

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
4 ° SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile sopra indicata, tra:

██████████ (cf ██████████) elettivamente  
domiciliato in Milano, via Dante Alighieri n. 4, presso lo studio dell'avv.  
Lara Carrara, che lo rappresenta e difende per procura a margine dell'atto  
di citazione;

ATTORE

contro

██████████ (cf ██████████), elettivamente domiciliata in  
Milano, via Pasteur n. 24, presso lo studio dell'avv. Mario Mari che la  
rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione  
e risposta;

CONVENUTA

Conclusione precisate il 7 maggio 2008, come da fogli allegati;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 1° settembre 2005, il sig.  
██████████ conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale la  
sig.ra ██████████ ed esponeva quanto segue:

- sua madre, ██████████, nell'anno 1998 era interessata ad acquistare  
l'appartamento che conduceva in locazione, sito in Milano ██████████  
avendo ricevuto comunicazione dall'allora proprietario, ██████████, ai  
sensi dell'art. 38 legge n. 392/78;
- poiché ella non era in grado di ottenere un finanziamento per il  
versamento del prezzo, in quanto l'istituto consultato glielo aveva negato in  
considerazione dell'età, aveva raggiunto un accordo con l'amica ██████████

█████ attuale convenuta, affinché acquistasse al suo posto l'appartamento con il denaro che le avrebbe messo a disposizione;

- per realizzare tale accordo la signora ██████ in data 23 giugno 2000, stipulava a suo nome un contratto di mutuo presso il ██████ ██████ per l'importo di Lit 175 milioni, che utilizzava per acquistare a suo nome l'immobile il 23 giugno 2000;

- la provvista necessaria al pagamento dei ratei di mutuo (così come l'acconto versato in sede di preliminare e le spese del rogito) erano sempre state pagate dalla sig.ra ██████ che mensilmente versava all'amica l'esatto importo delle singole rate; in particolare, fino a dicembre 2003 a ciò provvedeva mediante versamenti mensili sul conto corrente di domiciliazione del mutuo stesso, poi anche a mediante versamenti di contanti o assegni;

- complessivamente, i versamenti dal 25 luglio 2000 all'agosto del 2004 ammontavano a € 39.065,29;

- la sig.ra ██████ provvedeva inoltre a pagare direttamente all'amministratore del Condominio tutte le spese condominiali;

- subito dopo il decesso della sig.ra ██████, avvenuto il 26.10.2004, la convenuta aveva venduto l'appartamento senza corrispondere alcunché ad esso attore;

Tutto ciò premesso, l'attore, quale unico erede della signora ██████ chiedeva la condanna della convenuta a restituire la somma di complessivi € 39.0605,29, con rivalutazione monetaria e interessi moratori.

La convenuta, regolarmente costituita, chiedeva il rigetto della domanda avversaria, e in primo luogo eccepiva che la simulazione del contratto di compravendita dell'appartamento, prospettata dall'attore, doveva necessariamente risultare scrittura privata. Nel merito, esponeva le seguenti circostanze:

- tra lei e la sig.ra ██████ vi era intima amicizia da lunga data;

- avendo appreso che l'appartamento dove abitava l'amica era stato posto in vendita e che questa non disponeva dei fondi necessari per acquistarlo, essa aveva deciso di comprarlo personalmente, onde consentire all'amica di continuare ad abitarlo e valutando comunque sicuro l'investimento;

- la proposta d'acquisto era stata sottoscritta dalla signora ██████ solo per assicurarsi il diritto di prelazione;

- gli accordi tra le due prevedevano che la sig.ra ██████ occupasse l'immobile a titolo di locazione e che, quando ne aveva la disponibilità economica, pagasse mensilmente una somma (comprensiva di canone e spese) che la convenuta avrebbe utilizzato per pagare le rate del mutuo;

- che la signora ██████ occupasse l'appartamento a titolo di locazione risultava da uno scritto della stessa indirizzato all'amministratore del condominio in data 22 gennaio 2003, ed era ben noto anche al figlio ██████



██████████ il quale con la scrittura privata del 9 novembre 2004 dava atto che la sig.ra ██████████ in vita era affittuaria dell'appartamento per cui è causa.

In considerazione di tale ultimo documento, la convenuta chiedeva la condanna dell'attore per lite temeraria.

La stessa contestava comunque anche l'entità della somma versata dalla sig.ra ██████████

Nel corso di causa veniva esperito invano il tentativo di conciliazione.

