

N. R.G. 24994/2014



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**  
SPECIALIZZATA IN MATERIA DI IMPRESA “A” CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Ludovica Palmieri  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **24994/2014** promossa da:

**ANGEL'S LOVE DI HU YINGYING** (C.F. HUXYGY89D49Z210J), con il patrocinio dell'avv.  
**MARGARA CARLO**, elettivamente domiciliato in VIA FONTANA, 18 20122 MILANO presso il  
difensore avv. **MARGARA CARLO**

**ATTRICE**

contro

**DEDO S.A.S. DI DE DONNANTONIO DAVIDE E C.** (C.F. 07251640962), con il patrocinio  
dell'avv. **PULCI ROSSELLA**, elettivamente domiciliata in VIA PRIVATA GIOVANNA D'ARCO, 6  
20124 MILANO presso il difensore avv. **PULCI ROSSELLA**

**DAVIDE DE DONNANTONIO** (C.F. DDNDVD80D25F205D), con il patrocinio dell'avv. **PULCI**  
**ROSSELLA**, elettivamente domiciliato in VIA PRIVATA GIOVANNA D'ARCO, 6 20124 MILANO  
presso il difensore avv. **PULCI ROSSELLA**

**FABIO ROCCA** (C.F. RCCFBA75M04F205O), con il patrocinio dell'avv. **SILVESTRI DARVIN**,  
elettivamente domiciliato in VIA B. CELLINI, 21 20129 MILANO presso il difensore avv.  
**SILVESTRI DARVIN**

## CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 10.4.2014 Angel's Love di Hu Yingying ha convenuto in giudizio Dedo s.a.s di De Donnantonio e C. ('Dedo') e i soci, rispettivamente accomandatario e accomandante di tale società, sigg.ri Davide De Donnantonio, Fabio Rocca per ottenere l'annullamento per dolo di un contratto di cessione di azienda tra la Dedo e l'attrice in data 29.10.2012 avente ad oggetto il trasferimento dell'attività di bar, tavola calda e fredda, corrente in Milano, Via Morosini n. 23.

In subordine, l'attrice ha chiesto la risoluzione del citato contratto per mancanza delle qualità promesse del bene ceduto *ex art.* 1497 c.c..

Quale effetto di entrambe le pronuncia, Angel's Love ha chiesto la condanna solidale di tutti i convenuti alla restituzione dell'importo di € 40.000,00 ricevuto a titolo di corrispettivo di vendita, nonché al pagamento dei danni patiti.

In via di ulteriore subordine, l'attrice ha chiesto la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni in ipotesi subiti a causa della violazione dei principi di correttezza e buona fede *ex artt.* 1440, 1337 e 2043 c.c.

Con la memoria *ex art.* 183, comma 6, n. 1 c.p.c. l'attrice ha rinunciato alla domanda di risoluzione ed chiesto la dichiarazione di nullità del citato accordo.

Si sono costituiti tutti i convenuti, eccependo in via preliminare un difetto di legittimazione in capo all'attrice, attesa l'intervenuta cancellazione della società dal registro delle imprese in data antecedente l'instaurazione del presente giudizio.

Nel merito, i convenuti hanno chiesto il rigetto delle domande attoree in quanto infondate.

In via subordinata, per il caso di accoglimento delle avverse pretese, il Rocca ha chiesto la riduzione del danno *ex art.* 1227 c.c. eventualmente liquidato a favore dell'attrice.

Escuse le prove orali ammesse all'udienza all'uopo fissata, davanti allo scrivente Giudice *medio tempore* assegnato in via definitiva al presente procedimento, le parti hanno precisato le riportate conclusioni.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

**1. Vicende tra le parti.**

In data 29.10.2012 DeDo e Angel's hanno stipulato un contratto avente ad oggetto la cessione dell'attività di bar tavola calda e fredda corrente in Milano Via Morosini n. 37 verso il corrispettivo di € 40.000,00 corrisposto, come emerso nel corso dell'istruttoria, per € 32.000,00.

L'attrice ha sostenuto che pochi mesi dopo la conclusione dell'accordo essa è stata destinataria di due verbali di contestazione della Polizia Locale di Milano aventi ad oggetto l'accertamento di opere abusive in relazione ad un *dehor* esterno che, dell'ampiezza di circa 20 mq, avrebbe garantito un importante numero di coperti in aggiunta a quelli disponibili dentro il locale di esercizio dell'azienda *de qua*.

A seguito di tale accertamento, con comminatoria delle relative sanzioni, oltre alla prescrizione di rimuovere il manufatto abusivo, alla Hu Yingying è stato addebitato il pagamento del canone Cosap per l'intero anno 2013, maggiorato nella misura del 30% a causa dell'abusività dell'opera, per un totale di € 5.403,11.

Nell'impossibilità finanziaria ed economica di affrontare i costi per regolarizzare la situazione, Angel's ha narrato di essersi vista costretta a chiudere l'attività e a restituire i locali di esercizio alla relativa proprietaria.

In occasione di tali eventi l'attrice ha fatto l'accesso agli atti presso il Comune di Milano e ha scoperto che il *dehor* in questione era stato oggetto non solo di svariati provvedimenti inviati ai precedenti titolari dell'azienda tutti sancienti l'abusività dell'opera ma anche di un provvedimento che aveva negato la concessione di occupazione di suolo pubblico nelle dimensioni e nelle modalità in cui lo stesso era stato prospettato dal richiedente, per violazione del regolamento comunale.

