



Ser. 5560/07
Esp. 2994/07

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al n. 40797/2004 R.G., avente ad oggetto una domanda di nullità di contratto e domande conseguenziali promossa da

██████████ srl ██████████ con gli avv. L. Santella e D. Iacona

- ATTRICE -

CONTRO

██████████ srl P. IVA ██████████ con l'avv. E. Baviera

- CONVENUTA -

CONCLUSIONI: Per l'attrice: come in citazione.
Per la convenuta: come in foglio allegato al verbale di udienza 27.09.06.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la srl ██████████ conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano la ██████████ esponendo: 1) che in data 22.09.2003 essa aveva alienato alla ██████████ un immobile di sua proprietà, sito in Forte dei Marmi alla via Trento n.3/B; 2) che nel rogito notarile il prezzo era indicato in € 514.000,00= ; che il pagamento del prezzo era stabilito che dovesse avvenire mediante accollo – da parte dell'acquirente – del residuo mutuo gravante sull'immobile e pari ad € 113.906,40, mentre la venditrice dava atto di avere ricevuto prima del rogito il saldo del prezzo per il residuo importo di € 400.093,60=; che pertanto nello

stesso atto pubblico era stata rilasciata da [redacted] ampia e finale quietanza di saldo dell'intero prezzo pattuito; 3) che in pari data 22.09.2003 le parti avevano sottoscritto una scrittura privata nella quale – con espresso riferimento all'atto di trasferimento immobiliare tra loro intervenuto lo stesso giorno - era pattuita una clausola di riscatto in favore della venditrice da esercitarsi *“entro sei mesi dalla presente alle stesse condizioni economiche ad eccezione degli interessi”* ed era altresì previsto che *“la società [redacted] fino alla scadenza del diritto di riscatto potrà utilizzare il bene e ne dispone a suo piacimento”*; 4) che con successiva scrittura datata 01.04.04 le parti avevano prorogato il termine per l'esercizio del diritto di riscatto al 30.04.04; 5) che durante il mese di aprile l'attrice aveva ripetutamente manifestato a controparte l'intenzione di riacquistare l'immobile, ricevendone la disponibilità di [redacted] [redacted] che però aveva sempre procrastinato la data dell'atto di ritrasferimento adducendo impegni di lavoro; 6) che in data 03.05.04 [redacted] aveva inviato ad [redacted] una raccomandata nella quale dava atto dell'intervenuta scadenza del termine previsto per l'esercizio del riscatto senza che quest'ultimo fosse stato esercitato dall'avente diritto e pertanto considerava decaduta [redacted] dal riscatto ed in ogni caso rinunciata la facoltà di ritornare in proprietà dell'immobile; 7) che l'attrice aveva contestato le affermazioni di controparte, esercitando formalmente il riscatto e si riservava di comunicare la data del rogito; 8) che successivamente [redacted] era venuta a sapere che in data 23.04.04 [redacted] aveva estinto il mutuo gravante sull'immobile ed in data 07.05.04 aveva contratto un mutuo per € 650.000,00= garantito con ipoteca iscritta per pari importo sullo stesso bene. Tutto ciò premesso, l'attrice – allegando che la vendita datata 22.09.2003 era affetta da nullità essendo stata contratta a mero scopo di garanzia ed in ogni caso l'inadempimento di controparte alle obbligazioni assunte con tale atto - chiedeva nel presente giudizio la declaratoria di nullità della compravendita 22.09.2003 – con conseguente ordine di cancellazione dell'ipoteca iscritta sull'immobile dalla convenuta-, ovvero, in subordine, la pronuncia di sentenza ex art.2932 c.c. (che trasferisse in suo favore la proprietà dell'immobile di Forte dei Marmi), previo accertamento dell'inadempimento al patto di riscatto da parte della convenuta, oltre alla condanna di quest'ultima ex art.96 comma 2 cpc.

