

Sent. 10204/2007
Rep. 8118/2007

SENTENZA N.
N. 11087/2004 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE**

**In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato promossa da

[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti da Avv.
S. Facciotti presso il cui studio è elettivamente domiciliata

[redacted]
attrice

contro

[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti da Avv.
L. Mattei, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. L.
Colombo [redacted]

convenuta

avente ad oggetto: restituzione prezzo vendita

sulle **conclusioni**

come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

CONCLUSIONI

nell'interesse di [REDACTED] con gli Avv.ti Luigi Mattei e Luigi Colombo

convenuta

nella causa promossa da

[REDACTED] con l'Avv. Simona Facciotti

attrice

Voglia l'Ill.mo Tribunale, ogni contraria istanza disattesa:

- ritenere e dichiarare la validità e legittimità ex art.4 della convenzione 19.1.2000 ai rogiti Notaio Carla Frasca Fantoni rep. 5351/3405, del corrispettivo pattuito tra le signore Parrino Adriana e Bellocchio Carla per la compravendita dell'immobile sito in Milano, Via R. Pitteri 84/6, piano sesto, di cui al contratto con sottoscrizioni autenticate del 16.6.2003;
- rigettare conseguentemente ogni richiesta di restituzione di somme avanzate dall'attrice nei confronti della signora Parrino Adriana;
- in via istruttoria, occorrendo, si richiamano le deduzioni formulate nella memoria istruttoria 12.10.2005 e quindi si chiede ammettersi le prove ivi dedotte;
- in ogni caso condannare la signora Bellocchio al pagamento delle spese, competenze e onorari del giudizio

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato Carla Bellocchio, acquirente dell'immobile sito in Milano via Pitteri in virtù di contratto di compravendita stipulato in data 16.6.2003 con [REDACTED] conveniva in giudizio la venditrice avanti il Tribunale di Milano per sentire:

accertare e dichiarare la nullità, ai sensi dell'art. 8 L. 10/1977, della pattuizione intercorsa tra le parti in ordine al corrispettivo di compravendita, per la parte di prezzo eccedente quello stabilito ai sensi della convenzione urbanistica 19.1.2000, a rogito Notaio Carla Fresca Fantoni Rep. 5351/3405, intercorsa tra il Comune di Milano e la Cooperativa Azzurra 90, dante causa della Parrino; condannare la convenuta alla restituzione dell'importo eccedente di 117.987,97 euro o di altro difforme importo rispetto al prezzo dovuto ai sensi della convenzione stessa, oltre interessi legali.

Si costituiva in giudizio Parrino Adriana per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art.183 c.p.c., la causa, senza alcuna attività istruttoria passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

L'attrice ha richiesto l'accertamento della nullità della pattuizione intercorsa tra le parti in ordine all'effettivo corrispettivo della vendita dell'immobile oggetto di causa per la parte di prezzo eccedente quello stabilito ai sensi della convenzione Notaio Fresca del 19.1.2000 ai sensi dell'art. 8 l. 10/1977.

L'articolo 8 citato è richiamato dall'art. 7 della suddetta convenzione, alle quali le parti hanno fatto esplicito riferimento nella clausola n. 9 del contratto di vendita.

L'invocato art. 7 della citata convenzione prevede la nullità, per la parte eccedente, di ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione stabiliti dalla convenzione.

Nel caso di specie nel contratto di compravendita inter partes non si riscontra alcuna pattuizione relativa al corrispettivo di vendita eccedente il prezzo di cessione stabilito dalla convenzione 19.1.2000.

Invero il prezzo della vendita dell'immobile de quo è stato stabilito nell'art. 5 del contratto di vendita in euro 180.463,03, pacificamente coincidente con quello fissato per la cessione dell'alloggio ai sensi dell'art. 4 della convenzione tra Coop Azzurro 90, dante causa della convenuta venditrice, e Comune di Milano.

Non ravvisandosi alcuna pattuizione scritta difforme da quella risultante dal contratto di compravendita va rigettata la domanda, così come formulata, di nullità della pattuizione relativa all'effettivo corrispettivo della compravendita.

In realtà parte attrice ha dedotto la pattuizione di un prezzo di vendita diverso da quello apparente indicato nel documento contrattuale, fattispecie integrante ipotesi di simulazione relativa parziale (Cass. 19.2.2004 n. 5539).

L'allegazione di un accordo relativo al prezzo ulteriore e diverso da quello risultante dal contratto, destinato a modificare gli assetti negoziali rispetto al documento sottoscritto dalle parti, avrebbe richiesto la proposizione di diversa domanda di accertamento della simulazione, prospettazione che peraltro parte attrice ha ritenuto infondata (cfr. memoria di replica conclusionale).

In ogni caso, non essendo il contratto e la pattuizione in tali termini né nulli né annullabili, ma soltanto inefficaci tra le parti, avrebbe dovuto essere esplicitamente richiesta al Tribunale la

sostituzione o integrazione dell'elemento negoziale interessato dalla simulazione, il prezzo, con quello effettivamente voluto dalle contraenti (Cass. 24.4.1996 n. 3857), statuizione prodromica all'accoglimento della domanda di nullità della pattuizione contrattuale eccedente il prezzo fissato dalla convenzione e di condanna alla restituzione del prezzo in eccedenza.

La circostanza relativa alla pattuizione di prezzo diverso è stata comunque negata dalla parte venditrice, la corresponsione del prezzo nell'importo indicato dall'attrice non risulta peraltro provata (non possono essere ritenuti idonea prova scritta del pagamento da parte dell'attrice gli assegni doc. 18 a doc. 26 in assenza di elementi necessari a ricondurre l'effettivo pagatore alla persona della Bellocchio).

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa istanza ed eccezione così decide:

rigetta

la domanda

condanna

l'attrice a rifondere alla convenuta le spese di giudizio, liquidate in € 475 per esborsi, € 1385,00 per diritti ed € 3000,00 per onorari, oltre agli oneri fiscali dovuti come per legge.

Milano, 1.9.2007

Il Giudice

