

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE V CIVILE

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico

Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 677 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2023, posta in deliberazione all'udienza del 15 novembre 2023, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparso conclusionali e memorie di replica) e vertente

Tra

Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] elettivamente domiciliati in Roma, Viale Mazzini 25, presso lo Studio dell'Avv. Massimiliano Vannicola, che li rappresenta e difende, unitamente all'Avv. Luigi Parenti, per procure in atti

ATTORI

三

Sig.ra [REDACTED], in proprio e nella qualità di genitore esercente la responsabilità genitoriale della minore [REDACTED], elettivamente domiciliata in Roma, Piazza Prati degli Strozzi 33, presso lo Studio dell'Avv. Loredana Menicucci, che la rappresenta e difende, anche disgiuntamente con l'Avv. Maria Luisa Missiaggia, per procura in atti

CONVENUTA

Nonché

[REDACTED], in proprio e nella qualità di genitore esercente la responsabilità genitoriale della minore [REDACTED], elettivamente domiciliato in Roma, Via Quinto Aurelio Simmaco 7, presso lo Studio degli Avv.ti Anna Pietraforte e Giulia Del Chiaro, che lo rappresentano e difendono per procura in atti

CHIAMATO IN CAUSA

OGGETTO: Bilascio immobile e risarcimento danni

CONCLUSIONI

All’udienza del 15 novembre 2023, le parti concludevano riportandosi ai propri atti e alle proprie conclusioni.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. ritualmente notificato, i Sigg.

esponevano di aver acquistato pro quota dal Sig. [REDACTED], con atto del 26 agosto 2020, la proprietà esclusiva di un appartamento, con parte degli arredi interni e degli accessori esterni, sito in Roma, [REDACTED] [REDACTED], il prezzo della compravendita era stato pattuito in complessivi euro 350.000,00, di cui euro 277.376,91 corrisposti mediante un mutuo erogato da Banca Mediolanum.

Rilevavano che l'immobile, precedentemente alla vendita, era adibito a casa coniugale in cui risiedevano il Sig. [REDACTED], la figlia minore [REDACTED] e, di fatto, la Sig.ra [REDACTED], risultando poi pendente, al momento dell'acquisto, una causa per la separazione giudiziale fra i coniugi innanzi al Tribunale di Roma.

La Sig.ra [REDACTED], una volta venduto l'immobile, era rimasta a vivere al suo interno assieme alla figlia e, nonostante diffide in tal senso, non lo aveva rilasciato; in data 9 novembre 2020, nel corso del procedimento di separazione giudiziale, era stato emesso provvedimento che prevedeva l'assegnazione della casa coniugale, oggetto di compravendita, alla Sig.ra [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria in data 18 novembre 2020.

Evidenziavano l'anteriorità del proprio atto di acquisto del bene e la conseguente inopponibilità, nei loro confronti, del provvedimento di assegnazione del Tribunale, nonché il proprio diritto al risarcimento del danno per il mancato godimento dell'immobile.

Concludevano richiedendo la condanna della Sig.ra [REDACTED] al rilascio dell'immobile, oltre che al risarcimento del danno patrimoniale subito. Disposta la comparizione delle parti, si costituiva in giudizio la Sig.ra [REDACTED], in proprio e nella qualità di genitore esercente la responsabilità genitoriale e collocatario della minore [REDACTED] che eccepiva l'improcedibilità dell'azione, l'inammissibilità del ricorso perché privo della sottoscrizione del difensore, l'assenza di prova del diritto di proprietà dei ricorrenti.

Eccepiva altresì la resistente la simulazione della compravendita immobiliare tra i ricorrenti e il Sig. [REDACTED], nonché, in subordine, la nullità della vendita.

Concludeva richiedendo, previo accoglimento delle avanzate eccezioni preliminari, il rigetto del ricorso e, in via subordinata, previa chiamata in causa del Sig. [REDACTED], l'accertamento della simulazione o della nullità della vendita e la condanna del Sig. [REDACTED] a manlevarla dalle domande di risarcimento avanzate dai ricorrenti.

Disposto il mutamento del rito e autorizzata la richiesta chiamata in causa, si costituiva in giudizio il Sig. [REDACTED], in proprio e nella

qualità di genitore esercente la responsabilità genitoriale della minore [REDACTED] che contestava le deduzioni della chiamante in ordine alla simulazione, o nullità, della vendita, come anche la domanda di manleva proposta nei suoi confronti.

Concludeva richiedendo il rigetto delle domande della chiamante e, in via subordinata, accertare la riduzione del prezzo di acquisto praticata in favore degli acquirenti, con rigetto o contenimento della domanda di manleva anche in considerazione degli importi riconosciuti a titolo di assegno di mantenimento.

La causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 15 novembre 2023, con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre in primo luogo evidenziare, in riferimento alle eccezioni preliminari formulate dalla convenuta, che fra le parti del presente giudizio risulta essersi svolta procedura di mediazione conclusasi, come da verbale in atti, in data 14 settembre 2021; in ordine poi all'eccezione di inammissibilità del ricorso per mancanza della sottoscrizione del difensore, per come tempestivamente formulata, occorre evidenziare che, nella copia notificata del ricorso, risulta presente la sottoscrizione digitale dell'Avv. Vannicola a margine delle pagine dello stesso, unitamente all'attestazione di conformità ex artt. 16 bis e 16 undecies L. 179/12.

Quanto poi al mancato superamento della cd probatio diabolica, indipendentemente da ogni ulteriore valutazione sul punto, risultano prodotte da parte attrice l'atto di acquisto dell'immobile da parte del chiamato in causa e le note di trascrizione afferenti i precedenti trasferimenti dell'immobile, senza che alcuna specifica e tempestiva contestazione sia stata avanzata sul punto.

Chiarito ciò, si deve rilevare che, con la domanda introduttiva del presente giudizio, gli attori hanno in primo luogo richiesto, previo accertamento del proprio atto di acquisto dell'immobile di Via [REDACTED] [REDACTED] in Roma rispetto al provvedimento di assegnazione della casa coniugale disposta in favore della convenuta dal Tribunale di Roma, la declaratoria di inopponibilità, nei loro confronti, del richiamato titolo giudiziale, con condanna della Sig.ra [REDACTED] al rilascio dell'immobile in oggetto.

Sul punto occorre evidenziare, per come emergente dalla documentazione in atti, che, con atto di compravendita in data 26 agosto 2020, i Sig. [REDACTED], [REDACTED] acquistavano pro quota, dal venditore Sig. [REDACTED], l'immobile sito in Roma, [REDACTED] [REDACTED] al prezzo di euro 350.000,00, corrisposto tramite assegni e, per l'importo di euro 277.376,91, "tramite il netto ricavo di apposito mutuo accordato alla parte acquirente dalla banca Mediolanum".

Il detto atto risulta trascritto in data 1 settembre 2020.

Ora, con provvedimento del Tribunale di Roma in data 9 novembre 2020, reso nel procedimento di separazione personale vertente fra la convenuta e il terzo chiamato [REDACTED], la casa coniugale sita in Via [REDACTED] [REDACTED] veniva assegnata alla Sig.ra [REDACTED] il detto provvedimento veniva trascritto in data 18 novembre 2020.

Come noto, la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che, in caso di cessione al terzo effettuata in costanza di matrimonio dal coniuge esclusivo proprietario dell'immobile precedentemente utilizzato per le esigenze della famiglia, il provvedimento di assegnazione della casa familiare all'altro coniuge - non titolare di diritti reali sul bene - collocatario della prole, emesso in data successiva a quella dell'atto di acquisto compiuto dal terzo, è a questi

opponibile ai sensi dell'art. 155-quater c.c. - applicabile "ratione temporis" - e dell'art. 6, comma 6, della legge n. 898 del 1970, in quanto analogicamente applicabile al regime di separazione, soltanto se - a seguito di accertamento in fatto da compiersi alla stregua delle risultanze circostanziali acquisite - il giudice di merito ravvisi l'instaurazione di un preesistente rapporto, in corso di esecuzione, tra il terzo ed il predetto coniuge dal quale quest'ultimo derivi il diritto di godimento funzionale alle esigenze della famiglia, sul contenuto del quale viene a conformarsi il successivo vincolo disposto dal provvedimento di assegnazione. Tale ipotesi ricorre nel caso in cui il terzo abbia acquistato la proprietà con clausola di rispetto del titolo di detenzione qualificata derivante al coniuge dal negozio familiare, ovvero nel caso in cui il terzo abbia inteso concludere un contratto di comodato, in funzione delle esigenze del residuo nucleo familiare, con il coniuge occupante l'immobile, non essendo sufficiente a tal fine la mera consapevolezza, da parte del terzo, al momento dell'acquisto, della pregressa situazione di fatto di utilizzo del bene immobile da parte della famiglia (C.C. 9990/19).

Nel caso di specie, oltre a doversi notare come alcuna clausola di rispetto, nel senso richiesto dalla giurisprudenza citata, risulti inserita nel testo dell'accordo contrattuale del 26 agosto 2020, si deve altresì evidenziare come nessun elemento risulta introdotto nella presente sede in ordine all'intenzione del terzo acquirente di concludere, con il residuo nucleo familiare presente nell'immobile, un contratto di comodato.