Sostenendo di essersi risolta alla compravendita per cui è causa sulla base dell'utilizzabilità del *dehor* esterno, asseritamente garantita dalla parte venditrice e dai soggetti che hanno condotto la trattativa per la stessa, Angel's ha instaurato il presente procedimento svolgendo alcune domande nei confronti della venditrice Dedo nonché dei soci della stessa facendo valere la responsabilità personale e illimitata *ex lege* del socio accomandatario De Donnantonio nonché *ex art.* 2320 c.c. del socio accomandante Rocca.

Chiesto l'accertamento della responsabilità dei medesimi e la condanna al risarcimento dei danni nonché alla restituzione del prezzo pagato, in via principale l'attrice ha domandato l'annullamento del contratto per dolo dei convenuti che avrebbero ingannato l'acquirente sui beni componenti il bar in esame, con riferimento allo spazio esterno.



In via subordinata Angel's, nell'atto di citazione, ha chiesto la risoluzione del contratto per inadempimento della parte venditrice che avrebbe promesso la sussistenza del *dehor* in questione.

Con domanda introdotta nella memoria *ex art.* 183, comma 6, n. 1 c.p.c. l'attrice ha inoltre domandato la dichiarazione di nullità del contratto in questione per asserita mancanza di autorizzazione all'esercizio dell'attività e autorizzazione sanitaria, con conseguente impossibilità indeterminatezza dell'oggetto.

Da ultimo, Angel's, per il caso di rigetto delle altre domande, ha chiesto la condanna dei convenuti al risarcimento del danno per responsabilità precontrattuale ed extracontrattuale dei medesimi.

Prima di esaminare la molteplicità delle domande attoree occorre verificare la fondatezza dell'eccezione di difetto di legittimazione in capo all'attrice sollevata da tutti i convenuti.

## **2. Eccezione di carenza di legittimazione attorea.**

I convenuti hanno rilevato che il presente procedimento è stato instaurato in data 11.4.2014 (data di notificazione dell'atto di citazione per parte attrice) da Angel's Love di Hu Yingying in persona della titolare sig.ra Hu Yingying.

Tuttavia, detta impresa individuale era stata cancellata dal registro delle imprese a decorrere dal 10.1.2014 per cessazione dell'attività in data 31.12.2013, come evincibile dalla visura in atti (doc. n. 7 Dedo).

Lamentando che la cancellazione dell'impresa determinerebbe l'estinzione della stessa, i convenuti hanno sostenuto il difetto di legittimazione in capo alla sig.ra Hu Yingying in qualità di titolare della relativa impresa, essendo invece la stessa legittimata ad agire in proprio.

Al riguardo giova richiamare l'insegnamento della Suprema Corte secondo cui: *'la disciplina di cui all'art. 2495 c.c. (nel testo introdotto dal D. Lgs. n. 6 del 2003, art. 4), secondo la quale l'iscrizione della cancellazione delle società di capitali e delle cooperative dal registro delle imprese, avendo natura costitutiva, estingue le società, anche se sopravvivono rapporti giuridici dell'ente, non è estensibile alle vicende estintive della qualità di imprenditore individuale, il quale non si distingue dalla persona fisica che compie l'attività imprenditoriale, sicché l'inizio e la fine della qualità di imprenditore non sono subordinati alla realizzazione di formalità, ma all'effettivo svolgimento o al reale venir meno dell'attività imprenditoriale'* (Cass. 2013/21714).

Ciò considerato dalla visura in atti si evince che l'impresa individuale Angel's Love è stata iscritta nel registro delle imprese in data 6.4.2009, con sede in via Aristotele n. 39 a Milano.

Emerge altresì che in data 29.11.2009, con denuncia in data 11.3.2015, l'unità locale di tale impresa è stata trasferita da Viale Monza n. 101 in Via Morosini.

In data 15.4.2013 risulta che detta unità locale in Via Morosini è cessata.

Dalla visura in questione emerge inoltre che con atto in data 27.12.2013, iscritto in data 13.1.2014 Angel's Love ha 'cessato' l'attività, avendo concesso la stessa in affitto alla 'subentrante' Hu Shushuang.

Dall'esame del contratto del contratto di tale affitto, che ha ad oggetto l'attività corrente in Via Aristotele n. 39, si evince che a fronte di un canone di € 4.200,00 per anno, lo stesso avrebbe avuto durata annuale, a decorrere dal 1.1.2014 e che sarebbe stato rinnovabile tacitamente per uguale durata ad ogni scadenza.

Dai riportati dati deve ritenersi che Angel's Love abbia trasferito la propria sede da viale Monza a via Morosini e successivamente in via Aristotele, senza tuttavia cessare la propria attività.

La cessazione dell'attività non è infatti compatibile con la concessione in affitto dell'azienda *de qua*, a fronte di cui le parti hanno previsto il pagamento di un canone da versarsi mensilmente.

La conferma dell'esercizio di fatto dell'attività in questione è stata data dal teste, Ezio Taccola, che sentito all'udienza del 9.6.2015 ha affermato di frequentare abitualmente il bar '*gestito*' dalle due sorelle.

