



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di FORLÌ
Seconda Sottosezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Giorgia Sartoni
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3771/2020 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv.
██████████ elettivamente domiciliato in VIA ██████████ 47121 FORLÌ, presso il
difensore avv. ██████████

ATTORE

contro

██████████, con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████ elettivamente domiciliato in VIA ██████████ 47100 FORLÌ, presso il difensore avv.
██████████

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso all'udienza in presenza del giorno 9 marzo 2023 ed, in particolare, come da rispettivi fogli di precisazione delle conclusioni telematicamente depositati in data 7.03.2023 da parte attrice e in data 01.03.2023 da parte convenuta.

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso ai sensi dell'art. 702 *bis* c.p.c. ritualmente notificato, ██████████ conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Forlì ██████████ al fine di ottenere, per le ragioni evidenziate nel ricorso e qui solo sinteticamente riportate, l'accoglimento delle proprie domande ovvero di disporre il trasferimento in proprio favore della proprietà dell'immobile sito in Forlimpopoli, via ██████████ (meglio identificato catastalmente in atti), ai sensi dell'art. 2932 c.c., con provvedimento sostitutivo di rogito ed avente efficacia traslativa tra le parti, accertando che nulla è dovuto dalla stessa parte ricorrente a parte resistente ██████████ in quanto il prezzo del trasferimento immobiliare è compensato con il diritto di ██████████ ad ottenere da ██████████ il rimborso della somma a questa fornita per l'acquisto dell'immobile in questione; conseguentemente, di ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì-Cesena di procedere alla relativa trascrizione; in ogni caso con vittoria delle spese di lite.



In particolare, parte ricorrente ricostruiva la vicenda fattuale occorsa e dava atto di aver dato vita, insieme alla moglie, ad un tipico schema negoziale di interposizione reale di persona, in relazione alla compravendita dell'immobile sito in Forlimpopoli, via [REDACTED]

Nello specifico, parte ricorrente [REDACTED] deduceva che, in data 6.03.2012, [REDACTED] acquistava da terzi, previa dichiarazione di saper leggere e scrivere in lingua italiana, dietro versamento del prezzo di euro 250.000,00 – pagato mediante due assegni circolari non trasferibili -, la piena proprietà dell'immobile sopra identificato e che, contestualmente alla sottoscrizione di tale atto notarile di compravendita, i coniugi sottoscrivevano sempre presso lo studio del Notaio una scrittura privata con la quale pattuivano e dichiaravano che: a) il prezzo per l'acquisto di detto immobile era stato pagato interamente da [REDACTED] e che lo stesso veniva intestato a [REDACTED] per motivi personali, ma che la proprietà doveva intendersi di [REDACTED] b) [REDACTED] si obbligava a trasferire la piena proprietà dell'immobile acquistato con provvista del marito, a semplice richiesta di [REDACTED] senza aver diritto ad alcun compenso, in quanto il prezzo del trasferimento era compensato con il diritto di [REDACTED] al rimborso della somma fornita per l'acquisto della porzione immobiliare; c) [REDACTED] si obbligava a non vendere e a non costituire diritti reali di godimento o di garanzia sull'immobile senza il preventivo consenso scritto di [REDACTED] d) in caso di alienazione dell'immobile, [REDACTED] si obbligava a versare a [REDACTED] il prezzo ricavato dalla vendita.

Parte ricorrente deduceva, altresì, che [REDACTED] in pendenza di matrimonio, non aveva mai svolto alcuna attività lavorativa ed era priva di risparmi personali. Da ultimo, [REDACTED] dava atto di essersi separato consensualmente dalla moglie avanti al Tribunale di Forlì con provvedimento di omologa del 20.04.2017 e di risiedere nell'immobile sopra descritto, in virtù di contratto di comodato sottoscritto in data 1.03.2017, contestualmente alla sottoscrizione del ricorso congiunto di separazione.

Pertanto e ciò premesso, parte ricorrente deduceva il proprio pieno diritto ad ottenere una sentenza costitutiva, produttiva degli effetti del contratto non concluso *ex art. 2932 c.c.*, stante l'indisponibilità di parte resistente [REDACTED] a trasferire volontariamente la proprietà dell'immobile in questione in favore di [REDACTED] reale proprietario.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 3.09.2021, si costituiva [REDACTED] che, preliminarmente, ricostruiva i rapporti intercorsi tra le odierne parti e, contestando le avverse allegazioni e deduzioni, deduceva l'infondatezza della pretesa avversaria.

Parte resistente disconosceva la conformità della copia prodotta rispetto all'originale, nonché ai sensi dell'art. 214 c.p.c. l'autenticità della sottoscrizione apposta sulla scrittura privata *sub* documento n. 3 prodotto da parte ricorrente, eccependo che il segno grafico non è riconducibile a [REDACTED]

In particolare, parte resistente dava atto di aver acquistato l'immobile in questione, antistante a quello coniugale, in modo da garantirsi la vicinanza ai figli, deducendo l'insussistenza di alcuna prova che l'importo prelevato da [REDACTED] dal proprio conto corrente – corrispondente al valore dell'immobile acquistato da [REDACTED] – sia confluito a favore di [REDACTED] che legittimamente acquistava con le proprie disponibilità l'immobile oggetto di causa.

