaglio nel prosieguo essendo le stesse oggetto della domanda riconvenzionale svolta – da C-Quadrat e poi fatta propria – da Abalone.

Per completezza, si precisa sin d'ora che le contestazioni mosse dalla convenuta a Savills in ordine alla sua asserita *mala gestio* e specificate solo in sede giudiziale risultano nel merito infondate e pretestuose; sicché anche non applicando il superiore principio giurisprudenziale la domanda attorea avrebbe in ogni caso trovato accoglimento.

* Accertato l'*an debeatur*, deve osservarsi che nessuna contestazione è stata svolta né dalla convenuta C-Quadrat, né dalla terza chiamata Abalone in ordine al *quantum debeatur*.

Deve dunque ritenersi pacifico che la prematura interruzione del rapporto gestorio in questione prima della sua scadenza naturale fissata dal Regolamento al 1° dicembre 2019 (Periodo di Lock-up) ha determinato in capo a parte attrice un danno pari alla commissione che questa avrebbe maturato sino alla predetta scadenza, quantificabile in Euro 350.000,00 sulla base dei criteri di cui all'art. 9.1 del Regolamento, ovvero nello 0,125% su base semestrale del valore complessivo dei beni di proprietà del Fondo Teodora, per come risultante dalla relazione contabile semestrale al 30 giugno 2019 depositata in giudizio da C-Quadrat all'esito dell'ordine di l'esibizione ex art. 210 c.p.c. disposto con ordinanza del 15 dicembre 2020 su richiesta di parte attrice ed al netto di Euro 200.000,00 già corrisposti in favore di Savills.

Pertanto, Abalone - nella sua qualità di attuale gestore del Fondo Teodora - andrà condannata al pagamento in favore di parte attrice della somma di Euro 350.000,00, oltre interessi legali sulla somma rivalutata tempo per tempo dal dovuto al pagamento effettivo.

5. Le domande riconvenzionali proposte da parte convenuta C-Quadrat e da parte terza chiamata Abalone.



Le domande sono infondate.

Prima di entrare nel merito dell'azione di responsabilità in oggetto, occorre rilevare l'inammissibilità della documentazione versata agli atti da Abalone.

Questa si è costituita in giudizio in data 8.06.2022 a seguito della chiamata di terzo effettuata da Savills non appena venuta a conoscenza della sostituzione di C-Quadrat nella gestione del Fondo Teodora, con conseguente applicabilità delle disposizioni di cui all'art. 111, commi 3 e 4 c.p.c. (cfr. par. 2).

Abalone, dunque, è subentrata nella medesima posizione processuale della convenuta C-Quadrat, con la conseguenza da un canto di potersi avvalere senz'altro delle difese, domande ed attività istruttorie svolte dal "predecessore" (come di fatto avvenuto), dall'altro di soggiacere alle preclusioni processuali già maturate al momento della sua costituzione in giudizio ⁽¹⁴⁾.

Considerato che la costituzione *de qua* è avvenuta dopo lo spirare dei termini di cui all'art. 183, comma 6° c.p.c., alla terza chiamata era ormai impedita ogni attività istruttoria, potendosi giovare solo di quella offerta dal precedente gestore.

Ne consegue che tutti i documenti offerti da Abalone in quanto inammissibili non verranno presi in considerazione ai fini della disamina della domanda in oggetto.

* Entrando nel merito dell'azione di responsabilità in questione promossa da C-Quadrat (la cui legittimazione attiva è *medio tempore* venuta meno) ed oggi rivendicata e fatta propria da Abalone – nella sua qualità di attuale gestore - va accertato se parte attrice, nella gestione del Fondo Teodora, abbia o meno rispettato i doveri e le regole imposte dall'ordinamento rispetto alle condotte ad essa contestate.

Come noto, in base alle regole generali di comportamento stabilite dall'art. 40 TUF e dall'art. 48 del Regolamento Consob 11522/98, le SGR devono, innanzitutto, operare con diligenza, correttezza e trasparenza nell'interesse dei partecipanti ai fondi e dell'integrità del mercato.