Da quanto precede risulta che l'esperita istruttoria ha fornito elementi idonei a dimostrare che, cessata l'attività nell'unità locale di Via Morosini, Angel's Love continua la propria attività imprenditoriale nell'unità di via Aristotele.

Applicando i richiamati della giurisprudenza di legittimità, risulta che l'eccezione di difetto di legittimazione dell'attrice è infondata e viene pertanto respinta.

### **3. Nullità del contratto.**

Nella memoria *ex art.* 183, comma 6, n. 1 c.p.c. l'attrice ha allegato che non solo l'azienda oggetto di cessione sarebbe stata priva del *dehor*, essendo lo stesso qualificato come abusivo da parte dell'Autorità Amministrativa e come tale non utilizzabile, ma anche che essa sarebbe stata priva delle necessarie autorizzazioni, con riguardo alla licenza di esercizio ed all'autorizzazione sanitaria.

Detta circostanza determinerebbe un vizio di nullità del contratto per impossibilità dell'oggetto o indeterminatezza dello stesso per mancanza dei requisiti essenziali.

La domanda non può essere esaminata in questa sede per irritualità della relativa proposizione.

Infatti, per quanto con le sentenze richiamate dall'attrice, la Cassazione abbia affermato la rilevabilità d'ufficio della nullità di un contratto da parte di un giudice investito della domanda di annullamento o di nullità di un contratto, e per quanto, pertanto, in astratto, secondo tale opinione,

rientri nel potere-dovere di questo Tribunale pronunciarsi anche sulla nullità dell'accordo negoziale sottoposto al suo vaglio pur essendo stata la relativa domanda formulata con la memoria *ex art.* 183, comma 6, n. 1 c.p.c. tuttavia rileva che nella specie *Angel's Love* ha modificato non solo la domanda, aggiungendone una nuova, ma ha introdotto dei fatti costitutivi totalmente nuovi.

Infatti la mancanza delle prescritte autorizzazioni costituisce circostanza del tutto nuova e diversa rispetto alla abusività del *dehor* dedotta nell'atto di citazione a fondamento delle domande ivi svolte.

L'introduzione di tali elementi, non dipendenti, peraltro dalle difese delle controparti, è preclusa dal disposto dell'art. 183 c.p.c.

In ogni caso rileva che la domanda di nullità dell'accordo per l'asserita mancanza di autorizzazioni è infondata.

E', infatti, principio consolidato che le autorizzazioni amministrative all'esercizio di attività d'impresa sono provvedimenti amministrativi volti a disciplinare nell'interesse pubblico l'esecuzione dell'attività commerciale.

Esse hanno carattere personale e non possono essere trasmesse in virtù di un semplice accordo tra privati, ne' possono interferire nei rapporti giuridici di carattere negoziale privato che abbiano attinenza con l'attività dell'esercizio.

Esse non sono, pertanto, riconducibili tra i beni che compongono l'azienda di cui all'art. 2555 c.c. (cfr. Cass. 2006/22112) ma costituiscono, piuttosto, l'oggetto di obbligazioni a capo della parte venditrice circa l'assenza di vizi della cosa venduta o le qualità promesse della stessa.

Da ciò discende che l'eventuale insussistenza della licenza e dell'autorizzazione sanitaria, peraltro nella specie non dimostrata ma solo dedotta sulla base di indizi interpretati dall'attrice e che non è stata contestata da alcuna autorità amministrativa la quale è, invece, intervenuta, a contestare l'abusività del manufatto esterno, non dà luogo a vizi relativi all'oggetto del contratto.

Detta insussistenza potrebbe, ove dimostrata, venire, semmai, in considerazione in ordine ad un vizio funzionale e non genetico del contratto, rilevante ai fini della valutazione dell'inadempimento della parte cedente e dell'eventuale risoluzione dell'accordo.

La mancata formulazione di tale domanda e la tardività della allegazione dei fatti in questione impedisce al Tribunale di esaminare la questione dal punto di vista dell'inadempimento di *Dedo* per mancanza delle autorizzazioni amministrative.

La domanda di nullità del contratto viene quindi rigettata.

#### **4. Annullabilità del contratto per dolo. Responsabilità dell'accomandante.**

L'attrice ha sostenuto che la controparte abbia scientemente sottaciuto la presenza dell'abuso in relazione al *dehor* esterno la cui presenza ed utilizzabilità sarebbe stata determinante nella formazione della propria volontà di acquistare l'attività di bar per cui è causa.

In particolare, nel corso delle trattative che hanno condotto alla conclusione della cessione *de qua*, l'attrice si sarebbe recata sul posto e pur avendo constatato che l'unità immobiliare non era sufficientemente ampia per ospitare un numero adeguato di clienti ai tavoli, sarebbe stata convinta dalla parte venditrice a stipulare il negozio a fronte delle assicurazioni della controparte in ordine alla sussistenza di un *dehor*, di un'estensione pari a circa 20 mq, che avrebbe garantito di poter disporre di una superficie idonea all'attività che la giovane acquirente intendeva avviare, potendo ospitare un numero di clienti molto superiore rispetto a quanto permettesse la ridotta capienza del locale.