Parte resistente eccepeva, altresì, la nullità della scrittura privata prodotta da controparte, stante la mancanza del requisito essenziale della causa ai sensi dell'art. 1418 c.c. della pretesa obbligazione di trasferire la proprietà dell'immobile acquistato a semplice richiesta di [REDACTED]

Per tali ragioni, [REDACTED] domandava la reiezione delle domande avanzate nei propri confronti, in quanto infondate in fatto ed in diritto, comunque con declaratoria di nullità, invalidità ed inefficacia della scrittura privata sopra citata e, conseguentemente, delle obbligazioni da essa derivanti; in ogni caso con vittoria delle spese di lite.

All'udienza del 16.09.2021, i difensori delle parti si riportavano ai rispettivi atti introduttivi, contestando quelli della controparte ed insistendo per l'accoglimento delle conclusioni ivi contenute; il giudice, visto l'art. 702 *ter*, comma 3, c.p.c. disponeva il mutamento del rito da sommario e ordinario e,



come da richiesta congiunta dei difensori delle parti, assegnava alle stesse i termini di cui all'art. 183, comma 6, numeri 1, 2 e 3 c.p.c..

Le parti, poi, provvedevano al deposito delle rispettive memorie istruttorie.

Con ordinanza del 23.02.2022, a scioglimento della riserva assunta all'udienza svoltasi in pari data - unicamente con modalità di trattazione cartolare ai sensi dell'art. 83, comma 7, lett. h) d.l. n. 18/2020, come disposto con decreto del 12.01.2022 -, ammetteva la consulenza tecnica d'ufficio richiesta da parte [REDACTED] e nominava consulente tecnico di ufficio la dott.ssa [REDACTED]

All'udienza del 31.03.2022, il consulente tecnico d'ufficio nominato prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico e, con decreto del 11.04.2022, il giudice, su istanza del consulente tecnico d'ufficio nominato, autorizzava il posticipato inizio delle operazioni peritali e confermava l'udienza per verificare l'esito dell'espletanda consulenza tecnica d'ufficio grafologica.

In data 17.08.2022, il consulente tecnico d'ufficio depositava la consulenza grafologica.

All'udienza del 20.10.2022, svoltasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza *teams* ai sensi dell'art. 83, comma 7, lett. f, d.l. 18/2020, come disposto con decreto del 12.10.2022, il giudice, ritenuta la consulenza tecnica d'ufficio esaustiva ai fini del decidere, vista la richiesta congiunta dei difensori delle parti e ritenuta, dunque, la causa matura per la decisione, fissava per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 8.03.2023, dando atto della necessità, conformemente al piano di gestione dell'arretrato, di dare prioritaria definizione ai procedimenti di più risalente iscrizione al ruolo, nonché a quelli di cui all'art. 43 comma 4, l. fall..

All'udienza in presenza del 9.03.2023, come disposto con decreto di rinvio motivato del 9.02.2023, le parti precisavano le rispettive conclusioni e il giudice tratteneva la causa in decisione, assegnando i termini di cui all'art. 190, comma 2, c.p.c., ovvero termine ridotto a giorni quaranta per il deposito delle comparse conclusionali ed ulteriore termine di giorni venti per il deposito delle memorie di replica, che venivano poi depositate dalle parti.

Le domande attoree proposte da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] sono fondate e, dunque, devono trovare accoglimento per le ragioni di cui alla seguente motivazione.

1. Preliminarmente e prima di passare all'analisi del merito, anche tenendo conto delle eccezioni sollevate nel corso del giudizio da parte convenuta, al fine di fornire una completa valutazione della vicenda e delle questioni sottoposte all'attenzione del giudice, si rendono necessarie alcune considerazioni sia in fatto che in diritto.

1.1 Innanzitutto e per completezza espositiva, si rileva che parte attrice ha documentato di aver instaurato, prima della proposizione della domanda giudiziale, procedimento di mediazione *ex d. lgs. n. 28 del 4.03.2010* - in ogni caso non obbligatoria ai sensi dell'art. 5, comma 1 *bis*, d.lgs. n. 28/2010, in quanto l'azione diretta all'esecuzione in forma specifica dell'obbligazione di trasferire la proprietà di un immobile ai sensi dell'art. 2932 c.c., non ha natura reale, bensì personale (cfr. Cass. n. 1233 del 27.01.2012) - conclusosi con esito negativo (cfr. doc. nn. 6 e 7 parte attrice).

Inoltre, si rende necessario sin d'ora dichiarare l'ammissibilità delle produzioni documentali sub doc. A, B e C effettuate da parte attrice, solo in allegato alla comparsa conclusionale depositata in data 17.04.2023, in quanto i primi due documenti risultano di formazione sopravvenuta ed in ogni caso tese a dimostrare la sussistenza della condizione dell'azione di adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre, che deve sussistere al momento della decisione, mentre il terzo integra una pronuncia giurisprudenziale, sempre producibili in giudizio, in ragione del fatto che i generali principi codicistici della domanda, dispositivo e di corrispondenza tra chiesto e pronunciato artt. 99 e 112 c.p.c. attengono ai fatti costitutivi della domanda e non già alla qualificazione giuridica della stessa.

