

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

In composizione monocratica nella persona del Giudice, dott.ssa Lucia Formica, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato il 24.09.2004, da:

[REDACTED] in proprio nonché rappresentato e difeso dall'avv. Luca Dambrosio, presso il quale è elettivamente domiciliato in Milano, corso Italia n. 43, per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

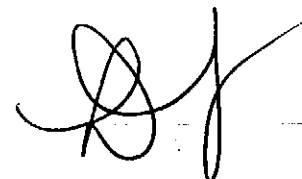
[REDACTED] in proprio e in qualità di genitore esercente la potestà genitoriale sul figlio minore [REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano via Vivaio n. 6, presso lo studio dell'avv. Giampiero Baccaro che lo rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTI

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 15.2.2007 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il 24.09.2004, [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale il [REDACTED] in proprio e quale legale rappresentante del figlio minore [REDACTED] ed esponeva quanto segue:



CONCLUSIONI DELL'ATTORE

Voglia l'adito Tribunale, *contrariis rejectis*, così giudicare :

1. Ritenuta tacitamente riconosciuta dai convenuti la sottoscrizione della loro *de cuius*, [redacted], del contratto preliminare datato 30.11.99 intervenuto tra la stessa e l'attore, **accertare** che con contratto preliminare del 30.11.99 la defunta [redacted] ha promesso di vendere all'attore, e questi ha promesso di acquistare, per il prezzo di £. 60.000.000 (pari a € 30.987,41), con rogito da stipularsi a Milano entro il 30.11.04, e nella data stabilita dall'attore, avanti a notaio scelto dalla promittente, la proprietà dell'immobile costituito da appartamento a uso di abitazione di tre locali e accessori, sito al piano secondo dell'edificio di Via [redacted], avente accesso dal portone comune posto a piano terra di Via Indipendenza 8, **censito al NCEU** alla partita 2286, foglio 21, particella 1871, sub.3, Via Indipendenza p.2, classe 3, categoria A/4, vani 5, rendita £. 810, e ora identificato al **Catasto dei Fabbricati** al foglio 21, particella 1871, sub.3, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 237,57, Via Indipendenza, piano 2 ; **nel suo insieme confinante** a nord con Via Indipendenza e con scala comune, ad est con [redacted], con scala comune e con sottostante ortaleto di proprietà di [redacted] sud con sottostante ortaleto di proprietà di [redacted] ad ovest con [redacted] e **costruito** in forza di licenza edilizia n.158 rilasciata dal Sindaco del Comune di Parabita il 30.8.68 e per alcune opere realizzate in difformità di detta licenza la dante causa della promittente [redacted], con istanza del 30.9.86 prot.n.10799 ha chiesto al Sindaco del Comune di Parabita il rilascio di concessione edilizia in sanatoria ex art.31 legge n.47/85, poi rilasciata dal Commissario Prefettizio del Comune di Parabita il 13.3.91 col n. 428 ;

2. **dichiarare** che la proprietà di detto immobile alla morte della promittente, [redacted] si è trasferita, in comune, pro indiviso e per quote uguali, ai suoi coeredi legittimi [redacted] e che questi non hanno adempiuto l'obbligo di trasferire la proprietà del bene a favore dell'attore ;

3. dato atto che l'attore ha versato € 2.582,28 a titolo di caparra confirmatoria e ha espresso la volontà di versare il residuo prezzo di € 28.405,13, **trasferire**, ai sensi dell'art.2932 c.c., da [redacted]

15.2.07

sua mano, su fogli con righe orizzontali, un diario relativo al periodo 10 maggio-21 ottobre 1999 (esibire il dc.14 attoreo);

Indica a testi su tutti i capitoli :

[REDACTED]

* **Chiede altresì ammettersi, solo ove necessario :**


- **CTU** per accertare alla data del 30.11.99 il valore di mercato dell'immobile di Parabita, via Indipendenza 8, piano secondo, oggetto di lite ;
- **CTU medica** per accertare, sulla base dell'esame della cartella clinica, relativa al ricovero dal 7.3.99 al 25.4.00 di [REDACTED] nel reparto di ematologia, depositata all'Ospedale Policlinico di Milano, Via Francesco Sforza 35, lo stato psico-fisico della paziente in conseguenza delle malattie da cui era stata colpita (leucemia acuta mielocitica e aspergillosi post-trapianto) e le sue implicazioni -anche per effetto dei farmaci che le venivano somministrati- sulla capacità di intendere e volere e sulle possibili conseguenze nella grafia della stessa ;
- **CTU grafica** per accertare l'autenticità della sottoscrizione apposta dalla promittente venditrice, [REDACTED] in calce al contratto preliminare 30.11.1999, tenendo conto anche delle possibili variazioni nella grafia dell'autrice in conseguenza delle malattie (leucemia acuta mielocitica, aspergillosi post-trapianto) e delle forti terapie (chemioterapia e radioterapia) cui veniva sottoposta, indicando quali scritture di comparazione il diario scritto a mano da [REDACTED] durante il periodo 10 maggio-21 ottobre 1999, prodotto sub 14, e il documento prodotto sub 1 ;

