

Sent. 7343/07  
Rev. 5835/07



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al n.32725/2004 R.G., avente ad oggetto una domanda  
di accertamento ovvero ex art.2932 c.c. promossa da

[REDACTED] con gli avv. D. Dorsa  
e G. Mazzon

**- ATTRICE -**

**CONTRO**

[REDACTED] con l'avv. L.  
Di Pardo

**- CONVENUTO -**

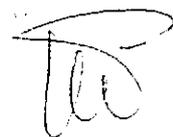
**CONCLUSIONI:** Per l'attrice: come in foglio allegato al verbale di  
udienza 29.11.2006.

Per il convenuto: come in comparsa di risposta.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra [REDACTED] conveniva oin giudizio dinanzi al Tribunale di Milano il sig. [REDACTED] esponendo: 1) che in data 16/12/1989 l'attrice aveva acquistato insieme al marito [REDACTED] in regime di separazione dei beni, con destinazione a casa coniugale – il diritto superficario relativo ad un immobile ad uso abitativo sito in [REDACTED] beneficiando delle agevolazioni previste in ambito di edilizia residenziale economica e popolare; 2) che, al fine di rispettare il vincolo di inalienabilità infraquinquennale stabilito a loro carico, i coniugi avevano stipulato un preliminare di compravendita con il quale il [REDACTED] era impegnato a trasferire alla moglie la sua quota del 50% del diritto superficario mediante successivo rogito, che le parti si riservavano di fissare nel prosieguo; 3) che peraltro, contestualmente a detto preliminare l'attrice aveva corrisposto al marito la somma di £.60.000.000= a titolo di corrispettivo della cessione, di cui parte promissoria venditrice dava quietanza nello stesso preliminare; 4) che in data 24.03.2003 era intervenuta la separazione consensuale dei coniugi senza che fosse intervenuto il rogito definitivo di trasferimento, mentre la casa coniugale era stata assegnata alla [REDACTED] affidataria del figlio minore; 5) che la natura ed il contenuto del preliminare, accompagnato del pagamento del prezzo da parte della promissoria acquirente rendevano tale negozio giuridico immediatamente idoneo a trasferire la proprietà della quota del [REDACTED] in favore della [REDACTED] ovvero a fondare una pronuncia ex art.2932 c.c., sulla base del presupposto dell'avvenuta corresponsione del prezzo di compravendita. Tutto ciò premesso, l'attrice chiedeva dunque che si accertasse l'avvenuto trasferimento della proprietà in suo favore, in virtù del contratto preliminare di cui in premessa, ovvero che fosse pronunciata sentenza ex art.2932 c.c..

Si costituiva in giudizio il convenuto eccependo la nullità del preliminare per contrarietà a norme imperative e di ordine pubblico e4d in ogni9 caso per simulazione assoluta e fraudolenta ex art.1414 c.c. Pertanto il sig.



Calvano concludeva invocando il rigetto delle avverse pretese, previo accertamento della dedotta nullità del contratto preliminare.

Non si dava ingresso ad alcuna attività istruttoria e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico in causa oltre che documentalmente provato che la sig.ra [redacted] ed il sig. [redacted] si sono resi assegnatari – con atto datato 16/12/1989 – del diritto di superficie inerente ad un appartamento meglio descritto ed individuato in atti.

Altrettanto pacificamente l'acquisizione di tale diritto è avvenuta sotto la disciplina della normativa in materia di edilizia agevolata economica e popolare, che impone – così come riportato testualmente anche nell'atto di assegnazione – agli assegnatari il vincolo di inalienabilità per un periodo di cinque anni dalla data di assegnazione. Nel caso di specie dunque gli assegnatari avrebbero potuto disporre del diritto di superficie solo dopo la data del 16/12/1994.

Pacifica oltre che documentale è l'intervenuta stipulazione inter partes di una scrittura privata intitolata "contratto preliminare di compravendita", datato 20/11/1991, con cui i [redacted] si impegnava a "cedere e vendere" alla [redacted] la sua quota di un mezzo del diritto di superficie predetto.

In relazione a tale ultimo negozio giuridico il convenuto eccepisce la nullità per contrarietà alle norme imperative e di ordine pubblico ed in ogni caso per simulazione assoluta.

Le domande di nullità svolte in via riconvenzionale da parte convenuta vanno esaminate – secondo un corretto ordine logico-giuridico – partendo dalla domanda di declaratoria di inefficacia (non già di nullità) del contratto preliminare e quindi – ove superata – procedendo all'esame della domanda di nullità per contrarietà dell'atto alle norme imperative e di ordine pubblico.

Infatti la nullità del contratto presuppone la sua vigenza inter partes, che ovviamente sarebbe esclusa laddove si ritenesse fondata la dedotta simulazione.

Quanto a quest'ultima, dunque, occorre ulteriormente precisare in primis che parte convenuta argomenta sostenendo la simulazione assoluta del preliminare 20.11.1991 sostenendo che falsamente le parti avrebbero dichiarato come già corrisposto il prezzo di £.60.000.000= da parte della promissoria acquirente.

Alla stregua di tale prospettazione, dunque, la simulazione eccepita dal convenuto attiene non già all'intero atto, bensì unicamente ad una parte dello stesso, rappresentata appunto dalla circostanza dell'avvenuto pagamento del corrispettivo. Perciò nella specie si deve più propriamente parlare di simulazione relativa – appunto al pagamento del prezzo. Dunque le parti contraenti volevano l'atto, ma la dichiarazione volutamente mendace ha avuto ad oggetto unicamente il profilo ora individuato.

