

Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

N. R.G. 5297/2023 V.G.



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

QUINDICESIMA - TRIBUNALE DELLE IMPRESE -SPECIALIZZATA IMPRESA "B"

Il Tribunale di Milano, Sezione XV Civile - Specializzata in materia di impresa, riunito in camera di consiglio in persona dei signori

Dott.ssa Amina Simonetti	Presidente
Dott.ssa Daniela Marconi	Giudice
Dott. Nicola Fascilla	Giudice relatore

Visto il ricorso ex art. 2409 c.c. iscritto al n. R.G. 5297/2023 V.G depositato il 20 aprile 2023 e proposto da

MARCO MIGLIORISI, (c.f. MGLMRC65M23F205Q) e **ALBERTO MIGLIORISI**, (c.f. MGLLRT70A17F205V), rappresentati e difesi dal prof. avv. Andrea Vicari, dall'avv. Fabrizio Salmi e dall'avv. Lucio Coffaro con domicilio eletto presso lo Studio degli stessi in Milano, Corso di Porta Vittoria 14,

RICORRENTI

nei confronti di

OLIVIERO ATTILIO SALVATORE BRUNI, (C.F. BRN LRT 61M04 F205L), **MASSIMO BRUNI** (C.F. BRN MSM 70D22 F205X), **EMANUELA MARIA BRUNI** (C.F. BRN MLM 67B64 F205V), rappresentati e difesi dall'avv. Giulio Calabrese ed elettivamente domiciliati presso lo Studio di quest'ultimo in Milano, Via Cappuccini 4

MATILDE CIOTTI, (C.F. CTTMLD64D67H769B), **BABILA FOLCO BRUNI** (C.F. BRNBLF63R21F205U)

GIUSEPPE SALARIS, (C.F. SLRGPP64S01I452J), **DARIO PRIMO GRILLI**, (C.F. GRLDPR72T07F205C), rappresentati e difesi dall'avv. Valentina Eramo ed elettivamente domiciliati presso lo studio Bernardini de Pace, in Milano, via Cappuccini n. 19

RESISTENTI

con l'intervento di

IMMOBILIARE B.A. 68 S.P.A., in giudizio nella persona del curatore speciale nominato Avv. Emanuele Breggia dallo stesso rappresentata e difesa ai sensi dell'art. 86 c.p.c., con domicilio eletto presso il suo studio in Milano, Corso Venezia 40

LITISCONSORTE

con l'ulteriore intervento di

STEFANIA RAFFAELLA BARSALINI (C.F. BRSSFN72L45F205G), **ANDREA ANTONIO VILLA** (C.F. VLLNRN71L24F205L), **GIOVANNI LUCA PAOLO GHELFI** (C.F.

Firmato Da: SIMONETTI AMINA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5053343ab6059be3 - Firmato Da: FASCILLA NICOLA Emesso Da: INFOAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2db313



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

GHLGNN70A02F205H), rappresentati e difesi dall'avv. GIULIO ROSSETTO ed elettivamente domiciliati presso il suo studio sito in Milano, Corso Monforte n. 15

INTERVENUTI

Il Collegio,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 14 giugno 2024;
letti gli atti e i documenti;
letta la relazione degli amministratori dott. Giuseppe Salaris e Dario Primo Grilli depositata in data 2 maggio 2024 e le relative note di replica delle altre parti;
sentiti i procuratori delle parti, ha emesso il seguente

DECRETO

1) Con ricorso e pedissequo decreto di fissazione dell'udienza ritualmente notificati, Marco Migliorisi e Alberto Migliorisi hanno chiesto all'instato Tribunale:

- in via preliminare, ai sensi dell'art. 78 c.p.c., di nominare un curatore speciale per la Società, sussistendo in relazione al presente giudizio un evidente conflitto di interessi tra il rappresentante e il rappresentato;

- ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c., sentiti in camera di consiglio gli amministratori, disposta – ove ritenuta opportuna – l'ispezione dell'amministrazione della Società, di adottare i provvedimenti di cui all'art. 2409, commi 3 e 4, c.c., oltre ai provvedimenti di natura cautelare che riterrà opportuni per la tutela del patrimonio sociale.

