

*Capo*

Sent.	13220/2007
Rep.	10510/2007

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**il TRIBUNALE di MILANO**

**in composizione monocratica**

**Sezione IV civile**

**Giudice Giovanni Rollero**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 14 giugno 2007 ed introitata per la decisione in data 18 ottobre 2007, promossa

DA

██████████ C.F. ██████████ elettivamente domiciliato in via Macedonio Melloni nr. 10 Milano, presso lo studio degli Avvocati Marco Bernardi e Roberta Vigezzi, che lo rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione,

**ATTORE**

**CONTRO**

██████████ C.F. ██████████, elettivamente domiciliato in viale della Repubblica nr. 21, Pantigliate (MI), presso lo studio dell'Avvocato Debora Morelli, che lo rappresenta e difende, unitamente all'Avvocato Laura Fusi del Foro di Monza, per delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta,

**CONVENUTO**

██████████ C.F. ██████████ elettivamente domiciliato in via Lamarmora nr. 33, Milano presso lo studio dell'Avvocato Alessandro Capovilla, che lo rappresenta e difende per delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta,

**CONVENUTO**

*Giovanni Rollero*  
Il Giudice  
Dot. Giovanni Rollero

[REDACTED] P. [REDACTED]

[REDACTED] P. [REDACTED]

elettronicamente domiciliati in via Fontana nr. 16, Milano presso lo studio dell'Avvocato Luca Iengo, che li rappresenta e difende, per delega in calce alle copie rispettivamente notificate dell'atto di citazione.

**CONVENUTI**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Iengo', written over a faint circular stamp.

Oggetto: vendita di cose immobili

Conclusioni: come da fogli allegati

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto del citazione ritualmente notificato ad [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

- [REDACTED], [REDACTED] esponeva che:
- con sentenza nr. 8319/2004 emessa il 5 luglio 2004 dal Giudice unico del Tribunale di Milano, [REDACTED], coniuge separato della figlia dell'attore, era stato condannato a restituire al suocero la somma di € 25.822,84, oltre ad interessi legali dal 29 giugno 2001 al saldo;
  - [REDACTED] si era sottratto all'adempimento dell'obbligazione e le azioni esecutive promosse nei suoi confronti erano state infruttuose;
  - il debitore, peraltro, aveva compiuto atti dispositivi del suo patrimonio, in particolare acquistando un appartamento in via IV Novembre nr. 16 di Cusano Milanino (MI), venduto dai coniugi [REDACTED];
  - la compravendita era stata perfezionata con una scrittura privata con firme autenticate dal notaio [REDACTED] di Cinisello Balsamo (nr. 1980 di repertorio e nr. 290 di raccolta) in data 23 aprile 2003;
  - nel contratto figurava quale soggetto apparentemente acquirente [REDACTED] padre di [REDACTED] che nella realtà era l'effettivo proprietario del bene;
  - un primo indizio della simulazione era offerto dal fatto che per il pagamento del prezzo d'acquisto [REDACTED] aveva contratto personalmente in pari data un mutuo con la Banca Intesa (nr. 1981 di repertorio e 290 di raccolta dello stesso notaio [REDACTED]);
  - il prezzo era stato indicato in 41.500,00 € nel contratto di compravendita e [REDACTED] aveva ricevuto a mutuo la somma di 75.000,00 €, che si era impegnato a restituire in 120 rate mensili da € 808,38 ciascuna;
  - tali atti determinavano un grave pregiudizio per le ragioni creditorie dell'attore, che aveva interesse a sentir dichiarare la natura simulata per interposizione fittizia di persona del contratto di compravendita ovvero in subordine ad ottenere in via di surrogà a proprio favore il pagamento di quanto dovuto da [REDACTED] al figlio [REDACTED] per la restituzione di quanto da questi pagato in dipendenza del mutuo contratto per l'acquisto dell'immobile;

