

SENTENZA N.

N. 3608/2003

N. REG. DEP.

Sent. 5366/03  
Rep. 3989/03



**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 13.01.2003 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[redacted] (c.f. [redacted]) e [redacted] (c.f. [redacted])  
[redacted], elettivamente domiciliati in [redacted] presso lo  
studio dell'avv. [redacted] e rappresentati e difesi dall'avv. [redacted] del  
Foro di [redacted], per procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTORI**

CONTRO

S. [redacted] f. S. [redacted] elettivamente domiciliata in  
[redacted], presso lo studio dell'avv. [redacted] che la  
rappresenta e difende, unitamente all'avv. [redacted] del Foro di [redacted] per procura  
a margine della comparsa di costituzione e risposta.-

**CONVENUTA**

e con la chiamata in causa di

[redacted] (c.f. [redacted]) elettivamente domiciliato in  
MI [redacted] presso lo studio dell'avv. Luisa Saraceno, e difeso e rappresentato  
dall'avv. [redacted] del Foro di [redacted] per procura a margine della comparsa di  
costituzione-

### TERZO CHIAMATO

Oggetto: accertamento proprietà immobiliare; restituzione somma.

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] e [redacted] convenivano in giudizio [redacted] esponendo che:

-in data 10.5.1995 [redacted] figlio degli attori, sottoscriveva una proposta irrevocabile di acquisto, tramite l'agenzia [redacted] relativa all'immobile sito in [redacted] posto al secondo piano, composto di undici locali/tre bagni/ripostiglio/cantina-solaio, di proprietà dei sigg. ri [redacted] e [redacted] per il corrispettivo di £ [redacted] = euro [redacted]

-l'immobile oggetto di acquisto si componeva di due unità distinte solo ai fini catastali ed era rappresentato da un appartamento di quattro locali e servizi, con annesso vano solaio al quinto piano (censito al NCEU di [redacted] alla partita [redacted]

[redacted] nonché da un appartamento di sette locali e servizi, oltre vano cantina al piano seminterrato (censito nel NCEU di [redacted]

-contestualmente alla sottoscrizione della suddetta proposta, il sig. [redacted] versava alla società intermediatrice, a titolo di caparra confirmatoria, la somma di £ [redacted] = euro [redacted] a mezzo assegno bancario non trasferibile, tratto sulla [redacted]

-la proposta di acquisto prevedeva che il residuo prezzo concordato pari a £ [redacted] sarebbe stato versato ai venditori in contanti, all'atto del rogito notarile;

-con atto di compravendita in data 22.6.1995 si perfezionava l'operazione negoziale in oggetto ed in particolare i sigg.ri [redacted] vendevano e trasferivano agli attori la piena proprietà di una parte della predetta porzione immobiliare e precisamente quella distinta in Catasto con il sub. 13, mentre la proprietà della restante parte e precisamente quella distinta con il sub. 6 veniva acquistata dalla signora [redacted] coniuge del sig. [redacted]

-tale ultimo acquisto era soltanto apparente e simulato, in quanto l'intero prezzo era stato corrisposto dagli attori e dal loro figlio sig. [redacted] in particolare, quanto

ad euro [redacted] = £ [redacted] gli attori avevano rilasciato n. 35 assegni circolari, emessi dalla [redacted] in data 19-20 giugno 1995, con addebito sul conto corrente n. [redacted] intestato ai coniugi [redacted] (di cui 23 all'ordine dello stesso sig. [redacted] 10 all'ordine della stessa sig.ra [redacted] da questi ultimi successivamente girati, in favore della parte venditrice, all'atto della stipula del rogito notarile e 2 all'ordine degli stessi venditori con clausola non trasferibile, di £ [redacted] ciascuno); quanto ad euro [redacted] (= £ [redacted] a mezzo bonifico bancario emesso dagli attori in pari data in favore del sig. [redacted] e da questi versato ai venditori all'atto della stipula; quanto ad euro [redacted] = £ [redacted] corrisposto sempre dagli attori in contanti ai venditori alla sottoscrizione del rogito; infine, quanto ad euro [redacted] (= £ [redacted] corrisposto dallo stesso sig. [redacted] all'atto della sottoscrizione della proposta;

