

R.G. n. 43974/2007

Sent. 8363/08
Rep. 6682/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE

nella persona del dott. Gianna Vallescura
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

69 nella causa civile di primo grado iscritta al numero di
R.G. sopra riportato, promossa con atto di citazione
notificato in data 19.06.07

DA

[REDACTED] rappresentata e
difesa dall' Avv. Giambattista Petrelli, presso il cui
studio è elettivamente domiciliata in Milano, Corso di
Porta Romana n. 116, per delega in calce all'atto di
citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] rappresentato e
difeso dagli Avv.ti Sinibaldo Tino ed Enzo Aldo Tino presso
il cui studio è elettivamente domiciliato in Milano, Via
Nirone n. 10, per procura a margine della comparsa di
costituzione e risposta

CONVENUTO
69

OGGETTO: vendita immobiliare

All'esito della discussione orale nel corso dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come a verbale che precede, il G.U., visto l'art.281 sexies c.p.c.,

ritenuto che ;

con l'atto introduttivo del giudizio l'attrice [REDACTED] ha chiesto dichiararsi la nullità ai sensi dell'articolo 1344 CC, per violazione dell'articolo 3, comma 14 del d.l. 351/2001- quale richiamato dal contratto di compravendita in data 12 luglio 2002-della scrittura privata sottoscritta da essa [REDACTED] e da [REDACTED] avente ad oggetto l'immobile già di proprietà [REDACTED] sito in Milano, [REDACTED]

A sostegno della domanda l'attrice ha evidenziato che dopo aver condotto in locazione detto immobile, già di proprietà dell'[REDACTED] l'aveva acquistato nel luglio del 2002 avendo il predetto Istituto posto in vendita l'intero caseggiato cedendolo, per ogni unità immobiliare, ai dipendenti locatari, ivi compresa essa [REDACTED] che dovendo far fronte ad una pesante propria situazione finanziaria dovuta al pagamento di debiti accumulatisi nel corso degli anni, pur sapendo che l'immobile acquistato, per espressa previsione di legge e di contratto, non sarebbe stato vendibile prima dello scadere di cinque anni dalla data di acquisto, per tramite di un'agenzia immobiliare aveva sottoscritto una scrittura preliminare di compravendita in data 29 settembre 2003 con il convenuto [REDACTED] fissando per il definitivo il 15/31 luglio 2007, convenendo peraltro

l'immissione nel possesso dell'immobile entro il 30. 03. 2005; che il prezzo di vendita pattuito in € 150.000,00 era stato pagato quanto ad € 90.000,00 in via contestuale ed a titolo di caparra confirmatoria alla sottoscrizione di detto preliminare e quanto ad € 60.000,00 era da pagarsi alla stipula del definitivo per estinguere il mutuo ipotecario acceso in occasione della cartolarizzazione; che ricevuta la caparra, essa aveva rilasciato in favore di [REDACTED] a garanzia della stipula del definitivo o della restituzione di quanto ricevuto^{n.9} cambiali senza data di scadenza e di emissione e di pari importo; che essendosi protratta l'occupazione dell'appartamento da parte dell'attrice fino al 30. 09. 2005, [REDACTED] aveva preteso ed ottenuto da essa [REDACTED] la somma di € 4800,00 (€ 800,00 mensili) a titolo di corrispettivo della occupazione; che successivamente le chiavi erano state consegnate a [REDACTED] e l'appartamento era stato da questi posto a disposizione di tale [REDACTED] che tuttora lo abita.

Tanto premesso, il Giudice osserva che la scrittura privata stipulata fra le parti in causa in data 29 settembre 2003 configura una ipotesi di negozio in frode alla legge e, come tale, deve ritenersi nullo ex art. 1344 c.c..

Il contratto di compravendita 12. 07. 2002 all'articolo 7, lettera e) stabiliva invero testualmente: le parti "prendono atto che secondo quanto previsto dall'art. 3 c.14, D.L. 15.9. 2001 n. 351, convertito con modificazioni

in L. 23. 11. 2001, n. 410, è fatto divieto a pena di nullità per cinque anni dalla data odierna di alienare o compiere a qualsiasi titolo atti di disposizione degli immobili acquistati per effetto di opzione e del diritto di prelazione a favore di terzi".

Pur dovendosi ritenere che il contratto preliminare di vendita di un alloggio quale quello di specie stipulato da un acquirente prima dello scadere del termine quinquennale come sopra stabilito, può considerarsi astrattamente valido e suscettibile di produrre effetti quando preveda la stipula del contratto definitivo dopo la scadenza del termine, tuttavia il contratto intervenuto tra le parti in causa per l'intimo collegamento con il futuro contratto di compravendita appare realizzare, come dianzi detto, un'ipotesi di contratto in frode alla legge e come tale, nullo ai sensi dell'articolo 1344 c.c..

A tal fine è sufficiente considerare che il tentativo di eludere la norme imperativa è resa evidente sia dal documentato stato di bisogno dell'attrice, sottoposta anche a procedure esecutive, di acquisire una immediata liquidità; sia dall'importo: ^{€ 90.000,00} ~~111 50 milioni~~, versata inusitatamente quale caparra confirmatoria contestualmente alla firma della scrittura 29. 09. 2003; sia dalla pattuita consegna dell'unità immobiliare entro e non oltre il 31 marzo 2005, nonostante l'atto notarile di compravendita fosse stato fissato dopo circa due anni : "entro il 15 luglio 2007 e comunque non oltre il 31 luglio

2007" e ciò, nonostante le pur sussistenti esigenze abitative dell'attrice; sia dalla fissazione della data del rogito (31.07.2005) proprio allo scadere del quinquennio di cui alla sopra richiamata norma, essendo stata stipulata in data 12 luglio 2002 la compravendita intervenuta con [REDACTED] (in blocco, in forza di piano di dismissioni di patrimonio immobiliare pubblico).

Alla declaratoria di nullità della scrittura privata 29 settembre 2003 inter partes che, per le considerazioni che precedono si impone, consegue la condanna del convenuto all'immediata restituzione dell'immobile oggetto di tale scrittura all'attrice [REDACTED] nonché la condanna dell'attrice [REDACTED] all'immediata restituzione in favore del convenuto della somma di € 90.000,00 maggiorata degli interessi legali, dovendosi ritenere l'accipiens, per quanto sopra detto e dalla stessa esposto, in mala fede nel momento in cui ha percepito la somma da restituire, ex articolo 2033 c.c..

L'esito della controversia giustifica l'integrale

compensazione delle ^{interessi} spese processuali fra le parti (ivi compen *quella della procedura ex art. 700 c.p.c.*)
P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - IV Sezione Civile- in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1) dichiara la nullità ai sensi dell'art. 1344 c.c., - come da motivazione - della scrittura privata in data 29

settembre 2003 sottoscritta da [redacted] e da [redacted]

2) condanna il convenuto [redacted] all'immediata restituzione dell'immobile oggetto della scrittura privata sopra precisata all'attrice [redacted]

3) condanna l'attrice [redacted] alla immediata restituzione in favore del convenuto della somma di € 90.000,00, con gli interessi legali dall'avvenuta dazione al saldo;

4) dichiara interamente compensate fra le parti le ^{interesse} spese del giudizio.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.

Così deciso in Milano il 26 giugno 2008.

Depositato in Canc. Trib. Milano
26 GIU. 2008



M. GIUDICE

Il Giudice