REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Benevento

II Sezione civile

in persona del giudice monocratico Dr. FLAVIO CUSANI ha pronunciato la
seguinte

SENTENZA

nella causa iscritta al n. .../2020 del R.G.A.C., avente ad oggetto:

nullità di contratto di cessione di bene immobile - simulazione

TRA

DO. FE., DO. LU., DE LU. AN. E DE LU. EM., rappresentati e difesi

dall'avv. Ma. Sp., come da procura in atti;

ATTORI

E

CA. TE., PA. EM. E PA. MA.,

rappresentati e difesi dall'avv. An. Le., come da procura in atti;

CONVENUTI

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 2/3/2020 gli attori in epigrafe esponevano di essere tutti eredi legittimi di Do. Ma., nata a (omissis) il (omissis), nubile, deceduta in (omissis) il (omissis), essendo Do. Fe. e Do. Lu. fratelli della de cuius, De Lu. An. e De Lu. Em. nipoti della de cuius, in quanto figli della sorella Do. Am., deceduta in (omissis) in data (omissis). Deducevano che Do. Ma., con atto per No. Sa. Sa. del (omissis), Rep. n. (omissis), Racc. n. (omissis), sottoscritto in (omissis) alla C.da (omissis), presso l'abitazione di Ca. Te., cedeva e trasferiva, riservandosi l'usufrutto vitalizio, a Ca. Te., la quale accettava ed acquistava non per sé stessa, bensì a favore dei costituiti terzi beneficiari Pa. Ma. e Pa. Em., la nuda proprietà del fabbricato urbano per civile abitazione composto da otto vani distribuiti tra i piani seminterrato, rialzato e terra, con piccola corte circostante. Nel rogito era scritto che il pagamento della somma di Euro ventimila, si compensava legalmente, con il credito vantato da essa Ca. Te. nei confronti della cedente, per spese tecniche, di manutenzione e miglioramento dell'immobile oggetto del contratto e per l'assistenza prestata per circa anni quindici da essa Ca. Te. nei confronti di Do. Ma., il tutto con rilascio di reciproca quietanza. La Ca. Te. assumeva l'obbligazione nei confronti della cedente di continuare a mantenerla vita sua natural durante, sia direttamente che indirettamente, provvedendo alla cura della persona con somministrazione di tutto quanto necessario per i suoi bisogni (vitto, alloggio, medicinali, vestiario, cure mediche, ivi compreso anche le spese funerarie) e tutto quant'altro necessario per una decorosa

assistenza. Ai fini di determinazione dell'imposta di registro, il valore dell'immobile veniva in atto indicato in Euro 37414,00. Gli attori allegavano che l'immobile oggetto di trasferimento era pervenuto alla cedente, Do. Ma., mediante atto di mantenimento vitalizio oneroso stipulato in data (omissis), da quest'ultima e sua madre Pa. Ad., madre degli attori Do. Fe. E Do. Lu. e nonna degli attori De Lu. An. e De Lu. Em., ed era stata l'abitazione familiare dei Do., costruita con l'aiuto economico di tutti i componenti dell'originario nucleo familiare e l'immobile era stato poi acquisito dalla sorella nubile Do. Ma. che era l'unica rimasta residente in (omissis) e convivente con la mamma Pa. Ad.. Gli attori argomentavano che l'atto notarile in questione andava inquadrato come "contratto atipico di mantenimento", per la cui validità doveva esserci da una parte una proporzionale situazione di incertezza tra il vantaggio e la correlativa perdita economica, dall'altra l'imprevedibile durata della sopravvivenza del vitaliziato, in mancanza della quale il contratto era da ritenersi nullo per difetto di causa. Aggiungevano che nella fattispecie la Do. Ma., al momento del contratto, aveva già raggiunto la considerevole età di (omissis) anni e versava in precarie condizioni di salute e di fatto decedeva dopo soli due mesi dalla stipula del rogito. Inoltre godeva di una sufficiente posizione economica e patrimoniale essendo titolare di pensione e, pertanto, era in grado di provvedere a se stessa e alla proprietà con i propri mezzi e l'immobile ceduto aveva un valore venale ben superiore a quello dichiarato in atto.

Per tali motivi essi attori chiedevano al giudice di accertare e dichiarare la nullità dell'atto per No. Sa. Sa. del (omissis), Rep. n. (omissis), Racc. n. (omissis), per difetto di causa stante l'assenza di aleatorietà e proporzionalità tra le prestazioni dei contraenti; in via subordinata, di accertare e dichiarare che l'impugnato atto era simulato, in quanto dissimulante una donazione e, per l'effetto, dichiararne la nullità e/o l'inefficacia e/o l'annullabilità, con ogni conseguenza di legge.