Hanno in particolare allegato i ricorrenti che:

- Immobiliare B.A. 68 s.p.a. è una società costituita nel 1967 avente per oggetto sociale la costruzione e la commercializzazione di immobili;

- la società aveva edificato importanti immobili a Milano, tra cui il palazzo ove aveva sede, sito in zona Buenos Aires;

- Immobiliare BA 68 si limitava allo stato a locare una serie di appartamenti e un supermercato, senza effettuare alcuna attività di investimenti o trading immobiliare, non avendo ormai da tantissimi anni né costruito né acquistato nuovi immobili;

- la società aveva un attivo ingente (pari a euro 12.717.757, di cui euro 11.526.980 costituiti da immobili, con valore indicato a costo storico), un debito contenuto (euro 2.037.055) e chiudeva gli esercizi in utile, mantenendo riserve di importo significativo;

- il fondatore ed esponente di riferimento della Società era stato Salvatore Migliorisi, che aveva rappresentato per lungo tempo l'anima imprenditoriale di Immobiliare BA 68;



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

- nel corso della sua vita Salvatore Migliorisi si era sposato due volte, la prima con la signora Teresa Uttini, la seconda con la signora Bianca Maria Redaelli;
- all'esito del suo percorso imprenditoriale egli aveva predisposto un assetto societario per cui alla sua morte la governance della Società era risultata posta in capo alla seconda moglie, la signora Redaelli;
- a quest'ultima aveva, infatti, assegnato con una donazione del 2006 un numero di azioni in proprietà (pari al 13,80% del totale) e l'usufrutto generale su altre azioni (pari al 45,50%) in modo da consentirle di rappresentare la maggioranza assoluta del capitale sociale, di esprimere il voto corrispondente e di ricevere i relativi benefici economici;
- agli altri parenti e alle persone a lui vicine Salvatore Migliorisi aveva attribuito – con la medesima donazione del 2006 – principalmente azioni in nuda proprietà e solo in parte in piena proprietà. Tali persone erano le seguenti: a) Alberto Migliorisi e Marco Migliorisi nipoti diretti, in quanto figli del fratello Giuseppe Migliorisi, che avevano per lungo tempo detenuto il 5,31% a testa in nuda proprietà; b) Oliviero Bruni, Babila Bruni, Emanuela Bruni e Massimo Bruni (nipoti della prima moglie, sig. Uttini), che avevano per lungo tempo detenuto il 7,2% a testa in piena proprietà e l'8,72% a testa in nuda proprietà; c) Matilde Ciotti (moglie del signor Oliviero Bruni), che aveva sempre e solo detenuto lo 0,80% in piena proprietà;
- l'inizio dei problemi era ravvisabile nella data del 9 novembre 2021. In tale giorno la signora Redaelli aveva ritenuto opportuno privarsi di parte dei propri privilegi e di rinunciare all'usufrutto sul 10,62% del capitale, mediante rinuncia abdicativa a favore dei Fratelli Migliorisi, al fine di farli divenire pieni proprietari delle azioni che essi detenevano in nuda proprietà;
- in secondo luogo, la sig.ra Redaelli aveva ritenuto corretto che le riserve di utili non distribuiti dalla data della costituzione dell'usufrutto venissero assegnate agli aventi diritto, in modo che lei stessa e i Fratelli Migliorisi (ma anche tutti gli altri soci) li potessero percepire secondo la proporzione voluta dal fondatore;
- questa iniziativa si era realizzata con due delibere assembleari assunte da Immobiliare BA 68 in data 12 novembre 2021 e 1° dicembre 2021 con le quali era stata deliberata – con il voto decisivo della sig.ra Redaelli – la distribuzione di riserve pregresse per un importo complessivo di euro 1.087.451 (nonché dell'utile di periodo);



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

- i signori Bruni avevano, però, impugnato nel febbraio 2022 tali delibere ai sensi dell'art. 2377 c.c. e ne avevano chiesto la sospensiva degli effetti ai sensi dell'art. 2378, commi 3 e 4, c.c., raducando innanzi al Tribunale di Milano il giudizio rubricato sub RGN 5357/2022;

- il Tribunale (con un'ordinanza del dott. Guido Vannicelli in data 14 settembre 2022, non reclamata), aveva però qualificato la distribuzione delle riserve come pienamente legittima, negando la concessione del provvedimento cautelare richiesto dai Signori Bruni;

- l'altra iniziativa assunta dalla signora Redaelli aveva riguardato la composizione del consiglio di amministrazione della Società; invero in data 21 novembre 2021 il numero dei consiglieri era stato ridotto dall'assemblea, con il voto prevalente della signora Redaelli, da sette esponenti a tre ed erano stati nominati quale presidente il figlio della stessa (il signor Muratore), quale amministratore non esecutivo uno dei nipoti del signor Salvatore Migliorisi (Marco Migliorisi) e quale amministratore delegato Oliviero Bruni; la signora Redaelli aveva ritenuto, infatti, preferibile che la Società fosse gestita da un consiglio più snello a tre;

- anche tale ultima delibera assembleare era stata impugnata ex art. 2377 c.c. dai Signori Bruni innanzi al Tribunale di Milano con il giudizio sub RGN 5357/2022;

- successivamente, in data 11 novembre 2022 l'assemblea aveva ritenuto di dover ampliare il consiglio di amministrazione a quattro componenti, votando l'ingresso anche di Alberto Migliorisi;