Si costituiva in giudizio la [redacted] srl contestando la prospettazione svolta da controparte e concludendo per il rigetto delle domande articolate dalla stessa, con conseguente cancellazione della trascrizione della citazione introduttiva del giudizio.

Non veniva dato ingresso ad alcuna attività istruttoria e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra riportate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Dalla documentazione prodotta in giudizio emerge la conferma delle vicende in fatto enunciate ai punti 1), 2), 3) e 4) della premessa, che peraltro non sono oggetto di contestazione ad opera di alcuna della parti in causa.

Dunque alla compravendita del 22.09.2003 è seguita nella stessa giornata la pattuizione inter partes di un diritto di riscatto in favore della venditrice, che avrebbe dovuto esercitarlo entro i sei mesi successivi (al 22.09.2003); termine poi concordemente prorogato al 30.04.04.

Sostiene anzitutto [redacted] che la compravendita immobiliare datata 22.09.2003 sarebbe affetta da nullità radicale per violazione del divieto di patto commissorio, ai sensi dell'art.2744 c.c. in relazione all'art.1344 c.c..

Assume l'attrice che la vendita dell'immobile di Forte dei Marmi in realtà fosse finalizzata a costituire detto bene in garanzia di un'operazione di finanziamento meglio descritta negli atti difensivi di parte attrice.

Il meccanismo dell'intera operazione – nell'ambito della quale andrebbe collocata la compravendita del 22.09.2003 inter partes – avrebbe avuto il seguente svolgimento:

a) in data 22.09.2003 [redacted] e [redacted] stipulano la compravendita immobiliare ed in pari data pattuiscono, in relazione all'immobile così compravenduto, un diritto di riscatto in favore della venditrice, fissando il termine di sei mesi dalla data della pattuizione e prorogandolo poi convenzionalmente al 30.03.2004;

b) il prezzo che [redacted] – in persona del suo legale rappresentante sig. [redacted] - doveva versare alla venditrice è stato corrisposto in parte mediante accollo del mutuo ancora gravante sul bene ed in parte – per € 400.093,60= - è stato versato.

dall'acquirente – su delega della [redacted] – ad un terzo, che viene indicato dall'attrice nella società Rovanemi srl, di cui il dr. [redacted] [redacted] era amministratore unico e legale rappresentante;

- c) [redacted] per conto e nell'interesse esclusivo di [redacted] – ha versato la somma di € 409.780,63= nelle casse sociali della neocostituita società S [redacted] – di cui la stessa [redacted] è socia – a titolo di finanziamento soci, impegnandosi a restituire detta somma a seguito della restituzione del finanziamento soci da parte di [redacted];
- d) In data 24.03.04, a seguito di deliberazione assunta dall'assemblea dei soci di S [redacted] [redacted] ha recuperato il finanziamento a suo tempo erogato mediante l'acquisizione di quote di capitale sociale interamente liberato;
- e) Nell'effettuare il finanziamento a S [redacted] nell'esclusivo interesse di [redacted], [redacted] si è impegnata a restituire la somma ad [redacted] non appena il finanziamento le fosse stato rimborsato.

Alla luce della ricostruzione in fatto ora prospettata, l'attrice evidenzia dunque come – a coronamento dell'intera operazione così articolata – [redacted] era collegata direttamente ad [redacted] e come la somma dalla prima versata a S [redacted] a titolo di finanziamento soci (nell'interesse di [redacted]) avrebbe dovuto essere restituita ad [redacted] non già con un versamento in denaro, bensì attraverso il ritrasferimento dell'immobile di Forte dei Marmi, oggetto della compravendita con patto di riscatto intervenuta tra [redacted] e V [redacted].

Occorre a questo punto premettere come la ricostruzione operata dall'attrice trovi conferma documentale in relazione ai fatti enunciati ai precedenti punti a), c), d), e) e in parte al punto b), per il quale ultimo la veridicità dei fatti viene integrata dall'ammissione fatta dalla stessa convenuta alla pag.3 della comparsa di risposta, dove riconosce di avere versato il prezzo a mani della [redacted] srl su delega di [redacted].