-l'intestazione fittizia in favore della convenuta era stata motivata unicamente dalla possibilità di ottenere le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa, possedendo la convenuta i requisiti richiesti dalla legge;

-la sig.ra [redacted] non aveva sostenuto alcuna spesa, né ha mai restituito agli attori o al sig. [redacted] quanto da essi corrisposto per l'acquisto della porzione immobiliare di cui è causa; inoltre gli attori si erano fatti carico altresì delle spese, imposte ed onorari notarili inerenti la compravendita in oggetto, nonché le spese di ristrutturazione della porzione intestata alla sig.ra [redacted] per un importo complessivo ulteriore pari ad euro [redacted] = £ [redacted]

Ciò premesso, chiedevano accertarsi il loro diritto di proprietà sul predetto appartamento, solo formalmente e fittiziamente intestato alla sig.ra [redacted] con conseguente condanna di quest'ultima al risarcimento del danno connesso alla mancata disponibilità dell'immobile dalla data della stipula dell'atto di compravendita sino all'effettivo subentro nel relativo possesso; in via subordinata, chiedevano la condanna della convenuta alla restituzione del prezzo corrisposto per l'acquisto dell'immobile, nonché l'importo a titolo di spese, imposte ed onorari notarili e spese di ristrutturazione per ulteriori euro [redacted]

Si costituiva in giudizio la convenuta, la quale precisava in fatto che:

-a seguito dell'acquisto dell'immobile de quo (di cui quattro locali oltre i servizi, distinto con il sub. 13, acquistati dagli attori per il prezzo di £ [redacted] e sette locali oltre servizi, distinto con il sub. 6, acquistati dalla convenuta per il prezzo di £ [redacted] la sig.ra [redacted] ed il marito sig. [redacted], con i loro figli [redacted] e [redacted] vi trasferivano la loro residenza familiare, occupando anche la porzione immobiliare di proprietà degli attori, i quali continuavano a risiedere in [redacted]

-la sig.ra [redacted] provvedeva poi alla ristrutturazione di entrambe le proprietà, occupando per intero quella intestata ai suoceri nonché parte di quella a lei intestata, con la propria famiglia, e concedendo in locazione a terzi la restante porzione della sua proprietà;

-nel 2002 la sig.ra [redacted] e il marito [redacted] si separavano di fatto e quest'ultimo abbandonava la casa coniugale;

-in data 13.5.2002, dinanzi al notaio [redacted] di [redacted], la sig.ra [redacted] acquistava l'ulteriore proprietà costituita dallo spazio occupato dalla scala di servizio adiacente l'appartamento di sua proprietà, confinante con quello di proprietà degli attori, versando interamente il corrispettivo ai suoceri odierni attori.

In diritto, osservava che la prova della simulazione dedotta dagli attori incontrava i limiti di prova di cui all'art. 1417 c.c., mentre la richiesta subordinata, formulata dagli attori, di restituzione della somma corrisposta per l'acquisto della porzione immobiliare di proprietà della convenuta non poteva essere accolta. Da un lato, in quanto una parte della predetta somma sarebbe stata versata non dagli attori ma dal loro figlio [redacted]

[redacted] marito della sig.ra [redacted] con la conseguente necessità di chiamare lo stesso in causa per accertare modalità e causali dell'elargizione da parte sua della somma per l'acquisto dell'immobile di proprietà della convenuta. Dall'altro, tale somma poteva configurarsi alla stregua di una donazione indiretta, mentre la richiesta risarcitoria risultava in contrasto con altra causa, sempre promossa dagli attori nei confronti della convenuta, per ottenere la restituzione dell'immobile di loro proprietà concesso alla convenuta a titolo di comodato gratuito. Infine, quanto alle opere di ristrutturazione, le stesse erano state pagate integralmente dalla convenuta per euro [redacted] così come le spese condominiali per complessivi euro [redacted]

Chiedeva, quindi, in via preliminare, di autorizzare la chiamata in causa di terzo con differimento della prima udienza e, nel merito, respingersi le domande attrici perché infondate in fatto e in diritto; dichiararsi le somme corrisposte per l'acquisto dell'immobile da parte di [REDACTED] oggetto di donazione indiretta da parte di [REDACTED] in via riconvenzionale, tenuto conto del pagamento da parte della convenuta delle spese di ristrutturazione nell'immobile di proprietà degli attori, nonché delle spese condominiali, condannarsi gli attori al pagamento in favore della convenuta della somma di euro [REDACTED] ovvero altra di giustizia.