La presenza di tale opera avrebbe costituito un elemento essenziale per determinare l'attrice all'acquisto, tenuto anche conto che le caratteristiche esteriori di tale opera avrebbero reso l'attività anche di aspetto gradevole (si trattava di manufatto con pavimentazione in cemento e granito, completo di scivolo per consentire l'accesso ai disabili e vasti paraventi lungo i lati).

I convenuti, nella persona in particolare di Fabio Rocca, già precedente titolare in proprio dell'azienda *de qua*, poi venduta ad un terzo soggetto, tale sig. Zhao Peizhong, e quindi riacquistata da Dedo di cui il Rocca è socio accomandante, pur consapevoli dell'abusività dell'opera essendo già stati destinatari di provvedimenti amministrativi che avevano negato la concessione ad occupare il suolo pubblico del manufatto così come risultante dal progetto allegato alla richiesta di concessione, avrebbero omesso di rappresentare la situazione di illiceità in cui si trovava il *dehor*, procedendo, addirittura, a fornire garanzie circa la regolarità dello stesso dal punto di vista amministrativo e delle norme edilizie.

L'alterazione della situazione circa il manufatto risultato abusivo e addirittura oggetto di un'intimazione di demolizione da parte dell'autorità amministrativa, avrebbe viziato la volontà dell'acquirente in ordine alla conclusione del contratto per cui è causa, che la sig.ra Hu Yingying non avrebbe altrimenti concluso.

In particolare, la condotta dolosa sarebbe stata materialmente posta in essere dal socio accomandante della venditrice che si sarebbe ingerito nell'amministrazione della società con conseguente insorgenza della responsabilità illimitata ai sensi dell'art. 2320 c.c.

Ai fini della valutazione della sussistenza dei requisiti per la fondatezza della domanda in esame occorre prendere le mosse dal ruolo del sig. Rocca, responsabile, nella prospettazione attorea, di aver condotto le trattative ingannevoli che avrebbero indotto in errore Angel's Love.



Al riguardo rileva che dall'esperita istruttoria sono emersi indizi che inducono a ritenere che le negoziazioni tra parte venditrice e parte acquirente si siano svolte tra la Hu Yingying e il Rocca, messi in contatto dal sig. Taccola, originario proprietario dell'azienda e titolare di un patto di riservato dominio, opponibile ai successivi cessionari dell'attività in quanto inserito in tutti i contratti di compravendita succedutisi nel tempo e ancora debitore di una residua quota del prezzo da parte del proprio diretto avente causa sig. Rocca.

Infatti il teste Taccola, all'udienza 9.6.2015, ha dichiarato di aver fatto conoscere tali soggetti, avendo interesse a trovare un acquirente dell'azienda in modo che il Rocca potesse saldare quanto ancora dovutogli per la cessione con lo stesso stipulato in data 30.10.2007, ma di non aver svolto alcun ruolo nel merito delle trattative.

I testi Hu Shushuang, Hu Shaofeng, Hu Shoujiao, alla medesima udienza del 9.6.2015, per quanto inattendibili nel merito delle dichiarazioni rese, come emergerà in seguito, tuttavia hanno riferito del fatto materiale della presenza del Rocca negli incontri antecedenti la definizione dell'accordo, presso il locale di via Morosini e il bar di via Aristotele, gestito, come si è visto, dalla Hu Yingying.

Anche il Dennonantonio, nei propri atti, ha sempre ammesso che le trattative erano state condotte dal proprio socio Rocca, sostenendo di essere stato assolutamente estraneo a tutte le vicende antecedenti la conclusione del contratto e di aver svolto il ruolo di sottoscrittore dell'accordo in qualità di legale rappresentante della società venditrice.

Ciò, del resto, è compatibile col fatto che il Rocca avesse interesse a perfezionare l'operazione, in quanto ancora debitore verso il proprio dante causa Taccola e contemporaneamente socio di Dedo, titolare dell'attività *de qua* che aveva cessato di essere esercitata dal gennaio 2012.

Ritenuto, in base alle osservazioni che precedono, che il Rocca abbia, per conto della Dedo, dato impulso e svolto il negoziato che ha condotto alla conclusione dell'accordo in questione nei termini ivi previsti, deve altresì ritenersi detta attività sia riconducibile all'attività gestoria concernente il momento genetico del rapporto che, secondo la giurisprudenza, si concretizza in quella direzione degli affari sociali oggetto del divieto sancito dall'art. 2320 c.c. (Cass. 2016/11250)

Infatti la determinazione delle condizioni cui vendere l'attività sociale, all'esito di una contrattazione tra le parti, è riconducibile ad un atto di amministrazione del titolare del potere gestorio, anche se poi l'atto è stato sottoscritto dal socio accomandatario.

Considerato che il Rocca non ha non solo dimostrato ma neanche allegato l'esistenza di una procura speciale conferitagli per il compimento dell'affare *de quo*, risulta che lo stesso ha



contravvenuto al divieto legale di ingerirsi nella gestione sociale ed è responsabile in proprio per le obbligazioni della Dedo.

Detta responsabilità si aggiunge a quella di tale società.

Infatti è vero che, per principio giurisprudenziale, come affermato dai convenuti Dedo e De Donnantonio, la responsabilità dell'accomandante ingeritosi si esplica nei confronti del terzo ma non si riflette sulla società.

Tuttavia viene in rilievo che, come dedotto da parte attrice, la Deddo ha ratificato l'operato del proprio accomandante.

