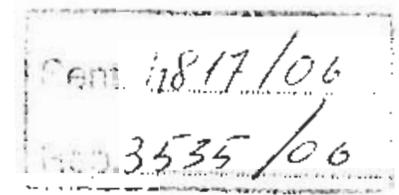
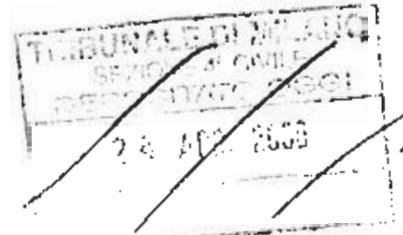


SENTENZA N.

N. 20616/2001

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 29.03.01 a ministero dell' Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all' Ufficio Unico Notifiche della Corte d' Appello di Milano

DA

[redacted] (c.f. [redacted]), elettivamente domiciliato in
[redacted], presso lo studio dell' avv. [redacted] che lo
rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTORE

CONTRO

[redacted] I (c.f. [redacted]) elettivamente
domiciliato in [redacted] presso lo studio dell' avv. [redacted] che
lo rappresenta e difende, per procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione.-

CONVENUTO

e con l'intervento volontario di

[redacted] (c.f. [redacted]) e [redacted]
(c.f. [redacted]), elettivamente domiciliate in Milano via L'ontana 3, presso

6

lo studio degli avv.ti [redacted] e [redacted] che le rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di intervento.-

TERZE INTERVENUTE

Oggetto: accertamento simulazione e/o nullità e/o inefficacia compravendita immobiliare.

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 [redacted] conveniva in giudizio [redacted] allo scopo di far accertare la simulazione e/o nullità e/o inefficacia della vendita in data 28.06.1984 stipulata dai signori [redacted] e [redacted] in favore del figlio [redacted], effettuata al solo fine di sottrarre il compendio immobiliare alla garanzia generica dei creditori.

Si costituiva in giudizio il convenuto, il quale contestava la domanda proposta dall'attore e ne chiedeva il rigetto; in via riconvenzionale, invece, chiedeva la condanna dell'attore al pagamento di quanto dovuto per usufrutto e godimento dell'immobile de quo, a far data dal 1985, oltre che ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

In particolare, esponeva che aveva iniziato a lavorare nella ditta di famiglia nel 1962, dapprima come bigliettaio, poi come aiuto-meccanico e quindi, dal 1966, come autista, a tempo pieno, senza essere mai stato messo in regola ai fini assicurativi e previdenziali. In tutti questi anni aveva sempre lavorato senza contributi, ferie, rispetto delle festività e dei riposi.

In conseguenza di ciò, e per espressa volontà della madre sig.ra [redacted] in data 28.6.1984 i coniugi [redacted] vendevano al figlio [redacted] l'immobile di via [redacted] [redacted] in [redacted] e ciò sia per compensare parzialmente il figlio per gli anni di lavoro non retribuito, sia perché le altre figlie dei coniugi [redacted] già detenevano immobili in proprietà, aiutate dai genitori.

Aggiungeva che nessuna prova sussisteva in ordine all'asserito accordo simulatorio, mentre ricorrevano concreti indizi di piena efficacia del contratto de quo, come la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [redacted] il pagamento da parte del convenuto delle tasse relative all'intestazione della porzione immobiliare. Inoltre, nessun fondamento poteva avere l'affermazione di voler sottrarre il compendio immobiliare de quo alla garanzia generica dei creditori, atteso che la ditta di famiglia si trovava in una solida situazione economica.

Ne corso del procedimento si costituivano in giudizio le signore [redacted] [redacted] depositando atto di intervento ai sensi dell'art. 105 c.p.c. al fine di sostenere le ragioni del padre, odierno attore.

All'udienza in data 17.01. 2001 il Giudice, presenti personalmente le parti, esperiva il tentativo di conciliazione che non dava alcun esito positivo e, su richiesta delle parti, concedeva i termini per le memorie di cui all'art. 183 V co. c.p.c. e, alla successiva udienza in data 11.04.02, anche i termini per le memorie istruttorie ex art. 184 c.p.c..

Con ordinanza in data 19.10.02 il Giudice ammetteva il solo interrogatorio formale del convenuto sui capitoli dedotti dall'attore.

Dopo vari rinvii, motivati per impedimento di una o di entrambe le parti ovvero per la pendenza di trattative, all'udienza in data 19.01.2005 veniva reso l'interrogatorio formale da parte del convenuto e all'udienza in data 21.12.2005 le parti precisavano le rispettive conclusioni. Il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per gli scritti difensivi, assumeva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell'attore è infondata e come tale deve essere respinta.