Autorizzata la chiamata in causa del terzo, [REDACTED] si costituiva con comparsa di costituzione depositata in data 27.5.2003.

In particolare, il terzo ribadiva che il prezzo della compravendita, pari a complessive € [REDACTED] era stato versato interamente dagli attori e dallo stesso terzo, come dimostrato dalla produzione delle copie di tutti gli assegni consegnati ai venditori e dalla copia degli estratti conto bancari.

In relazione alle spese di ristrutturazione osservava come le stesse erano in realtà state sostenute, per entrambe le porzioni immobiliari, in parte dagli attori e in parte dallo stesso terzo chiamato, mentre le spese condominiali ordinarie e straordinarie, relative all'immobile intestato alla convenuta, erano state pure da lui interamente pagate.

Pertanto, chiedeva respingersi tutte le domande proposte nei suoi confronti dalla convenuta ed accertare dunque che le somme dallo stesso versate non sono oggetto di donazione indiretta o comunque eventualmente di donazione nulla per difetto di forma, con condanna della convenuta alla restituzione in suo favore della somma di euro [REDACTED] oltre interessi e rivalutazione; in via riconvenzionale, chiedeva la restituzione altresì della somma di euro [REDACTED] a titolo di spese di ristrutturazione e di euro [REDACTED] a titolo di spese condominiali, oltre alle spese del giudizio.

All'udienza in data 13.11.2003, presenti personalmente le parti, veniva esperito il tentativo di conciliazione che non dava tuttavia alcun esito positivo. Su richiesta delle parti, veniva concesso il termine per la memoria di cui all'art. 183 V comma c.p.c.

All'udienza successiva in data 18.02.04 venivano quindi concessi i termini di cui all'art. 184 c.p.c. per le memorie istruttorie.

Con ordinanza in data 2.07.04, il giudice ammetteva in parte le prove dedotte dalla convenuta e respingeva invece tutte le altre richieste istruttorie.

Assunte le prove ammesse, le parti precisavano le conclusioni all'udienza in data 21.12.2005 ed il Giudice, dopo aver assegnato i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, assumeva la causa in decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli attori, in sede di conclusioni, hanno formulato una domanda di condanna della convenuta [redacted] alla restituzione del prezzo da essi corrisposto per l'acquisto dell'appartamento sito in [redacted] composto di sette locali oltre servizi, identificato con il sub. 6. Non hanno invece riproposto l'originaria domanda di accertamento della proprietà della suddetta porzione immobiliare, intestata alla convenuta [redacted], domanda che deve pertanto ritenersi abbandonata.

Si devono, in ogni caso, richiamare le integrali considerazioni svolte nell'ordinanza istruttoria 2.07.04 in ordine alla necessità che, in tema di compravendita immobiliare, l'interposizione fittizia si può provare soltanto mediante una controdeklarazione scritta, nella specie assente, indice appunto dell'accordo simulatorio intervenuto tra tutti i soggetti contraenti (contraente apparente, quello effettivo e controparte).

Dall'esame della documentazione prodotta dagli attori e dal terzo chiamato si evince che proprio gli stessi attori ed il terzo chiamato hanno rilasciato assegni circolari, bancari ed effettuato bonifici bancari per un importo complessivo di £ [redacted], asseritamente destinati all'acquisto delle porzioni immobiliari di cui è causa, ivi compresa quella formalmente intestata alla convenuta [redacted]. A comprova di tale destinazione producono la proposta di acquisto irrevocabile, le copie dei suddetti assegni, dei bonifici e degli estratti conto, nonché l'atto di compravendita.

