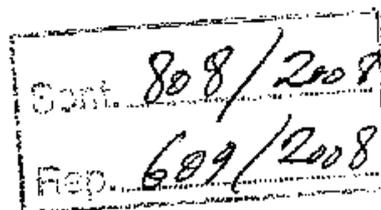


SENTENZA N.



N. 17217/2005

N. REG. DEP.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 5-7.03.2005 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

██████████ (c.f. ██████████) elettivamente domiciliata in
Milano Corso Europa 12, presso lo studio dell'avv. Ernesto Beretta, che la rappresenta e
difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTRICE

CONTRO

██████████ c.f. ██████████, elettivamente domiciliata in Milano
via Lamarmora 18, presso lo studio dell'avv. Roberto Fiorina, che la rappresenta e
difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

CONVENUTA

██████████ (c.f. ██████████) elettivamente domiciliata in
Milano via Lamarmora 18, presso lo studio dell'avv. Roberto Fiorina, che la rappresenta
e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

CONVENUTA

Oggetto: rescissione contratto cessione usufrutto vitalizio; annullamento contratto.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio le sigg. [REDACTED] e [REDACTED] esponendo che:

-in data 3 agosto 1999 decedeva il marito, avv. [REDACTED]
-nel testamento olografo del *de cuius*, pubblicato in data 8 ottobre 1999, l'attrice veniva designata erede usufruttuaria dei beni del defunto ed in particolare della villa sita a Laglio (CO), completa di arredi e pertinenze immobiliari;

-dopo la morte del marito intervenivano i seguenti fatti:

*sopravvenienze passive per euro 93.659,88 il cui pagamento comportava una anticipazione sul T.F.R. da parte del datore di lavoro nonché la vendita di beni personali dell'attrice (autobox);

*l'occupazione abusiva di una parte della villa che determinava il ricorso all'Autorità giudiziaria;

*la citazione in giudizio, avanti il Tribunale di Como, da parte della nipote, nuda proprietaria dei beni del defunto marito, che chiedeva all'usufruttuaria l'esecuzione di importanti opere di manutenzione e la prestazione di consistenti garanzie;

-nell'estate del 2003, pendente la predetta causa, la sig.ra [REDACTED] decideva di vendere l'usufrutto degli immobili e, per reperire l'acquirente, si rivolgeva alla sig.ra [REDACTED] che operava in zona e già si era interessata, quale intermediaria, per la locazione di una unità abitativa della villa;

-la predetta sig.ra [REDACTED] manifestava alla sig.ra [REDACTED] a propria disponibilità ad acquistare lei stessa l'usufrutto dell'intero compendio e offriva, quale corrispettivo della cessione, una rendita vitalizia di euro 16.000,00 annui; oltre al vitalizio la sig.ra [REDACTED] si impegnava a garantire e manlevare la sig.ra [REDACTED] da ogni negativa conseguenza potesse derivarle dall'esito della causa pendente dinanzi al Tribunale di Como e, allo scopo, si impegnava ad intervenire nel giudizio assumendo su di sé ogni relativo onere di natura processuale e sostanziale;

-la valutazione economica della sola villa, riferita soltanto al valore della nuda proprietà dell'immobile, si evinceva dal relativo atto di vendita del 9 settembre 2004 ed era pari ad euro 3.600.000,00, mentre la valutazione dello stesso immobile da parte della CTU

espletata nel giudizio citato era invece pari ad euro 2.970.485,00; -tenuto conto che all'atto della cessione dell'usufrutto la cedente aveva 56 anni e che pertanto corrispondeva un coefficiente di valutazione dell'usufrutto pari al 65% del valore della proprietà, ne derivava che il valore dell'usufrutto non poteva essere inferiore ad euro 1.930.815,25, secondo la stessa stima del CTU sopra indicata; -attualizzando quindi la rendita vitalizia di euro 16.000,00 annui, la rendita vitalizia annua avrebbe dovuto ammontare almeno ad euro 74.262,125, con una palese e macroscopica sproporzione tra i due valori.

Ciò premesso, ritenendo nella specie sussistenti tutti i presupposti di cui all'art. 1448 c.c., chiedeva dichiararsi la rescissione del contratto di cessione dell'usufrutto vitalizio contro rendita vitalizia dell'importo annuo di euro 16.000,00 stipulato *inter partes*.

In subordine, ravvisandosi nel comportamento della convenuta sig.ra [REDACTED] un intento fraudolento, chiedeva altresì l'annullamento del contratto ai sensi degli artt. 1427 e 1439 c.c., ovvero ancora la condanna delle convenute al risarcimento dei danni, ex art. 1440 c.c., o infine in estremo subordine, l'annullamento del contratto *de quo* ai sensi degli artt. 1427, 1428, 1429 e 1431 c.c..