Infatti Dedo, in persona del proprio socio accomandatario, ha proceduto a concludere il contratto di cessione di azienda per cui è causa alle condizioni stabilite dal proprio socio accomandante con la cessionaria Angel's Love.

In aggiunta, il De Donnantonio, che non ha contestato, ai sensi dell'art. 115 cp.c., di aver ricevuto parte del prezzo della vendita, secondo quanto affermato dalla parte acquirente nell'interrogatorio formale all'udienza del 25.3.2015, fornendo in tal modo ulteriore dimostrazione della propria volontà di ritenere efficace nei propri confronti le statuizioni di cui all'accordo *de quo*.

Ancora, nel presente giudizio, Dedo e Donnantonio, si sono limitati a chiedere il rigetto delle avverse domande, senza chiedere, né in via principale né in via incidentale, l'accertamento dell'inefficacia del contratto di vendita nei propri confronti.

Dalle osservazioni che precedono risulta che Dedo, in persona del proprio legale rappresentante, ha ratificato l'operato del socio accomandante Rocca e che pertanto detto operato è riconducibile alla Dedo.

Ciò verificato, occorre a questo punto esaminare la doglianza relativa al dolo, con la precisazione che il comportamento eventualmente ingannevole deve essere valutato in riferimento alla persona fisica del Rocca, che ha agito per conto della Dedo, in applicazione del generale principio in tema di rappresentanza, applicabile per pacifico principio al caso di specie, secondo cui gli stati soggettivi vanno valutati con riferimento alla persona del rappresentante.

Come visto, la Hu Yingying lamenta che in forza di una distorta rappresentazione della realtà, essa si sarebbe determinata ad acquistare l'azienda in questione nella convinzione che il *dehor* esterno fosse conforme alla normativa autorizzata e legittimamente utilizzabile.

La rilevanza di tale manufatto sarebbe stata per essa molto grande, atteso che l'ampiezza dello stesso le avrebbe consentito di raddoppiare il numero dei coperti del bar e di conseguenza i guadagni.

L'attrice ha sostenuto che la condotta maliziosa si sarebbe concretizzata in una parte commissiva, consistente nella, garanzia resa dal Rocca, circa regolarità del *dehor* e in una parte

omissiva, consistente nella mancata comunicazione della controparte della abusività dell'opera, quale risultante dai provvedimenti amministrativi di cui il Rocca stesso era stato destinatario quale titolare dell'azienda in forza del contratto col Taccola nel 2007.

Il Rocca ha negato di aver assicurato la conformità a norma dell'opera in questione, sostenendo anzi di aver reso edotta la controparte del fatto che il *dehor* non fosse conforme alla normativa vigente, tanto che l'ammontare del corrispettivo della cessione sarebbe stato determinato in misura molto inferiore rispetto a quelle indicate nei precedenti atti di trasferimento del bar per cui è causa.

Al riguardo rileva innanzitutto che dai documenti in atti il *dehor* in questione non risulta compreso tra i beni della cessione.

Infatti l'art. 1 dell'accordo *inter partes* richiama *'tutte le attrezzature e beni mobili indicati nell'elenco noto ed accettato dalle parti che decidono di non allegarlo al presente atto'*.

Da tale statuizioni non emerge la presenza del manufatto tra le componenti aziendali, né la stessa è altrimenti deducibile, non essendo stato prodotto da nessuna delle parti *'l'elenco noto'*, né essendo stati forniti elementi di prova a tal fine.

In aggiunta il dato letterale non corrobora la tesi attorea, considerato che il *dehor*, nella stessa descrizione della Hu Yingying consisteva in *'un manufatto inamovibile con base in cemento'* che, in difetto di altri elementi, difficilmente pare rientrare nella definizione generica di beni mobili e attrezzature di cui alla menzionata clausola contrattuale.

Il mancato raggiungimento della prova circa l'inclusione dell'opera in questione tra i beni costituenti l'azienda ceduta determina l'irrelevanza delle garanzie rese da Dedo circa l'assenza di controversie amministrative in grado di generare sopravvenienze passive o incidere sull'attivo o sulla disponibilità dei beni dell'azienda.

Non essendo, infatti, il *dehor* compreso tra i beni oggetto della cessione, la garanzia in questione non può ritenersi operante in relazione allo stesso.

La domanda deve pertanto essere rigettata.

In ogni caso, la conclusione non muterebbe anche qualora dovesse accogliersi la tesi attorea della inclusione del *dehor* nella cessione in questione.

Infatti la Hu Yingying ha omesso di dimostrare l'esistenza dei requisiti al cui ricorrere l'art. 1439 c.c., come interpretato dalla giurisprudenza, subordina l'annullamento del negozio.

Al riguardo viene in considerazione che, effettivamente, dai documenti 3 e 4 dell'attrice emerge che essa è stata destinataria di verbali di accertamento attestanti l'abusività del *dehor* nonché l'invito a pagare un canone per l'occupazione di suolo pubblico maggiorato, a titolo di sanzione per l'abusività dell'opera, del 30%.