8. ove non ritenuta tacitamente riconosciuta dai convenuti la sottoscrizione della loro *de cuius*, [REDACTED] del contratto preliminare del 30.11.99 intervenuto tra la stessa e l'attore, ammettere i mezzi di prova e istruttori sopra dedotti sub 7 e rimettere la causa sul ruolo per la loro assunzione ed espletamento.

CONCLUSIONI PER IL CONVENUTO [REDACTED]

- a) In via preliminare dichiararsi nullo il contratto preliminare posto a fondamento della domanda attorea essendo stata disconosciuta la firma della signora [REDACTED] e pertanto rigettare la domanda attorea perché destituita di fondamento;
- b) In via subordinata, nella denegata ipotesi in cui venga riconosciuta la validità del preliminare, accogliere la domanda esperita in via riconvenzionale e per l'effetto dichiarare la rescissione del contratto preliminare di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1448 c.c.;
- c) Condannare l'attore al pagamento delle spese, diritti ed onorari del presente giudizio da distrarsi in favore dei sottoscritti procuratori quali anticipatari.

15.2.07



- la sig.ra [redacted] sorella dell'attore nonché rispettivamente moglie e madre dei convenuti, con contratto del 20.9.1990 acquistava dalla madre [redacted] un appartamento in Parabita (LE) via Indipendenza n. 8 (meglio in atti descritto);

- con contratto del 1.7.1993 la stessa sig.ra [redacted] acquistava in comunione con il sig. [redacted] (all'epoca suo convivente e poi marito) un appartamento in Milano, [redacted] (meglio descritto in atti) per il cui pagamento aveva ricevuto dal fratello [redacted] un prestito di lire 5.000.000 erogato mediante un assegno intestato direttamente alla società venditrice, prestito che secondo gli accordi doveva essere restituito entro luglio 2000;

- in data 30.11.1999 la [redacted] concludeva con il fratello [redacted] un contratto preliminare, promettendo di vendergli l'appartamento di Parabita al prezzo di lire 60.000.000; con tale contratto le parti prevedevano che la somma di lire 5.000.000, a titolo di caparra confirmatoria, veniva pagata mediante compensazione con il debito della sig.ra [redacted] mentre il residuo saldo doveva versarsi al definitivo previsto per il 30.11.2004;

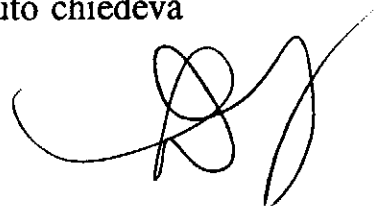
- in data 25.4.2000 la sig.ra [redacted] decedeva e le succedevano il marito, [redacted] accettanti;

- l'avv. [redacted] aveva comunicato la volontà di addivenire al contratto definitivo mediante lettera raccomandata del 20.8.2004, senza ricevere risposte.

Tutto ciò premesso, l'avv. [redacted] chiedeva trasferirsi a suo favore, ai sensi dell'art. 2932 c.c., la proprietà dell'appartamento di cui sopra, a fronte del pagamento del saldo, pari a € 28.405,13, con ordine di trascrizione della sentenza.

Il convenuto, regolarmente costituitosi, chiedeva rigettarsi la domanda di parte attrice e dichiarava di disconoscere la scrittura del 30.11.1999, precisando che, malgrado i rapporti tra i coniugi [redacted] fossero leali, la [redacted] non aveva mai informato il marito dell'esistenza del preliminare per la vendita dell'appartamento di [redacted]. Contestava poi di aver ricevuto alcuna comunicazione per addivenire al definitivo, precisando che la lettera 20.8.2004, citata dall'attore, si riferiva alla richiesta di pagamento di compensi per prestazioni professionali.

Per altro, osservava che il prezzo pattuito con il contratto preliminare in questione era nettamente inferiore a quello di mercato, stimato nel 2004 in € 64.557, come da prodotta consulenza di parte, e che alla data della sottoscrizione la [redacted] versava in stato di bisogno, anche in conseguenza di grave malattia, e senz'altro il fratello ne aveva approfittato. In via subordinata e riconvenzionale, il convenuto chiedeva quindi la rescissione del contratto per lesione.



Con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 183 V comma, l'attore modificava le domande chiedendo la consegna dell'appartamento all'esito del giudizio, atteso che il cognato ne aveva chiesto la restituzione alla madre, s [REDACTED] che lo occupava.