⁽¹⁴⁾ "Il principio della continuazione del processo tra le parti originarie in ipotesi di trasferimento del diritto controverso a titolo particolare avvenuto nel corso del processo, non consente che una misura cautelare in corso di causa possa essere concessa nei confronti del dante causa; data l'autonomia del processo cautelare, anche se connesso con quello di merito, l'Azione cautelare deve essere rivolta nei confronti dell'avente causa": Cass., n. 1536 del 1973. Cfr. anche: Cass., n. 6945 del 2007.



Esse inoltre devono operare in modo indipendente, coerentemente con i principi di legge, e nel rispetto degli obiettivi di investimento indicati nel prospetto informativo degli Oicr gestiti; astenersi da comportamenti che possano avvantaggiare un patrimonio gestito, ivi inclusi quelli gestiti nell'ambito della prestazione del servizio di gestione individuale di portafogli per conto terzi, a danno di un altro; acquisire una conoscenza adeguata degli strumenti finanziari, dei beni e degli altri valori in cui è possibile investire il patrimonio gestito; infine operare al fine di contenere i costi a carico degli Oicr gestiti e di ottenere dal servizio svolto il miglior risultato possibile, anche in relazione agli obiettivi di investimento degli stessi Oicr.

A tali generali regole si aggiungono poi quelle specificatamente indicate nel Regolamento del Fondo, quali quelle derivanti dal suo obiettivo di **“massimizzare il risultato netto da ripartire tra i Partecipanti [...] sia mediante la cessione degli immobili apportati al Fondo o successivamente acquisiti, sia attraverso la locazione dei medesimi, sia ancora mediante attività di ristrutturazione e valorizzazione degli immobili al fine di migliorarne la redditività”** (doc. 2 att.).

Orbene, con riferimento al caso di specie va osservato *in primis* che le istanze di rimborso presentate da Savills sulla base della consulenza fornita CfC – diversamente da quanto sostenuto da parte convenuta C-Quadrat prima e da Abalone poi – non rivestono affatto valore confessorio circa gli asseriti **errori compiuti nella determinazione dell'IMU** di alcuni immobili del Fondo.

Viceversa, la condotta posta in essere da parte attrice nell'espletamento del rapporto di gestione risulta connotata da diligenza e prudenza. Essa, infatti, sebbene già seguita da consulenti in materia fiscale e tributaria (nello specifico, lo Studio Commercialista Baudo: docc. 44 e 45 att.), aveva deciso comunque di avvalersi anche dell'opera professionale di altra società di fiducia del Quotista (cioè appunto CfC) al fine di verificare la possibilità di far ottenere al Fondo Teodora un eventuale risparmio in termini di imposte e di proporre perciò le istanze suggerite dalla predetta società di consulenza in via prudenziale e per non lasciare nulla di intentato.

Pertanto, la mera presentazione da parte di Savills delle istanze di rimborso *de quibus* nulla prova in merito ad errori in tesi compiuti ed a danni asseritamente patiti dal Fondo Teodora.

Anzi, dalla documentazione agli atti emerge la totale assenza di pregiudizio economico in capo al Fondo per la gestione condotta da Savills.

Entrando nel dettaglio, Abalone ha lamentato quanto segue:



- (i) maggiori imposte pagate dal Fondo per mancata riduzione della base imponibile IMU per dedotta inagibilità degli immobili siti in (a) Bologna, Via della Cooperazione n. 17; (b) Torino, Corso Enrico Tazzoli n. 186; (c) Chianciano Terme, Via Le Piane n. 35 Rivoli, Via Sestriere n. 130, per complessivi Euro 869.387,77;
- (ii) maggiori imposte (IMU e TASI) pagate dal Fondo per l'immobile di Chianciano Terme, Via le Piane 19, per complessivi Euro 19.605,00;
- (iii) maggiori imposte pagate dal Fondo per tardive rideterminazioni delle rendite catastali degli immobili siti in (a) Torino, Via Borgaro, 21; (b) Vado Ligure, Via Italia snc; (c) Roma, Via di Torre Rossa n. 94, per complessivi Euro 949.812,88;
- (iv) rischio di accertamento IMU per l'immobile di Vado Ligure, per (ipotetici) Euro 544.512,16;
- (v) maggiori imposte IMU e TASI versate per l'immobile di Milano, Via Monte di Pietà n. 1 in ragione della pretesa erronea determinazione della base imponibile, per complessivi Euro 666.294,70.