Dalla documentazione in atti si evince altresì che il Rocca era ben a conoscenza dell'abusività in questione, avendo egli stesso, quale titolare dell'attività *de qua*, presentato nel 2008 presso il Comune di Milano la richiesta di concessione di occupazione lunga durata di suolo pubblica e avendo ricevuto un provvedimento di diniego per mancata conformità di alcune parti del progetto al regolamento 4.12.2000 n. 132 (doc. n. 11 att.), senza che, per ammissione del medesimo, le irregolarità siano state sanate successivamente, neppure da un terzo soggetto, Zhao Peizhong, a cui egli aveva ceduto il bar in esame.

Tuttavia, quand'anche dovesse ritenersi che le garanzie sulla conformità alla normativa vigente fossero relative pure al *dehor*, e dovesse reputarsi che tale garanzia integri 'gli artifici e raggiri' posti in essere dal Rocca, rileva che l'attrice, su cui gravava il relativo onere probatorio, non ha fornito la dimostrazione del carattere determinante di tale circostanza nella formazione della propria decisione di concludere il contratto di cessione *de quo*.

Innanzitutto, dagli atti di causa non è evincibile in cosa consista la falsa rappresentazione della realtà.

Infatti, la Hu Yingying non ha specificato l'ampiezza della zona interna del bar e di quella esterna, né il numero di coperti disponibili in ciascuna delle due aree, né, ancora, l'arco temporale stagionale durante cui il *dehor* esterno avrebbe potuto essere utilizzato, con la conseguente incidenza di tale dato sulla redditività dell'attività.

Essa si è limitata ad un genericissimo richiamo ad uno spazio esterno di circa 17 mq che avrebbe raddoppiato quello interno.

In aggiunta, la Hu Yingying non ha fornito alcun elemento a dimostrare il nesso di causalità tra il lamentato raggirio perpetrato dal *deceptor* ed il proprio consenso.

Non sono idonee le dichiarazioni rese al riguardo dai parenti della sig.ra Hu Yingying sentiti all'udienza del 9.6.2015, del tutto confuse e generiche.

In particolare, la sorella sig.ra Hu Shushuang ha dichiarato che crede - 'mi sa' è l'espressione utilizzata-, che dall'inizio la parente avesse manifestato alla controparte il proprio interesse per il *dehor*.

Detta affermazione è talmente generica da non poter essere considerata utile ai fini della tesi attorea, anche perché alcune parti della deposizione resa inducono a dubitare dell'attendibilità della signora.

Essa, infatti, non ha saputo contestualizzare l'incontro tra l'attrice e il Rocca, non sapendo riferire quando l'incontro sia avvenuto, (non solo la data, ma neppure se si trattava di mattino o sera, di primavera o estate, quando invece non è contestato che le trattative siano iniziate a settembre), né le



modalità di svolgimento dello stesso (seduti o in piedi, in qualche non noto posto all'interno del bar) né la relativa durata.

Analogamente, di alcun pregio è la dichiarazione del padre dell'attrice, sig. Hu Shaofeng, che ha confermato che la figlia si è determinata all'acquisto alla luce della presenza del *dehor*, come manifestato alla parte venditrice (cfr. verb. ud. 9.6.2015).

In ordine alla deposizione in esame rileva innanzitutto che non risulta credibile che il sig. Hu, che ha avuto bisogno dell'interprete in lingua cinese per deporre in Tribunale, abbia potuto capire il contenuto delle discussioni in lingua italiana tra la figlia ed il Rocca.

In secondo luogo, egli non ha saputo dare riferimenti specifici in relazione agli incontri in cui la figlia avrebbe manifestato i propri intendimenti.

Ancora, rettificando quanto detto un attimo prima, egli ha sostenuto di non aver sentito dire la figlia che il *dehor* era rilevante per l'acquisto, ma solo di aver sentito *'che il giardino andava bene'*.

Anche la deposizione della madre dell'attrice non risulta utilizzabile ai fini della prova della rilevanza del *dehor* visto che la stessa, per propria ammissione, non conosce la lingua italiana, tanto da non poter rendere la testimonianza senza l'interprete, tanto che è sorta la necessità di interrompere l'udienza fissata per la sua escussione e fissarne una nuova per consentire la nomina di un soggetto parlante lingua cinese (verb. ud. 25.3.2015).

Da ciò discende che tutte le affermazioni effettuate dalla sig.ra Hu Shaofeng non sono oggetto di conoscenza diretta, in quanto raccontate dalla figlia.

A prescindere, pertanto, dalla confusione fatta dalla teste nel corso della deposizione (P. es. *'ho sentito mia figlia che diceva a Rocca, anzi in realtà ho sentito che il giardino andava bene'*, *non ricordo se c'è stato un incontro anche nel bar'*, *'non so dire cosa Fabio dicesse di se stesso, non capisco l'italiano'*, *'non ricordo la data dell'incontro'*, *mi sembra che ne abbiamo fatti altri ma non so contestualizzarli'*), la relativa deposizione non costituisce elemento di prova a favore della tesi attorea, visto che si tratta di testimonianza *'de relato'*, resa, peraltro, dalla madre a favore della figlia (verb. ud. 9.6.2015).

Ancora, un altro elemento che induce ad escludere la rilevanza del *dehor* nella decisione di concludere il contratto per cui è causa è evincibile dalla circostanza che la Hu Yingying, tutt'altro che giovane inesperta straniera, tanto che, come dalla stessa ammesso, ha cancellato dal registro la propria impresa Angel's Love a fini fiscali, con ciò dimostrando non solo di conoscere la legislazione italiana ma anche di avere una certa astuzia nella gestione dei propri affari (cfr. cap. 2 memoria *ex art.* 183, comma 6, n. 2 c.p.c.), non si è premurata di verificare la situazione giuridica di tale opera mediante accesso agli atti comunali.