Con la memoria di replica ex art. 183 V comma c.p.c. parte convenuta osservava che l'attore non aveva formulato istanza di verifica del preliminare.

Seguiva la richiesta di rinvii in pendenza di trattative per il bonario componimento della lite, evidentemente infruttuose.

Con memorie autorizzate ai sensi dell'art. 184 c.p.c. le parti chiedevano l'ammissione di prove orali.

All'udienza del 31.5.2006, però, non insistevano per l'accoglimento di tali istanze, bensì entrambi chiedevano fissarsi udienza di fissazione delle precisazioni: l'attore eccepeva che il convenuto non aveva tempestivamente disconosciuto la scrittura 30.11.1999 prodotta in originale con la memoria depositata ai sensi dell'art. 184 c.p.c. il 30.3.2006, mentre il convenuto osservava di aver disconosciuto la stessa scrittura prodotta in fotocopia già con la comparsa di costituzione e risposta e che ciò malgrado l'attore non aveva chiesto la verifica.

All'udienza del 15.02.2007 le parti precisavano le conclusioni e la causa veniva assegnata a decisione, dopo deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

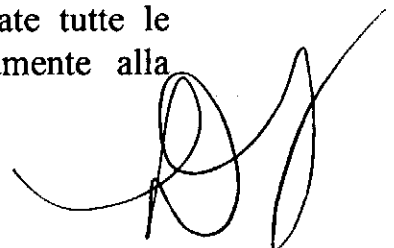
MOTIVI DELLA DECISIONE

Ai fini dell'esame della domanda principale di parte attrice è evidentemente preliminare accertare l'autenticità della scrittura datata 30.11.1999.

Tale scrittura è stata prodotta con l'atto di citazione quale doc. n. 9 in fotocopia e il convenuto tempestivamente, cioè con la comparsa di costituzione e risposta (dunque con la prima risposta successiva alla produzione), ha dichiarato espressamente, sottoscrivendo personalmente l'atto, di disconoscere la scrittura.

L'attore ha poi prodotto l'originale della scrittura stessa con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 184 c.p.c. e con la memoria stessa ha dedotto prove orali volte a dimostrare che era stata sottoscritta dalla sig.ra [REDACTED] ed ha chiesto disporsi a CTU grafologica.

Sante la linearità di tale modo di procedere, sono infondate tutte le eccezioni sollevate dalle parti con riferimento rispettivamente alla



tempestività del disconoscimento ed alla correttezza dell'istanza di verificaione.

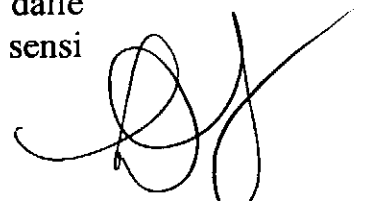
Cominciando dalle eccezioni dell'attore, si osserva che questo in primo luogo sostiene che il convenuto era ormai decaduto dal diritto di disconoscere la scrittura, perché alla lettera del 20.8.2004 (doc. n. 12 att.), contenente l'invito a stipulare il contratto definitivo in esecuzione del preliminare 30.11.1999, non aveva risposto contestandone l'autenticità, e tale omissione, secondo l'attore, era equivalente a tacito riconoscimento della scrittura stessa.

L'argomento non è divisibile. Infatti, è ben vero che la volontà di riconoscere una scrittura non richiede forme solenni e può essere anche implicita, ma occorre almeno che sia desumibile da un atto esteriore, idoneo a manifestare in modo non equivoco una volontà incompatibile con quella di disconoscere l'autenticità della scrittura stessa. Siffatto significato univoco non può certo attribuirsi al contegno omissivo del convenuto, che, alla richiesta di dare esecuzione alla scrittura *de qua*, si è limitato a serbare un neutrale silenzio.

In secondo luogo, l'attore sostiene che il convenuto avrebbe dovuto disconoscere l'originale della scrittura prodotto solamente con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 184 c.p.c. Neppure tale tesi è divisibile. La dichiarazione di disconoscimento sarebbe stata necessaria se in prima battuta il convenuto si fosse limitato a disconoscere la conformità della copia all'originale, ai sensi dell'art. 2719 c.c., lasciando così aperta la possibilità di valutare l'originale se e quando fosse stato prodotto. Ciò, però, nella specie non è avvenuto: senza contestare che la copia riproducesse fedelmente l'originale, quel che il convenuto ha subito contestato (parlando di disconoscimento della sottoscrizione e di nullità del contratto preliminare posto a fondamento della domanda attorea) è che la sottoscrizione dell'originale riprodotto fosse attribuibile alla sig.ra [REDACTED]. Pertanto, la reiterazione della dichiarazione di disconoscimento anche con riferimento al documento in originale (che l'attore aveva l'onere di produrre ai fini della verificaione) sarebbe stata del tutto superflua.