1.2 Sempre in via preliminare e con riferimento alla documentazione che parte attrice pone a fondamento della propria domanda giudiziale, risulta imprescindibile l'accertamento tecnico condotto dal consulente d'ufficio grafologo nominato nel presente giudizio in merito all'autenticità o meno della



sottoscrizione apposta a penna presente in calce alla scrittura privata datata "Forlì, 6 marzo 2012", con la quale, tra le altre cose, [REDACTED] debitamente indicata con le rispettive generalità nell'instestazione del documento redatto a macchina, ha manifestato la propria volontà nei seguenti termini: "(...) La signora [REDACTED] si obbliga a trasferire la piena proprietà dell'immobile sopra descritto al signor [REDACTED] a sua semplice richiesta, senza aver diritto ad alcun compenso, in quanto il prezzo del trasferimento è compensato con il diritto del signor [REDACTED] al rimborso della somma fornita per l'acquisto della porzione immobiliare (...)" (cfr. doc. n. 3 parte attrice).

Un tale documento è, infatti, stato oggetto di formale e tempestivo disconoscimento ad opera di parte convenuta sia sotto il profilo della conformità della copia fotostatica prodotta rispetto all'originale ex art. 2719 c.c. – eccezione superata dalla produzione in giudizio ad opera di parte attrice della scrittura privata in originale alla prima udienza di comparizione e trattazione del 16.09.2021 – sia sotto il profilo della non autografia della sottoscrizione ex art. 214 c.p.c., nonché di conseguente e rituale istanza di verifica ai sensi dell'art. 216 c.p.c. ad opera di parte attrice.

In questa sede occorre, innanzitutto, ribadire la riscontrata assoluta necessità di introdurre un tale accertamento tecnico in corso di causa, stante la specifica contestazione mossa da parte convenuta in ordine alla presunta falsità di una tale sottoscrizione, nonché considerate le contrastanti e diverse ricostruzioni fattuali proposte dalle parti.

Alla luce delle risultanze dell'espletata consulenza grafologica depositata in data 17.08.2022 e degli atti di causa, non sussistono dubbi circa l'autenticità della sottoscrizione contenuta in calce alla scrittura privata datata "Forlì, 6 marzo 2012" e la riconducibilità della stessa all'autografia di [REDACTED] con ciò risultando nel tutto smentite le allegazioni assertive proposte sul punto dall'odierna parte convenuta.

In particolare, la consulenza tecnica d'ufficio espletata – che in questa sede si deve intendere integralmente richiamata per quanto attiene ai profili tecnici esaminati ed applicati -, ha accertato che "nella firma in verifica il gesto è pienamente automatizzato e lo sviluppo chiarisce come la scrivente pensi al concetto da esprimere e non ai gesti necessari per tracciarlo, il risultato è l'integrazione dinamica dei vari movimenti che ne determina schiettezza e credibilità" e che "in ragione delle corrispondenze evidenziate nel confronto, fondato su parametri grafici portanti della dinamica scritturale, quali Pressione, Gesto grafico e Gesto fuggitivo, valutando il fenomeno grafico per mezzo di una dimostrazione rigorosa ed oggettività, è tecnicamente possibile asserire che la firma sconosciuta appartenga alla personalità grafica della signora [REDACTED] conducendo approfondite analisi, anche mediante saggio grafico e analisi di scritture di plurime comparazione, in ordine a tutte le peculiarità identificative del tratto e della gestualità del soggetto interessato.

Si deve osservare, peraltro, che il consulente tecnico d'ufficio ha risposto al quesito affidato, compiutamente ed organicamente, utilizzando anche plurimi documenti e scritture autografe di comparazione presenti in atti, nonché confermando e ulteriormente motivando le risultanze delle proprie valutazioni tecniche a seguito delle osservazioni ricevute da entrambi i consulenti tecnici di parte (cfr. consulenza tecnica d'ufficio pagg. da 23 a 26).

In conclusione e accertata, dunque, la paternità e l'autenticità della sottoscrizione apposta in calce alla scrittura privata datata "Forlì, 6 marzo 2012" da [REDACTED] indubbia è la piena utilizzabilità del documento offerto in comunicazione da parte attrice sub doc. n. 3 e, quindi, la legittimazione passiva in capo all'odierna parte convenuta in relazione alla presente azione giudiziale proposta da [REDACTED]

1.3 Ancora in via preliminare, risulta, altresì, opportuna una sintetica ricostruzione della disciplina relativa alla specifica domanda formulata da parte attrice ovvero di accertamento dell'inadempimento di parte convenuta in relazione all'obbligazione di "trasferire la piena proprietà dell'immobile sopra descritto al signor [REDACTED] a sua semplice richiesta, senza aver diritto ad alcun compenso, in quanto il prezzo del trasferimento è compensato con il diritto del signor



██████████ al rimborso della somma fornita per l'acquisto della porzione immobiliare (...)” (cfr. doc. n. 3 parte attrice) e di pronuncia costitutiva del trasferimento del bene ai sensi dell'art. 2932, comma 2, c.c. dell'immobile per cui è causa.

Innanzitutto, a tal proposito, si evidenzia come l'azione di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto ex art. 2932 c.c. tende ad una pronuncia costitutiva che mira a procurare il trasferimento del bene di proprietà del promittente alienante inadempiente al promittente acquirente, purché quest'ultimo sia e risulti adempiente alle proprie obbligazioni contrattuali, di fatto producendo gli effetti che sarebbero stati propri del contratto definitivo qualora fosse stato stipulato.

Si ricorda, in particolare, come l'azione ex art. 2932 c.c. abbia natura personale e non reale e sia diretta a far valere un diritto di obbligazione nascente da un accordo contrattuale, al fine di conseguire una pronuncia che disponga il trasferimento del bene di pertinenza del promittente alienante e, pertanto, la stessa può essere esperita esclusivamente nei confronti di chi abbia assunto detta obbligazione.