Con riferimento all'immobile di Bologna, via Della Cooperazione n. 17, la tesi di CfC – giudizialmente sostenuta dalla convenuta prima e dalla terza chiamata dopo - circa la pretesa inagibilità di tale immobile e sulla cui base è stata presentata la relativa istanza di rimborso IMU/TASI per l'importo di Euro 80.682,76, risulta smentita *per tabulas*.

Il provvedimento di rigetto esplicito reso dal Comune di Bologna nel febbraio 2019 afferma testualmente che “dalla Relazione Tecnica del 5 luglio 2018 di CfC Advice (allegata all'istanza di rimborso) non si riscontra la sussistenza dei requisiti necessari per l'applicazione della riduzione della base imponibile IMU del 50% prevista dalla vigente normativa per gli immobili dichiarati inagibili o fatiscenti e, comunque, le problematiche evidenziate nella Relazione Tecnica sarebbero superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria” (doc. 24 att.).

Peraltro, inconferente deve ritenersi la dedotta pendenza di un'impugnativa avverso tale provvedimento - del cui esito peraltro non è stata fornita alcuna allegazione -, e ciò per l'evidente ed assorbente ragione per la quale, in caso di accoglimento del gravame, al Fondo Teodora verrebbe riconosciuto il diritto al rimborso delle eventuali somme versate in eccedenza, oltre interessi, con conseguente esclusione di qualsivoglia ipotesi di danno sofferto dal medesimo.

Né possono ricavarsi elementi a sostegno dell'asserita inagibilità dell'immobile e del danno in tesi patito dal Fondo dalla perizia di REAG, la cui produzione (sub doc. 43) effettuata da C-Quadrat con la



terza memoria ex art. 183, comma 6°, c.p.c. deve ritenersi inammissibile, essendo essa diretta a provare i fatti principali sostenuti dalla convenuta (*rectius*, l'inagibilità dell'immobile allegata a fondamento della domanda risarcitoria riconvenzionale) e non già a confutare le deduzioni e le prove di parte attrice di cui alla seconda memoria istruttoria.

Con riferimento all'immobile sito in Torino, Corso Enrico Tazzoli n. 186, l'istanza di rimborso IMU e TASI depositata nel novembre 2018, per l'importo di Euro 183.952,00, per il periodo 2014-2017, sempre sulla scorta delle analisi svolte da CfC (cfr. doc. 3 C-Quadrat) – in assenza di prove contrarie non fornite – deve ritenersi parimenti rigettata, in tal caso mediante silenzio-diniego, essendo ormai trascorsi oltre 180 giorni dal deposito dell'istanza ai sensi del D.lgs 546/1992.

Analogo epilogo ha avuto, con riferimento all'immobile sito in Chianciano Terme, via delle Piane 35, l'istanza presentata nell'ottobre 2018 (sempre tramite lo Studio Legance) di rimborso IMU/TASI per il periodo 2013-2017, per l'importo di Euro 67.503,00, come comprovato dalla documentazione offerta dall'attrice (cfr. doc. 23 att.).

Il rigetto dell'istanza di rimborso relativa all'immobile in questione – secondo la tesi della convenuta – sarebbe dovuto alla mancata presentazione, in sede di istanza, della dichiarazione IMU relativa agli anni oggetto di richiesta.

Tuttavia, tale allegazione risulta apodittica, non essendo supportata da alcuna prova; essa, inoltre, deve ritenersi irrilevante, non essendo dato comprendere in che modo ciò dimostrerebbe il diritto del Fondo Teodora al risarcimento di alcunché nel presente giudizio, anche considerato che C-Quadrat non ha neppure impugnato il suddetto provvedimento.

Con riguardo all'immobile sito in Rivoli, Via Sestriere n. 130, un report appositamente predisposto da CfC in data 28 settembre 2018 (cfr. doc. 9 C-Quadrat) ha sostenuto l'opportunità di depositare istanza di rimborso IMU/TASI per l'importo di Euro 537.250,01, per le annualità dal 2014 al 2018, di nuovo in ragione dell'asserito stato di inagibilità dello stesso.

Lo stato di degrado che caratterizzava l'immobile *de quo*, derivante unicamente dal mancato utilizzo dello stesso, non era certo tale da integrare lo stato di inagibilità invocabile ai sensi della normativa vigente per ottenere la riduzione del 50% della base imponibile IMU.

