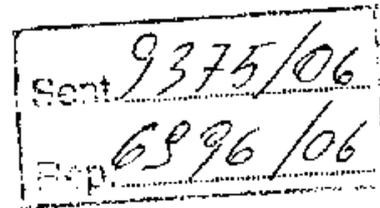


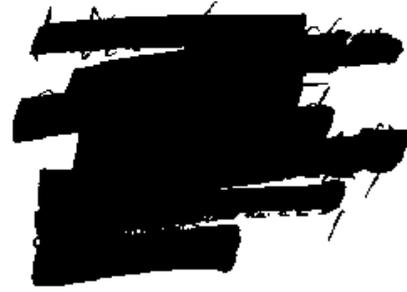
SENTENZA N.

N. 37979/2003

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 13.06.2003 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[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], in persona del socio accomandatario sig. [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED], presso lo studio dell'
[REDACTED], che la rappresenta e difende, per procura in calce alla copia
notificata dell'atto di citazione.-

CONVENUTA

e contro

[REDACTED] residenti in [REDACTED]
[REDACTED]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] e [REDACTED] esponendo che:

-nel luglio 1985 i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] cedevano a [REDACTED], in comunione dei beni con la moglie [REDACTED], i locali siti nello stabile di v. [REDACTED] per la complessiva somma di [REDACTED]; tale somma veniva pagata quanto a [REDACTED] con il rilascio di un assegno bancario di £ [REDACTED] scadente il 6.9.1985, un assegno bancario di [REDACTED] e 9 effetti cambiari di [REDACTED] cad. a partire dal 30.8.1985 fino al 30.4.1986, mentre il saldo di £ [REDACTED] sarebbe stato pagato con il rilascio di 32 cambiali da [REDACTED] cad. a partire dal rogito;

-contestualmente al predetto accordo i sigg. [REDACTED] consegnavano al sig. [REDACTED] il possesso dell'immobile e lo autorizzavano a frazionare dall'intera proprietà i locali compravenduti mediante l'esecuzione di lavori, compiuti a cura e spese del [REDACTED]

-con sentenza n. 50655 del 11.3.1986 il Tribunale di Milano dichiarava il fallimento del sig. [REDACTED] ed il curatore, con lettera del 12.4.1986, comunicava che riteneva risolta la vendita intervenuta con scrittura privata non registrata tra il fallito ed il sig. [REDACTED] limitatamente ad un terzo della proprietà ed invitava quest'ultimo a chiedere l'ammissione al passivo del fallimento per le somme pagate per la quota del terzo; i contraenti concordavano di spostare la stipula del rogito ad epoca posteriore all'acquisizione all'asta giudiziaria da parte del [REDACTED] della quota di proprietà acquisita dal fallimento;

-la sera del 16.1.2002 si presentava a casa del [REDACTED] tale [REDACTED], il quale riferiva alla sig.ra [REDACTED] in [REDACTED] nuora di [REDACTED], di aver acquistato con rogito del notaio [REDACTED] da [REDACTED] tutti i locali siti al primo piano di [REDACTED] e, con lettera 11.1.2002, invitava il [REDACTED] a lasciare liberi da cose e persone i locali occupati senza titolo;

-acquisita copia del rogito, accertava che, in epoca successiva alla cessione dell'immobile al Guacci del 1985, parte venditrice non soltanto non provvedeva alla cancellazione di

un'ipoteca per [redacted] ed all'estinzione di un pignoramento, ma altresì contraeva un mutuo con la Cariplo s.p.a. con conseguente iscrizione di ipoteca giudiziale per £ [redacted], in data 4.3.1993, per mancato rimborso della somma;

-in data 10.4.02 [redacted] presentava denuncia-querela alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano e, con atto di citazione, notificato il 3.4.02, la [redacted] di [redacted] conveniva in giudizio [redacted] per sentir condannare il convenuto al rilascio dei locali occupati senza titolo, a decorrere dal rogito 9.1.02.

