

n. 47961/2002 R.G.

Sent. 4830/06
Rep. 3628/06

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 19 gennaio 2006 ed introitata per la decisione in data 10 aprile 2006, promossa

DA

[redacted], elettivamente domiciliata in via [redacted]
[redacted] che la rappresenta e difende per delega in
calce all'atto di citazione,

ATTRICE

CONTRO

[redacted] elettivamente domiciliata in via [redacted]
[redacted] presso lo studio dell'Avvocato [redacted] che la rappresenta
e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA

E CONTRO

[redacted] elettivamente domiciliata in via [redacted]
[redacted] presso lo studio dell'Avvocato [redacted] che la
rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

TERZA CHIAMATA

Oggetto: simulazione - divisione

Conclusioni: come da fogli allegati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato alla sorella [REDACTED] il 6 agosto 2002,

[REDACTED] esponeva che:

- in data 9 settembre 1992 era deceduto il padre, senza lasciare testamento;
- con scrittura privata del 13 gennaio 1982 il sig. [REDACTED] aveva ceduto alla figlia [REDACTED] la nuda proprietà dell'immobile in [REDACTED] riservando alla moglie [REDACTED] l'usufrutto generale vitalizio sullo stesso;
- il prezzo era stato indicato in £ [REDACTED] che nella scrittura privata di compravendita si assumeva come integralmente corrisposto da [REDACTED] al genitore;
- in realtà, [REDACTED] non aveva affatto inteso trasferire alla figlia maggiore la proprietà dell'immobile adibito a residenza della famiglia, ma solo metterlo al riparo da possibili iniziative di suoi creditori in un momento di particolari difficoltà finanziarie;
- per lo stesso motivo, solo un mese prima di tale compravendita (il 16 dicembre 1981) aveva convenuto con la moglie di adottare il regime patrimoniale di separazione dei beni;
- il bene era stato fittiziamente intestato alla figlia [REDACTED] perché solo costei aveva raggiunto la maggiore età a quel tempo;
- l'operazione era stata perfezionata col pieno accordo della moglie e delle due figlie e l'intesa fra le parti era che, fermo restando l'usufrutto in favore della madre, le due sorelle dividessero il fabbricato di due piani fuori terra in altrettanti appartamenti alla morte del padre;
- successivamente [REDACTED] si era sposata ed era andata ad abitare altrove, mentre nella casa di [REDACTED] erano rimaste, anche dopo la morte del padre, la madre [REDACTED] e l'attrice, che vi aveva mantenuto la residenza, insieme al marito, pure dopo il suo matrimonio;
- nel 1998 [REDACTED] si era separata dal coniuge ed era tornata a vivere nella vecchia casa di famiglia, accordandosi con la sorella per suddividerla in due appartamenti distinti, non appena vi fossero state le disponibilità necessarie per intraprendere i lavori di ristrutturazione;

- la forzata convivenza aveva, tuttavia, provocato un rapido deterioramento dei rapporti fra le due sorelle, tanto che [redacted] si era resa indisponibile a sottoscrivere una scrittura privata che sanzionasse gli originari accordi, conformi alla volontà paterna e, per altro verso, [redacted] era stata costretta a cercare una diversa sistemazione abitativa, stanca dei continui litigi.

Su queste premesse l'attrice chiedeva che fosse accertata la simulazione assoluta della compravendita del 13 gennaio 1982 fra [redacted] [redacted], posto che le parti erano d'accordo nel non volere gli effetti del contratto.

In particolare, l'attrice assumeva che la vendita era stata simulata solo per sottrarre il bene ad eventuali creditori e che [redacted] non aveva mai pagato il prezzo dichiarato, sottolineando che a quel tempo la sorella maggiore era priva di un'occupazione stabile e, sostanzialmente, di un reddito e non aveva, quindi, a disposizione denaro sufficiente per pagare la somma di £ [redacted].

In alternativa, si asseriva che il contratto di compravendita dissimulava una donazione, nulla in difetto dei requisiti di forma.