In proposito, dalla corrispondenza versata da parte attrice, emerge che nel corso del 2018, l'immobile di Rivoli era stato oggetto di un progetto volto alla possibile trasformazione in struttura sanitaria RSA, affidato all'architetto Pierro. Data la necessità di ottenere l'autorizzazione alla trasformazione da parte



del Comune, era stato lo stesso Coricciati, effettivo titolare del Fondo Teodora tramite il QIA, a sollevare il dubbio che, nelle more di tale procedimento autorizzativo, la presentazione di una domanda di riduzione della base imponibile IMU potesse avere un qualche impatto negativo sulla pratica e che, pertanto, fosse opportuno attendere (cfr. docc. 49 e 50 att.)

Trattasi peraltro di circostanze da ritenersi pacifiche non essendo state espressamente contestate dall'allora convenuta C-Quadrat. Anche con riguardo a tale immobile pertanto nessuna responsabilità gestoria è rinvenibile in capo a Savills.

Orbene, la decisione di sospendere la procedura volta alla possibile riduzione delle imposte relative a tale immobile – diversamente da quanto sostenuto da parte convenuta - è stata adottata con il pieno avallo del Coricciati e dunque dello stesso Quotista, a seguito di valutazioni tecniche e di opportunità, basate su pareri resi da consulenti esterni e appunto condivise dallo stesso Quotista, come risulta *per tabulas*.

L'unica istanza di rimborso presentata (sempre tramite lo Studio Legance) che risulta esser stata accolta è quella afferente l'immobile sito in Chianciano Terme, Via Le Piane n. 35 (presentata nell'ottobre 2018 per IMU/TASI per il periodo 2013-2017), a seguito della quale, in forza di sentenza parzialmente favorevole emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di Siena e divenuta definitiva, il Fondo Teodora ha ottenuto il rimborso della somma di Euro 19.605,00.

Rimborso, questo, che all'evidenza esclude *tout court* ogni ipotesi di pregiudizio economico patito dal Fondo medesimo.

* Parimenti infondate risultano poi le contestazioni in ordine alle dedotte maggiori imposte che il Fondo – a causa dell'asserita *mala gestio* imputata a Savills – avrebbe versato per la **tardiva rideterminazione delle rendite catastali** di alcuni immobili.

Con riferimento all'immobile sito in Torino, Via Borgaro n. 21, le istanze di variazione in diminuzione della rendita catastale e di rimborso IMU/TASI per gli anni 2013-2017, per l'importo di Euro 202.000,00, sulla base di un'apposita relazione tecnica di CfC (cfr. doc. 5 conv.) sono state anch'esse disattese: nel novembre 2019 l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, nel rigettare la proposta di variazione della rendita catastale, ha ripristinato la precedente rendita catastale (cfr. doc. 43 att., all. 3). Anche con riguardo a tale doglianza, pertanto, deve escludersi ogni ipotesi di *mala gestio* a carico di Savills.



Con riferimento all'immobile di Vado Ligure, Via Italia snc, sulla base delle risultanze della relazione CfC (cfr. doc. conv. 3, 25.1, 25.3., 30) nel novembre 2018 è stato proposto da Savills un adeguamento in diminuzione della rendita catastale, tramite dichiarazione Docfa; dichiarazione la cui asserita tardività, secondo il nuovo gestore, avrebbe causato al Fondo un maggior esborso IMU per gli anni 2016 e 2017, per l'importo di Euro 209.498,20 (non più rimborsabile).

In proposito, parte attrice ha precisato che nel 2013 aveva presentato una prima Docfa (a firma del Geom. Baglietto di Savona), che proponeva una riduzione della rendita catastale dell'immobile; riduzione rigettata dall'Agenzia delle Entrate di Savona, la quale aveva rettificato in aumento la rendita medesima (riportandola essenzialmente a quella precedente la proposta variazione) (doc. 43 att. pag. 84).

Inconcludente si rivela poi l'allegazione di parte convenuta secondo cui Savills non avrebbe impugnato l'avviso di accertamento del 2014 con il quale l'Agenzia delle Entrate – Territorio aveva rettificato in aumento la rendita proposta da Savills.