Tuttavia i dati di fatto così pure confermati nella loro oggettiva effettività non consentono di individuare elementi univoci e concordanti che consentano di pervenire alla prova presuntiva dell'esistenza di quel patto commissorio tra le parti che viene invocato dall'attrice per fondare la domanda di nullità della compravendita del 22.09.2003.



██████████ argomenta diffusamente nei propri atti difensivi per sostenere che dalle circostanze sopra enunciate emergerebbero in maniera inequivoca gli elementi che proverebbero la finalità di garanzia della compravendita immobiliare e sostanzialmente li individua nei seguenti (elencati alle pagg.4 e 5 della citazione e quindi ripercorsi nei successivi atti di parte):

“-la coincidenza tra il prezzo di acquisto dell'immobile e l'ammontare del finanziamento effettuato nelle casse della S██████████

- la dichiarazione del dott. Valentini in qualità di amministratore unico della ██████████I srl, di aver effettuato il finanziamento nell'interesse di ██████████ con conseguente obbligo di restituirlo;

- la permanenza del godimento dell'immobile in capo alla ██████████ sino al momento dell'esercizio del riscatto;

- il pagamento della rata di mutuo gravante sull'immobile da parte di ██████████, contrariamente alle previsioni del contratto di vendita che, come visto, accollavano alla ██████████ il pagamento del mutuo residuo”.

Anzitutto manca la perfetta corrispondenza tra il prezzo d'acquisto dell'immobile e l'ammontare del finanziamento, posto che il prezzo pattuito in complessivi € 514.000,00= è stato corrisposto in parte mediante accollo del residuo mutuo per € 113.906,40= e solo il residuo per € 400.093,60= avrebbe costituito il mezzo attraverso il quale avrebbe dovuto compiersi l'operazione di finanziamento in favore di ██████████. Dunque manca ab inizio il factum principis del dedotto patto commissorio e dunque il primo connotato essenziale alla configurabilità stessa del patto medesimo.

Né può indurre ad una diversa conclusione la circostanza che una rata del mutuo venuta a scadere successivamente al perfezionamento della vendita sia stata pagata dalla venditrice, poiché è pacifico che l'episodio è rimasto isolato e che invece il mutuo residuo sia stato estinto dall'acquirente che se lo era accollato. Così che tale pagamento è idoneo a fondare solo una domanda di ripetizione da parte di ██████████.

Questa assorbente considerazione fa cadere l'intera costruzione ipotizzata dall'attrice.

Peraltro vale la pena osservare come in ogni caso gli elementi indicati da ██████████ e come rivelatori dell'esistenza di un patto commissorio

manchino del necessario requisito di serietà, univocità e concordanza, richiesti ex lege per fondare presuntivamente tale conclusione.

La circostanza che il dr. [redacted] sia legale rappresentante di [redacted] S[redacted] e di [redacted] srl è un dato da solo non concludente, attesa la natura della compagine sociale delle due società ed il fatto che parte attrice neppure ipotizza un qualche ulteriore e diverso rapporto tra le due entità, che possa giustificare un comune e convergente interesse all'operazione come da lei prospettata.

La permanenza del godimento del bene in capo ad [redacted] sino alla scadenza del diritto di riscatto, poi, appare del tutto compatibile proprio con la pattuizione del patto di riscatto.