In ogni caso, pertanto, la proprietà dell'immobile doveva ritenersi rimasta in capo ad [redacted] [redacted] fino al momento della morte ed il bene doveva, quindi, ritenersi caduto in successione legittima al momento della morte di quest'ultimo.

[redacted] formulava, pertanto, le conclusioni di merito coerenti con le tesi sopra sintetizzate e chiedeva, infine, lo scioglimento della comunione ereditaria avente ad oggetto il fabbricato di [redacted] unico immobile costituente l'asse ereditario, con eventuale vendita all'incanto in caso di non comoda divisibilità del bene.

Con comparsa depositata il 21 novembre 2002 si costituiva [redacted] contestando la fondatezza delle domande della sorella e chiarendo, in particolare, che l'acquisto a titolo oneroso dell'immobile in [redacted] era stato effettivo e non assolutamente simulato. Faceva notare la convenuta che la sorella si era risolta ad intraprendere questa causa ad oltre vent'anni dalla compravendita intervenuta fra lei ed il padre e nell'imminenza del decorso del termine decennale dall'apertura della successione di [redacted], trascorso il quale si sarebbe prescritto lo stesso diritto di [redacted] di accettare l'eredità paterna.

Affermava la convenuta di essere stata economicamente indipendente al tempo dell'acquisto immobiliare perché già inserita nel mondo del lavoro, a differenza della sorella minore, studentessa nel 1982 e precisava che, in ogni caso, [redacted] aveva continuativamente occupato uno dei due appartamenti di cui si compone il piccolo fabbricato fino al 1998, dapprima da sola e, in un secondo momento, con il suo nucleo familiare, con il risultato che, essendo l'altro alloggio occupato

dalla madre [redacted] titolare dell'usufrutto sull'intero edificio, proprio la convenuta, che nel 1982 si era sposata, aveva dovuto ricercare altrove un'abitazione, pagando un canone di locazione fino al 1998.

Riferiva, inoltre, [redacted] di essersi fatta carico per intero di onerose opere di straordinaria manutenzione e ristrutturazione del fabbricato nell'anno 2001, a tale scopo ottenendo un finanziamento di £ [redacted] dalla [redacted], interamente utilizzato per pagare l'impresa esecutrice dei lavori; aveva, inoltre, sostenuto ulteriori spese per £ [redacted] per l'integrale rifacimento degli impianti.

Su queste premesse la convenuta chiedeva il rigetto delle domande dell'attrice e, in via subordinata riconvenzionale, per il caso in cui si fosse ritenuta la simulazione assoluta della compravendita e, quindi, la devoluzione dell'immobile ai tre successori legittimi (il coniuge e le due figlie) di [redacted], chiedeva che la sorella fosse condannata a rifonderle la somma spesa per l'acquisto immobiliare, con rivalutazione monetaria ed interessi nonché gli importi spesi per la manutenzione straordinaria del fabbricato, indicati in € [redacted] chiedeva, infine, la convenuta che la sorella fosse condannata a rifonderle i canoni di locazione pagati a terzi nel periodo dal 1982 al 1998, con interessi legali e rivalutazione monetaria e correlativamente a pagarle un'indennità per l'occupazione di uno degli appartamenti di cui consiste il fabbricato in [redacted] determinandone l'ammontare in € [redacted] mensili per tutto il periodo, pari a circa quindici anni, in cui [redacted] aveva abitato nella casa ora contesa.

All'udienza di prima comparizione, celebrata l'11 dicembre 2002, era disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di [redacted], litisconsorte necessaria in relazione alla domanda di divisione.

Con comparsa depositata il 19 febbraio 2003 si costituiva [redacted] aderendo integralmente alle difese della figlia [redacted] confermando tutte le circostanze di fatto esposte nella comparsa di costituzione di costei e proponendo identiche conclusioni.