- a comprova della simulazione, parte attrice ricordavo, in aggiunta alla circostanza su riferita, che l'appartamento oggetto del contratto si trovava nelle immediate vicinanze di un ristorante di [redacted] gestito dallo stesso [redacted] e che nel giudizio di separazione personale pendente (al nr. 24196/2003 R.G.) davanti al Tribunale di Milano, [redacted] aveva dichiarato di essersi sobbarcato il pagamento di spese condominiali straordinarie per il rifacimento del tetto;
- [redacted] aveva anche altri debiti nei confronti dell'Erario, per tributi non pagati per un ammontare di circa 27.000,00 € e nei confronti di due lavoratori del suo ristorante, per circa 19.000,00 €;
- inoltre, [redacted] aveva interesse a non apparire proprietario di immobili, essendo pendente il giudizio di separazione, ove si discuteva anche dell'entità delle obbligazioni alimentari e di mantenimento nei confronti del coniuge e del figlio minore, affidato alla madre;
- [redacted] per parte sua, di professione operaio, non avrebbe avuto alcun interesse all'acquisto di un'abitazione in [redacted], essendo residente a Milano, città nella quale dispone di un appartamento quale proprietario e di un altro appartamento realizzato in regime di edilizia convenzionata, condotto in locazione;
- già in passato i genitori di [redacted] si erano prestati a figurare quali inestatori di una seconda casa in località di montagna, dallo stesso acquistata;
- lo stesso prezzo di 41.500,00 riportato sul contratto di compravendita non poteva dirsi realistico, considerando che per l'acquisto la banca aveva erogato un mutuo di 75.000,00 € ed aveva iscritto ipoteca per la somma di 112.500,00 €.

Su queste premesse risultava evidente l'interesse dell'attore all'accertamento della simulazione della compravendita e della effettiva proprietà dell'immobile in capo a [redacted] con la conseguente possibilità di procedere ad atti di esecuzione forzata sul bene.

In via subordinata, qualora si fosse ritenuto [redacted] effettivo acquirente dell'immobile, si evidenziava l'interesse dell'attore a surrogarsi nella posizione di [redacted] quale creditore del padre per le somme pagate in dipendenza del mutuo contratto per l'acquisto della casa di [redacted], sussistendo anche gli altri requisiti dell'azione surrogatoria, vale a dire l'inerzia del creditore ed il concreto pericolo di danno per l'attore di questa consistente l'impossibilità di realizzare il suo credito nei confronti di [redacted].

Con comparsa depositata l'1 marzo 2005 si costituiva il convenuto [redacted] contestando le argomentazioni di controparte in punto di simulazione per interposizione di persona del contratto di compravendita ed osservando che l'assunzione da parte sua dell'onere del

pagamento delle rate di mutuo e delle spese condominiali ordinarie relative all'appartamento era sostitutiva del pagamento del canone di locazione per il godimento dell'alloggio, concessogli dal padre.

Si sosteneva anche l'insussistenza dei presupposti per l'esercizio dell'azione surrogatoria, non potendosi sostenere che [REDACTED] fosse creditore nei confronti del padre e dovendosi, anzi, considerare che il figlio era debitore per i canoni di locazione relativi all'alloggio di [REDACTED]

Con questi presupposti il convenuto chiedeva il rigetto di tutte le domande dell'attore.

Con comparsa depositata il 15 marzo 2005 si costituiva [REDACTED], richiamando il contenuto di una scrittura privata sottoscritta con il figlio [REDACTED] il 23 aprile 2004, contestualmente alla compravendita immobiliare ed al relativo contratto di mutuo: con tale accordo il figlio si era impegnato a pagare le rate mensili del mutuo in luogo del canone di locazione dell'alloggio. Ne derivava che [REDACTED] doveva essere considerato un mero conduttore dell'alloggio, con l'ulteriore conseguenza che il figlio non poteva in alcun modo essere considerato creditore del padre.

