

SENTENZA N. 13153/2008.
N. 11687/2008 R.G.

SENT. N° 13153/08
REP. N° 233/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE
GIUDICE UNICO dott.ssa Daniela Troiani

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

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

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) rappresentata e difesa dall'avv. Marco Lenti Livraghi ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Milano, corso Vercelli n. 42, come da procura a margine del ricorso introduttivo

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) rappresentata e difesa dall'avv. Gianluca Soldati ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano, via Anselmo Ronchetti n. 14, come da procura in calce alla comparsa di costituzione

RESISTENTE

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

In data 19 aprile 2004 [redacted] in qualità di procuratore di [redacted] [redacted] in forza di procura per atto del notaio Riccardo Cocchetti Almasio rilasciata il 5/4/2004, e [redacted] hanno stipulato un "contratto preliminare di compravendita", con il quale il primo, nella predetta qualità, si è impegnato a vendere e la seconda si è impegnata ad acquistare, per il prezzo di Euro 310.000,00, l'unità immobiliare sita in [redacted] piano sesto, interno 20, comprensiva di vano cantina, nonché dell'autorimessa ubicata al medesimo indirizzo, all'interno 54 (doc. 2 ricorrente).

Nel citato preliminare le parti hanno pattuito che il prezzo sarebbe stato corrisposto, quanto ad Euro 150.000,00, mediante estinzione del credito vantato da [redacted] nei confronti di [redacted] e ceduto alla promissaria acquirente, [redacted] e quanto ad Euro 160.000,00, mediante accollo a carico della promissaria acquirente del debito residuo a favore del creditore procedente nella procedura esecutiva pendente innanzi al Tribunale di Milano, n. 32458 R.G.E..

E' stato altresì convenuto in favore del promettente venditore "il diritto di riscattare la proprietà dell'immobile, entro e non oltre anni due e mesi sei dalla sottoscrizione del rogito, da stipularsi entro quaranta giorni da oggi" ed il corrispettivo da versare per il riscatto della proprietà dell'immobile è stato indicato nell'importo di Euro 310.000,00.

Le parti hanno infine stabilito, al punto d) del preliminare, che "la promissaria acquirente concede al promettente venditore di occupare l'immobile per anni due e mesi sei dalla data del rogito. Il promettente venditore riconosce espressamente che l'occupazione dell'immobile avviene sine titolo e per mera tolleranza della promissoria acquirente, e non rientra nell'ambito della locazione. A titolo di indennità per l'occupazione, il promettente venditore verserà alla promissoria acquirente la somma di Euro 24.000,00 (pari ad Euro 800 al mese) al momento del riscatto, importo eventualmente da calcolare a deconto pro-quota in caso di riscatto anticipato".

Con atto a rogito notaio Antonio Aurucci in data 8 luglio 2004 [redacted] e [redacted] hanno stipulato il contratto definitivo di compravendita con patto di riscatto avente ad oggetto la sopra indicata unità immobiliare, con relativa autorimessa. Nell'atto è indicato il prezzo della vendita ammontante ad Euro 315.000,00, di cui Euro 150.000,00 già pagati ed Euro 165.000,00 pagati in tale sede mediante assegni circolari.

Essendo decorso il termine pattuito a favore dell'alienante per esercitare la facoltà di riscatto del bene e non avendo la [redacted] manifestato tale volontà, persistendo, peraltro, nell'occupazione dell'appartamento e dell'autorimessa sopra indicate, l'acquirente [redacted] ha convenuto la predetta innanzi a questo Tribunale per sentir dichiarare il proprio diritto di proprietà in relazione a tali immobili, la sussistenza di un contratto di "comodato a titolo oneroso" avente ad oggetto i medesimi ed avente scadenza in data 8 gennaio 2007 e quindi l'occupazione illegittima da parte della [redacted] nonché per sentir condannare quest'ultima al rilascio dei beni ed al pagamento dell'importo di Euro 24.000,00, oltre interessi, "a titolo di corrispettivo per la fruizione del bene per il periodo 8 luglio 2004 - 8 gennaio 2007" ed al risarcimento del danno per occupazione abusiva da liquidarsi secondo equità, con interessi e rivalutazione monetaria.

La resistente [redacted] ha contestato la fondatezza delle domande di parte ricorrente e ne ha chiesto il rigetto, svolgendo nel contempo domanda riconvenzionale volta a far accertare e dichiarare che "il contratto preliminare di compravendita stipulato in data 19.04.2004 ed il rogito stipulato in data 08.07.2004 sono stati stipulati in violazione di norme imperative di legge e per l'effetto accertarne la nullità".

In particolare~~X~~ la resistente ha affermato che i contratti *de quibus* sarebbero stati conclusi dalle parti per eludere il divieto di patto commissorio di cui all'art. 2744 cod. civ., con conseguente nullità ai sensi dell'art. 1344 cod. civ: a riprova di ciò - secondo la [redacted] - doveva considerarsi il fatto che il valore delle unità immobiliari alienate era di gran lunga superiore al prezzo di vendita concordato.

Alla luce degli elementi acquisiti al giudizio, ritiene lo scrivente giudice che non sussista l'eccepita nullità contrattuale.

Al riguardo giova richiamare l'insegnamento della Corte di legittimità secondo cui: *"Con riferimento al divieto di patto commissorio, posto che qualunque negozio sia stato posto in essere, anche se astrattamente lecito, nondimeno è colpito da nullità perché in frode alla legge, quando le parti abbiano voluto conseguire i risultati proibiti dalla norma di cui all'art. 2744 cod. civ., è nulla la vendita con patto di riscatto con esclusiva finalità di garanzia"* (Cass. n. 7890 del 28/9/1994).