D'altro canto va anche rilevato come – con riferimento all'ipotesi di parte attrice che ipotizza la pattuizione del diritto di riscatto come connessa ad un patto commissorio – non si può non porre nel necessario rilievo il fatto che - al momento in cui (in data 01.04.04) le parti hanno concordemente e pattiziamente prorogato il termine ultimo per l'esercizio del riscatto al 30.03.2004 - non solo non era minimamente prevedibile il momento in cui sarebbe stato rimborsato a [redacted] il finanziamento soci, ma addirittura neppure era ipotizzabile una restituzione comunque a breve termine di detto finanziamento. Infatti la decisione in ordine a tale restituzione era demandata all'alea della delibera dell'assemblea dei soci di [redacted] il cui esito – in mancanza di elementi di valutazione contrari, nemmeno prospettati da parte attrice - era totalmente imprevedibile. Anzi, l'evidente criticità della situazione economica della finanziata [redacted] spa (quale risulta documentata dal verbale dell'assemblea soci del 24.03.2004 - doc.10 dell'attrice) – alla data (01.03.04) in cui è stata concordata inter partes la proroga del termine di scadenza dell'opzione poteva invece fondatamente far supporre che il rimborso del finanziamento soci (effettuato da [redacted] nell'interesse di [redacted]) non avrebbe avuto luogo se non a distanza di tempo.

Anche l'ulteriore elemento - enunciato da [redacted] come indice dell'esistenza del dedotto patto commissorio – rappresentato dalla circostanza che il prezzo del bene immobile compravenduto – quale indicato nel rogito del 22.09.2003 – sarebbe notevolmente inferiore rispetto al suo effettivo valore di mercato, non solo è di per sé inconcludente (alla stregua del principio della libera determinazione dei contraenti), ma neppure può assumere una diversa valenza in

mancanza di ulteriori e concorrenti elementi che consentano di conferirgli un diverso significato.

Pertanto in carenza di prova dell'esistenza di un patto commissorio, la domanda di nullità del contratto di compravendita immobiliare datato 22.09.2003 va rigettata.

In subordine l'attrice chiede la pronuncia di sentenza ex art.2932 c.c. che trasferisca in suo favore la proprietà dell'immobile sito in Forte dei Marmi sul presupposto dell'inadempimento di controparte al patto di riscatto ed alla formalizzazione della richiesta di riscatto da essa **██████████** compiuta con la comunicazione del proprio legale in data 13.05.2004.

Ai sensi dell'art.1503 c.c. ultimo comma *"nella vendita di beni immobili la dichiarazione di riscatto deve essere fatta per iscritto sotto pena di nullità"*. Ora è pacifico in causa che entro la scadenza ultima del 30.04.04 **██████████** srl non ha esercitato in maniera formale il riscatto, in ossequio alla testuale previsione normativa ora riportata.

Ne consegue pertanto che **██████████** è decaduta dal diritto di riscattare il bene oggetto della vendita immobiliare oggetto del rogito 22.09.2003.

Né può indurre ad una diversa conclusione la tesi di parte attrice – anche ove ne venisse data conferma in sede testimoniale – per la quale essa avrebbe ripetutamente e tempestivamente (nel corso del mese di aprile 2004) manifestato a controparte la volontà di riscattare il bene, fissando anche l'incontro per il rogito notarile, andato deserto solo per la mancata disponibilità del legale rappresentante di **██████████** **██████████**

Infatti, anche ove tale circostanza fosse vera, ugualmente la condotta tenuta da **██████████** sarebbe stata inidonea all'effetto voluto (vale a dire a costituire una valida dichiarazione di riscatto) per la mancata ottemperanza della forma scritta prevista normativamente per la dichiarazione di riscatto e prescritta a pena di nullità ai fini di un valido esercizio del riscatto stesso.