Ciò premesso, dunque, appaiono del tutto inconferenti i richiami giurisprudenziali contenuti negli atti di parte convenuta, inerenti alla facoltà di prova in caso di simulazione, posto che essi si riferiscono alla prova dell'esistenza di un contratto dissimulato diverso da quello apparente, che non esiste in ipotesi di simulazione assoluta (sostenuta erroneamente da parte convenuta) ed è d'altro canto estraneo al caso di specie in cui si prospetta la simulazione relativamente al solo pagamento del prezzo della compravendita.

Individuato così l'esatto ambito dell'indagine che qui si è chiamati a svolgere, occorre puntualizzare anzitutto come il Supremo Collegio (Cass. SS.UU. 6-26 marzo 2007) abbia recentemente affermato che *“costituendo il prezzo elemento essenziale della vendita, e dovendo anch'esso risultare per iscritto e per intero quando per il contratto è prevista la forma scritta ad substantiam, non è ammissibile nella controversia tra le parti del contratto la prova testimoniale diretta a dimostrarne un'entità difforme da quanto risulta dal contratto, non rinvenendosi alcuna delle ipotesi di deroga previste dagli art. 1417, 2722 e 2725 del codice civile”*.

Dunque la prova della dedotta simulazione relativa deve essere fornita documentalmente.

Ora la prova scritta della simulazione avente ad oggetto il dichiarato pagamento del prezzo si rinviene nella documentazione prodotta dal convenuto e non contestata nella sua oggettività (ma solo nella interpretazione della sua valenza probatoria) da controparte.

Infatti dalla lettura della corrispondenza inter partes appare evidente il costante richiamo che l'attrice compie alla necessità di determinare il valore della quota del diritto di superficie appartenente al marito al fine di provvedere alla sua liquidazione, ponendo tale aspetto nell'ambito delle trattative finalizzate ad addivenire alla definizione delle condizioni della separazione consensuale. Se si considera che tale corrispondenza interviene a distanza di circa dieci anni dalla data di stesura del preliminare oggetto di causa, appare consequenziale ritenere che confessoriamente e per iscritto la stessa attrice abbia denunciato la mendacità della dichiarazione di avvenuto versamento del corrispettivo, contenuta nel preliminare stesso.

Né emerge in alcun modo dal tenore dei documenti prodotti la circostanza – dedotta da parte attrice – secondo la quale la disponibilità della sig.ra [redacted] liquidare la quota del marito era dettata esclusivamente da un intento transattivo, in vista appunto del raggiungimento di più ampie intese finalizzate alla pronuncia di una separazione consensuale. Invero nel contenuto dei documenti in esame non si rinviene alcun accenno a simile prospettiva ed allo specifico intendimento prospettato in questa sede da parte attrice.

Ne consegue che il preliminare 20.11.1991 oggetto di causa va dichiarato inefficace tra le parti limitatamente alla quietanza di pagamento del prezzo di £.60.000.000= ivi contenuta.

In virtù del principio utile per inutile non vitiatur – vale a dire del principio di conservazione degli atti - consegue da un lato che il preliminare resta idoneo a produrre i propri effetti per tutta la restante parte delle pattuizioni volute dai contraenti. Esse non sono contrarie a norme imperative, in quanto il preliminare di per sé è idoneo a determinare il trasferimento del

diritto di proprietà immobiliare, limitandosi a contenere l'assunzione di impegno dei contraenti di addivenire al rogito quale atto definitivo e produttivo di tale effetto. In tale ambito pertanto il negozio giuridico rappresentato dal preliminare di compravendita non configge con il divieto di alienazione infraquinquennale gravante sugli assegnatari degli alloggi di edilizia economica e popolare. Da quanto osservato consegue altresì che non è condivisibile neppure la tesi di parte attrice la quale vorrebbe ancorare all'atto (contratto preliminare) l'effetto traslativo, il quale ultimo non potrebbe – in ogni caso – essere giustificato neppure dal dedotto pagamento del corrispettivo, atteso che – come si è accertato - esso non è avvenuto.

L'operatività inter partes del preliminare di compravendita sarebbe astrattamente idonea, invece, a fondare la domanda di trasferimento ex art.2932 c.c. svolta in via subordinata dall'attrice. Tuttavia quest'ultima neppure ha offerto la controprestazione ovvero il pagamento del prezzo della quota del 50% del diritto di superficie intestato al convenuto. In difetto delle condizioni previste dal secondo comma dell'art.2932 c.c. la domanda della sig.ra [REDACTED] va rigettata siccome infondata.

Visto l'esito del giudizio, l'attrice va condannata a rimborsare al convenuto la metà delle spese di lite. Esse vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

**p. q. m.**

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

- 1) Rigetta le domande di parte attrice;
- 2) dichiara che il contratto preliminare inter partes datato 20.11.1991 è simulato relativamente alla dichiarazione di avvenuto pagamento del prezzo contenuta al punto 2);
- 3) rigetta le altre domande di parte convenuta;



4) condanna l'attrice a rimborsare al convenuto la metà delle spese di lite, liquidate – in tale frazione – in € 130,00= per spese, € 1.000,00= per diritti ed € 1.150,00= per onorari, oltre accessori di legge.  
Milano, 04.06.2007.

Il Giudice

*U. L. Padova*

