

5031/06
3726/06

N. 49994/03 R.G.
n. REG. DEP.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato il 24-25/7/2003

da

[redacted] (C.F. [redacted]) elettivamente domiciliato in [redacted]
[redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che lo rappresenta e difende,
unitamente all'avv. [redacted] per procura in calce all'atto di citazione.

- ATTORE -

contro

[redacted] (C.F. [redacted]), elettivamente domiciliato in [redacted]
[redacted] presso lo studio degli Avv. [redacted] che lo
rappresentano e difendono per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta.

- CONVENUTO -

e contro

[redacted] (C.F. [redacted])

- CONVENUTA CONTUMACE -

Conclusioni: come da fogli di seguito allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 24-25/7/2003 il signor [REDACTED] esponeva che, in seguito alle vicende connesse alla causa di divorzio in corso con la propria moglie [REDACTED] nei cui confronti vantava un credito di € 15.493,71 riconosciuto con sentenza passata in giudicato, era venuto a conoscenza del fatto che la stessa in data 12/12/2002 aveva ceduto al signor [REDACTED] suo attuale compagno, la nuda proprietà dell'unico bene a lei intestato, costituito da un appartamento sito in [REDACTED] [REDACTED] al prezzo di € [REDACTED] di gran lunga inferiore al valore effettivo dell'immobile.

Conveniva pertanto in giudizio i signori [REDACTED] e [REDACTED] perchè venisse accertata la nullità dell'atto di trasferimento della nuda proprietà dissimulante una donazione priva dei necessari requisiti di forma ovvero, in via subordinata, la simulazione assoluta o relativa di tale atto da dichiarare, per l'effetto, inefficace nei suoi riguardi.

In via di ulteriore subordine, chiedeva si dichiarasse l'inefficacia dell'atto ex art. 2901 c.c.

Si costituiva in giudizio il solo [REDACTED] quale, contestato l'assunto di parte attrice, concludeva per il rigetto delle domande formulate nei suoi confronti evidenziando che, quand'anche si fosse accettata la ricostruzione della vicenda effettuata dall'attore, si sarebbe comunque in presenza di un *negotium mixtum cum donatione* e che, in ogni caso, non era stata fornita alcuna prova della asserita simulazione.

Nonostante la regolarità della citazione, nessuno si costituiva per la convenuta [REDACTED] che veniva pertanto dichiarata contumace.

Interrogate liberamente le parti costituite ed esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione, il Giudice concedeva i termini per il deposito di memorie istruttorie ed all'esito, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Esperito l'incombente, il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene questo Giudice che la domanda di simulazione formulata in via subordinata dall'attore sia meritevole di accoglimento.

Esclusa infatti l'accoglibilità della domanda proposta in via principale per mancanza di prova in relazione all'*animus donandi*, deve viceversa ritenersi che il contratto di vendita stipulato con scrittura-privata autenticata del 12/12/2002, n. 42391/5726 di repertorio del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] prodotto dall'attore sub doc. 4, costituisca un negozio simulato, come tale non produttivo di effetti fra le parti, né, tanto meno, opponibile ai terzi.

Che il contratto sopra richiamato sia simulato lo si desume da una serie di significativi elementi presuntivi, sintomatici della volontà degli odierni convenuti di non rendersi rispettivamente alienante ed acquirente del diritto di nuda proprietà sugli immobili oggetto del citato contratto.

In primo luogo, deve farsi riferimento al prezzo pattuito dalle parti quale corrispettivo del trasferimento del diritto di nuda proprietà.

Tale corrispettivo, indicato nell'atto di compravendita nella somma complessiva di € [REDACTED] (€ [REDACTED] per l'appartamento ed € [REDACTED] per l'autorimessa), appare del tutto inadeguato rispetto ai valori di mercato.

Sotto questo profilo, non è convincente la ricostruzione operata dal convenuto nella memoria istruttoria depositata il 20/9/2004 sulla base dei valori di rendita catastale, notoriamente inferiori a quelli di mercato.

Del resto, che il corrispettivo asseritamente versato per il trasferimento della nuda proprietà degli immobili di cui alla scrittura autenticata del 12/12/2002 non sia coerente rispetto ai prezzi di mercato lo si può dedurre anche dalla scrittura privata allegata quale doc. 7 alla memoria istruttoria di parte attrice.