- una volta entrato in consiglio, Alberto Migliorisi aveva avviato un'attività di revisione di tutti i contratti di locazione, al fine di accertare se gli stessi fossero stati sottoscritti a condizioni di mercato, anche in funzione di valutare i prossimi rinnovi;

- le risultanze si erano rivelate molto gravi. Numerosi contratti erano stati conclusi dalla Società in conflitto di interessi essenzialmente con i Signori Bruni e con grave pregiudizio per Immobiliare BA 68 (anche il contratto di locazione stipulato con la signora Redaelli si era rivelato problematico);

- di conseguenza – anche su richiesta del collegio sindacale – il consiglio di amministrazione aveva attribuito un incarico ad un legale, individuato nel prof. avv. Paolo Mondini di Milano, per una disamina più approfondita. Il professionista aveva ricostruito la situazione nei seguenti termini:

“È di recente emerso – a seguito di una specifica richiesta di approfondimento formulata dal collegio sindacale – che alcuni contratti di locazione aventi ad oggetto immobili del Complesso Immobiliare [di Corso Buenos Aires] stipulati con i sig.ri Bruni e la sig.ra Redaelli prevedono



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

canoni di locazione irrisori e di gran lunga inferiori a quelli di mercato. È chiaro che questa situazione, resa possibile dal conflitto di interessi tra il rappresentante della Società e quest'ultima, non è ulteriormente tollerabile, determinando un'illecita appropriazione di valore della redditività del patrimonio sociale a favore di alcuni soggetti e a detrimento della Società" (di seguito, i "Contratti con Parti Correlate");

- alla luce di tali risultanze, il consiglio di amministrazione aveva attribuito al medesimo prof. avv. Mondini l'incarico di impugnare i Contratti con Parti Correlate e di richiederne l'annullamento, con i conseguenti effetti risarcitori a favore della Società;
- il legale aveva, pertanto, depositato in data 25 gennaio 2023 innanzi al Tribunale di Milano un ricorso ex art. 447-bis c.c., cui era stato attribuito il numero di RGN 11894/2023;
- nella prima settimana di gennaio 2023 la signora Redaelli era deceduta;
- subito dopo i Signori Bruni avevano presentato al consiglio di amministrazione un'istanza ai sensi dell'art. 2367 c.c. pretendendo la immediata convocazione dell'assemblea della Società per la revoca degli amministratori e la nomina di un nuovo consiglio di amministrazione;
- l'assemblea, ritualmente convocata dal consiglio, aveva deliberato in data 27 gennaio 2023 – con la nuova maggioranza espressa dai Signori Bruni – la revoca dalla carica per asserita giusta causa del signor Muratore e dei Fratelli Migliorisi e aveva nominato un consiglio di amministrazione composto di cinque esponenti: i Signori Bruni al completo (Oliviero, Babila, Emanuela e Massimo Bruni e la signora Ciotti);
- a tale consiglio era stato attribuito un compenso complessivo pari a euro 145.000, con un aumento di euro 54.000 rispetto a quello del consiglio precedente, e un incremento, quindi, di oltre il 50%;
- in quella sede, il socio Marco Migliorisi, contestando la revoca del precedente consiglio e l'abnorme aumento del numero dei consiglieri e degli emolumenti, aveva rilevato di non comprendere la ragione per cui il consiglio di amministrazione di una società che si occupa di mera gestione immobiliare necessitasse di un consiglio in tale composizione;
- la situazione di conflitto di interessi era divenuta ingestibile e abnorme. Al fine, quindi, di cercare di superare la situazione i Signori Bruni avevano convocato una nuova assemblea in data 13 marzo 2023 per deliberare la nomina di due altri esponenti individuati nelle persone dei signori Giuseppe Salaris e Dario Grilli, commercialisti di Milano, con l'obiettivo di attribuire alla situazione una parvenza di normalità;