All'udienza del 17 ottobre 2003 era esperito con esito negativo il tentativo di conciliazione fra le parti ed erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 21 aprile 2004 erano ammesse in parte le prove orali capitolate dalle parti nonché era ordinata, in accoglimento della richiesta dell'attrice, l'esibizione delle dichiarazioni dei redditi di [redacted] nel quinquennio precedente il trasferimento immobiliare nonché delle copie dei titoli di credito mediante i quali sarebbe stato effettuato il pagamento della somma di £ [redacted] [redacted]

Nelle udienze del 16 settembre 2004 e del 9 dicembre 2004 erano assunte le prove testimoniali ammesse e si procedeva agli interrogatori formali di [redacted] e [redacted] sulle circostanze capitolate dall'attrice.

Con ordinanza riservata depositata l'11 dicembre 2004 la causa era ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 19 gennaio 2006 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 10 aprile 2006 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Solo nella comparsa conclusionale e, quindi, tardivamente, la convenuta [redacted] e la terza chiamata [redacted] hanno eccepito la "prescrizione del diritto di accettare l'eredità ex art. 480 cc in capo all'attrice relativamente alla posizione processuale della signora [redacted]", convenuta con l'atto di citazione per integrazione del contraddittorio il 16 gennaio 2003, oltre dieci anni dopo l'apertura della successione di [redacted].

Sul punto si deve osservare che l'eccezione di prescrizione, oltre che tardivamente formulata e, pertanto, inammissibile, pare, comunque, infondata, atteso che non risulta controverso che [redacted] abbia mantenuto per circa sei anni dopo l'apertura della successione la residenza propria e del suo nuovo nucleo familiare nell'immobile di [redacted] che ora assume caduto in successione, a seguito della simulazione assoluta della compravendita fra il padre e la sorella maggiore, così sicuramente ponendo in essere un comportamento che non avrebbe avuto il diritto di tenere se non in qualità di erede, si da doversi concludere che, in ogni caso, vi è stata accettazione tacita dell'eredità da parte dell'attrice.

Quest'ultima si è ripromessa di provare con la sua domanda principale che il contratto di compravendita di cui alla scrittura privata autenticata del 13 gennaio 1982 era stato assolutamente simulato, ovvero che le parti, simulando di voler trasferire da [redacted] a, rispettivamente, [redacted] e [redacted] l'usufrutto e la nuda proprietà dell'immobile per cui è causa, non avevano, in realtà, voluto che si producessero gli effetti di alcun negozio, bensì avevano voluto soltanto creare l'apparenza di un trasferimento di proprietà e della costituzione del diritto di usufrutto - in tesi per sottrarre il ben ad eventuali pretese dei creditori del padre di famiglia - essendosi, al contrario, accordate per mantenere l'immobile nel patrimonio e nell'esclusiva disponibilità di [redacted].

Vertendosi in materia di simulazione assoluta, nella quale, a fronte di un negozio simulato con requisiti di forma, sta l'inesistenza, nella concreta dinamica dei rapporti fra le parti, di qualsivoglia contratto, non occorre, diversamente dall'ipotesi di simulazione relativa, una "controdeklarazione" scritta, posto che la mancanza di un negozio dissimulato e la simulazione del negozio apparentemente posto in essere possono essere dimostrate con gli ordinari mezzi di prova, ivi compreso il ricorso alla prova per testimoni e per presunzioni, in presenza di un principio di prova per iscritto assicurato dallo stesso atto (nel caso di specie, il contratto di compravendita del 13 gennaio 1982) di cui si deduce la simulazione assoluta. (cfr. Cass. civ. sent. nr. 11232/1997, nr. 4704/1981, nr. 4821/1979)

Nel caso di specie la prova della fondatezza della domanda dell'attrice è offerta dalle stesse difese della convenuta e della terza chiamata, dalle quali si possono trarre presunzioni gravi, precise e concordanti a sostegno della tesi della simulazione assoluta della compravendita di cui si tratta.