Le parti depositavano memoria i sensi degli artt. 170, 180 e 184 c.p.c..

L'istruttoria comportava la produzione di documenti, l'acquisizione di sensi dell'art. 210 c.p.c. di documenti bancari, nonché l'interrogatorio formale della convenuta e l'escussione di testimoni.

Quindi, precisate le conclusioni all'udienza del 7 maggio 2008, depositate comparse conclusionali e memorie di replica, la causa giunge a decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

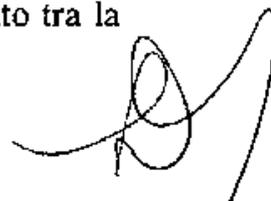
•

Preliminarmente si osserva che, fin dall'atto di citazione, l'attore a fondamento della sua pretesa deduce che la convenuta era intervenuta nella compravendita dell'appartamento quale prestanome della sig.ra ██████████ mentre era stata quest'ultima a pagare integralmente le spese del rogito e le rate del mutuo scadute fino alla data della sua morte.

Al di là delle espressioni letterarie utilizzate da entrambe le parti, è dunque evidente che l'attore non deduce un'ipotesi di simulazione relativa del contratto di compravendita tra ██████████ e la signora ██████████ (ipotesi che necessariamente avrebbe richiesto la partecipazione anche della parte venditrice), bensì una ipotesi di interposizione reale di persona, che si configura quando un soggetto (l'interposto, nella specie la sig.ra ██████████, d'intesa con altro soggetto (l'interponente, nella specie sig.ra ██████████), contrae con un terzo in nome proprio ed acquista effettivamente i diritti nascenti dal contratto, però con l'obbligo, derivante dai rapporti interni con l'interponente, di ritrasmettere a quest'ultimo, effettivo beneficiario, i diritti così acquistati.

Quando il rapporto obbligatorio interno tra interposto e interponente abbia ad oggetto il trasferimento di beni immobili, è chiaro che deve rivestire la forma scritta *ad substantiam*, a norma dell'art. 1351 in relazione all'art. 1350 n. 1 cc.. Pertanto, la prova di detto rapporto obbligatorio non può essere fornita che mediante esibizione dell'atto scritto.

Nella specie, tuttavia, l'attore non ha agito in questo giudizio per ottenere l'accertamento della effettiva proprietà in campo alla madre dell'appartamento di Milano, ██████████ né per ottenere l'adempimento del rapporto obbligatorio, che prospetta come esistito tra la



madre e la signora [redacted] avente ad oggetto il ritrasferimento della proprietà del medesimo appartamento.

La domanda è invece tesa, più semplicemente, ad ottenere la restituzione delle somme che la sig.ra [redacted] ha versato, e che la convenuta ha usato per pagare l'appartamento di cui ha acquistato la proprietà, mantenuta fino alla rivendita.

Non si ritengono pertanto sussistenti i limiti alla prova per testimoni e presunzioni eccepiti dalla convenuta.

Nel merito, all'esito dell'istruttoria orale e documentale, risultano provate le seguenti circostanze di fatto:

- 1 - la signora [redacted] era conduttrice dell'appartamento di Milano, [redacted] e, in tale qualità, ricevette dalla proprietaria [redacted] comunicazione della messa in vendita affinché esercitasse il diritto di prelazione (doc. n. 2 att.);
- 2 - sempre la signora [redacted] sottoscrisse la proposta irrevocabile d'acquisto in data 17 gennaio 2000, versando con proprio assegno bancario il deposito cauzionale di Lit 2 milioni (doc. n. 3 att.);
- 3 - il contratto di compravendita con la venditrice [redacted] e il contratto di mutuo con l'istituto bancario [redacted] (doc. n. 4 att.) venne stipulato in nome proprio da [redacted];  
- il rateo mensile di tale mutuo era di Lit 1.476.000 e successivamente di € 762,29;
- 4 - per l'accredito del capitale e poi per il pagamento delle rate di mutuo, la signora [redacted] aprì un conto corrente di domiciliazione presso [redacted] numero 3831089; gli unici movimenti in entrata e uscita (dopo l'iniziale accredito e prelievo del capitale) erano costituiti rispettivamente dai versamenti della signora [redacted] e dai ratei mensili di mutuo (v. documenti trasmessi da [redacted] ai sensi dell'art. 210 c.p.c.);
- 5 - con lettera dell'11 settembre 2000 (doc. n. 5 att.) la signora [redacted] dava disposizioni alla propria banca affinché dal suo conto corrente venisse effettuato automaticamente al giorno 20 di ogni mese un bonifico a favore del conto corrente n. 3831089 di Lit 1.476.000, importo coincidente con la rata mensile di mutuo;
- 6 - per le spese del rogito (tasse, imposte, onorari del notaio), la signora [redacted] versò alla convenuta la somma di Lit 7.550.000, mediante un assegno emesso da sua cognata, [redacted] e versato sul conto corrente della convenuta; la sig. [redacted] (sentita come testimone all'udienza del 14 maggio 2007) ha confermato la consegna dell'assegno, precisando: *"io prestai alla signora [redacted] la somma di Lit 7.550.000 che le servirono per pagare in anticipo alcune spese per l'acquisto della casa."* La teste ha pure riconosciuto la matrice dell'assegno dato alla signora [redacted] (doc. n. 41 att.); in proposito la convenuta, pur non negando di aver incassato l'assegno