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

- il consiglio di amministrazione della Società era, dunque, attualmente composto da sette esponenti, con un emolumento complessivo del consiglio portato ad euro 181.000;
 - la Società operava in ogni caso in completa assenza di adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili, come peraltro rilevato anche dal collegio sindacale;
 - invero a seguito di una denuncia presentata da Alberto Migliorisi in data 27 gennaio 2023 ai sensi dell'art 2408 c.c. il collegio sindacale aveva proceduto ad eseguire delle indagini ed aveva presentato ai soci una relazione sempre ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
 - i sindaci, nella loro Relazione ex art. 2408 c.c. avevano rilevato quanto segue: *“non pare corretto che parte della documentazione [societaria] sia conservata in un armadio di cui esiste una sola chiave in possesso di un'impiegata, che la detiene in continuazione, impedendo quindi, in caso di sua assenza o malattia o al di fuori dell'orario di lavoro, l'accesso a tale documentazione”*; *“il collegio sindacale dà atto di aver sentito la sig.ra Anna Colpo contabile della società, che a sua volta ha confermato che nell'armadio che conserva i contratti di locazione esiste una sola chiave che la predetta sig.ra Colpo porta sempre con sé anche al di fuori dell'ufficio”*;
 - inoltre sempre dalla stessa Relazione dei sindaci ex art. 2408 c.c. erano emerse le seguenti situazioni:
 - (a) la mancata comunicazione al consiglio e al collegio sindacale dell'esistenza del conflitto di interessi ex art. 2391 c.c.;
 - (b) un evidente differenza tra canoni praticati a amministratori e canoni per immobili consimili locati a terzi [...];
 - (c) la differenza tra i canoni di locazione di mercato e quelli incassati ammontava complessivamente a euro 1.150.697”.
- 1.1 Si sono costituiti in giudizio Oliviero Attilio Salvatore Bruni, Massimo Bruni e Emanuela Maria Bruni eccependo:
- l'inammissibilità e/o infondatezza delle pretese dei ricorrenti;
 - la non sussistenza dei presupposti per la nomina del curatore speciale in seguito alla integrazione nel CDA di due amministratori indipendenti individuati in Giuseppe Salaris e Dario Primo Grilli;
 - la insussistenza delle allegate irregolarità ex art. 2409 c.c.;
 - l'insussistenza di qualsivoglia conflitto d'interessi e comunque l'assenza del requisito dell'attualità.



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

Gli amministratori Oliviero Attilio Salvatore Bruni, Massimo Bruni e Emanuela Maria Bruni hanno quindi così concluso in sede di memoria difensiva:

“Sotto un primo profilo:

(i) non vi è stata alcuna violazione della disciplina di cui all’art. 2381 c.c., quinto co. e/o di statuto al riguardo, né i ricorrenti deducono concreta-mente qualcosa in merito a quali comportamenti gli amministratori avrebbero dovuto tenere rispetto a quelli dagli stessi concretamente adottati;

(ii) le doglianze dei ricorrenti sono pretestuose ed infondate;

(iii) in stretto subordine, i fatti riferiti non integrano certo gravi irregolarità idonee a cagionare un danno alla Società che, quand’anche esistente, ben potrà essere rimediato e rispetto al quale i soggetti interessati hanno fornito la più ampia disponibilità, ben prima dell’ “offensiva giudiziaria” promossa dal blocco Migliorisi/Muratore;

(iv) ancora in subordine, i fatti riferiti sono, in taluni casi, altresì sprovvisti del requisito dell’attualità necessario anche al solo fine di disporre l’ispezione giudiziale;

(v) d’altro canto, la stessa Società appare perfettamente in grado di risolvere, anche grazie all’ausilio ed al supporto di professionisti esterni di primario standing, eventuali irregolarità che dovessero emergere nella gestione sociale ad esito dei plurimi approfondimenti in corso e, in buona sostanza, legate esclusivamente al tema dei contratti di loca-zione con Parti Correlate.

174. Sotto altro profilo:

(i) gli attuali amministratori hanno dimostrato di essersi tempestivamente attivati per fugare ogni residuale dubbio e fare piena luce sulle censure pretestuosamente sollevate dai ricorrenti, adottando le note misure de-liberate dall’assemblea dei soci del 13.3.2023 e del successivo Consiglio di Amministrazione del 5.4.2023, con la designazione di due componenti tecnici di comprovata alta professionalità, conferendo agli stessi piene “deleghe sostanziali e processuali” per gestire in piena in-dipendenza e autonomia decisionale, tutti i rapporti tra la Società con le attuali o precedenti parti correlate;

(ii) l’adozione di qualsiasi misura ex art. 2409 c.c., e dunque anche solo della misura dell’ispezione giudiziale, determinerebbe - come minimo - un rallentamento dell’efficienza gestionale, sicché tale strumento, a rispettoso avviso di chi scrive, dovrebbe essere attivato solo in presenza di sospetti fondati su indizi gravi e da delibarsi con particolare rigore critico da parte di codesto Tribunale, atteso che “il comporta-mento denunciato deve essere valutato nell’ambito dell’intera attività della



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

società, essendo comunque priva di rilevanza l'eventuale illegittimità dei singoli atti impugnabili anche in via autonoma".