Ed invero sostiene l'attore il carattere simulato dell'atto di compravendita, intervenuto in data 28.06.1984, tra i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], da una parte, ed il convenuto [REDACTED] dall'altra, avente ad oggetto la nuda proprietà del complesso immobiliare in [REDACTED] via [REDACTED]. Deduce altresì l'attore la nullità del suddetto contratto per mancanza di uno dei requisiti essenziali del contratto.

Or, in relazione alla domanda di simulazione, ritiene il Giudice che l'attore non abbia fornito in merito alcuna prova atteso che, trattandosi di compravendita immobiliare, la prova deve essere necessariamente scritta. Occorre in realtà dimostrare l'intervenuto accordo simulatorio tra le parti, desumibile da una controdeklarazione scritta, nella specie mancante.

Tale prova, infatti, non può essere fornita per testi o per presunzioni, ai sensi dell'art. 1417 c.c., qualora la domanda non sia proposta da creditori o da terzi, né peraltro ricorrono ipotesi di deroga a tale divieto ai sensi dell'art. 2724 c.c.. Si è così detto che l'impossibilità morale o materiale di procurarsi una prova scritta non può desumersi da una situazione di vincolo di amicizia, di parentela o affinità di una parte nei confronti della parte interessata all'acquisizione della prova, occorrendo il concorso di altre speciali e particolari circostanze confluenti e concorrenti a determinarla (Cass. n. 3750/92).

La circostanza poi che la suddetta vendita sarebbe stata effettuata, a fini cautelativi, per sottrarre il bene alla garanzia generica dei creditori, non solo non risulta provata, ma in ogni caso non sarebbe di per sé sola sufficiente a provare la sussistenza della simulazione. Dovendosi invece dimostrare che l'alienazione è stata soltanto apparente, nel senso che né l'alienante ha inteso dismettere la titolarità del diritto, né l'altra parte ha inteso acquisirla (Cass. n. 8188/94).

Vi è inoltre da osservare che, se effettivamente l'intento delle parti, fosse stato quello di sottrarre il bene agli ipotetici creditori, l'oggetto della vendita non sarebbe stato soltanto la nuda proprietà ma la piena proprietà del bene.

Per contro, il contratto de quo in data 28.06.1984 (scrittura privata autenticata da notaio), contiene tutti gli elementi essenziali della vendita: è ben individuato il bene immobile, è indicato il prezzo di vendita (di cui parte venditrice rilascia quietanza e rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale) e soprattutto espressa la chiara volontà delle parti di vendere ed acquistare la nuda proprietà dell'immobile.

Quanto dichiarato in sede di interrogatorio formale dal convenuto non comprova o dimostra l'assunto attoreo ma riscontra invece la tesi stessa del convenuto. Ed invero il convenuto ha dichiarato di non aver mai pagato alcuna somma a titolo di prezzo proprio perché la vendita era stata fatta quale corrispettivo per gli anni di lavoro non retribuiti svolti nella [redacted] almeno dal 1962, di aver pagato il notaio rogante e la relativa imposta di registro e di non aver mai sostenuto alcuna spesa di manutenzione dell'immobile, anche perché mai effettuate.

Peraltro devesi rilevare che, in tema di usufrutto, le spese di manutenzione ordinaria e le imposte annuali gravano proprio sull'usufruttuario (artt. 1004 e 1008 c.c.), mentre sono a carico del proprietario le spese straordinarie (art. 1005 c.c.), di cui, nella specie, l'attore non ha fornito alcuna prova.

Il convenuto, per contro, ha dimostrato di aver pagato gli oneri notarili e l'imposta di registro, gravanti appunto sull'acquirente.

Non vi sono dunque sufficienti elementi probatori per ritenere non valido e/o inefficace il contratto di compravendita stipulato in data 28.6.1984, impugnato peraltro a distanza di ben 17 anni dalla stipula.

Quanto alla domanda riconvenzionale, svolta dal convenuto, la stessa risulta sfornita di alcuna prova, non avendo mai il convenuto richiesto alcunché, a tale titolo, all'attore, dopo il decesso della propria madre, intervenuto nel 1985. D'altra parte non risulta nemmeno dimostrata l'effettiva ed esatta occupazione dell'immobile de quo, che è contestata, da parte dello stesso attore.

Tenuto conto dell'esito della controversia, le spese del giudizio possono essere compensate per metà tra le parti e le restanti devono essere poste a carico dell'attore, in quanto soccombente.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e con l'intervento volontario di [REDACTED] e [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge ogni domanda dell'attore perché infondata;
- 2) respinge la domanda riconvenzionale perché infondata;
- 3) dichiara le spese del giudizio compensate a metà tra le parti; condanna l'attore a rimborsare al convenuto la restante metà, che si liquidano, in assenza di nota, in complessivi € [REDACTED] di cui € [REDACTED] per onorari, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 20.4.2006

Il Giudice

Valter Colombo