Costituitisi in giudizio, i convenuti Ca. Ta., Pa. Em. e Pa. Ma. deducevano che Ca. Te. ebbe a prestare assistenza morale e materiale alla Do. Ma. per la durata di anni 15 e, ciò, fino alla sua scomparsa, nella completa assenza morale e materiale, degli attori, in alcun modo interessatisi alle necessità della parente, finanche in punto di morte. Oltre alle esigenze di natura quotidiana la Ca. Te. aveva provveduto a proprie spese, per conto della de cuius, ad innumerevoli e considerevoli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione dello stabile in questione, come la messa in sicurezza e ristrutturazione dei servizi igienici, delle facciate esterne dello stabile, degli interni per piano giorno e piano notte, del tetto e dei canali di gronda, nonché alla manutenzione di tutta la rete fognaria mediante spurgo e sostituzione parziale dei pozzetti in cls e tubazioni esterne, sempre attinenti al predetto stabile sito in (omissis) alla C. (omissis), foglio (omissis), particella (omissis), sempre nell'interesse esclusivo della Do. Ma., per la quale aveva affrontato, a differenza degli attori, le spese per il rito funebre e la successiva tumulazione. Per tali motivi la Ca. Te., a compensazione delle spese effettuate accettava di acquistare la nuda proprietà dell'immobile, non per sé, ma beneficiando i suoi due figli Pa. Ma. e Pa. Em., con riserva in favore della Do. Ma. del diritto di usufrutto perpetuo dello stesso immobile. Rilevavano che il contratto non era affatto simulato né privo di alea, atteso che la Do. non aveva patologie gravi che potessero far pensare ad una morte imminente e che l'obbligazione di assistenza materiale e morale assunte dalla Ca., considerato il pregresso credito maturato ed il valore dell'immobile, non era affatto sproporzionata rispetto alla cessione della nuda proprietà.

Rigettate le prove orali, alla luce della documentazione prodotta e dei fatti non contestati, precisate le conclusioni, la causa veniva riservata in decisione.

Le domande attoree non sono fondate e vanno pertanto rigettate.

Giova preliminarmente evidenziare che gli attori nulla hanno eccepito riguardo alla capacità di intendere e di volere della Do. Ma. e della sua libera volontà negoziale espressa nell'atto impugnato, peraltro rogato davanti ad un notaio, il quale ha il dovere di accertare la capacità di agire delle parti, la loro reale volontà negoziale, gli intenti perseguiti con la stipula del contratto. Orbene dall'atto oggetto di impugnazione emerge in modo chiaro che trattasi di un atto di trasferimento a titolo oneroso, qualificabile come un contratto di mantenimento vitalizio oneroso, al pari di quello costituente il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla Do. Ma.. Nell'atto si dà atto del credito maturato dalla Ca. Te. per via dell'assistenza morale e materiale fornita alla Do. Ma. per ben quindici anni e per le spese di manutenzione dell'immobile dalla stessa affrontate nell'interesse della cedente. Considerate le notevoli obbligazioni assunte dalla cessionaria, tra cui anche quella di fare personalmente compagnia alla Do. Ma., e ritenuto il valore dato all'immobile per natura, classificazione catastale e luogo (paesino di montagna soggetto, come tanti altri paesini isolati, da crisi demografica, economica e abbattimento dei valori immobiliari), i valori indicati nel rogito non appaiono affatto sproporzionati e comunque rappresentano una libera e ragionevole espressione della libera autonomia negoziale delle parti. La stessa età dell'alienante (anni (omissis)) e le sue condizioni di salute, non lasciavano affatto ritenere che la stessa potesse morire da un momento all'altro, cosa che è nella natura delle cose per qualsiasi vivente, indipendentemente dall'età. Era evidente l'intento della Do. Ma. di voler cristallizzare in un atto di cessione onerosa ciò che già da tempo caratterizzava i rapporti tra lei e la Ca.: da una parte il suo bisogno di cura della persona e di ogni altra esigenza quotidiana di vita materiale e anche di natura morale, dall'altra la disponibilità della Ca. a prendersi cura di ogni bisogno della anziana signora, dedizione di durata già quindicennale e promessa anche per il futuro fino a vita natural durante, ivi compresa quella di farle personalmente compagnia.

Quindi, l'atto oneroso stipulato non solo aveva il suddetto reale intento negoziale, ma non era affatto privo di alea, ben potendo la Do. Ma. vivere per almeno dieci e più anni. Peraltro, riguardo alla domanda subordinata, anch'essa infondata per i motivi predetti, finalizzata ad ottenere una dichiarazione di simulazione dell'atto in quanto dissimulante una donazione, non si ravvisa negli attori alcun concreto ed attuale interesse giuridico ad ottenerla, in quanto essi, come parenti collaterali, non rientrano tra gli eredi legittimari di cui all'art. 536 c.c., per cui non potrebbero colpire con l'azione di riduzione la fantomatica donazione fatta in vita dalla de cuius, per farla rientrare nell'asse ereditario.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, secondo un valore della causa tra Euro 26.001,00 ed Euro 52.000,00 tariffe medie (studio Euro 1.620,00 - fase introduttiva Euro 1.147,00 - trattazione Euro 1.720,00 - decisionale Euro 2.767,00 = 7.254,00), con l'aumento del 60% per il numero delle parti.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, difesa, eccezione e conclusione disattesa, così provvede:

1) Rigetta le domande attoree

2) Condanna in solido gli attori al pagamento ai convenuti delle spese di giudizio, che liquida in Euro 11.606,40 per compensi di avvocato, oltre rimborso spese generali, Iva e Cpa come per legge, con distrazione al difensore antistatario.

Così deciso in Benevento, il 30 gennaio 2022

Depositata in Cancelleria il 2 febbraio 2022