Anche questo convenuto, pertanto, chiedeva il rigetto delle domande dell'attore.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 16 marzo 2005, si costituivano i convenuti [REDACTED] alienanti nel contratto di compravendita, in tesi, simulato, i quali dichiaravano di aver affidato la vendita del loro immobile all'agenzia [REDACTED] di [REDACTED] e di non aver mai avuto contatti con la parte acquirente fino al momento della formalizzazione della compravendita.

Costoro si proclamavano estranei alla vicenda contenziosa e chiedevano che la domanda dell'attore fosse dichiarata priva di effetti nei loro confronti.

Prescritto all'udienza del 29 settembre 2005 dell'indisponibilità delle parti ad una soluzione conciliativa, erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

Ammesse in parte all'udienza del 9 marzo 2006 le prove orali capitolate dalla parte attrice ed assunte nelle udienze del 28 giugno 2006 ed 11 ottobre 2006 le testimonianze a prova diretta di [REDACTED] la testimonianza a prova contraria di [REDACTED], convivente da sei anni di [REDACTED] la causa era ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 14 giugno 2007 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti all'usci di [REDACTED] il 18 ottobre 2007 la causa era trattenuta per la decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Dall'esposizione dei fatti di causa operata dall'attore e dai due convenuti [redacted] si ricava che: 1) il prezzo per l'acquisto dell'immobile per cui è causa venne pagato da [redacted], il quale stipulò allo scopo un mutuo bancario, garantito da un'ipoteca sull'immobile intestato al padre; 2) le rate del mutuo vengono pagate dal figlio e non dal padre; 3) le spese condominiali vengono pagate da [redacted] e non da [redacted]; 4) [redacted] abita nell'appartamento con la sua compagna [redacted].

I due convenuti Scarica hanno tentato di inquadrare questi fatti non controvertibili in una prospettiva diversa da quella dell'attore affermando che, in virtù di accordi fra loro intercorsi e corroborati da una scrittura coeva del mutuo bancario e del contratto di compravendita [redacted] [redacted] era assunto il peso del mutuo bancario, tipicamente gravante su chi, in tal modo, acquista la proprietà di un immobile nonché l'onere del pagamento delle spese condominiali, incombenti alla proprietà, in sostituzione di un canone di locazione che, altrimenti, sarebbe stato dovuto.

Le parti, tuttavia, non hanno chiarito per qual motivo [redacted] avendo ritenuto di farsi carico di tutti gli oneri normalmente connessi all'acquisto della proprietà di un immobile, non abbia ritenuto di figurare anche quale proprietario dell'immobile di [redacted].

Dall'incapacità di fornire qualsiasi spiegazione di questa circostanza emerge tutta l'arditezza della costruzione difensiva dei due [redacted], nella quale la scrittura stipulata fra padre e figlio il giorno stesso del perfezionamento della compravendita e del mutuo bancario assume la funzione di un furbesco espediente per cercar di travisare la realtà dei fatti. La stessa scelta di far decorre la pretesa "locazione" dal giorno stesso della compravendita e della contestuale erogazione a [redacted] del mutuo ipotecario, rivela l'ansia di quest'ultimo di dissimulare sotto l'ombrello protettivo di un inesistente rapporto di locazione i veri termini di un affare immobiliare che solo a lui faceva capo.

Infine da dire che l'egattezza di questa lettura dei fatti di causa è stata confermata dalle testimonianze di [redacted] padre e figlia. Il primo ha dichiarato di aver sentito [redacted] parlare del suo imminente acquisto immobiliare nei primi mesi del 2003 e di avergli anche sentito manifestare l'esigenza di non figurare quale proprietario di immobili per sottrarsi alle obbligazioni nei confronti del suocero. La seconda ha confermato di aver appreso da padre, a seguito dei discorsi fatti con [redacted] che costui agli inizi del 2003 stava per acquistare un alloggio in via IV Novembre di [redacted].