Al riguardo è sufficiente considerare che l'impugnazione o meno di un avviso di accertamento costituisce una scelta gestionale di opportunità la quale, salvo diverse e precise prove di segno contrario ed un ragionamento di tipo controfattuale, non è suscettibile di sindacato giurisdizionale.

Parimenti inconcludente è l'allegazione di parte convenuta secondo cui il l'Agenzia delle Entrate - Territorio avrebbe asseritamente “validato” la proposta di riduzione della rendita catastale chiesta nel 2018 – peraltro sempre su impulso di Savills -, sia perché non è chiaro che cosa parte convenuta intenda per “validazione”, sia perché, se si tratta del semplice inserimento della Docfa nei registri catastali (doc. 30 conv.), questo inserimento non fa venire meno il potere di accertamento dell'Agenzia delle Entrate – Territorio né impedisce in ogni caso una successiva rettifica, da parte dell'Agenzia delle Entrate, della rendita proposta.

E' poi appena il caso di notare come, anche in questo caso, CfC (doc. 25.1 conv.) rappresenta che Savills le aveva conferito incarico per chiedere il rimborso dell'asserita eccedenza IMU pagata, ma non vi è prova che il rimborso sia stato ottenuto e, se non ottenuto, significa che non era dovuto – sicchè nessun danno è imputabile a Savills per non averlo chiesto prima - e, se ottenuto, non è prospettabile alcun danno risarcibile.

Sempre con riferimento all'immobile in questione, la convenuta ha lamentato che il comportamento in tesi negligente di Savills avrebbe comportato la possibilità di avvisi di accertamento IMU, per Euro



544.512,16, in relazione agli anni dal 2014 al 2018. In proposito la stessa attrice in riconvenzionale, così dando atto della non attualità dell'ipotetico danno, si è espressamente riservata di agire, talché la condotta *de qua* non può essere esaminata.

In conclusione il comportamento gestorio di Savills – che nel 2013 ha chiesto e non ottenuto dall'autorità competente una riduzione della rendita catastale e, nel 2018, ha presentato altra domanda questa volta asseritamente “validata” dall'autorità competente –, non presenta all'evidenza alcun profilo di negligenza.

Nessuna responsabilità in capo a parte attrice è inoltre rinvenibile con riguardo all'immobile sito in Roma, Via di Torre Rossa n. 94. Anche in questo caso l'istanza di diminuzione della rendita catastale proposta nel dicembre 2018 – a dire della convenuta presentata tardivamente, con conseguente maggior esborso di IMU per Euro 538.314,68 – è stata rigettata in data 9 dicembre 2019 dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, con ripristino della rendita originaria (cfr. docc. 25 e 43, All. 9 att.).

* Parimenti infondata e pretestuosa risulta la contestazione in merito agli ulteriori asseriti danni, quantificati da C-Quadrat in un range tra Euro 4.819.872,46 ed Euro 21.534.394,23 in sede di comparsa di costituzione e comunque in un importo non inferiore ad Euro 11.497.833,96 in sede di precisazione delle conclusioni, derivanti dal presunto minor ricavo dalla vendita dell'immobile sito in Milano, Via Monte di Pietà n. 1.

Priva di rilievo deve ritenersi anzitutto la deduzione in ordine alla pretesa erroneità della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) dell'immobile quale causa di una consistente riduzione del prezzo di vendita. A prescindere dalla opinabilità dei criteri su cui è fondato il recupero di s.l.p. (doc. 14.1 conv.), la vendita, come documentalmente emerge dal relativo atto notarile (doc. 14 C-Quadrat), è avvenuta a corpo e non a misura, talché, come eccepito da parte attrice senza replica di parte convenuta, deve escludersi che l'eventuale erronea misurazione della s.l.p. possa essere eziologicamente connessa con il preteso danno lamentato da parte convenuta.

Parimenti privo di pregio deve ritenersi il dedotto errore - in tesi imputabile a parte attrice - nel calcolo delle imposte IMU e TASI per tale immobile, che avrebbe pure determinato una svalutazione dell'Immobile di circa il 61% con conseguente danno, a titolo di mancato guadagno nella cessione di detto immobile, quantificato da C-Quadrat nella somma di Euro 3.628.348,29.



Orbene, anche sotto tale profilo la contestazione svolta nei confronti di Savills risulta documentalmente contraddetta dal tacito rigetto da parte del Comune di Milano della relativa istanza (v. doc. 23 att.).