Occorre subito rilevare che, tuttavia, l'atto di compravendita in data 22.6.1995 indica come prezzo di acquisto della porzione intestata alla convenuta il prezzo di £ [redacted] (=euro [redacted]), mentre l'asserita dazione di danaro, risulta effettuata in parte dagli attori in favore del proprio figlio [redacted] (si veda ad es. il bonifico di £ [redacted] doc. 5 attori e terzo).

Pertanto la richiesta restitutoria, qualora fondata, dovrebbe comunque essere ridotta dell'importo indicato nell'atto di compravendita, salvo dimostrare un'eventuale simulazione del prezzo, unica fonte del regolamento negoziale tra le parti.

Appare fondata, a giudizio dello scrivente, la configurazione nella fattispecie in esame di un'ipotesi di donazione indiretta.

Invero è pacifica in giurisprudenza l'affermazione secondo cui il danaro erogato per l'acquisto di un immobile costituisce non donazione diretta del danaro ma donazione indiretta dell'immobile, atteso che il denaro non è l'oggetto della liberalità ma solo il mezzo per l'acquisto dell'immobile, vero fine della donazione. Proprio il collegamento tra l'elargizione del danaro da parte del disponente e l'acquisto dell'immobile da parte del beneficiario porta a concludere che si è in presenza in una donazione indiretta dell'immobile e non già del danaro impiegato per il suo acquisto (Cass. civ. n. 3642/2004; n. 15778/2000; n. 5310/1998; n. 1257/1994).

Assumono ora gli attori ed il terzo chiamato che la corresponsione di tali somme non era certo finalizzata a beneficiare o arricchire gratuitamente la convenuta, ma l'intestazione in favore di quest'ultima aveva soltanto lo scopo di conseguire un risparmio fiscale. Tale prospettazione, pure verosimile, non contrasta in alcun modo con la qualificazione giuridica della fattispecie in termini di donazione indiretta. In altri termini proprio gli attori ed il terzo chiamato avevano l'onere di provare che la corresponsione delle suddette somme, asseritamente effettuata per consentire l'acquisto dell'immobile, risultava preordinata ad un fine diverso dalla liberalità.

Infatti, *l'animus donandi* consiste nella consapevolezza di attribuire ad altri un vantaggio patrimoniale senza esservi in alcun modo costretti (Cass. civ. n. 6994/2000) e comunque, se un diritto reale immobiliare è attribuito senza corrispettivo e non costituisce adempimento di un'obbligazione, neppure morale o etica, tale animus si presume (cfr. Cass. n. 2912/98).

Peraltro, tale animus può ben ritenersi sussistente se solo si considera che, all'epoca della compravendita, la convenuta era nuora degli attori ed, ovviamente, moglie del sig. [REDACTED] e dunque tale vincolo affettivo poteva giustificare la suddetta liberalità finalizzata all'acquisto della casa coniugale.

Non è invece fondata l'obiezione svolta soprattutto dal terzo chiamato secondo cui la donazione sarebbe comunque nulla per difetto di forma, in quanto stipulata in assenza dei testimoni.

E' infatti pacifica in giurisprudenza l'affermazione che *"per la validità delle donazioni indirette non è richiesta la forma dell'atto pubblico, essendo sufficiente l'osservanza delle forme prescritte"*

per il negozio tipico utilizzato per realizzare lo scopo di liberalità, dato che l'art. 809 c.c., nello stabilire le norme sulle donazioni applicabili agli altri atti di liberalità realizzati con negozi diversi da quelli previsti dall'art. 769 c.c., non richiama l'art. 782 c.c., che prescrive l'atto pubblico per la donazione" (Cass. civ. n. 5333/2004; n.4623/2001; n. 3499/1999; n. 4231/1997 e Trib. TO 15/7/2004).

Le argomentazioni svolte dagli attori, soltanto in comparsa conclusionale, relative ad un presunto indebito arricchimento della convenuta, ai sensi dell'art. 2041 c.c., non possono trovare considerazione attesa la novità e dunque la inammissibilità della relativa domanda, in ordine alla quale la convenuta ha dichiarato di non accettare il contraddittorio.