1).2 Si è costituita in giudizio Immobiliare BA 68 s.p.a. in persona del curatore speciale avv.to Emanuele Breggia evidenziando:

a) rispetto alla doglianza dei ricorrenti circa la assenza di assetti adeguati:

- da un punto di vista organizzativo: il numero di dipendenti e la ripartizione delle mansioni risultava proporzionato alle concrete attività e necessità dell'impresa;
- da un punto di vista contabile: la Società appariva aver assunto accorgimenti sufficienti per non incorrere in rischi sostanziali;

b) rispetto alla doglianza dei ricorrenti in merito alla violazione della normativa in tema di conflitto di interessi, la società specificava come:

- i delegati non avessero mai dato notizia agli altri amministratori e al Collegio Sindacale degli interessi di cui erano portatori, *"per conto proprio o per conto di terzi"*, nella stipulazione dei Contratti con Parti Correlate;
- i delegati non si fossero astenuti dal compiere tali operazioni e non avevano, di conseguenza, rimesso la decisione al Consiglio di Amministrazione;
- risultava altresì, anche dalla relazione redatta dai Sindaci che i Contratti con Parti Correlate erano stati stipulati, in maniera costante e continuativa, quantomeno a partire dall'anno 2001, senza l'adozione delle cautele previste all'art. 2391 c.c.;
- tali circostanze evidenziavano che, per molti anni, il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare BA 68 non si era curato di predisporre assetti adeguati da un punto di vista amministrativo con riferimento alla prevenzione e controllo successivo di eventuali violazioni in tema di operazioni con parti correlate;
- quanto alla situazione attuale, la Società aveva deciso di ampliare il numero di membri del Consiglio di Amministrazione, nominando quali amministratori indipendenti il Dott. Dario Grilli e il Dott. Giuseppe Salaris. A questi ultimi erano state conferite apposite deleghe dirette alla gestione delle situazioni rilevanti ai sensi dell'art. 2391 c.c. e in particolare la delega a gestire *"ogni aspetto negoziale, giuridico ed economico relativo ai rapporti locatizi stipulati dalla Società con le precedenti e/o attuali parti correlate e/o aventi ad oggetto immobili da questi ultimi abitati"*;



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

- gli amministratori indipendenti avevano altresì dato atto di aver già intrapreso iniziative volte a ripristinare la piena legittimità nella gestione, sia con riferimento ai Contratti con Parti Correlate sia per ciò che atteneva alle comunicazioni di cui all'art. 2381, comma 5, c.c.;

- la nomina degli amministratori indipendenti e il conferimento agli stessi delle predette deleghe operative apparivano iniziative adeguate ad impedire la prosecuzione di condotte illegittime a danno della Società e prevenirne di ulteriori;

c) rispetto alle problematiche dei contratti stipulati nel passato in conflitto di interessi e a danno della società:

- per quanto risultava dagli atti nonché dalla relazione del Collegio Sindacale, la Società appariva aver effettivamente subito un danno dalla stipulazione dei Contratti con Parti Correlate;

- di questi danni (ove provati) avrebbero dovuto rispondere gli amministratori (attuali e passati) che non avessero adempiuto *“i doveri ad essi imposti dalla legge e dallo statuto con la diligenza richiesta dalla natura dell'incarico e dalle loro specifiche competenze”* ai sensi degli artt. 2392 e 2393 c.c. e che avessero altresì violato quanto imposto dall'art. 2391 c.c. per le operazioni in conflitto di interessi.

1).3 In data 10 luglio 2023 si costituiva uno degli amministratori indipendenti Giuseppe Salaris al fine del deposito dei nuovi contratti di locazione come da richiesta del Tribunale.

1).4 In data 2 maggio 2024 si costituiva l'altro amministratore indipendente Dario Primo Grilli al fine del deposito della relazione richiesta ai due amministratori indipendenti come da ordinanza del Collegio del 20 luglio 2023.

1).5 In data 28 maggio 2024 si costituiva il nuovo collegio sindacale nominato in data 26 ottobre 2023 nelle persone di Stefania Raffaella Barsalini, Andrea Antonio Villa e Giovanni Luca Paolo Ghelfi i quali deducevano che allo stato gli assetti di cui si era dotata la Società apparirebbero adeguati, tenuto conto delle sue dimensioni e della tipologia di attività (sostanzialmente di gestione immobiliare) svolta. Inoltre, in merito ai nuovi contratti di locazione, risultava rispettata la procedura *ex art. 2391 c.c.*

Rispetto al contenuto dei contratti, il Collegio Sindacale concludeva nel senso che gli stessi risultavano in linea con i valori indicati nelle perizie appositamente redatte da Nicodonus S.I. di Callà Nicodemo e del consulente Luca Mariani del Gruppo Casatua, con i valori di mercato, nonché con altri contratti stipulati dalla Società.



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

In ogni caso, il Collegio si rimetteva alla decisione del Tribunale.

2) Ritiene il Tribunale come il ricorso sia fondato e meriti accoglimento.

Nonostante, infatti, il lungo tempo trascorso tra la introduzione del presente giudizio e l'ultima udienza (oltre 1 anno) risultano ancora attuali le irregolarità gestorie causative di gravi rischi di danno per la società.