Si deve anche osservare che i due convenuti [redacted] neppure con la testimonianza a prova comunitaria della convivente di [redacted] hanno saputo addurre circostanze idonee a screditare i due testimoni sentiti su richiesta dell'attore, non potendosi davvero attribuire alcun significato alla contraddizione fra i due sul punto della presenza o meno di [redacted] ad una conversazione con [redacted] sugli argomenti sopra menzionati, posto che una confusione su questo dettaglio appare ben possibile e non inficia, ma, se possibile, accredita l'impressione di genuinità delle due testimonianze, sol che si consideri che la presenza di [redacted] era ricorrente nell'esercizio di bar ove lavoravano i due [redacted].

Se, in definitiva, si valutano queste vicende alla luce dell'interesse di [redacted] di sottrarsi alle obbligazioni che potevano sorgere (come, poi, effettivamente sorsero) a suo carico dal tentativo di [redacted] di recuperare il suo credito e dal procedimento di separazione coniugale, si ha un'ulteriore conferma della concretezza della domanda di parte attrice.

Da ultimo, è da dire che la declaratoria della simulazione relativa soggettiva, per interposizione fittizia di persona, della compravendita con i coniugi [redacted] non trova riscontro nella dichiarata estraneità di costoro alle intese fra i due [redacted] perché il proclamato disinteresse dei venditori, affidatisi completamente ad un'agenzia immobiliare, per l'identità fisica della persona del compratore impone di concludere che costoro hanno assicurato, in concreto, ai due [redacted] con la loro disponibilità a vendere pur in assenza di qualsiasi preventivo contatto fra le parti del contratto, una piena partecipazione ad un accordo simulatorio trilaterale, negoziato dalle altre due parti del rapporto, ma reso operativo solo con la formalizzazione della compravendita.

La domanda di accertamento della simulazione per interposizione fittizia di persona del contratto di compravendita di cui si discute è, pertanto, fondata e [redacted] deve essere dichiarato proprietario dell'immobile sul quale l'attore vorrebbe far valere il suo credito.

Si congue che le restanti domande dell'attore debbono ritenersi assorbite da questa pronuncia.

Alla piena soccombenza dei due [redacted] segue l'obbligo di rifusione delle spese di lite degli attori e degli altri convenuti, i coniugi [redacted] chiamati in causa perchè la domanda di accertamento della simulazione in parola introduce un caso di litisconsorzio necessario con la parte alienante della compravendita immobiliare.



**FQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

ostentatamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione.

**DICHIARA**

la simulazione del contratto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate per atto nr. 1980 di repertorio e nr. 290 di raccolta del notaio [redacted] in data 23 aprile 2003, per interposizione fittizia dell'acquirente [redacted] in luogo di [redacted]

**DICHIARA**

[redacted] come in atti identificato, proprietario dell'appartamento di due locali e servizi al piano secondo con annesso vano cantina al piano seminterrato, in [redacted] nr. 16, Matuffeno al N.C.E.M. al foglio 3, mappale 165, subalterno 10, il tutto come meglio identificato e descritto nel sopra detto contratto di compravendita;

**ORDINA**

al competente ufficio dell'Agenzia del territorio di trascrivere la presente sentenza con esonero da ogni responsabilità.

**RIGETTA**

ogni altra domanda delle parti e

**CONDANNA**

il convenuto [redacted] ed [redacted] in solido fra loro, a rimborsare all'attore [redacted] ed al convenuti [redacted] e [redacted] le spese di lite, che si liquidano, per l'attore in € 1.200,00 per spese, € 3.000,00 per diritti, € 7.000,00 per onorari, € 1.250,00 per onorari forfettario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 12.450,00, oltre



IVA e CPA come per legge, per i convenuti [REDACTED] in € 2.000,00 per diritti, € 3.000,00 per onorari, € 625,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 5.625,00, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 12 novembre 2007.

il Giudice  
Giovanni Rollero