Quanto alla domanda riconvenzionale, svolta dal terzo chiamato [REDACTED] e diretta ad ottenere la condanna della convenuta alla restituzione delle spese di ristrutturazione e delle spese condominiali, si deve rilevare che, quanto alle prime, il terzo non ha fornito alcuna idonea prova documentale, mentre i testi escussi hanno tutti concordemente riferito che le suddette spese venivano sostenute da entrambi i coniugi.

Così, in particolare, la teste [REDACTED] ha dichiarato di non conoscere l'entità esatta della somma sostenuta a tale titolo dalla convenuta, la quale peraltro versava nel conto corrente comune i propri risparmi ed i redditi percepiti; la teste [REDACTED] sorella della convenuta, ha confermato che tali spese erano sostenute da entrambi i coniugi; la teste [REDACTED] amica della convenuta, ha confermato tale circostanza, mentre il teste [REDACTED] progettista e direttore dei lavori dell'immobile di via [REDACTED] ha così dichiarato: "Mi risulta che la dott.ssa [REDACTED] contribuisse ai pagamenti, non so in che misura. Ciò mi risulta in quanto sia l'incarico, sia il contratto, sia alcuni pagamenti sono avvenuti presso la casa della madre della dott.ssa [REDACTED]. ...affermo che i predetti pagamenti venivano effettuati da entrambi i coniugi sulla base dei discorsi, sentiti anche dalla madre della sig.ra [REDACTED] nonché dagli stessi coniugi [REDACTED] in mia presenza... mi risulta che i pagamenti sono stati fatti da entrambi i coniugi...".

Ne deriva, pertanto, che, a prescindere dalla esatta entità delle somme sostenute per la ristrutturazione (stante la opposta prospettazione delle parti), nonché dalla circostanza che non si comprende quali somme siano state effettivamente destinate alla

ristrutturazione della porzione di proprietà della convenuta, non vi è dubbio, come emerso dalle deposizioni testimoniali, che tali spese siano state sostenute da entrambi i coniugi con presumibile equivalente contribuzione e comunque durante e nell'ambito del rapporto coniugale.

Quanto alle spese condominiali (ordinarie e straordinarie), asseritamente sostenute dal terzo chiamato, la domanda riconvenzionale dallo stesso svolta non risulta in alcun modo provata, atteso che le ricevute prodotte e rilasciate dall'amministratore del condominio, come le bollette Enel, risultano tutte intestate alla convenuta ma non vi è in atti la prova di chi abbia realmente sostenuto i relativi esborsi.

Allo stesso modo la deposizione del teste [REDACTED] amministratore del condominio, nella parte in cui conferma che le somme indicate nel prospetto (doc. 4 conv.) sono relative alle spese straordinarie dell'immobile della dott.ssa [REDACTED], non dimostra ancora chi le abbia materialmente sostenute.

Analoga domanda riconvenzionale, diretta cioè ad ottenere da parte della convenuta quanto dalla stessa sostenuto per spese di ristrutturazione e condominiali relative alla proprietà degli attori, è stata proposta appunto dalla convenuta. Tuttavia, anche tale domanda non risulta in alcun modo provata e dunque deve essere respinta.

I testi escussi infatti si sono limitati a dichiarazioni estremamente generiche sul punto e soprattutto non hanno precisato l'entità delle suddette spese, che non possono comunque ritenersi determinate sulla base dei documenti prodotti dalla stessa convenuta, anche perché non consentono di stabilire a quale delle due porzioni immobiliari i lavori compiuti si riferiscono. Quanto alle spese condominiali si deve richiamare quanto sopra detto circa l'assenza di prova certa in ordine all'effettivo soggetto disponente.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

#### P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e con la chiamata in causa di [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

1) respinge ogni domanda degli attori perché infondata;

2) respinge le domande riconvenzionali della convenuta e del terzo chiamato perché infondate;

3) condanna gli attori ed il terzo chiamato, in solido tra di loro, a rimborsare alla convenuta le spese del giudizio, che si liquidano in complessivi euro [redacted] di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 2.5.2006

Il Giudice

Valter Colombo