Tre sono, infatti, i problemi che impongono al Tribunale di intervenire:

- in primo luogo, non risulta correttamente affrontata e superata la problematica della violazione della procedura prevista dall'art. 2391 c.c. in tema di interessi degli amministratori o di terzi;
- in secondo luogo, rimangono forti dubbi in merito alla corretta determinazione dei valori dei canoni dei nuovi contratti stipulati dagli amministratori c.d. indipendenti in sostituzione dei vecchi contratti;
- in terzo luogo, che rimane l'aspetto più grave di tutti, non risulta in atti alcuna concreta iniziativa da parte degli amministratori rispetto al pacifico danno subito dalla società per la stipula nel corso di decenni di contratti di locazione a condizioni totalmente fuori mercato nella consapevolezza da parte dei vari amministratori succedutisi nel corso degli anni.

Rispetto al primo punto, l'articolo 2391 c.c. così prevede:

“L'amministratore deve dare notizia agli altri amministratori e al collegio sindacale di ogni interesse che, per conto proprio o di terzi, abbia in una determinata operazione della società, precisandone la natura, i termini, l'origine e la portata; se si tratta di amministratore delegato, deve altresì astenersi dal compiere l'operazione, investendo della stessa l'organo collegiale, se si tratta di amministratore unico, deve darne notizia anche alla prima assemblea utile.

Nei casi previsti dal precedente comma la deliberazione del consiglio di amministrazione deve adeguatamente motivare le ragioni e la convenienza per la società dell'operazione.

Nei casi di inosservanza a quanto disposto nei due precedenti commi del presente articolo ovvero nel caso di deliberazioni del consiglio o del comitato esecutivo adottate con il voto determinante dell'amministratore interessato, le deliberazioni medesime, qualora possano recare danno alla società, possono essere impugnate dagli amministratori e dal collegio sindacale entro novanta giorni dalla loro data; l'impugnazione non può essere proposta da chi ha consentito con il proprio voto alla deliberazione se sono stati adempiuti gli obblighi di informazione previsti dal primo



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

comma. In ogni caso sono salvi i diritti acquistati in buona fede dai terzi in base ad atti compiuti in esecuzione della deliberazione.

L'amministratore risponde dei danni derivati alla società dalla sua azione od omissione.

L'amministratore risponde altresì dei danni che siano derivati alla società dalla utilizzazione a vantaggio proprio o di terzi di dati, notizie o opportunità di affari appresi nell'esercizio del suo incarico.”

Il Legislatore ha quindi previsto tutta una serie di fasi che devono essere seguite nel caso sussista un interesse proprio o di terzi:

- in primo luogo, l'amministratore deve dare notizia agli altri amministratori di questa situazione di interesse per una determinata operazione;
- in secondo luogo, la notizia deve contenere la natura, i termini, l'origine e la portata del potenziale conflitto;
- in terzo luogo, la deliberazione del CDA deve adeguatamente motivare le ragioni e la convenienza per la società dell'operazione.

Nulla di quanto sopra è stato osservato dagli amministratori di Immobiliare BA 68 s.p.a..

Dagli atti del presente procedimento emerge come il consiglio di amministrazione abbia rilasciato una delega *ex ante* agli amministratori indipendenti per la rinegoziazione dei contratti di locazione dando atto dell'esistenza della situazione di conflitto di interessi.

Soltanto dopo la stipulazione dei contratti, gli amministratori indipendenti hanno sottoposto al CDA i contratti al fine di ottenere una delibera confermativa dell'operato degli amministratori indipendenti.

Tuttavia, come efficacemente osservato dal curatore speciale della società:

“- la procedura è stata seguita solamente dopo il compimento dell'operazione e non in via preventiva;

- la procedura non si è conclusa con l'assunzione di una deliberazione, bensì con una mera presa d'atto da parte del Consiglio di Amministrazione.” (cfr. pagina 11 memoria autorizzata della società depositata il 28 maggio 2024).

La violazione del procedimento previsto dall'art. 2391 c.c. pone altresì seri dubbi in merito alla corretta determinazione del canone di locazione per i nuovi contratti, tenuto anche conto di quanto osservato dai precedenti componenti del Collegio sindacale in sede di udienza del 7 luglio 2023.



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

In particolare, il precedente Presidente dott. Valenti aveva così dichiarato:

“Il Presidente del Collegio sindacale dott. Valenti, circa i rinnovi dei due contratti” fa presente che “ il collegio ha segnalato ai due amministratori indipendenti che avrebbero comunque dovuto attivare la procedura ex art 2391 c.c., di diverso avviso sono stati gli amministratori indipendenti; la seconda questione attiene alla determinazione dei canoni di locazione, secondo i canoni OMI i canoni pattuiti sarebbero dovuti essere superiori” per “...l’immobile locato dall’amministratore Oliviero Bruni il canone sarebbe dovuto essere di circa 54.000 invece è stato rinnovato a euro 29.000, l’immobile locato a Massimo Bruni, secondo OMI, doveva essere locato a euro 24.000 e invece è stato locato a euro 15.000. Queste circostanze sono state comunicate agli amministratori indipendenti che hanno risposto rilevando che anche il collegio sindacale aveva riferito canoni di valore in linea con quelli ad oggi concordati, ma il Collegio nel suo provvedimento ex art 2408 c.c aveva fatto riferimento ai canoni in vigore quando i contratti erano stati conclusi nel periodo del conflitto di interesse 2002- 2020”.