Per contro, parimenti infondata l'eccezione del convenuto, secondo il quale l'attore non avrebbe mai chiesto la verificaione della scrittura *de qua*. Anche a questo riguardo, va ricordato che per l'istanza di verificaione non occorrono forme particolari, potendosi desumere l'intenzione della parte di proporla da univoche espressioni contenute negli atti difensivi.

Nella specie, l'istanza di verificaione è chiaramente desumibile dalle istanze istruttorie dell'attore, che con la memoria autorizzata ai sensi



dell'art. 184 c.p.c., ha dedotto mezzi di prova orali finalizzati a dimostrare che la scrittura in questione è stata sottoscritta proprio dalla sig.ra [REDACTED] ed ha pure chiesto una CTU grafologica, producendo scritture di comparazione.

Tutto ciò premesso, si deve concludere, da un lato, per la tempestività del disconoscimento della scrittura 30.11.1999 e, dall'altro, per la sussistenza e tempestività anche dell'istanza di verifica, il cui esito è ovviamente decisivo per la sorte della domanda di parte attrice.

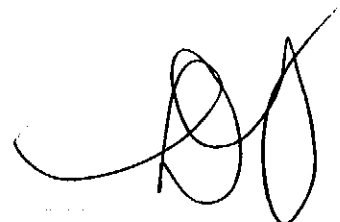
Quanto alla domanda riconvenzionale, si può osservare fin d'ora che non sussistono i presupposti per il suo accoglimento.

Come è noto, per la rescissione del contratto per lesione, ai sensi dell'art. 1448 c.c., occorre la simultanea ricorrenza di tre presupposti, ossia 1) l'eccedenza di oltre la metà di una prestazione rispetto all'altra, 2) l'esistenza di uno stato di bisogno a carico del contraente svantaggiato da cui sia dipesa la sproporzione e 3) l'approfittamento da parte dell'altro contraente di tale stato di bisogno, che, pertanto, deve essergli noto o, almeno, facilmente conoscibile.

Nella specie, l'attore non ha provato né chiesto di provare alcuno di tali presupposti, non avendo neppure formulato istanze istruttorie.

La parte che intende avvalersi del rimedio della rescissione deve innanzitutto dimostrare che la prestazione eseguita o promessa dal contraente bisognoso superi il doppio del valore della controprestazione, secondo il confronto dei valori delle prestazioni al tempo della stipulazione del contratto (1448 II comma c.c.). Nel caso in esame, il convenuto non ha indicato quale sarebbe stato il valore di mercato dell'appartamento all'epoca della sottoscrizione del preliminare in questione (30.11.1999) ma solo quello attribuito allo stesso bene alcuni anni dopo, in occasione di una perizia finalizzata ad un'istanza da presentare al Tribunale di Taranto (v. relazione 26.11.2003 doc. n. 6 conv.).

In secondo luogo, il convenuto non ha minimamente provato lo stato di bisogno della s [REDACTED], altro elemento basilare della fattispecie della rescissione, e, per la verità, non ha neppure spiegato in cosa sarebbe consistita la situazione di difficoltà economica in cui versava la stessa. Tanto meno ha dimostrato o chiesto di dimostrare che proprio una situazione di penuria finanziaria l'aveva indotta a promettere in vendita l'appartamento al fratello, accettando l'asserita sproporzione tra le prestazioni.



In conclusione, la domanda riconvenzionale va respinta e la causa deve tornare in istruttoria per procedere alla verifica della scrittura onde poi procedere all'esame della domanda di parte attrice.

La decisione sulle spese di lite è riservata alla sentenza definitiva.

P.Q.M.

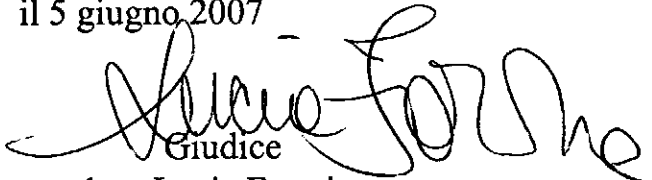
Il Tribunale, in composizione monocratica, parzialmente pronunciando sulle domande agli atti, nel contraddittorio delle parti, così provvede:

respinge la domanda riconvenzionale di rescissione del contratto preliminare 30.11.1999;

dispone la rimessione della causa sul ruolo come da separata ordinanza, onde procedere alla verifica della scrittura 30.11.1999 attribuita alla sig.ra [REDACTED]

riserva alla decisione definitiva la pronuncia sulle spese di lite.

Così deciso in Milano il 5 giugno 2007


Giudice
dott. Lucia Formica