L'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, avente per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, postula inoltre che, quando tale prestazione sia esigibile al momento della domanda giudiziale, l'attore esegua la propria prestazione o ne faccia offerta nei modi di legge.

Quanto agli aspetti di possibilità e di non esclusione in base al titolo, si rileva che il primo comma dell'art. 2932 c.c., come noto, in generale a richiedere la sussistenza di tali requisiti. In particolare, quanto al primo requisito le ragioni di impossibilità possono essere sia di fatto che di diritto, mentre con riferimento all'esclusione in base al titolo, si ritiene che tale esclusione per essere efficace debba risultare espressamente dal titolo o comunque dall'univoca volontà delle parti che deve parimenti emergere in modo chiaro dal titolo negoziale.

Inoltre, con specifico riferimento ad una specifica condizione dell'azione ai sensi dell'art. 2932 c.c., ci si limita a richiamare la massima giurisprudenziale in base alla quale *“le indicazioni circa la c.d. conformità catastale oggettiva, ovvero l'identificazione catastale del bene, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, la dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, previste dall'art. 29, comma 1 bis, della l. n. 52 del 1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 2010 convertito, con modificazioni, dalla l. n. 122 del 2010, a pena di nullità del contratto di trasferimento immobiliare, devono sussistere, quali condizioni dell'azione, nel giudizio di trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili mediante sentenza emessa ai sensi dell'articolo 2932 c.c., anche in relazione ai processi instaurati prima dell'entrata in vigore del d.l. n. 78 del 2010”* (cfr. Cass. n. 20526 del 29.09.2020).

2. Tutto ciò doverosamente premesso e ricostruito, non vi è dubbio che la scrittura privata datata “Forlì, 6 marzo 2012”, ed in precedenza già richiamata e riportata testualmente per quanto d'interesse (cfr. doc. n. 3 parte attrice), abbia forza di legge tra le parti contraenti ██████████ e ██████████ – all'epoca coniugi in regime di separazione dei beni (cfr. doc. n. 1 e 4 parte attrice e doc. n. 1 e 2 parte convenuta) - ai sensi dell'art. 1372 c.c. e produca i propri effetti giuridici nei confronti delle stesse, che si sono obbligate al loro rispetto in sede di stipulazione con l'apposizione di una propria sottoscrizione, quale manifestazione di volontà.

Pacifico in atti è poi che una tale scrittura privata è stata sottoscritta dalle odierne parti processuali sempre presso lo studio notarile ed immediatamente dopo alla stipulazione dell'atto pubblico di compravendita, a rogito del Notaio ██████████ con cui ██████████ ha acquistato l'immobile sito in Forlimpopoli, via ██████████ dai venditori ██████████ e ██████████ ██████████ previa dichiarazione di sapere e potere leggere e scrivere in lingua italiana, dietro contestuale versamento del prezzo convenuto pari ad euro 250.000,00 pagato mediante due assegni circolari emessi entrambi dalla ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ agenzia di ██████████ rispettivamente n. 53-52272712 07 per euro 198.030,62 e n. 53-52272713 08 per euro 51.969,38, come emerge dalla lettura dell'atto notarile di compravendita prodotto (cfr. doc. nn. 2 e 13 parte attrice).



2.1 In primo luogo, quanto alla validità, non solo formale, bensì anche sostanziale della scrittura privata oggetto di causa e delle obbligazioni ivi assunte dai contraenti, le doglianze di invalidità e di inefficacia sollevate da parte convenuta non sono certamente accoglibili.

Sotto un primo profilo di analisi, dagli atti del presente giudizio, [REDACTED] è soggetto senza dubbio da considerare dotato della capacità di agire ovvero di manifestare validamente e coscientemente la propria volontà nel compimento di atti giuridici, quale l'acquisto o l'esercizio di diritti e l'assunzione di obblighi, sin dall'epoca dei fatti oggetto di causa. L'odierna parte convenuta, infatti, alla data di sottoscrizione della scrittura privata in esame, risultava maggiorenne ed in ogni caso capace di leggere e scrivere in lingua italiana, come dalla stessa dichiarato in sede di stipulazione del contestuale atto notarile di compravendita del 6.03.2012 alla presenza del Notaio rogante (cfr. doc. n. 2 parte attrice) e implicitamente confermato dagli atti processuali relativi al procedimento di separazione prodotti in atti (cfr. doc. nn. 1 e 2 parte convenuta).

Sotto un secondo profilo di analisi, l'eccezione di nullità per mancanza di causa ex art. 1418 c.p.c., in quanto la pretesa obbligazione che sarebbe stata assunta da [REDACTED] di trasferire l'immobile sarebbe priva di qualsiasi giustificazione economico sociale stante la mancanza di prova di alcun pagamento da parte di [REDACTED] degli importi utilizzati per l'acquisto dell'immobile, risulta destituita di fondamento proprio alla luce della documentazione offerta in comunicazione.

A tal proposito, infatti, ci si limita a ricordare che, come noto, l'art. 1322 c.c. sancisce il principio cardine in materia contrattuale dell'autonomia negoziale delle parti che, quindi, *"possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge e dalle norme corporative"* e che l'unico sostanziale prerequisito per l'esercizio di una tale libertà negoziale è la capacità di agire del soggetto contraente ovvero l'attitudine a compiere atti giuridici di cui all'art. 2 c.c..