E così, [redacted] (cfr. comparsa conclusionale a pag. 6) ha giustificato la propria incapacità di produrre in giudizio le copie dei titoli di credito eventualmente usati per il pagamento al padre del prezzo della compravendita (in ossequio ad un ordine di esibizione la cui evasione, lo si riconosce, sarebbe stata, in ogni caso, assai problematica, dato il lungo tempo trascorso) con l'affermazione di non aver mai pagato il prezzo dell'immobile di cui si discute con assegni, ma semplicemente versando ai genitori gli stipendi percepiti all'epoca (prima del 1982) in cui viveva ancora in famiglia e consegnando loro una non meglio precisata somma di denaro datale dal futuro marito [redacted]

Al riguardo si deve osservare che le deduzioni istruttorie di parte convenuta sono talmente generiche - nella parte narrativa di un presunto finanziamento del sig. [redacted] di cui viene omessa perfino la menzione dell'entità, quantomeno approssimativa - da risultare inservibili ai fini dell'accertamento della verità e, quindi, inammissibili in questa sede.

Per altro verso, le deduzioni di parte convenuta e terza chiamata in ordine a dazioni di somme di denaro della figlia ai genitori in misura corrispondente agli stipendi percepiti, assume un vero e proprio valore confessorio dell'incapacità di [redacted] di far fronte, in questa maniera, ad un'obbligazione di pagamento della somma di £ [redacted] nell'anno 1982.

Infatti, si ricava dai documenti allegati alla nota depositata il 13 luglio 2004 dalla difesa di parti convenuta e terza chiamata (inammissibili a beneficio della posizione processuale di queste parti, come deciso con l'ordinanza emessa all'udienza del 16 settembre 2004, ma utilizzabili a favore della controparte [redacted] che [redacted]: 1) fino all'anno 1976 non aveva percepito redditi propri, ma era stata indicata nelle dichiarazioni dei redditi come familiare a carico del padre [redacted] quale studentessa, al pari della sorella minore; 2) nel 1977 aveva

percepito emolumenti da lavoro dipendente per € [redacted] al lordo delle ritenute fiscali, per sette mesi di lavoro prestato presso la [redacted] 3) nel 1978 aveva percepito emolumenti da lavoro dipendente per € [redacted] al lordo delle ritenute fiscali, per circa tre mesi di lavoro prestato presso la [redacted] 4) nel 1980 aveva percepito emolumenti da lavoro dipendente per € [redacted] al lordo delle ritenute fiscali, per tre mesi di lavoro prestato presso la [redacted] 5) non aveva percepito altri redditi nei tre anni su menzionati; 6) non aveva percepito alcun reddito negli anni 1979 e 1981.

In aggiunta a queste inoppugnabili circostanze si consideri che: a) all'epoca della compravendita [redacted] era persona di giovanissima età, priva di risparmi e di sostanze proprie; b) [redacted] dopo "l'acquisto" immobiliare, inopinatamente si trasferì altrove, immediatamente dopo il contratto del 13 gennaio 1982 ed il successivo matrimonio, preferendo pagare un canone di locazione per sedici lunghi anni, nonostante il preteso, rilevante (nel 1982) esborso per l'acquisto di un fabbricato idoneo, per quanto dedotto dalle parti, a fornire un'abitazione sia alla sua famiglia di origine, sia al suo nuovo nucleo familiare; c) tale situazione si protrasse anche dopo il matrimonio di [redacted] e la morte del padre sicché paradossalmente (se l'originaria compravendita non fosse stata assolutamente simulata) [redacted] sarebbe stata l'unico componente della famiglia, che, malgrado il notevole investimento economico, non aveva in alcun modo goduto dell'immobile, apparentemente di sua esclusiva proprietà, fino al 1998, quando, com'è pacifico in causa, le circostanze della vita – la separazione dal marito e non altre determinazioni circa l'opportunità di sfruttare il suo investimento – la riportarono a vivere in via [redacted] ma non già nei locali occupati, apparentemente senza titolo, dalla sorella [redacted] dalla sua famiglia, ma con la madre, in una scomoda coabitazione.