Tale omissione, giustificata in ragione della volontà di non ritardare di un mese la conclusione dell'operazione (cfr. interrogatorio formale, ud. 25.3.2015 cit. ) non è compatibile con la tesi dell'investimento di tutti i risparmi della cessionaria in una compravendita la cui conclusione sarebbe stata determinata da un bene aggiuntivo rispetto alle attrezzature e ai macchinari posti all'interno dei locali di via Morosini.

Qualora la cessionaria si fosse determinata all'acquisto sulla base dell'utilizzabilità del manufatto esterno, si sarebbe curata di verificare la regolarità amministrativa dello stesso, come poi ha fatto ad un anno di distanza dalla chiusura dell'attività da parte propria.

Ancora, l'ammontare del prezzo di cessione, è di molto inferiore a quello indicato nelle precedenti compravendite della medesima azienda.

Detta quantificazione, sia pure così determinata a causa della chiusura dell'attività per circa un anno e della conseguente perdita dell'avviamento, secondo le risultanze dello stesso contratto (cfr. art. 3 contratto) fornisce un indizio circa la non configurabilità della rilevanza causale della situazione del *dehor*, essendo, tutt'al contrario, compatibile con la circostanza che la stessa abbia costituito per la Hu Yingying un motivo per perfezionare l'accordo in vista di un'eventuale convenienza dello stesso, mediante, p. es., una regolarizzazione del *dehor* secondo le indicazioni contenute nel provvedimento comunale di diniego della concessione al Rocca.

A tutto ciò si aggiunge inoltre che, una volta scoperta l'abusività del *dehor* a gennaio 2013, l'attrice ha atteso ben un anno prima di sollevare contestazioni alla venditrice, procedendo, nel contempo a chiudere l'attività che aveva riaperto e a restituire i locali di via Morosini alla proprietà.

Detta condotta costituisce un indizio della non importanza della scoperta dell'abusività del *dehor*, la cui regolarizzazione l'attrice avrebbe potuto richiedere alla controparte prima di decidere in via del tutto autonoma, senza alcun riscontro da parte della cedente su un elemento così importante costituente l'investimento della vita e fatto oggetto di asserite esplicite trattative, di restituire i locali alla locatrice.

Non costituisce idonea prova in senso contrario il doc. n. 16 dell'attrice, consistente in un preventivo in ordine all'incarico per consulenza professionale per la richiesta di una nuova concessione di suolo pubblico in via Morosini n. 23.

Infatti tale documento è privo di firma da parte del soggetto che, in ipotesi, avrebbe fatto la proposta e pertanto è privo di valore probatorio.

Piuttosto, esso, tutt'al contrario, pare dimostrare la volontà dell'attrice di risolvere autonomamente la questione senza nulla far valere nei confronti della controparte.



Da ultimo, rileva il comportamento dell'attrice, che dopo aver affermato di aver pagato ai convenuti la somma di € 40.000,00 ed averne chiesto la relativa restituzione, a seguito dell'esperita istruttoria ha riconosciuto di aver corrisposto la minor somma di € 32.000,00 domandando la condanna delle controparti al pagamento di tale importo (cfr. conclusionale att. p. 18; cfr. anche interrogatorio formale 25.3.2015).

Tale condotta induce a dubitare della corrispondenza ai fatti delle circostanze dedotte dall'attrice a fondamento della propria pretesa, atteso che non pare verosimile che la sig.ra Hu Yingying, che avrebbe investito tutti i propri risparmi nell'attività *de qua*, non sapesse, al momento dell'instaurazione del presente giudizio, l'ammontare delle somme effettivamente versate quale prezzo per l'acquisto della stessa,

Da tutte le osservazioni che precedono emerge che la domanda di annullamento del contratto di cessione per cui è causa per dolo della parte venditrice deve essere rigettata per omessa dimostrazione dei relativi presupposti.

Per l'effetto vengono respinte le domande di restituzione e di risarcimento del danno trovanti il relativo presupposto nella pronuncia di annullamento.

#### **4. Dolo incidente e risarcimento danno.**

L'attrice ha inoltre proposto domanda di accertamento della responsabilità dei convenuti *ex art.* 1440 c.c. e la conseguente condanna degli stessi al risarcimento del danno.

A fondamento della richiesta, Hu Yingying ha posto la malafede della controparte in relazione alla medesima questione dell'abusività del *dehor* già esaminata in precedenza.

Come dedotto in conclusionale, se avesse saputo di tale abusività essa avrebbe concluso il contratto a condizioni differenti o il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alle prescrizioni della PA.

Al riguardo giova, innanzitutto, evidenziare che le difese della Hu Yingying hanno avuto come presupposto l'essenzialità dell'errore, circostanza incompatibile con la eventuale volontà di concludere il contratto a condizioni diverse.