Con tale scrittura datata 8/1/2003, non disconosciuta né contestata dal [REDACTED] quest'ultimo si impegnava a vendere alla [REDACTED] a nuda proprietà degli immobili acquistati il 12/12/2002 per un corrispettivo complessivo (pari ad € [REDACTED] otto volte

superiore rispetto a quello asseritamente versato a neppure un mese di distanza per l'acquisto del medesimo diritto sugli stessi immobili.

Appare inoltre evidente come tale scrittura sia stata in realtà confezionata all'unico scopo di tutelare la [REDACTED] da un eventuale inadempimento del [REDACTED] nel riconoscerle la proprietà del bene stesso in un'epoca futura nella quale il valore della nuda proprietà, a seguito della diminuzione del valore dell'usufrutto, avrebbe potuto lievitare in misura non determinabile aprioristicamente, sì che l'importo di € [REDACTED] poteva apparire senz'altro idoneo a coprire qualunque futuro valore della nuda proprietà.

Da questo genere di cautela preventiva si ricava un ulteriore riscontro della fittizietà dell'intera operazione.

Osserva ancora questo Giudice che non risulta neppure provata (né nulla è stato sul punto dedotto in via istruttoria) la circostanza relativa all'avvenuto pagamento del corrispettivo della compravendita stipulata con atto del 12/12/2002 che il [REDACTED] all'udienza ex art. 183 c.p.c., ha dichiarato di avere versato in contanti.

Orbene, secondo costante orientamento giurisprudenziale espresso sul punto dalla Suprema Corte "qualora da parte di colui che invoca la simulazione siano stati offerti, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2697 c.c., elementi presuntivi del carattere fittizio della compravendita, l'acquirente ha l'onere di provare il pagamento del prezzo; in tal caso, pertanto, possono trarsi elementi di valutazione circa il carattere apparente del contratto dalla mancata dimostrazione da parte del compratore del relativo pagamento" (così, da ultimo, Cass. n. 1413/2006).

A fronte dell'esistenza di elementi idonei, come si è visto, a far ritenere la simulazione del contratto oggetto di causa, il convenuto nulla ha dimostrato in merito all'avvenuto pagamento del prezzo, circostanza questa di indubbia rilevanza alla luce della giurisprudenza citata.

Deve inoltre sottolinearsi come lo stesso [REDACTED] ha dichiarato che il trasferimento della nuda proprietà degli immobili era avvenuto in quanto la [REDACTED] temeva che il marito,

con il quale la stessa aveva problemi, "la buttasse in mezzo alla strada" (cfr. verbale d'udienza del 3/6/2004).

Discende da tutto quanto fin qui evidenziato che il contratto intercorso tra i convenuti integra una fattispecie di simulazione assoluta, non essendo emersa la volontà dei contraenti di voler concludere un contratto diverso da quello apparente stipulato con atto del 12/12/2002.

Le spese di lite seguono la soccombenza e, in mancanza della relativa nota, vengono liquidate d'ufficio come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

1. accertata la simulazione del contratto di compravendita stipulato tra [redacted] e [redacted] con scrittura privata autenticata del 12/12/2002, n. 42391/5726 di repertorio del Notaio [redacted] di [redacted] e dichiara l'inefficacia;
2. dichiara che la nuda proprietà dell'appartamento con annesso solaio sito in [redacted] via [redacted] e del box ad uso autorimessa sito in [redacted] [redacted] entrambi censiti al N.C.E.U. del Comune di [redacted] rispettivamente al [redacted], via [redacted] [redacted] [redacted] appartiene alla signora [redacted] [redacted] (C.F. [redacted]);
3. ordina alla competente Agenzia del Territorio di trascrivere la presente sentenza con esonero da responsabilità;
4. rigetta ogni altra domanda dell'attore;
5. condanna i convenuti [redacted] e [redacted], in solido fra loro, al pagamento delle spese di giudizio sostenute dall'attore che si liquidano in complessivi € [redacted] oltre accessori come per legge.

Milano, 21/4/2006.

Il Giudice.

Dott. Laura Tragni.