suddetto, ha sostenuto di aver restituito in più soluzioni in contanti l'intera somma, peraltro senza fornire alcun riscontro probatorio al riguardo;

7 - dalla documentazione bancaria acquisita risulta che la signora [redacted] versò in contanti sul conto corrente n. 383 189-6 in data 25 luglio 2000 la somma di 1.500.000, in data 25 agosto 2000 la somma di Lit 1.476.000, poi mensilmente, mediante il citato bonifico automatico, ratei mensili di Lit 1.476.000 e dal 2002 l'equivalente in euro; scorrendo l'estratto del conto corrente suddetto risultano in entrata solo bonifici provenienti da [redacted] salvo un bonifico di 1.500.000 in data 14 agosto 2001 proveniente da [redacted] e - successivamente al 1° dicembre 2003 - versamenti di assegni che risultano tratti sul conto corrente della sig.ra [redacted] (v. a conferma nella coincidenza di importi e date, i documenti nn. 29, 30, 32, 40, da 42 a 56 att.);

8 - la convenuta ha sostenuto di avere provveduto personalmente al pagamento di larga parte delle rate di mutuo, in quanto l'amica ad un certo punto non era più stata in grado di provvedere ai versamenti sul conto di domiciliazione; tale affermazione, però, non trova riscontro; è vero solo che dal dicembre 2003 risulta cessato l'accredito automatico mediante bonifico dal conto corrente della signora [redacted]; ma la documentazione bancaria in atti consente di risalire alla signora [redacted] - come si è detto - anche per i successivi versamenti in contanti e di assegni bancari;

10 - in caso di ritardo nel versamento della somma mensilmente occorrente per pagare il mutuo, la banca, su invito della signora [redacted], provvedeva direttamente a sollecitare la signora [redacted] (v. deposizione teste [redacted]);

9 - la signora [redacted] provvedeva a pagare integralmente le spese condominiali versandole direttamente all'amministratore, come si desume indirettamente dalla lettera del 22 gennaio 2003 (doc. n. 2 conv.), con cui la stessa chiedeva l'amministratore di concederle una dilazione di pagamento per provvedere agli oneri condominiali.

L'insieme degli elementi sopra evidenziati dimostra che tutti gli esborsi necessari per l'acquisto e il mantenimento dell'appartamento in questione furono sopportati (fino alla data del suo decesso) dalla signora [redacted], salvo trascurabili eccezioni (di cui si è detto al punto 7), mentre non è emersa prova di significativi contributi da parte della sig.ra [redacted].

Particolarmente significativo è il fatto che le somme che mensilmente la signora [redacted] versava alla convenuta coincidevano perfettamente con l'importo della rata di mutuo; ciò almeno è vero al momento dell'ordine del bonifico automatico, impartito a settembre 2000, con cui (come si è detto) la signora [redacted] ordinava alla propria banca di versare non una cifra qualunque (commisurata alle sue possibilità economiche) bensì proprio la somma di 1.476.000, perfettamente coincidente con il rateo mensile di mutuo allora previsto (doc. n. 4 att.).