Si costituiva in giudizio la convenuta sig.ra [REDACTED] la quale forniva una ricostruzione della vicenda del tutto difforme da quella rappresentata dall'attrice.

In particolare, assumeva che tra le parti, prima di addivenire alla sottoscrizione del contratto impugnato, erano intercorse complesse trattative alle quali avevano partecipato anche i consulenti legali delle parti stesse, sfociate in un contratto preliminare di rendita vitalizia all'esito di reiterati incontri, sopralluoghi e varie discussioni sui singoli aspetti controversi.

Sottoscritto il contratto, poi, aveva sostenuto importanti oneri economici inerenti le attività di manutenzione per provvedere alla locazione delle porzioni abitative, oltre a sostenere i costi, come pattuito, della causa pendente a Como. Inoltre, documentava tutta una serie di operazioni immobiliari effettuate dalla stessa attrice, prima e dopo la sottoscrizione del contratto *de quo*, a comprova della effettiva e consistente situazione patrimoniale dell'attrice e della competenza della stessa ad effettuare operazioni immobiliari.

Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda formulata dall'attrice ai sensi dell'art. 1448 c.c. per difetto dei relativi presupposti, nonché per l'inammissibilità dell'azione proposta attesa la natura aleatoria del contratto in esame ed ancora per intervenuta prescrizione dell'azione stessa ex art. 1449 c.c..

Infine, chiedeva altresì il rigetto delle domande di annullamento del contratto per vizi del consenso in difetto dei relativi presupposti e formulava domanda di risarcimento danni ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

All'udienza in data 18 maggio 2005 veniva dichiarata la contumacia della convenuta [REDACTED], su richiesta, venivano concessi i termini di cui agli artt. 170-180 c.p.c..

All'udienza del 3 novembre 2005, fissata ai sensi dell'art. 183 c.p.c., il Giudice respingeva la richiesta dell'attrice di chiamata in causa del terzo e assegnava alle parti i termini di cui all'art. 184 c.p.c.

All'udienza del 4.10.06, ritenuta la causa matura per la decisione rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 19.09.07.

Depositata, quindi, da parte attrice istanza di revoca dell'ordinanza di fissazione dell'udienza per la precisazione delle conclusioni, all'udienza in data 10 luglio 2007 il Giudice revocava la contumacia della convenuta [REDACTED] nel frattempo costituitasi e respingeva l'istanza dell'attrice.

All'udienza del 19-09-07 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande proposte dall'attrice sono tutte infondate e devono pertanto essere respinte. L'attrice assume, in primo luogo, la nullità del contratto di cessione dei diritti di usufrutto contro rendita vitalizia per assenza dell'alea. Ciò si dovrebbe desumere dal fatto che la stessa convenuta avrebbe ammesso che la locazione di parte del compendio, e per brevi periodi, le avrebbe consentito di ricavare nell'anno 2004 euro 30.000,00, pari quasi al doppio della rendita concordata a favore dell'attrice di euro 16.000,00.

Nessun rischio sarebbe pertanto mai derivato alle convenute dal contratto sottoscritto, atteso che, peraltro, nel dicembre 2003 la stessa convenuta sig.ra [REDACTED] stipulò, con

beneficio a suo favore e con il consenso della dott.ssa [REDACTED] una polizza di assicurazione sulla vita di quest'ultima, per il capitale di euro 25.000,00 e di durata triennale, in caso di decesso dell'attrice.

Tale domanda è del tutto infondata.

Infatti, il contratto in esame, intestato "*costituzione di rendita vitalizia mediante cessione del diritto di usufrutto generale vitalizio*", prevedeva la costituzione di una rendita vitalizia quale controprestazione a fronte della cessione dei diritti di usufrutto sull'immobile *de quo*; in tale contratto inoltre le convenute si assumevano ulteriori oneri quali:

*intervenire spontaneamente nel giudizio R.G. n. 76/02 pendente dinanzi al Tribunale di Como e a manlevare la sig.ra [REDACTED] da ogni onere processuale connesso alla predetta vertenza;

*prestare a favore della nuda proprietà, sig.ra [REDACTED], la garanzia prevista dall'art. 1002 c.c.;

*prestare una garanzia fideiussoria in favore della sig.ra [REDACTED] per le 5 annualità successive della rendita vitalizia dovuta alla sig.ra [REDACTED]

Ora, dall'esame degli accordi contrattuali *inter partes* si evince la corrispettività delle prestazioni e soprattutto che plurimi erano gli elementi di incertezza ed indeterminazione relativi agli oneri gravanti sulla sig.ra [REDACTED]

Ne deriva che certamente sussisteva nel predetto contratto l'alea tipica della rendita vitalizia di cui all'art. 1872 c.c. ("*La rendita vitalizia può essere costituita a titolo oneroso, mediante alienazione di un bene mobile o immobile o mediante cessione di capitale. La rendita vitalizia può essere costituita anche per donazione o per testamento e in questo caso si osservano le norme stabilite dalla legge per tali atti*"), atteso che, al momento della conclusione del contratto, esisteva una situazione di incertezza circa il vantaggio o lo svantaggio economico alternativamente realizzabile nello svolgimento e nella durata del rapporto.