Per quanto di specifico interesse, si deve rilevare come una tale generale autonomia negoziale sia in realtà composta da una pluralità di specifiche libertà riconosciute dall'ordinamento giuridico ai contraenti, quando con proprie libere manifestazioni di volontà dispongono di propri diritti disponibili: per un verso, la libertà di contrarre ovvero la libertà del contraente di scegliere se concludere o meno il contratto; per altro verso, la cd. libertà di contrattare ovvero la libertà del contraente di scegliere quale contratto concludere, in base ai propri interessi negoziali, nonché tanto di scegliere se concludere contratti già tipizzati dall'ordinamento giuridico (anche con l'aggiunta di eventuali ed ulteriori specifiche clausole) o proprio contratti atipici / innominati, integralmente creati dalla manifestazione di volontà dei contraenti, *"purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico"* ai sensi del secondo comma dell'art. 1322 c.c..

Ciò è senza dubbio avvenuto nel caso di specie in quanto la scrittura privata in oggetto integra un accordo contrattuale di carattere atipico e non simulato che è stato contrattato e contratto dalle parti negoziali, peraltro con la partecipazione e collaborazione di un professionista ovvero del Notaio rogante l'atto di compravendita immobiliare, senza che in atti siano emerse concrete evidenze di una coercizione della volontà dei soggetti liberamente intervenuti. Le parti contraenti, peraltro, lungi dal concludere un contratto privo di causa, hanno nei fatti voluto regolare i rispettivi rapporti economici, convenendo il trasferimento della proprietà dell'immobile da parte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] non già a titolo gratuito, bensì verso restituzione – mediante compensazione volontaria di crediti reciproci ed omogenei – della somma di euro 250.000,00 corrisposta a titolo di prezzo ai terzi venditori con consegna di due assegni circolari nn. 53-52272712 07 e 53-52272713 08, peraltro indicati a pag. 3 dell'atto notarile di compravendita (cfr. doc. nn. 2 e 13 parte attrice).

A quest'ultimo proposito, si deve altresì osservare che risulta totalmente priva di pregio la formalistica contestazione sollevata da parte convenuta in ordine alla mancanza di prova circa il fatto che la somma di euro 250.000,00 prelevata dal conto corrente n. 1665 presso [REDACTED] intestato a parte attrice (cfr. documento n. 8 parte attrice) sia in qualche modo confluita a favore di [REDACTED] per l'acquisto dell'immobile di via [REDACTED]



Per un verso, si rileva che una tale deduzione non integra in radice una contestazione specifica della circostanza fattuale del pagamento con somme di proprietà del [REDACTED] del prezzo di acquisto da terzi dell'immobile, in quanto in linea con quanto affermato dalla consolidata giurisprudenza di legittimità *"in materia di prova civile, la generica deduzione di assenza di prova senza negazione del fatto storico non è equiparabile alla specifica contestazione di cui all'art. 115 c.p.c."* (cfr. Cass. n. 17889 de 27.08.2020).

Per altro verso, in ogni caso, l'argomentazione di parte convenuta risulta del tutto smentita, sia in ragione della complessiva documentazione bancaria offerta in comunicazione (cfr. doc. nn. 8, 13 e 14 parte attrice), sia in ragione dell'espresso riconoscimento effettuato da [REDACTED] nell'ambito della scrittura privata datata "Forlì, 6 marzo 2012" per cui l'obbligazione di trasferire a richiesta la proprietà dell'immobile è stata assunta *"senza aver diritto ad alcun compenso, in quanto il prezzo del trasferimento è compensato con il diritto del signor [REDACTED] al rimborso della somma fornita per l'acquisto della porzione immobiliare (...)"* (cfr. doc. n. 3 parte attrice).

Inoltre, per completezza espositiva, si deve altresì valorizzare la mancanza di specifica contestazione ad opera di parte convenuta della circostanza fattuale allegata da parte attrice in atto di citazione per cui [REDACTED] *"in pendenza di matrimonio, non aveva mai svolto alcuna attività lavorativa ed era priva di significativi risparmi personali"*, non avendo in ogni caso la stessa parte convenuta né allegato né tantomeno provato il contrario.

2.2 In secondo luogo, accertata l'autenticità della sottoscrizione apposta in calce alla scrittura privata datata "Forlì, 6 marzo 2012", nonché accertata la validità delle obbligazioni con la stessa assunte dalle parti contraenti, presupposto imprescindibile della presente decisione è l'integrale efficacia dell'accordo contrattuale concluso tra [REDACTED] e [REDACTED] (cfr. doc. n. 3 parte attrice), nel rispetto del generale principio dell'autonomia negoziale.

Peraltro, alla luce dell'operazione immobiliare complessivamente posta in essere con riferimento all'immobile sito in Forlimpopoli via [REDACTED] e che ha interessato le odierne parti processuali, è necessario precisare che una tale scrittura privata è qualificabile come contratto unicamente bilaterale, idoneo ai fini della prova scritta dell'interposizione reale verificatasi e dotato di efficacia tra l'interponente [REDACTED] e l'interposto [REDACTED].

Sul punto e per quanto di specifico interesse ai fini del decidere, ci si limita a ricordare che l'istituto della interposizione reale di persona, differenziandosi dall'azione di simulazione relativa e soggettiva del contratto per interposizione fittizia di persona, è uno schema negoziale in cui non esiste simulazione, in quanto il soggetto interposto, d'accordo con il soggetto interponente, conclude il contratto direttamente ed in nome proprio con il terzo, acquistando effettivamente i diritti nascenti dal contratto, salvo l'obbligo, derivante dai rapporti interni, di ritrasferire i diritti, in tal modo acquistati, all'interponente (cfr. Cass. n. 5457 del 14.03.2006 e Cass. n. 6451 del 18.05.2000).