Peraltro, non è dato comprendere come l'asserito errore sulla determinazione di tali imposte abbia potuto incidere così pesantemente (svalutazione del 61%) sul corrispettivo di vendita.

In ogni caso, la congruità del prezzo di vendita dell'immobile – e dunque della diligenza con la quale è stata svolta la trattativa da parte di Savills – risulta confermata dalle valutazioni di mercato effettuate sia da REAG, sia da Colliers, quest'ultimo (*ante* e *post-vendita*) in qualità di esperto indipendente ai sensi della normativa applicabile ai fondi di investimento immobiliare (cfr. docc. 27, 27bis e 37 att.).

Ad abundantiam, si osserva che l'infondatezza della doglianza in oggetto era emersa (già prima dell'instaurazione del presente giudizio) in sede penale e, segnatamente, nel procedimento avviato innanzi la Procura di Milano su querela sporta da Marco Coricciati, Massimo Alborino e Anna Teresa Plantamura, in qualità di legali rappresentanti di QIA, nei confronti di Giuseppe Oriani (legale rappresentante di Savills), Massimo Morlotti e Luca Petrichella (entrambi managers di Savills).

Come risulta dal provvedimento in data 26 maggio 2021 con il quale è stata rigettata la domanda di opposizione proposta dai querelanti avverso la richiesta di archiviazione del PM - versato agli atti da parte attrice (sub doc. 51) e la cui produzione deve ritenersi ammissibile essendo il documento di formazione successiva alla scadenza dei termini istruttori - proprio con riguardo all'operazione *de qua*, il G.I.P. ha affermato quanto segue: *“la vendita del predetto immobile veniva formalizzata nel mese di gennaio 2018 a un prezzo di € 35,6 mln, giudicato dall'esperto indipendente del Fondo Teodora congruo rispetto al valore di mercato dell'immobile pari a 36 mln, come risultante dalla stima dell'immobile al 31.12.2017. Non solo. L'insieme delle operazioni di vendita dell'immobile e della contestuale operazione transattiva al concordato con EDILTECNICA S.r.l. – che estingueva ogni pretesa di debito/credito tra Savills e il Fondo Teodora, da una parte, e EDILTECNICA S.r.l., dall'altra - avrebbe determinato l'emersione di poste attive per il Fondo Teodora pari a € 2,7 mln di cui € 1,2 mln riferiti alla riduzione del fondo rischi ed € 1,5 mln rivenienti differenza tra quanto corrisposto a EDILTECNICA S.r.l. e l'importo dei debiti iscritti a bilancio (cfr. relazione semestrale di gestione del Fondo Teodora al 30.06.2018, p. 17)”* (cfr. doc. 51 att.).

In ragione delle superiori considerazioni, la domanda riconvenzionale promossa da C-Quadrat ed oggi di titolarità del nuovo gestore Abalone (essendo venuta meno la legittimazione attiva della prima) non può che essere respinta.



6. La natura temeraria dell'azione di responsabilità svolta in via riconvenzionale da parte convenuta C-Quadrat.

Come emerge dai rilievi esposti al precedente paragrafo, il tenore delle difese riconvenzionali spiegate da C-Quadrat (e poi fatte proprie dalla terza chiamata Abalone subentrata in corso di causa nella gestione del Fondo Teodora) manifestano una condotta processuale connotata quantomeno da colpa grave.

L'evidente infondatezza e pretestuosità della domanda riconvenzionale appena esaminata si manifesta chiaramente nella pacifica e documentata circostanza per la quale – già al momento della costituzione della convenuta e dunque della sua proposizione dell'azione in commento – tutte le istanze di rimborso IMU/TASI prese in rassegna erano state rigettate dalle autorità competenti (v. doc. 23 att.). Senza considerare poi che il provvedimento di rigetto dell'istanza relativa all'immobile di Milano è datato 12 dicembre 2018 ed è pertanto addirittura precedente la Delibera di revoca impugnata, datata 28 dicembre 2018.

In ragione di quanto sopra, non possono nutrirsi dubbi di sorta sul fatto che C-Quadrat si è costituita nel presente giudizio non solo per resistere alla legittima pretesa avanzata da Savills, ma formulando una domanda risarcitoria di assai cospicuo valore nella piena consapevolezza della sua assoluta infondatezza.