Inoltre non può questo Collegio non rilevare che, come correttamente osservato dai ricorrenti nella memoria autorizzata depositata il 28 maggio 2024, comunque resta una forte discrasia, a parità di immobili, tra il canone riconosciuto a terzi e quello riconosciuto agli appartenenti alla famiglia Bruni (cfr. sul punto le pagine da 10 a 13 della citata memoria, con le tabelle ivi allegate), circostanza che costituisce un ulteriore potenziale danno per la società che vede diminuite le entrate esclusivamente per la posizione soggettiva di alcuni conduttori.

In base a tali valutazioni, circa la perdurante inadeguatezza delle attuali condizioni economiche dei contratti di locazione rinnovati agli amministratori Bruni, che non risultano essere state efficacemente superate dagli amministratori costituiti, persistono forti sospetti di trattamento di favore riservato ai componenti della famiglia Bruni componenti del CDA.

Infine, come già osservato, nonostante sia trascorso oltre un anno dalla introduzione del presente procedimento e la pacifica esistenza di gravi danni occorsi alla società a causa dei canoni di locazione fuori mercato in favore dei familiari (sia lato Redaelli sia lato Bruni), gli amministratori indipendenti non hanno preso alcuna iniziativa in tal senso.

Deve essere rammentato che il Collegio, in sede di ordinanza del 20 luglio 2023, aveva osservato come *“anche qualora si dovesse ritenere superata con i nuovi contratti di locazione di recente stipulati la attualità di condotte dannose per la società, resterebbe aperto l’aspetto, sottolineato*



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

anche dal curatore speciale, delle iniziative che l'organo gestorio intende assumere per far conseguire alla società il risarcimento del non trascurabile pregiudizio conseguito dal mantenimento per anni di contratti di locazione conclusi a valori non di mercato con i suoi amministratori”, invitando quindi gli amministratori indipendenti di relazionare sul punto.

Invece, anche in sede di ultima udienza, è emerso il coinvolgimento dell'organo gestorio per trattative “per la liquidazione dei soci di minoranza attraverso l'acquisto delle loro azioni da parte di terzi, si tratta dei soci Marco, Alberto Migliorisi e Muratore, questa trattativa sarebbe a chiusura anche del danno sofferto dalla società per le operazioni di locazione con parte correlate in conflitto, qualora non si dovesse chiudere questa trattativa la società ha già acquisito un parere riservato sulle responsabilità degli amministratori”. (cfr. verbale del 14 giugno 2024, dichiarazione del dott. Grilli).

Tuttavia è evidente che un conto è la risoluzione dei conflitti tra i rappresentanti delle due famiglie, un altro conto è, invece, mettere in campo le opportune iniziative per il recupero dell'ingente danno subito dalla società negli ultimi decenni, che dagli atti parrebbe aggirarsi ad una cifra non inferiore ad € 1.000.000,00.

Così riassunti gli aspetti critici evidenziati, occorre preliminarmente osservare come i presupposti per l'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 2409 c.c. sono:

- il compimento, da parte degli amministratori, “in violazione dei loro doveri”, di “gravi irregolarità nella gestione”;
- il danno potenziale;
- la attualità delle irregolarità;

Nel caso di specie sussistono tutti presupposti previsti dalla legge.

Premesso che alcun dubbio può esservi rispetto alle gravi irregolarità gestorie compiute nel passato dall'organo amministrativo, ritiene il Tribunale come le irregolarità siano ancora attuali, tenuto conto:

- a) della inosservanza della procedura prevista dall'art. 2391 c.c. in tema di conflitto di interessi;
- b) della assenza di valutazione in merito alla convenienza per la società di stipulare nuovamente i contratti con parti in conflitto di interessi nonché dei forti dubbi sulla congruità dei nuovi canoni di locazione;



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

c) della assenza di qualsivoglia concreta iniziativa da parte degli amministratori c.d. “indipendenti” per tutelare il patrimonio della società per gli ingenti danni subiti a causa di decenni di canoni notevolmente al di sotto dei valori di mercato (trattasi di canoni che per decenni sono stati anche al di sotto del 50% dal valore effettivo).

Inoltre, tutte le citate circostanze fanno sollevare forti dubbi in merito alla qualità di indipendenza in capo agli amministratori Giuseppe Salaris e Dario Primo Grilli, che non paiono aver risolto alcuno dei gravi problemi gestori oggetto dell’iniziativa di denuncia dei ricorrenti.