Pertanto infondata appare la tesi di **██████████** la quale assume di non essere stata posta in grado di esercitare correttamente il riscatto esclusivamente dall'inadempimento di **██████████**. Sostiene l'attrice che alla luce delle intese contenute nella scrittura privata (doc.2 dell'attrice) con cui si riconosceva il diritto di riscatto in favore della venditrice, si era inteso che **██████████** avrebbe potuto esercitare il diritto di riacquisto dell'immobile *"alle stesse condizioni*

economiche ad eccezione degli interessi". Nonostante siffatta clausola negoziale, invece, [redacted] avrebbe gravato il bene da riscattare accendendo su di esso – in data antecedente la scadenza del diritto di riscatto - un mutuo di importo assai superiore rispetto a quello che gravava sul bene al momento della compravendita con patto di riscatto e che l'acquirente si era accollata come parte del prezzo da pagare. Dunque assume l'attrice che *"tale modo di procedere è in aperta violazione delle condizioni contenute nella scrittura privata, in quanto ha reso di fatto impossibile l'esercizio del riscatto da parte della [redacted], essendo mutata la situazione economica dell'immobile, gravato, oggi, da una ben più onerosa ipoteca"* (cfr. pagg.7 e 8 della citazione).

L'assunto di [redacted] è però smentito per tabulas dalla documentazione – non contestata - di parte convenuta da cui risulta che il contratto di mutuo di cui l'attrice si duole è stato stipulato da [redacted] solo in data 05.05.04 e dunque dopo la scadenza del termine per l'esercizio del diritto di riscatto. E' ben vero che la pratica necessaria per l'ottenimento del mutuo richiede tempi più o meno lunghi prima che si addivenga alla formalizzazione del contratto definitivo di erogazione e che dunque essa deve essere stata necessariamente avviata con congruo anticipo rispetto a tale momento finale, ma la circostanza è irrilevante ai fini invocati in questa sede da [redacted]. Infatti al 30.03.04 il bene pacificamente non era gravato dalla garanzia per il nuovo mutuo e dunque il bene non si trovava certo in una condizione giuridica deteriore rispetto al momento in cui la compravendita era stata stipulata. Di conseguenza alla data del 30.03.04 sussistevano tutte le condizioni che potevano consentire ad [redacted] il legittimo esercizio del diritto di riscatto, in conformità con le pattuizioni assunte a suo tempo con la controparte.

Ne consegue il rigetto della domanda svolta in via subordinata dall'attrice che per l'effetto va condannata a rimborsare alla convenuta le spese di lite. Esse vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

Quale ulteriore conseguenza della soccombenza di [redacted] va ordinata la cancellazione della trascrizione della domanda introduttiva del giudizio, cui si provvede in dispositivo.

p. q. m.



Il giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) rigetta tutte le domande svolte da [REDACTED];
- 2) condanna l'attrice a rimborsare alla convenuta le spese di lite, liquidate in € 476,42 = per spese, € 4.278,00= per diritti ed € 6.540,00= oltre rimborso spese forfetario ed accessori di legge;
- 3) ordina al competente Ufficio del Territorio di provvedere – con esonero da ogni responsabilità – alla cancellazione della trascrizione della citazione introduttiva del presente giudizio effettuata da [REDACTED] sul bene immobile di seguito descritto: appartamento di civile abitazione distribuito su due livelli tra piano terra e primo piano, collegato tramite scala interna, dello stabile sito in Forte dei -----



Marmi in via Trento 3/B composto a piano primo: da disimpegno – ripostiglio - due camere - servizio e balcone, piano terra: ingresso soggiorno – disimpegno – cucina e servizio. Immobile questo censito al NCEU del Comune di Forte dei Marmi al foglio 13, Mapp.552 sub.8 e Mapp.619 sub 6 (tra loro graffiati), zona censuaria U, Cat. A/3 Cl.6, vani 6 e rendita euro 1.214,71, bene questo corenziato in un sol corpo a nord stradello privato e proprietà di terzi, ad est la via Trento, a sud area cortilizia e proprietà di terzi, il tutto salvo errori e come meglio in fatto nonché come acquistato dalla convenuta il 22 settembre 2003 con atto a ministero del dott. Marco Michieli di Parma rep.40929/11656 a cui si rimanda per migliore o più corretta individuazione.



Milano, 19.03.2007.

Il Giudice

U. L. Padoa-Schioppa