Non pare il caso di insistere su ulteriori aspetti di dettaglio della ricostruzione in fatto per concludere che da presunzioni gravi, precise e concordanti, non contraddette da altre risultanze probatorie, si ricava che il contratto del 13 gennaio 1982 deve essere considerato assolutamente simulato e che l'immobile che ne costituì l'oggetto mai uscì dal patrimonio di [redacted]. Ne consegue che il bene deve ritenersi compreso, quale unico immobile, nella successione di quest'ultimo, devoluto, per quote di 1/3, a ciascuna delle tre eredi legittime attualmente in causa.

Passando ad esaminare le domande riconvenzionali subordinate di [redacted] cui ha aderito [redacted] si deve concordare con l'eccezione di inammissibilità proposta dalla difesa di [redacted] a verbale dell'udienza di prima comparizione, stante la tardività della costituzione della convenuta il 21 novembre 2002, a fronte di una prima udienza fissata dall'attrice per il 5 dicembre 2002 e di un differimento d'ufficio all'11 dicembre 2002 disposto ai sensi dell'art.

168 bis IV comma cpc e, quindi, mantenendo fermo il termine del 5 dicembre 2002 a partire dal quale si deve calcolare il termine utile per una tempestiva proposizione di domande riconvenzionali.

Non rimane, a questo punto, che dichiarare, in accoglimento della domanda dell'attrice, lo scioglimento della comunione ereditaria instauratasi fra [REDACTED]

[REDACTED] per effetto della simulazione assoluta del contratto intercorso il 13 gennaio 1982 fra [REDACTED]

Non pare necessario a questi fini disporre una CTU per accertare l'eventuale comoda divisibilità dell'immobile in funzione delle quote di comproprietà (1/3 per ciascuna delle parti), atteso che la descrizione del bene contenuta nel contratto assolutamente simulato (fabbricato di due piani fuori terra per complessivi quattro locali e servizi) e, per altro verso, la stessa esperienza di vita riversata dalle parti negli atti di questo processo, rendono evidente che il fabbricato per cui è causa non si presta ad essere diviso in tre distinti alloggi.

In mancanza di richiesta per l'assegnazione dell'intero compendio immobiliare da parte di taluna delle parti, previo versamento di conguagli in denaro alle altre due, non resta altra modalità di scioglimento della comunione diversa dalla vendita all'incanto del bene, con distribuzione del ricavato in parti eguali fra le tre parti.

A tale scopo occorre rimettere la causa sul ruolo ed in tale sede ed al limitato fine di determinare il prezzo base del bene per la vendita all'incanto, si procederà all'effettuazione di una CTU.

La convenuta [REDACTED] e la terza chiamata [REDACTED], soccombenti in relazione alla domanda di accertamento della simulazione assoluta del contratto del 13 gennaio 1982, dovranno rifondere a [REDACTED] le spese di lite, liquidate come da dispositivo, mentre le spese dell'effettuanda CTU verranno ripartite in parti eguali fra le tre conviventi, in conformità alla natura del giudizio sulla domanda di scioglimento della comunione.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

DICHIARA

assolutamente simulato il contratto fra [REDACTED]
con sottoscrizioni autenticate per atto nr. 18173 di repertorio del notaio [REDACTED]
[REDACTED] in data 13 gennaio 1982;

DICHIARA

che nell'eredità di [REDACTED] sono comprese le porzioni immobiliari di via [REDACTED]
[REDACTED], già censite al catasto terreni alla partita [REDACTED]
[REDACTED], il tutto come meglio descritto ed individuato nel contratto di cui
viene dichiarata la simulazione assoluta;

DICHIARA

che le porzioni immobiliari come sopra indicate sono di proprietà comune, per quote di 1/3
ciascuna, di [REDACTED]

ORDINA

alla Agenzia del territorio competente di trascrivere la presente sentenza, con esonero da
responsabilità;

DICHIARA

lo scioglimento della comunione ereditaria fra [REDACTED]
[REDACTED] e

DISPONE

la vendita all'incanto delle porzioni immobiliari come sopra indicate, con rimessione della causa sul
ruolo per i relativi incumbenti, come da separata ordinanza;

DICHIARA

inammissibili le domande riconvenzionali subordinate di [REDACTED] e [REDACTED]

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