Senza considerare, sotto il profilo degli adeguati assetti, che, come correttamente osservato dai ricorrenti, oggi la società si trova ad avere un CDA composto da 7 componenti, con una incidenza economica tale da incidere notevolmente sui risultati economici della società, quando Immobiliare BA 68 s.p.a. svolge esclusivamente attività di mera gestione del patrimonio immobiliare mediante contratti di affitto senza alcuna attività di investimento o altro.

Nessun dubbio, quindi, che le irregolarità siano ancora attuali, e foriere di danni a carico della società.

Alla luce delle irregolarità riscontrate, ritiene il Tribunale, in definitiva, che l’unico provvedimento utile al caso di specie sia la revoca di tutto il consiglio di amministrazione e la nomina di un amministratore giudiziario, da individuare nella persona dell’avv.to Roberto Pozzi del foro di Milano.

All’amministratore viene conferito ogni ampio potere gestorio e avrà in particolare il compito di:

- analizzare la situazione contrattuale della società, verificando l’effettiva situazione rispetto ai conflitti di interesse in essere, alla eventuale violazione delle procedure ex art. 2391 c.c. e le conseguenze, anche in termini risarcitori, della loro violazione;
- valutare i presupposti per l’adozione di un’azione di responsabilità risarcitoria nei confronti degli amministratori sia attuali sia cessati;
- se ritenuto opportuno, adottare un regolamento dell’attività consiliare volto a conformare ex ante e in via generale l’attività del consiglio di amministrazione alle regole dettate dall’art. 2391 c.c., confrontandosi a tal fine con l’assemblea dei soci.

Fatta salva la necessità di autorizzazione del Tribunale per altri atti di straordinaria amministrazione.



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

Le spese seguono la soccombenza con riguardo agli amministratori costituiti che hanno resistito alle domande dei ricorrenti.

Conseguentemente Oliviero Attilio Salvatore Bruni, Massimo Bruni, Emanuela Maria Bruni, Giuseppe Salaris, Dario Primo Grilli, devono essere condannati, in solido tra di loro, a rifondere ai ricorrenti ed a Immobiliare B.A. 68 s.p.a. le spese di lite sostenute per il presente procedimento che si liquidano, sia in favore dei ricorrenti sia in favore della società in € 6.000,00 per compensi oltre 15% rimborso spese generali e oltre c.p.a. e i.v.a. se dovuta alle rispettive aliquote di legge.

Compensa le spese tra le altre parti.

P.Q.M.

Visto l'art. 2409 c.c.

1. dispone la revoca degli amministratori di Immobiliare B.A. 68 s.p.a. Oliviero Attilio Salvatore Bruni, Massimo Bruni, Emanuela Maria Bruni, Giuseppe Salaris, Dario Primo Grilli, Matilde Ciotti e Babila Folco Bruni;

2. nomina amministratore giudiziario l'avv.to Roberto Pozzi del Foro di Milano per un periodo di 5 mesi e con i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, questi ultimi previa autorizzazione del Tribunale ex art. 92 disp. att. cc, e in particolare con il compito di:

- analizzare la situazione contrattuale della società, verificando l'effettiva situazione rispetto ai conflitti di interesse in essere, alla eventuale violazione delle procedure ex art. 2391 c.c. e le conseguenze, anche in termini risarcitori, della loro violazione;
- valutare i presupposti per l'adozione di un'azione di responsabilità risarcitoria nei confronti degli amministratori sia attuali sia cessati;
- se ritenuto opportuno, adottare un regolamento dell'attività consiliare volto a conformare ex ante e in via generale l'attività del consiglio di amministrazione alle regole dettate dall'art. 2391 c.c., confrontandosi a tal fine con l'assemblea dei soci;

3. dichiara il presente provvedimento immediatamente efficace quanto ai dispositivi che precedono;

4. condanna Oliviero Attilio Salvatore Bruni, Massimo Bruni, Emanuela Maria Bruni, Giuseppe Salaris, Dario Primo Grilli, in solido tra di loro, a rifondere ai ricorrenti ed a Immobiliare B.A. 68 s.p.a. le spese di lite sostenute per il presente procedimento che si liquidano, sia in favore dei



Accoglimento n. cronol. 2697/2024 del 10/07/2024
RG n. 5297/2023

ricorrenti sia in favore della società in € 6.000,00 per compensi, oltre 15% rimborso spese generali e oltre c.p.a. e i.v.a. se dovuta alle rispettive aliquote di legge;

5. compensa le spese tra le altre parti.

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del 14 giugno 2024

Il giudice relatore ed estensore

dott. Nicola Fascilla

Il Presidente

dott.ssa Amina Simonetti