Nel merito, rileva, comunque, che, per giurisprudenza costante ai fini dell'applicabilità dell'art. 1440 c.c. è necessario accertare: 1) l'esistenza di raggiri maliziosi adoperati in mala fede da un contraente ai danni dell'altro; 2) l'idoneità dei raggiri a trarre in inganno l'altra parte, pur senza determinare un vizio di volontà tale da invalidare il negozio; 3) la circostanza che il contratto sarebbe stato concluso a condizioni diverse qualora fossero mancati i raggiri.

Applicando tali principi alla fattispecie in esame, viene in considerazione che, come visto, dai documenti in atti non vi è prova che il *dehor* fosse incluso nella compravendita.

Detta conclusione rende superflua l'indagine circa l'esistenza dei raggiri, la mala fede della controparte e l'idoneità dei raggiri a trarre in inganno la cessionaria.

Su tali elementi, comunque, l'attrice non ha speso neppure una parola nelle proprie difese.

Analogamente, essa non ha indicato quali sarebbero state le differenti condizioni cui avrebbe concluso il contratto *de quo*.

La domanda di risarcimento *ex art.* 1440 c.c. viene quindi rigettata, con conseguente rigetto della collegata richiesta di risarcimento del danno.

#### **5. Responsabilità *ex artt.* 1337 e 2043 c.c.**

Tra le sue molteplici domande, l'attrice ha incluso, in ogni caso, la responsabilità della parte venditrice ai sensi degli art. 1337 e 2043 c.c.

Tale richiesta, fondata, deve ritenersi, su un'asserita una lesione della libertà negoziale dell'acquirente che abbia dato luogo ad un assetto d'interessi più svantaggioso per l'attrice trovata a subire le conseguenze della condotta contraria a buona fede della cedente con particolare riguardo alla questione del *dehor*, non merita accoglimento.

Oltre, infatti, alla dirimente valutazione relativa alla non inclusione dell'opera nella compravendita in esame, rileva la assoluta genericità della domanda e la mancanza dell'allegazione, ancor prima che della dimostrazione, dei relativi presupposti.

#### **6. Risoluzione del contratto.**

Nell'atto di citazione, Hu Yingying ha incluso tra le proprie domande quella di risoluzione dell'accordo per mancanza delle qualità promesse dell'azienda ceduta *ex art.* 1497 c.c.

Detta domanda, come espressamente affermato dalla parte istante nella memoria *ex art.* 183, comma 6, n. 1 c.p.c., e, infatti, non più riproposta in sede di precisazione delle conclusioni, è stata rinunciata a seguito delle avverse eccezioni di prescrizioni e decadenza.

La stessa non può pertanto essere esaminata in questa sede.

#### **7. Spese processuali.**

Le spese del giudizio seguono la regola della soccombenza e vengono poste interamente a carico dell'attrice come nel dispositivo, secondo le previsioni di cui al D.M. 2014/55 in mancanza di nota spese di parte Rocca, tenendo conto del valore della causa, della difficoltà delle questioni trattate e dell'attività svolta in relazione alle numerose domande dell'attrice, che, nel corso del giudizio, ha rinunciato ad alcune domande e ne ha introdotte di nuove, con la necessità di nuove difese.

**PQM**

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione respinta e/o assorbita, così provvede:

- 1) **rigetta** l'eccezione di carenza di legittimazione attiva in capo all'attrice Angel's Love di Hu Yingying (C.F. HUXYGY89D49Z210J) formulata da tutti i convenuti perché infondata;
- 2) **rigetta** la domanda attorea di nullità del contratto di cessione d'azienda per cui è causa, stipulato in data 29.10.2012, per le ragioni di cui in motivazione;
- 3) **accertata** e **dichiarata** la responsabilità personale e illimitata del socio accomandante Fabio Rocca (C.F. RCCFBA75M04F2050) in relazione alla conclusione del contratto di cessione per cui è causa, **rigetta** la domanda di annullamento di tale contratto per dolo, per le ragioni di cui in motivazione;
- 4) **rigetta**, per l'effetto, la domanda di restituzione del prezzo di cessione e di risarcimento del danno formulata dall'attrice nei confronti dei convenuti;
- 5) **rigetta** la domanda di risarcimento del danno per dolo incidente *ex art. 1440 c.c.* formulata dall'attrice nei confronti dei convenuti, per le ragioni di cui in motivazione;
- 6) **rigetta** la domanda di risarcimento del danno per responsabilità *ex artt. 1337 e 2043 c.c.* formulata dall'attrice nei confronti dei convenuti per le ragioni di cui in motivazione;
- 7) quanto al rapporto processuale tra Angel's Love di Hu Yingying e Dedo s.a.s di De Donnantonio e C. e Davide De Donnantonio (C.F. DDNDVD80D25F205D), **condanna** Angel's Love di Hu Yingying a rimborsare a tali convenuti le spese del giudizio liquidate nella somma di € 5.802,00, comprensiva della maggiorazione del 20% dipendente dalla pluralità di parti assistite dal medesimo difensore, oltre spese generali nella misura del 15% ed altri accessori come per legge;
- 8) quanto al rapporto processuale tra l'attrice e Fabio Rocca **condanna** Angel's Love di Hu Yingying a rimborsare a tale convenuto le spese del giudizio liquidate nella somma di € 4.835,00, oltre spese generali nella misura del 15% ed altri accessori come per legge.

Milano, 28 febbraio 2017

Il Giudice  
dott. Ludovica Palmieri