Peraltro, sotto il profilo in esame risulta di particolare rilievo la circostanza che soltanto due dei citati provvedimenti di rigetto delle istanze di rimborso risultano impugnati da C-Quadrat (nella specie, quelli riguardanti gli immobili di Milano e Bologna: v. docc. 25.1 e 26 conv.), dal che può dedursi un'implicita ammissione circa la correttezza degli altri con conseguente e logica esclusione di qualsivoglia responsabilità in capo all'attrice nella gestione degli immobili del Fondo Teodora; ed ancor più emblematico che su tali impugnative la convenuta – reiterando una condotta processuale tutt'altro che improntata a buona fede - si è astenuta dal fornire aggiornamento alcuno.

La temerarietà della condotta tenuta dalla convenuta emerge altresì dal fatto che essa ha per di più tentato – assai scorrettamente - di lucrare indebitamente in pregiudizio di parte attrice, pretendendo quale asserito danno anche importi di cui il Fondo Teodora era già stato rimborsato dall'Erario diversi mesi prima dell'avvio del presente giudizio (cfr. doc. 23 att.).



In ultimo, va valutata anche la condotta della convenuta in ordine al preteso milionario danno asseritamente derivante dalla trattativa svolta da Savills nella vendita dell'immobile in Milano, Via Monte di Pietà; e ciò pur a fronte non solo degli esiti - "nefasti" per i querelanti rappresentanti del Quotista - del procedimento penale di cui si è detto al precedente paragrafo, ma anche dinnanzi alla condotta - anch'essa tutt'altro che corretta - posta in essere dal Coricciati all'epoca - così come alla data di instaurazione del presente giudizio - titolare effettivo del Fondo Teodora tramite QIA (cfr. doc. 3 att.) il quale: (i) da un lato, aveva presentato a Savills, tramite la propria società svizzera Adma, un'offerta di acquisto non vincolante per l'immobile in questione al prezzo di Euro 35.300.000,00 (cfr. doc. 28 att.); (ii) dall'altro lato, sfruttando le informazioni riservate a cui aveva accesso in qualità di titolare effettivo del Fondo, prima ancora di presentare l'offerta tramite Adma aveva avviato in parallelo negoziazioni, tramite la diversa società Carciano, per rivendere tale immobile a terzi, così peraltro provocando persino un contenzioso (cfr. docc. 29 e 30 att.); il tutto, a totale insaputa di Savills ed in evidente conflitto di interessi con il Fondo.

Insomma, i superiori rilievi non possono che condurre a ritenere temeraria la condotta processuale tenuta da C-Quadrat nell'esperimento della domanda riconvenzionale, condotta che merita senz'altro censura ex art. 96 c.p.c. e che comporta la condanna della predetta convenuta al pagamento in favore di parte attrice del relativo danno. Al riguardo, si precisa che la rilevata temerarietà va attribuita, a parere di questo Collegio, alla condotta processuale della sola convenuta C-Quadrat e non anche della terza chiamata Abalone per la dirimente circostanza che quest'ultima, essendo subentrata nella gestione nel mese di aprile 2021 e costituitasi in giudizio (all'esito della chiamata in causa di Savills) in data 8.06.2022 in prossimità dell'udienza di precisazione delle conclusioni, peraltro a ministero dello stesso difensore della prima, non poteva che reiterare le medesime difese già svolte dal suo predecessore. La correlata condanna pertanto va disposta in via esclusiva a carico di C-Quadrat.

In ordine alla quantificazione, per giurisprudenza costante di questo Tribunale tale danno è liquidato equitativamente in misura pari all'ammontare delle spese processuali. Tale criterio è qui da confermare anche in relazione alla durata e complessità del processo.

* * *

In ossequio a quanto fin qui esposto, questo Tribunale ritiene dunque di accogliere la domanda principale di accertamento dell'assenza di giusta causa della revoca di parte attrice Savills e, conseguentemente di condanna di parte terza chiamata Abalone, subentrata nel corso del processo a



parte convenuta C-Quadrat nella gestione del Fondo Teodora e nella correlata posizione processuale della predetta estromessa, a risarcire a Savills. il danno subito quantificato in complessivi Euro 350.000,00, oltre interessi legali sulla somma rivalutata tempo per tempo dal dovuto al pagamento effettivo.