Ciò premesso, chiedeva di dichiararsi la nullità della scrittura privata sottoscritta da [redacted] e [redacted], quali venditori, e da T [redacted] acquirente e socio accomandatario della [redacted] per simulazione assoluta; contestualmente, disporsi sentenza di trasferimento della proprietà ex art. 2932 c.c. dei locali di cui alla scrittura del 1985 previa offerta del saldo prezzo di euro [redacted] ed estinzione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; in caso di mancato accoglimento delle predette domande, dichiararsi [redacted] e [redacted] inadempienti con dolo o colpa grave, stante la vigenza del contratto del 1985, all'obbligo di cui all'art. 1476 n. 2 c.c. e condannarle a risarcire il danno complessivo del lucro cessante e delle migliorie apportate all'immobile, quantificato in complessivi euro 170.743,39; infine condannarsi la convenuta [redacted] al risarcimento dei danni ex art. 2043 c.c., oltre interessi e rivalutazione dalla domanda al saldo.

Si costituiva in giudizio soltanto la convenuta [redacted] mentre le convenute [redacted] e [redacted] venivano dichiarate contumaci.

La convenuta [redacted] contestava le domande attoree ed in particolare quella di simulazione assoluta, atteso il carattere di preliminare della scrittura privata del 1985, e l'esistenza di un valido e trascritto atto di vendita in suo favore, circostanze che rendevano improponibile anche la domanda ex art. 2932 c.c., mentre la domanda di risarcimento danno risultava anch'essa infondata. In via riconvenzionale, poi, chiedeva la condanna dell'attore al risarcimento del danno conseguente all'occupazione del suddetto immobile dal 9.1.02 fino all'effettivo rilascio.

All'udienza in data 19.02.04, fissata ai sensi dell'art. 183 c.p.c., si presentava personalmente soltanto l'attore e, su richiesta delle parti, venivano concessi i termini per le memorie istruttorie di cui all'art. 184 c.p.c.. Con ordinanza in data 24.6.04 il Giudice ammetteva la prova per interrogatorio e testi, dedotta da parte attrice, sui capitoli di cui ai nn. 3-4-5 e riservava all'esito ogni decisione sulla CTU richiesta da parte convenuta.

Assunte quindi le prove ammesse alle udienze in data 16.12.04, 3.05.05, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza in data 4.5.06 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attore ha, in primo luogo, proposto domanda di nullità della scrittura privata sottoscritta da [REDACTED] e [REDACTED] a quali venditori e da [REDACTED] [REDACTED] acquirente e socio accomandatario della [REDACTED], autenticata dal notaio [REDACTED] in data 9.1.02, per simulazione assoluta.

Assume l'attore che il predetto atto di vendita sarebbe nullo perché affetto da simulazione assoluta, ai sensi dell'art. 1414 c.c., in quanto il Taboni, acquirente, non avrebbe chiesto di visitare l'immobile oggetto di acquisto, era a conoscenza del fatto che i predetti locali erano già stati venduti nel 1985 al [REDACTED] non erano state cancellate le trascrizioni pregiudizievoli esistenti sull'immobile, il prezzo convenuto ed indicato era del tutto irrisorio.

Tale domanda, così come quella di cui all'art. 2932 c.c., non può essere accolta.

Ed invero, la scrittura privata (doc. 1 attore), a fondamento della domanda, non può che qualificarsi alla stregua di un contratto preliminare, tenuto conto del tenore letterale ("*il presente compromesso*"), delle modalità di pagamento del prezzo, della mancanza di data certa e dell'indicazione precisa dei nomi dei venditori e degli acquirenti e della mancanza della firma dell'acquirente.

In particolare, può legittimamente assumersi che il predetto contratto sia un contratto preliminare ad effetti anticipati, ove le parti convengono l'anticipata esecuzione di alcune delle obbligazioni da questo nascenti, come la consegna immediata della cosa, con o

senza corrispettivo e con la piena consapevolezza da parte dei contraenti che l'effetto traslativo non si è ancora verificato (Cass. civ. n. 8796/2000).