Inoltre, sempre in ordine ai principi generali che regolano la materia contrattuale, si rende necessario richiamare la portata del principio di relatività degli effetti del contratto, per cui *"res inter alios (contr)acta tertio neque prodest neque nocet"*. Tale principio è sancito a chiare lettere dall'art. 1372 c.c. ed è teso a limitare la produzione degli effetti del contratto tra le parti che hanno manifestato la propria volontà di concluderlo. Il contratto ha, infatti, sì forza di legge tra le parti ma non produce effetto rispetto ai terzi, salvi i casi previsti espressamente dalla legge.

Anche la *ratio* di tale previsione risiede nel più generale principio dell'autonomia negoziale delle parti e della libertà di concludere il contratto, in base al quale, in assenza di una espressa manifestazione di volontà di partecipare agli effetti del contratto, questo non vincola in alcun modo un terzo.

Proprio per tali ragioni, lo schema negoziale dell'interposizione reale di persona si caratterizza per la mancata conoscenza da parte del terzo, che conclude il contratto con il soggetto interposto, degli accordi intercorsi tra interponente ed interposto ovvero la mancata adesione ad essi, pur se dal terzo comunque conosciuti.



Ciò è avvenuto nel caso di specie, in forza dell'interposizione reale di persona posta in essere nell'ambito dell'operazione di acquisto dai terzi venditori, [redacted] 01/8/2023, 11/12/2023 dell'immobile sito in Forlimpopoli, via [redacted]

Da un lato, infatti, l'interponente [redacted] ha di fatto conferito all'interposto [redacted] - che ha accettato mediante sottoscrizione della scrittura privata datata "Forlì, 6 marzo 2012", di cui ha condiviso il relativo contenuto obbligatorio - un mandato senza rappresentanza, incaricando l'allora moglie di stipulare per suo conto ma non in suo nome il contratto di compravendita immobiliare (cfr. doc. n. 2 parte attrice).

Dall'altro, l'interposto [redacted] si è obbligato a *"trasferire la piena proprietà dell'immobile sopra descritto al signor [redacted] a sua semplice richiesta, senza aver diritto ad alcun compenso"* e ha espressamente riconosciuto che *"il prezzo per l'acquisto dell'immobile è stato pagato interamente dal signor [redacted] come gli stessi riconoscono"* e che *"l'immobile è stato intestato alla signora [redacted] per motivi personali delle parti ma in realtà deve intendersi di proprietà del signor [redacted]"* (cfr. doc. n. 3 parte attrice).

3. Ciò puntualmente accertato, alla luce dell'interpretazione dell'accordo contrattuale tra l'interponente [redacted] e l'interposto [redacted] effettuata facendo applicazione dei generali criteri ermeneutici contenuti negli artt. 1362 e ss. c.c. - *in primis*, sulla base della *"comune intenzione delle parti"*, da valutare anche in relazione al comportamento complessivo delle stesse - il promittente alienante [redacted] non può che considerarsi inadempiente in relazione alla mancata stipulazione del contratto definitivo di trasferimento proprietà dell'immobile a semplice richiesta di [redacted] e senza aver diritto ad alcun compenso, non avendo peraltro la prima fornito, nell'ambito del presente giudizio di merito, adeguata prova di eventuali e circostanziati fatti estintivi, modificativi ed impeditivi dell'altrui legittima pretesa, in forza del generale principio dell'onere di specifica allegazione e della prova (cfr. già Cass. S.U. n. 13533 del 30.10.2001).

Integralmente richiamate, dunque, le considerazioni già effettuate nel primo paragrafo di motivazione ed essendo sussistenti al momento della proposizione della presente azione giudiziale da parte di [redacted] i necessari requisiti di possibilità giuridica del trasferimento e di non espressa esclusione nel titolo azionato, la presente sentenza ha efficacia traslativa del diritto di proprietà sul bene immobile oggetto della scrittura privata datata "Forlì, 6 marzo 2012" ed è, quindi, produttiva degli effetti del contratto non concluso tra le parti, senza necessità di alcun ulteriore trasferimento di natura patrimoniale tra le stesse, in forza della compensazione prevista dalla volontà delle parti contraenti.

Peraltro, occorre evidenziare come l'odierna parte attrice [redacted] attualmente detenga già materialmente il possesso dell'immobile in oggetto sulla base del contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra le parti in data 01.03.2017, in concomitanza con la separazione dei coniugi, e regolarmente registrato in data 20.03.2017 (cfr. doc n. 5 parte attrice).

In ultima analisi, si rileva che, sulla base della complessiva documentazione offerta in comunicazione da parte attrice (cfr. doc. nn. 2, A e B parte attrice), può dirsi sussistente l'ulteriore condizione dell'azione proposta *ex art.* 2932 c.c. costituita dalla verifica della conformità catastale oggettiva che è stata possibile sulla base dei documenti urbanistici e catastali, delle relazioni tecniche e delle attestazioni presenti in atti e che dimostrano l'esistenza tanto delle necessarie menzioni catastali ai sensi dell'art. 29, comma 1 *bis*, della l. n. 52/1985, quanto di quelle edilizie ed urbanistiche (cfr. Cass. n. 20526 del 29.09.2020, nonché Cass. n. 12654 del 25.06.2020).