Deve essere invece rigettata la domanda riconvenzionale – svolta a suo tempo da parte convenuta C-Quadrat divenuta *medio tempore* carente di legittimazione passiva - oggi fatta propria da Abalone, quale attuale gestore del Fondo Teodora, nei confronti di parte attrice, poiché infondata e finanche temeraria.

7. Le spese processuali.

Il regime delle spese processuali è regolato dal principio di soccombenza *ex artt.* 91 e ss. c.p.c.

Ne consegue che parte terza chiamata Abalone, subentrata a parte convenuta C-Quadrat nella gestione del Fondo Teodora e nella correlata posizione processuale, nonché la stessa C-Quadrat, non estromessa dal processo e dunque tutt'ora parte *ex art.* 111 c.p.c. ⁽¹⁵⁾, devono essere condannate in solido tra loro a pagare a parte attrice Savills Investments Management SGR S.p.A. le spese di lite.

Tali spese, considerato il valore della causa, la sua complessità e le previsioni del D.M. n. 55 del 2014 e successive modifiche, si liquidano in complessivi Euro 70.000,00 per compensi, oltre contributo unificato e marca da bollo, spese forfettarie (15%), IVA e CPA come per legge.

In ordine alle spese di lite tra parte attrice Savills e parte convenuta QIAM, stante la natura non pacifica del rapporto intercorrente tra fondo patrimoniale, SGR e partecipanti al fondo e la natura prudenziale della domanda svolta in via subordinata nei confronti del Quotista, esse vanno integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, Sezione XV civile - specializzata in materia di impresa, in composizione collegiale, definitivamente pronunciando nella causa civile di cui in epigrafe, respinta o assorbita ogni ulteriore o contraria domanda, istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

¹⁵⁾ Cfr. Cass., n. 9264 del 2021.



- I) **ACCERTA** e **DICHIARA** la carenza di legittimazione passiva di parte convenuta QUALITY INVESTMENT ASSET MANAGEMENT S.A.R.L. nonché la sopravvenuta carenza di legittimazione passiva in capo a parte convenuta C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT FRANCE S.A.S.
- II) In accoglimento della domanda svolta da parte attrice in via principale, **ACCERTA** che la sostituzione di parte attrice SAVILLS INVESTMENTS MANAGEMENT SGR S.P.A. quale società di gestione del Fondo Immobiliare “Cordea Italy Fund – Teodora FIA Italiano riservato immobiliare istituito in forma chiusa” è avvenuta in assenza di giusta causa e, per l’effetto,
- III) **CONDANNA** parte terza chiamata ABALONE ASSET MANAGEMENT LIMITED, in qualità di attuale gestore del Fondo Immobiliare “Cordea Italy Fund – Teodora FIA Italiano riservato immobiliare istituito in forma chiusa”, a risarcire a SAVILLS INVESTMENTS MANAGEMENT SGR S.P.A. il danno subito quantificato in complessivi Euro 350.000,00, oltre interessi legali sulla somma rivalutata tempo per tempo dal dovuto al pagamento effettivo.
- IV) **RIGETTA** le domande riconvenzionali proposte da parte convenuta C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT FRANCE S.A.S. e da parte terza chiamata ABALONE ASSET MANAGEMENT LIMITED.
- V) **CONDANNA** parte convenuta C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT FRANCE S.A.S. a pagare a parte attrice SAVILLS INVESTMENTS MANAGEMENT SGR S.P.A. la somma di € 70.000,00 a titolo di risarcimento del danno da lite temeraria ex art. 96 c.p.c.
- VI) **CONDANNA** parte convenuta C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT FRANCE S.A.S. e parte terza chiamata ABALONE ASSET MANAGEMENT LIMITED, in solido tra loro, a pagare a parte attrice le spese di lite, che si liquidano in complessivi Euro 70.000,00 per compensi, oltre contributo unificato e marca da bollo, spese forfettarie (15%), IVA e CPA come per legge.
- VII) **COMPENSA** integralmente le spese di lite tra parte attrice SAVILLS INVESTMENTS MANAGEMENT SGR S.P.A. e parte convenuta QUALITY INVESTMENT ASSET MANAGEMENT S.A.R.L.



Milano, 17 novembre 2022

Presidente estensore
ANGELO MAMBRIANI