A fronte di ciò è stato prodotto l'atto di acquisto dell'immobile di cui è causa da parte della [REDACTED] atto regolarmente trascritto e dunque pienamente opponibile ai terzi.

Non vi è invece alcuna prova dell'asserito accordo simulatorio posto in essere tra i convenuti, né vi è la prova di alcuna controdeklarazione idonea a dimostrare l'apparenza del trasferimento.

Le circostanze sopra evidenziate, dedotte dall'attore, non sono sufficienti per dimostrare la simulazione assoluta dell'atto.

Conseguentemente, anche la domanda ex art. 2932 c.c. non può essere presa in considerazione una volta intervenuto un valido e regolare atto di acquisto dell'immobile de quo debitamente trascritto.

Quanto poi alle altre domande svolte dall'attore, si deve rilevare che, atteso quanto sopra considerato, nessuna responsabilità extracontrattuale può essere ravvisata nella condotta della [REDACTED]. Per contro, le convenute [REDACTED] entrambe contumaci e non comparse per rendere l'interrogatorio formale, ancorché regolarmente notificate, devono ritenersi responsabili del danno arrecato all'attore in relazione alle opere realizzate e alle migliorie apportate all'immobile de quo.

Non può infatti riscontrarsi alcun ulteriore danno, conseguente al fatto di non aver dato corso al contratto preliminare in questione, sia perché lo stesso attore, in data 12.4.1986, aveva ricevuto la comunicazione del curatore del fallimento [REDACTED] che gli faceva presente l'intervenuta risoluzione del contratto preliminare, sia perché nessuna violazione di cui all'art. 1476 n. 2 c.c. può essere imputata alle convenute, non risultando in atti alcuna richiesta espressa da parte dell'attore alle convenute di stipulare l'atto definitivo, nonostante il lungo tempo trascorso dall'immissione in possesso dell'immobile stesso. In altri termini l'attore, pur nel possesso dell'immobile de quo peraltro non interamente pagato, non ha mai chiesto formalmente di stipulare l'atto definitivo prima dell'acquisto da parte della convenuta [REDACTED].

I testi escussi hanno confermato i capitoli di prova ammessi e diretti a comprovare le spese al riguardo sostenute, come da documentazione in atti.

Pertanto, le convenute [redacted] devono essere condannate a pagare all'attore la somma complessiva di euro [redacted]

Quanto alla domanda riconvenzionale svolta dalla convenuta [redacted] diretta ad ottenere il riconoscimento dell'indennità di occupazione in capo all'attore, si deve rilevare che la predetta domanda risulta già essere stata formulata ed accolta nel giudizio conclusosi con sentenza n.9779/05, di guisa che non può essere nuovamente considerata.

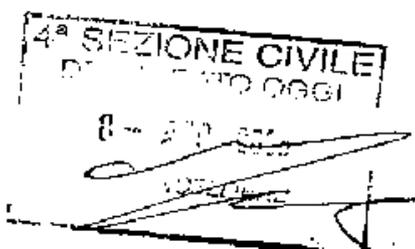
All'esito del giudizio appare equo compensare le spese del giudizio tra l'attore e la convenuta [redacted] mentre le convenute [redacted] devono essere condannate a rifondere le spese del giudizio sostenute dall'attore, che si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted] e [redacted] e [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge le domande dell'attore di simulazione assoluta della scrittura privata autenticata in data 9.1.02 e di trasferimento della proprietà ex art. 2932 c.c. perché infondate;
- 2) condanna le convenute [redacted] e [redacted], in solido tra loro, a risarcire il danno subito dall'attore e corrispondente alle opere realizzate nell'immobile de quo, che si quantifica in complessivi euro 28.822,63, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
- 3) respinge ogni altra domanda perché infondata;
- 4) dichiara le spese del giudizio compensate tra l'attore e la convenuta [redacted];
- 5) condanna le convenute [redacted] a rimborsare all'attore le spese del giudizio, che si quantificano 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 4.08.2006



Il Giudice
Valter Colombo

[Signature]