4. Infine, le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate, come indicato in dispositivo, nei valori medi in ogni fase, in ragione del valore della controversia ai fini dell'applicazione degli scaglioni previsti dal D.M. n. 55 del 2014. In questa sede si provvede anche sulla domanda attorea di rimborso dei costi e delle spese legali relativi alla documentata instaurazione in via stragiudiziale del procedimento di mediazione tra le parti, propedeutica alla proposizione della domanda giudiziale.



Ai sensi dell'art. 2, comma 2, D.M. n. 55 del 2014 oltre al compenso e alle spese generali, la parte vittoriosa ha altresì diritto al rimborso delle spese sostenute dalla parte soccombente. La condanna alle spese processuali, a norma dell'art. 91 c.p.c., ha il suo fondamento nell'esigenza di evitare una diminuzione patrimoniale alla parte che ha dovuto svolgere un'attività processuale per ottenere il riconoscimento e l'attuazione di un suo diritto e l'essenziale criterio rivelatore della soccombenza è l'aver dato causa al giudizio (cfr. Cass. n. 13498 del 29.05.2018).

Nel caso di specie, con riferimento al presente procedimento di cognizione ordinaria non vi è dubbio in merito alla totale soccombenza di parte convenuta, come meglio chiarito in motivazione.

4.1 Parimenti i costi della consulenza tecnica d'ufficio sono definitivamente posti a carico di parte convenuta, che vi ha sostanzialmente dato causa in ragione del disconoscimento proposto e tenuto conto delle risultanze della stessa che ha confermato l'autenticità della sottoscrizione disconosciuta.

4.2 In ultima analisi, nel caso di specie, stante l'integrale soccombenza di parte opponente, si configura altresì l'ipotesi di responsabilità aggravata di cui all'art. 96, comma 3, c.p.c., applicabile anche d'ufficio (cfr. Cass. n. 27326/2019), in tutti i casi di soccombenza della parte come *"sanzione di carattere pubblicistico, autonoma ed indipendente rispetto alle ipotesi di responsabilità aggravata ex art. 96, commi 1 e 2, c.p.c. e con queste cumulabile, volta - con finalità deflattive del contenzioso - alla repressione dell'abuso dello strumento processuale; la sua applicazione, pertanto, non richiede, quale elemento costitutivo della fattispecie, il riscontro dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave, bensì di una condotta oggettivamente valutabile alla stregua di "abuso del processo", quale l'aver agito o resistito pretestuosamente"* (cfr. Cass. n. 27623 del 21.11.2017, Cass. n. 29812 del 18.11.2019 e più di recente Cass. n. 20018 del 24.09.2020).

Inoltre, ci si limita a ricordare che *"la condanna ex art. 96, comma 3, c.p.c. è volta a salvaguardare finalità pubblicistiche, correlate all'esigenza di una sollecita ed efficace definizione dei giudizi, nonché interessi della parte vittoriosa ed a sanzionare la violazione dei doveri di lealtà e probità sanciti dall'art. 88 c.p.c., realizzata attraverso un vero e proprio abuso della "potestas agendi" con un'utilizzazione del potere di promuovere la lite, di per sé legittimo, per fini diversi da quelli ai quali esso è preordinato, con conseguente produzione di effetti pregiudizievoli per la controparte. Ne consegue che la condanna, al pagamento della somma equitativamente determinata, non richiede né la domanda di parte né la prova del danno, essendo tuttavia necessario l'accertamento, in capo alla parte soccombente, della mala fede (consapevolezza dell'infondatezza della domanda) o della colpa grave (per carenza dell'ordinaria diligenza volta all'acquisizione di detta consapevolezza), venendo in considerazione, a titolo esemplificativo, la pretestuosità dell'iniziativa giudiziaria per contrarietà al diritto vivente ed alla giurisprudenza consolidata, la manifesta inconsistenza giuridica delle censure in sede di gravame ovvero la palese e strumentale infondatezza dei motivi di impugnazione"* (cfr. Cass. S.U. n. 22405 del 13.09.2018).

Si ritiene, infatti, che parte convenuta, costituendosi in giudizio, proponendo il disconoscimento sotto vari profili della scrittura privata, poi rivelatasi integralmente autentica, e contestando altresì la validità della stessa, facendo valere allegazioni manifestamente inconsistenti e prive di puntuali riscontri a sostegno, nonché sollevando eccezioni di carattere generico e contrastanti con orientamenti giurisprudenziali consolidati, abbia travalicato il legittimo esercizio del proprio diritto di difesa e abbia nei fatti abusato dello strumento processuale.

Insomma, si rileva che parte opponente ha dato vita ad una forma anomala e pretestuosa di esercizio del diritto e ha tenuto una condotta processuale quantomeno colposamente gravatoria e caratterizzata da profili di un'inescusabile carenza di quel minimo di diligenza e perizia sufficiente ad avvedersi della palese infondatezza delle proprie pretese nel compimento delle attività processuali difensive.

Si precisa, in aggiunta, che tale sanzione pecuniaria viene determinata in via equitativa dal giudice e, secondo la ormai costante giurisprudenza, si deve ancorare ad alcuni elementi oggettivi quali, ad esempio, il valore della causa e della controversia (cfr. Cass. n. 26435 del 20.11.2020) e/o il parametro



del compenso defensionale liquidato in causa (cfr. *ex multis* Tribunale di Cuneo del 16.07.2020 e Tribunale di Verona del 10.06.2020).