Ciò naturalmente, e principalmente, con riguardo alla previsione di una prestazione periodica sino alla morte della sig.ra [REDACTED] ma anche con riguardo agli oneri complessivamente assunti dalla sig.ra [REDACTED] e certamente non preventivabili *ex ante*.

La circostanza, pertanto, che le porzioni immobiliari siano state, nel 2004, locate ad un canone annuo (lordo) di euro 30.000,00 non può di per sé far venir meno l'alea tipica del contratto sottoscritto e renderlo così nullo.

Ciò detto circa la natura aleatoria del contratto in esame, deriva la non proponibilità dell'azione generale di rescissione del contratto ex art. 1448 c.c. (*"non possono essere rescissi per causa di lesione i contratti aleatori"*).

A prescindere poi dall'eccezione di prescrizione sollevata dalla convenuta sig.ra [REDACTED] e fatta propria dall'altra convenuta sig.ra [REDACTED] costituitasi in data 19 giugno 2007, eccezione da ritenersi certamente fondata tenuto conto della data di conclusione del contratto e della notifica dell'atto di citazione, vi è subito da rilevare che in ogni caso non risulta in alcun modo dimostrato il primo presupposto necessario per promuovere l'azione di cui all'art. 1448 c.c., vale a dire lo stato di bisogno.

Se è pacifico che, ad integrare tale presupposto, non occorre uno stato assoluto d'indigenza ma basta anche una situazione di difficoltà economica, anche transitoria, che però incida sulla libera determinazione a contrattare e funzioni come motivo della sproporzione fra le prestazioni, non vi è dubbio che tale situazione non è stata certo comprovata, né le prove richieste dall'attrice avrebbero potuto, ove ammesse, fornire tale dimostrazione. Per contro, la documentazione prodotta dalla convenuta sig.ra [REDACTED] evidenzia come la stessa attrice fosse, al momento della conclusione del contratto, proprietaria di altri, diversi e consistenti immobili, tali da far ritenere che la stessa attrice non versasse in alcuna situazione di bisogno, come previsto dall'art. 1448 c.c..

Infine, l'attrice ha chiesto altresì l'annullamento del contratto *de quo* per la sussistenza di vizi del consenso, il dolo e/o l'errore.

Tali domande sono palesemente infondate, in quanto prive di alcun riscontro probatorio.

Le mere supposizioni dell'attrice non hanno infatti trovato alcun riscontro probatorio, né l'attrice ha dedotto capitoli di prova idonei a comprovare i propri assunti, atteso che le circostanze oggetto dei capitoli dedotti sono tutte relative alle trattative intercorse, alle riunioni avutesi tra le parti ed i rispettivi consulenti legali ed evidenziano, pertanto, come

alla conclusione del predetto contratto non si sia pervenuti in tempi rapidi ma solo dopo apposita valutazione delle parti in ordine alle reciproche posizioni.

La circostanza che successivamente alla conclusione del contratto l'attrice abbia appreso della cessione della nuda proprietà del compendio ad un prezzo molto elevato, non può integrare alcun vizio del consenso ma semmai la consapevolezza, postuma, di non aver fatto un buon affare, ma ciò non può certamente rilevare in termini di annullamento del contratto per vizio del consenso.

Non ricorrono i presupposti per accogliere la domanda svolta dalla convenuta di cui all'art. 96 c.p.c., anche se le domande proposte dall'attrice, se pur non temerarie, sono palesemente infondate.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge ogni domanda dell'attrice perché infondata;
- 2) condanna l'attrice [REDACTED] a rifondere alle convenute le spese del giudizio, che si liquidano in complessivi euro 19.767,00, di cui euro 14.495,00 per onorari, euro 4.374,00 per diritti ed euro 898,00 per spese, quanto ad [REDACTED] ad euro 4.573,00, di cui euro 2520,00 per onorari, euro 1.799,00 per diritti ed euro 254,00 per spese, oltre rimb.l forf. Ed accessori come per legge, quanto a [REDACTED]

Così deciso in Milano il 7.01.2008

Il Giudice

Valter Colombo