Nel caso di specie non appare ravvisabile con riferimento alla stipulata vendita con patto di riscatto una esclusiva finalità di garanzia, bensì la sussistenza della causa di scambio propria del contratto in oggetto. X

Infatti, va rilevato anzitutto che l'espletata CTU, condotta con metodo rigoroso ed adeguatamente motivata, ha indicato nell'importo di Euro 305.000,00 il "valore medio" di mercato del cespite immobiliare (appartamento più autorimessa) al momento della stipula dei contratti *inter partes*: è, quindi, ampiamente smentita la predetta affermazione di parte resistente relativa al prezzo di vendita del bene (Euro 315.000,00), che risulta addirittura superiore a quello stimato dall'ausiliario del giudice, dovendosi pertanto escludere la presenza di uno degli indici più significativi della presenza di una fattispecie di elusione del divieto di patto commissorio.

Inoltre, il fatto che il trasferimento della proprietà del bene nel caso di specie sia effettivamente collegato alla funzione di scambio e non possa parlarsi, quindi, di contratto in frode alla legge, è reso evidente dal rilievo che con l'alienazione del bene in capo alla [REDACTED] non solo è stato estinto il credito nei confronti del marito della [REDACTED] ([REDACTED]), ma è stato altresì corrisposto un rilevante ulteriore importo, pari ad Euro 165.000,00, versato mediante assegni circolari al momento del rogito (cfr. contratto definitivo).

Pertanto, in accoglimento della domanda della ricorrente, attesa la validità del contratto di compravendita, va dichiarata la proprietà in capo a [REDACTED] [REDACTED] dell'unità immobiliare sita in [REDACTED] piano sesto, interno 20, comprensiva di vano cantina, nonché dell'autorimessa ubicata al medesimo indirizzo e all'interno 54, dovendo di converso essere respinta la domanda riconvenzionale della resistente.

Sebbene nel contratto definitivo non sia stata riprodotta la pattuizione contenuta nel contratto preliminare relativa alla facoltà concessa alla parte alienante di continuare ad occupare l'immobile per il periodo di due anni e mezzo dalla data del rogito, deve ritenersi che tale accordo, qualificabile come comodato con determinazione del termine di durata, abbia mantenuto la propria vigenza. Elemento significativo in tal senso è, infatti, il comportamento stesso delle parti, atteso che per tutto il citato

periodo la [redacted] è stata lasciata nel godimento dell'immobile senza alcuna pretesa da parte della [redacted]

Pertanto, essendo scaduto il termine previsto, il contratto di comodato deve essere dichiarato cessato e la resistente deve essere condannata all'immediato rilascio a favore della ricorrente dei beni per cui è causa.

Poiché, peraltro, nella regolamentazione dei rapporti tra le parti contenuta nel contratto definitivo non vi è alcun riferimento al pagamento da parte della [redacted] dell'importo di Euro 24.000,00 per il godimento dei beni e considerato, inoltre, che la previsione di un corrispettivo per tale godimento sarebbe incompatibile con la figura del comodato, che è un contratto essenzialmente gratuito, dando luogo, invece, ad un rapporto locatizio, con le conseguenze imposte dalla legge sotto il profilo della durata del contratto (v. legge 431/98), va respinta la domanda della ricorrente di condanna della resistente al pagamento di detta somma.

Risulta invece fondata la domanda della [redacted] di condanna della [redacted] al risarcimento del danno derivante dall'occupazione abusiva nel periodo successivo al giorno 8 gennaio 2007, data di scadenza del comodato. Tale danno può essere liquidato in via equitativa, come richiesto dalla ricorrente, nell'importo di Euro 17.000,00, pari ad Euro 500,00 al mese per 34 mesi, compresa rivalutazione ed interessi alla data della decisione, oltre interessi legali dalla data della presente pronuncia al saldo.

Atteso l'esito della lite ed i rapporti tra le parti, si ritiene che sussistano giusti motivi per dichiarare integralmente compensate le spese processuali.

Parimenti, le spese dell'espletata CTU, come già liquidate dal giudice, vengono poste definitivamente a carico delle parti in ragione di metà per ciascuna.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- accerta la proprietà in capo a [redacted] dell'unità immobiliare sita in [redacted] piano sesto, interno 20, comprensiva di vano cantina, nonché dell'autorimessa ubicata al medesimo indirizzo e all'interno 54;
- dichiara cessato alla data del 8 gennaio 2007 il contratto di comodato stipulato *inter partes* avente ad oggetto la predetta unità immobiliare sita in [redacted] piano sesto, interno 20, comprensiva di vano cantina, nonché la predetta autorimessa, ubicata al medesimo indirizzo e all'interno 54;
- condanna la resistente [redacted] all'immediato rilascio a favore di [redacted] degli immobili di cui ai capi che precedono, liberi da persone e cose;
- respinge la domanda della ricorrente di condanna della resistente al pagamento dell'importo di Euro 24.000,00, oltre interessi legali;

- condanna la resistente a risarcire alla ricorrente il danno da occupazione abusiva, liquidato nell'importo complessivo di Euro 17.000,00 al valore attuale della moneta, oltre interessi legali dalla data odierna al saldo;
 - respinge la domanda riconvenzionale della resistente;
 - compensa integralmente tra le parti le spese processuali;
 - pone le spese dell'espletata CTU, come già liquidate, definitivamente a carico delle parti in ragione di metà per ciascuna;
 - sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.
- Così deciso in Milano, 19 novembre 2009.

Il giudice
dott.ssa Daniela Troiani

[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
12 GEN. 2010
IL CANCELLIERE

[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
13 GEN. 2010
IL CANCELLIERE

CONFERMA ALL'ORIGINALE - USO UFFICIALE