Peraltro, per come chiarito, la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa familiare risulta successiva all'avvenuta trascrizione dell'atto di acquisto, così dovendosi concludere per l'opponibilità di quest'ultimo al primo atto.

A ciò deve aggiungersi, per come chiarito nella citata pronuncia ed a fronte delle censure avanzate sul punto dalla convenuta, come la circostanza dell'eventuale conoscenza di fatto da parte dell'acquirente della pregressa situazione di fatto relativa all'utilizzo dell'immobile da parte della famiglia risulta del tutto irrilevante, risultando al terzo opponibile il provvedimento di assegnazione e non la pregressa situazione di fatto, riconoscendosi altrimenti in quest'ultima una sorta di effetto prenotativo dell'eventuale e comunque successiva opponibilità del provvedimento di assegnazione, non previsto da alcuna norma di legge, o, ancora, l'effetto di produrre un vincolo conformativo eventuale e futuro sul bene oggetto della compravendita, anch'esso non contemplato da alcuna norma di legge.

In quest'ottica, rileva la pronuncia in esame come il bilanciamento tra gli opposti interessi di rilevanza costituzionale riferiti, rispettivamente, al coniuge assegnatario e al terzo acquirente della proprietà, non consente di riconoscere un'anticipazione della tutela dell'interesse familiare, fondata sulla mera preesistente relazione tra il nucleo familiare e l'immobile, rispetto alla data di acquisto della proprietà da parte del terzo, pervenendosi altrimenti ad una totale funzionalizzazione della proprietà alle esigenze della famiglia, con effetti sostanzialmente espropriativi del diritto sulla res, soluzione che escluderebbe a monte lo stesso bilanciamento di interessi che richiede. Né, chiarito ciò, devono essere condivise le deduzioni della convenuta in ordine alla simulazione della compravendita immobiliare, per come tempestivamente formulate.

Sul punto, deve innanzi tutto evidenziarsi come nel richiamato provvedimento del Tribunale di Roma in data 9 novembre 2020 si dava atto che la convenuta era a conoscenza dell'intenzione di vendere l'immobile da parte del Sig. [REDACTED] sin dal settembre 2019, e ciò in virtù

sia dell'accordo separativo a suo tempo sottoscritto, sia di quanto confermato dalla Sig.ra [REDACTED] in sede di udienza presidenziale, in riferimento all'accesso, nei mesi precedenti, da parte di un perito finalizzato alla cessione; inoltre, dalla documentazione in atti emerge sia che la Banca Mediolanum concedeva, con atto in data 26 agosto 2020, agli attori [REDACTED] e [REDACTED] un mutuo per l'importo di euro 280.000,00, sia che questi ultimi conferivano mandato irrevocabile alla medesima Banca per l'estinzione del mutuo precedentemente concesso al Sig. [REDACTED] che veniva infatti informato, come da comunicazione in data 26 agosto 2020, dell'avvenuta, completa, estinzione del debito su di lui gravante.

Ne discende come, indipendentemente da ogni ulteriore valutazione, non debbano essere condivise le censure della convenuta circa la mancata prova dell'avvenuto pagamento del prezzo, anche in ordine all'estinzione del mutuo già acceso dal terzo chiamato, evidenziandosi ulteriormente come risulta in atti comunicazione via pec in data 26 agosto 2020 dell'attore [REDACTED] in cui quest'ultimo dà atto della restituzione degli assegni già rilasciati per la concessa riduzione del prezzo da parte del [REDACTED], da euro 350.000,00 ad euro 305.000,00, attesa la presenza della convenuta nell'immobile in questione.

Né, ugualmente, devono essere condivise le censure di nullità dell'atto di compravendita per contrarietà al disposto ex art. 337 sexies c.c., tenuto conto, oltre che dei citati principi giurisprudenziali, che, per come riportato nel citato provvedimento del Tribunale di Roma in data 9 novembre 2020, la convenuta era perfettamente a conoscenza dell'intenzione del Sig. [REDACTED] di vendere l'immobile in oggetto, come peraltro comprovato dall'ivi richiamato accordo separativo a suo tempo sottoscritto.

Alla luce delle considerazioni che precedono, assorbenti ogni ulteriore profilo dedotto, avuto riguardo agli illustrati principi giurisprudenziali, alle censure tempestivamente e ritualmente formulate, oltre che agli elementi introdotti in giudizio, la domanda attrice, in quanto volta all'accertamento dell'opponibilità del proprio atto di acquisto alla successiva trascrizione del provvedimento di assegnazione, deve pertanto essere accolta, con conseguente condanna della convenuta al rilascio dell'immobile in oggetto.