Altrettanto significativo è il fatto che la [REDACTED] aveva sottoscritto un contratto di locazione relativo all'appartamento con decorrenza 1 gennaio 1998 (doc. n. 37 att.) e scadenza il 31.12.2001, ma rinnovabile per altri quattro anni con espressa rinuncia del locatore alla disdetta alla prima scadenza. Detto contratto prevedeva il canone annuo di lire 8.200.000, oltre a spese di lire 1.906.000, vale a dire un importo mensile, per canone e spese, di lire 842.000, quasi la metà rispetto all'importo che versava mensilmente sul conto di domiciliazione del mutuo.

Le circostanze di cui sopra smentiscono la difesa della convenuta, secondo la quale l'acquisto dell'appartamento era finalizzato a consentire l'amica di continuare ad abitarvi, senza rischiare lo sfratto e malgrado non avesse la capacità economica di comprarlo o di continuare a pagare l'affitto.

Al contrario, le stesse circostanze dimostrano, in primo luogo, che la sig.ra [REDACTED] non rischiava affatto lo sfratto imminente per cessata locazione e, anzi, poteva contare su una durata di altri sei anni a condizioni vantaggiose; sarebbe stata evidentemente irragionevole la scelta della [REDACTED] di rinunciare al contratto di locazione in corso (opponibile a qualunque acquirente, compresa la signora [REDACTED]) per preferire di stipularne uno nuovo con l'amica comportante doppio impegno economico, a cui si aggiungevano le spese condominiali che pagava direttamente all'amministratore: simile scelta si spiega solamente con la prospettiva di divenire (in base ad accordi interni) futura proprietaria dell'immobile.

Pure privo di riscontro è l'assunto per cui la signora [REDACTED] non avesse i mezzi per continuare a pagare un canone e che per tale ragione la convenuta avesse voluto favorirla; è stato, invece, provato che ella è stata in grado di farsi carico di una spesa addirittura doppia rispetto al canone precedentemente e di versare all'amica ogni mese l'importo coincidente con la rata di mutuo: puntualmente fino a dicembre 2003, in ritardo, ma pur sempre a suo carico, dopo tale periodo.

Non trova nemmeno riscontro l'affermazione della convenuta che avrebbe rinunciato ad un numero imprecisato di rimborsi del mutuo, in nome dell'amicizia. Infatti, come si è detto, risulta che la [REDACTED] ha sempre pagato (salvo uno o due eccezioni) e che in caso di suo ritardo, su richiesta della signora [REDACTED] (evidentemente non tanto disposta a integrare con propri denari), il funzionario di banca provvedeva a sollecitarla, benché cliente e debitrice per il mutuo fosse la sig.ra [REDACTED].

L'insieme dei numerosi ed univoci elementi sopra esaminati non è contrastato dai documenti prodotti dalla convenuta. In particolare, non ha pregio che la signora [REDACTED] nella lettera del 22 gennaio 2003 (doc. n. 2 conv.) rivolgendosi all'amministratore del condominio affermasse che tra lei e la proprietaria vi erano "accordi di locazione", trattandosi di uno scritto rivolto ad un terzo e facente riferimento al rapporto apparente.

Neppure vale la scrittura privata del 9 novembre 2004 (doc. n. 4), con cui il Sig. ██████████ riconosceva di ricevere dalla signora ██████ una somma per gli arredi contenuti nell'appartamento, di cui – si diceva in premessa – la signora ██████ in vita era affittuaria; anche in quel caso, infatti, la definizione è evidentemente riferita al rapporto apparente; inoltre, il valore transattivo di quella scrittura è riferito alla liquidazione del valore degli arredi e non già ad altri possibili titoli.

In conclusione, la domanda di restituzione delle somme versate dalla signora ██████ per consentire alla signora ██████ di acquistare l'appartamento in questione senza esborsi da parte di quest'ultima, va accolta.

La convenuta deve essere condannata a restituire tali somme, pari a complessivi € 37.670,85.

Non compete la rivalutazione monetaria, perché l'attore non ha provato che l'effetto della perdita di potere d'acquisto non sia sufficientemente compensato dagli interessi legali.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, così decide sulle domande in atti, nel contraddittorio tra le parti, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

condanna la convenuta a pagare all'attore la somma di € 37.670,85 con gli interessi legali dalla domanda il saldo;

condanna la convenuta alla rifusione a favore dell'attore delle spese di lite, che liquida in € 1.282,65, per anticipazioni e per spese, € 2.000,00 per diritti, € 4.000,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 6 ottobre 2008

Il Giudice  
Lucia Elena Ferrica