Alla luce di tali oggettivi parametri e delle specificità del caso di specie, appare equo liquidare una somma pari ad euro 1.500,00 ovvero a circa un decimo delle spese di lite liquidate a titolo di compensi.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla causa che reca numero 3771/2020, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. ACCOGLIE le domande attoree proposte da [REDACTED] [REDACTED] per le ragioni di cui in motivazione.
2. ACCERTA E DICHIARA l'autenticità della sottoscrizione apposta da parte di [REDACTED] in calce alla scrittura privata datata "Forlì, 6 marzo 2012" e la validità della stessa.
3. TRASFERISCE ai sensi dell'art. 2932 c.c. ed in esecuzione dell'obbligazione assunta da [REDACTED] [REDACTED] di cui alla scrittura privata datata "Forlì, 6 marzo 2012", dal promittente alienante inadempiente, [REDACTED] in favore di parte attrice [REDACTED] la piena proprietà del seguente immobile sito in Forlimpopoli, via [REDACTED] e così precisamente:

"Appartamento con ingresso indipendente distribuito sui piani terra, primo e secondo sottotetto, con annessi vano ad uso cantina con bagno e garage al piano interrato, due porzioni di corte esclusiva e posto auto scoperto al piano terra che costituiscono pertinenza dell'appartamento; confini dell'appartamento: corte comune, appartamenti di cui ai subalterni 9 e 11, salvo altri; confini della cantina e del garage nell'insieme: passaggio comune, garage di cui al sub. 7, cantina di pertinenza dell'appartamento di cui al sub. 9, salvo altri; confini del posto auto scoperto: corte comune da due lati, posto auto scoperto di cui al sub. 5, salvo altri. Il tutto riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlimpopoli, in ditta [REDACTED] al foglio [REDACTED] Part. [REDACTED] sub. 10, Via [REDACTED] piano S1-T-1-2, cat. A/3, classe 4, vani 7, r.c. euro 741,12 (appartamento, cantina e corti esclusive); Part. [REDACTED] sub.8, Via [REDACTED] piano S1, cat. C/6, classe 2, mq. 30, r.c. euro 63,52 (garage); Parte. [REDACTED] sub.4, Via del [REDACTED] piano T, cat. C/6, classe 1, mq. 12, r.c. euro 21,69 - classamento proposto e validato (D.M. 701/94) (posto auto scoperto), nonché la quota proporzionale di proprietà delle parti comuni dell'edificio come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli, tra le quali si trovano: in ragione di 333 (trecentotrentatrè) millesimi complessivi, la corte, la rampa ed il passaggio comune distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlimpopoli, al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. 12, bene non censibile comune a tutti i subalterni; in ragione di 1/6 (un sesto) la strada privata che consente l'accesso al fabbricato da Via [REDACTED] distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlimpopoli, al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] area urbana di mq. 142; la strada privata è distinta anche al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] ente urbano di mq. 142. L'area di terreno coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato è distinta nel Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, alla partita 1, al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] ente urbano di mq. 838. Sono esclusi dalle parti comuni del fabbricato i posti auto scoperti distinti con i subalterni 2, 3, 4 e 5 della part. 2449. Quanto sopra nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso, ivi comprese le servitù di passaggio condutture interrate derivanti, per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c., dal frazionamento del fabbricato in più unità immobiliari autonome, con obbligo dei singoli condomini di consentire l'accesso alle proprie unità immobiliari per ispezioni e manutenzioni delle condutture".
4. ACCERTA E DICHIARA che nulla è dovuto da parte di [REDACTED] in favore di [REDACTED] [REDACTED] in relazione al trasferimento immobiliare di cui al precedente punto del dispositivo, in quanto il relativo prezzo è compensato con il diritto di [REDACTED] ad ottenere da [REDACTED]



- ██████████ il rimborso della somma dal primo fornita per l'acquisto dell'immobile, come risulta dalla scrittura privata datata "Forlì, 6 marzo 2012".
5. ORDINA al Conservatore dei Registri Immobiliari competente ovvero all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Forlì – ufficio provinciale Territorio di voler eseguire la trascrizione della presente sentenza di accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligazione di trasferimento assunta nell'ambito della scrittura privata datata "Forlì, 6 marzo 2012"; domanda giudiziale già oggetto di trascrizione come da relativa nota del 14.04.2021 reg. generale n. 6661 e reg. particolare n. 4656.
 6. CONDANNA parte convenuta ██████████ al pagamento a favore di parte attrice ██████████ delle spese di lite del presente giudizio di merito, nonché relative all'instaurazione del procedimento di mediazione, che si liquidano complessivamente in euro 15.111,00 per compensi; spese generali pari al quindici per cento della somma che immediatamente precede; spese specifiche pari ad euro 1.324,03 per spese documentate di trascrizione delle domanda giudiziale, di notifica, contributo unificato e bolli; infine, IVA e CPA sull'imponibile come per legge.
 7. CONDANNA, al ██████████ ██████████ a somma di euro 1.500,00, ai sensi dell'art. 96, comma 3, c.p.c..
 8. DISPONE che il costo di consulenza tecnica di ufficio sia posto definitivamente a carico di parte convenuta ██████████
 9. DISPONE sin d'ora che la Cancelleria provveda alla restituzione a parte attrice dell'originale della scrittura privata datata "Forlì, 6 marzo 2012" custodito in cassaforte *sub* n. 619.

Forlì, 10 maggio 2023

Il Giudice
dott.ssa Giorgia Sartoni