In ordine poi alla richiesta risarcitoria formulata da parte attrice, si deve innanzi tutto evidenziare che con comunicazione in data 29 settembre 2020, il procuratore degli attori invitava la convenuta alla riconsegna immediata dell'immobile, atteso l'avvenuto acquisto del bene; deve quindi riconoscersi, in favore di parte attrice, il richiesto importo di euro 1.390,81, corrispondente alle rate di mutuo corrisposte, come da documentazione in atti, in riferimento al periodo da ottobre 2020 al 13 novembre 2020, quando veniva depositato il provvedimento del Tribunale con cui la casa coniugale veniva assegnata alla Sig.ra [REDACTED].

In ordine al periodo successivo, avuto riguardo alle conclusioni raggiunte e ai contratti di locazione in atti, deve invece essere riconosciuto, a titolo di risarcimento, l'importo complessivo di euro 17.000,00, corrispondente, come da prodotti estratti conto, a quanto versato, per i mesi da dicembre 2020 a giugno 2021 in relazione al contratto di locazione stipulato in data 1 dicembre 2020, nonché, per l'importo di ulteriori euro 1.000,00 mensili, per i mesi da agosto 2021 a maggio 2022 in relazione al contratto di locazione stipulato in data 1 agosto 2021.

Sul punto, occorre infatti evidenziare che, attesa la domanda formulata con l'atto di citazione, e volta in via principale alla condanna di

controparte, a titolo di risarcimento del danno patrimoniale, al pagamento della somma di euro 1.000,00 per il canone di locazione versato per risiedere in altro immobile, anche per il contratto stipulato nell'agosto 2021, che prevedeva un canone locativo più alto, l'importo riconosciuto non può che ritenersi contenuto nella somma indicata nell'atto introduttivo del giudizio.

Peraltro, in considerazione delle conclusioni raggiunte e di quanto chiarito dalla giurisprudenza della Cassazione, la somma così individuata a titolo di risarcimento del danno patrimoniale non può che farsi direttamente discendere dalla condotta della convenuta, la quale non rilasciava l'immobile, in epoca antecedente, e successiva, all'avvenuta assegnazione dello stesso in suo favore.

A ciò consegue come non debba essere accolta la domanda di garanzia formulata dalla convenuta nei confronti del terzo chiamato in relazione alla presa risarcitoria formulata nei suoi confronti da parte attrice, con conseguente rigetto della domanda risarcitoria per come estesa, nella memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1 c.p.c., dalla detta parte nei confronti del medesimo chiamato.

Alla luce delle considerazioni che precedono, assorbenti ogni ulteriore profilo dedotto, la convenuta deve essere condannata al rilascio in favore di parte attrice dell'immobile oggetto del presente giudizio, sito in Via [REDACTED], nonché al pagamento, in favore della medesima parte, del complessivo importo di euro 18.390,81, oltre interessi legali sino al saldo.

La domanda di manleva avanzata dalla convenuta nei confronti del terzo chiamato deve essere rigettata, come anche la domanda risarcitoria di parte attrice, per come estesa nei confronti della medesima parte.

Le spese di lite, avuto in ogni caso riguardo alla particolarità della fatti-specie, al complesso dei motivi della decisione e al rigetto della domanda attorea di risarcimento per come estesa nei confronti del terzo chiamato, vengono compensate per metà, ponendosi la rimanente metà a carico della convenuta ed in favore sia di parte attrice che del terzo chiamato.

PQM

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede;

- I. Condanna la convenuta al rilascio, in favore di parte attrice, dell'immobile oggetto di giudizio e sito in [REDACTED]
[REDACTED];
- II. Condanna la convenuta al pagamento, in favore di parte attrice, della somma complessiva di euro 18.391,81, oltre interessi legali sino al saldo;
- III. Rigetta le domande riconvenzionali della convenuta;
- IV. Rigetta la domanda di garanzia formulata nei confronti del terzo chiamato e la domanda di risarcimento attorea per come estesa nei confronti del medesimo terzo chiamato;
- V. Compensa per metà le spese di lite fra le parti e condanna parte convenuta al pagamento della rimanente metà nei confronti di parte attrice e del terzo chiamato, metà liquidata, per ciascuna delle dette parti, in complessivi euro 3.400,00, di cui euro 800,00 per la fase di studio, euro 600,00 per la fase introduttiva, euro

800,00 per la fase istruttoria ed euro 1.200,00 per la fase decisoria, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 27 maggio 2024

IL GIUDICE