



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Corte d'Appello di Lecce
Seconda Sezione civile

Nelle persone dei seguenti magistrati:

Dott. Antonio Francesco Esposito - Presidente
Dott. Consiglia Invitto - Consigliere rel.
Dott. Giovanni Surdo - Consigliere

Ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al N. **646** del Ruolo Generale delle cause dell'anno **2024** promossa da

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), *Parte_2* (C.F. *C.F._2*), entrambi rappresentati e difesi dall'Avv. De Nuzzo Laura, in virtù di mandato allegato all'atto di citazione in primo grado, ed elettivamente domiciliati presso il suo studio legale in Ugento, Via Alessandrelli, n. 2

appellanti

e

CP_1 (C.F. *C.F._3*), rappresentato e difeso, giusta mandato allegato alla comparsa di costituzione e risposta in appello, dall'Avv. Petrachi Laura ed elettivamente domiciliato presso il suo studio legale in Ugento, Via Ripamonti

appellato

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note di precisazione delle conclusioni depositate nei termini assegnati e da note scritte depositate ex art. 127 ter cpc in sostituzione dell'udienza del 3.2.2026 di riserva della decisione al Collegio ex art. 352 cpc

MOTIVAZIONE

1. Con sentenza n. 831/2024, pubblicata in data 01.03.2024, il Tribunale di Lecce rigettava la domanda di accertamento della simulazione dell'atto di compravendita immobiliare stipulato da **Parte_1**, **Parte_2** e **CP_1**.

2. Ed invero. Con atto di citazione notificato in data 02.01.2023, **Parte_1** e **Parte_2** convenivano in giudizio, innanzi il Tribunale di Lecce, **CP_1** esponendo di aver alienato a quest'ultimo, con atto del notaio **Persona_1** del 04.11.1988, la piena proprietà del fondo rustico denominato "Gialli", in agro di Ugento (Le), con estensione di circa ha1.11.38=, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Ugento al foglio 12, particella 34, uliveto, nonché il fondo rustico denominato "Gagliardo" in agro di Taurisano (Le), con estensione di circa are 15.70= contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Taurisano al foglio 5, particella 157, seminativo, a fronte di un dichiarato pagamento di Lire 4.300.000. Gli attori evidenziavano la natura simulata dell'atto richiamato, poiché, nella medesima data del rogito, le parti avevano concluso l'atto dissimulato con cui, in deroga a quanto previsto nel contratto di compravendita simulato, si erano date reciprocamente atto che la stipula era stata fatta ai soli fini fiscali. Esponevano, inoltre, che il corrispettivo fittiziamente pattuito non era mai stato versato e che, sebbene con l'atto dissimulato **CP_1** si fosse impegnato a restituire l'immobile ai deducenti a loro semplice richiesta, quest'ultimo aveva disatteso all'impegno assunto, costringendo gli stessi ad instaurare un giudizio. Gli attori concludevano chiedendo, pertanto, l'accertamento della simulazione della compravendita immobiliare relativa ai fondi prima citati; per l'effetto, chiedevano al Tribunale adito di dichiarare che i predetti beni non erano mai usciti dal loro patrimonio e di ordinare al Conservatore dei Pubblici Registri immobiliari di Lecce la trascrizione della *emananda* sentenza con ogni effetto di legge.

3. Nel corso del giudizio, verificata la regolarità della notifica, veniva dichiarata la contumacia di **CP_1** [...].

4. La causa veniva istruita a mezzo di prova documentale. All'esito il giudice di prime cure riteneva infondata la domanda, rilevando che nel caso di specie difettava la prova scritta dell'accordo simulatorio inerente il contratto con il quale gli attori avevano venduto al convenuto "il fondo rustico denominato "Gialli", in agro di Ugento (Le), esteso circa Ha 1.11.38=, contraddistinto al Catasto Terreni di Ugento (Le) al foglio 12, particella 34, uliveto, ed il fondo rustico denominato "Gagliardo" in agro di Taurisano (Le), esteso circa are 15.70= contraddistinto

al Catasto Terreni di Taurisano (le) al foglio 5, particella 157, seminativo”, accordo che avrebbe dovuto essere trasfuso nella c.d. “controdichiarazione”.

Il Tribunale rilevava, altresì, che essendo stata l’azione di simulazione del contratto per proposta dalle stesse parti contraenti, e non da creditori o da terzi, alcun rilievo poteva attribuirsi agli elementi presuntivi concernenti la pattuizione di un prezzo di vendita notevolmente inferiore rispetto al valore di mercato dell’immobile o ai rapporti di parentela tra le parti.

Stante la mancata costituzione di parte convenuta, il giudice di prime cure nulla statuiva in ordine alle spese di lite.

5. Con atto di citazione notificato il 19.07.2024, **Parte_1** e **Parte_2** hanno proposto appello avverso la sentenza suindicata, affidandosi ad un unico motivo di gravame, per dedurre:

1. **Violazione e/o falsa applicazione dell’art. 1414 c.c.:** gli appellanti contestano l’erroneo rigetto della domanda attorea sul presupposto della mancata prova della simulazione, rappresentando che, nella produzione documentale allegata al fascicolo di parte di primo grado, è presente l’accordo dissimulato sottoscritto tra le parti del giudizio, le quali, richiamando la simulata compravendita, avevano riconosciuto la fittizietà della stessa, effettuata ai soli fini fiscali, e avevano stabilito che la restituzione da parte appellata sarebbe avvenuta a semplice richiesta dei deducenti.

5.1. Ritualmente costituito in questa sede, **CP_1** non disconosce la scrittura privata, sottoscritta dalle parti, in cui si dichiarava la simulazione dell’atto stipulato in data 04.11.1988 per Notaio **Per_1** [...], evidenziando di non aver effettivamente mai avuto il possesso del terreno oggetto della compravendita e di non aver mai pagato alcun prezzo. L’appellato dichiara, pertanto, di non opporsi all’accoglimento dell’appello, con compensazione delle spese di giudizio.

6. Alla udienza del 05.12.2024 il Cons. Istruttore, ritenuto di non dover procedere ai sensi dell’art. 350 *bis* c.p.c., fissava innanzi a sé, ai sensi dell’art. 352 c.p.c., l’udienza di rimessione della causa in decisione, assegnando alle parti i termini di legge per il deposito di note scritte contenenti la precisazione delle conclusioni; nonché per il deposito delle comparse conclusionali e per il deposito delle note di replica.

All’esito, sulle conclusioni come innanzi precisate, alla udienza del 03.02.2026 la causa stante il tempestivo deposito di note di trattazione scritta, è stata rimessa al Collegio per la decisione.

>>>>

7. L’appello è fondato e meritevole di accoglimento.

Il tribunale invero ha erroneamente disatteso la domanda, volta alla declaratoria della simulazione assoluta del contratto di compravendita per notar **Per_1** in data 4.11.1988 (n. rep 86116 e racc. 11984)

intercorro fra le parti, per il trasferimento di due fondi rustici, affermando che in difetto della “controdi chiarazione”, ossia di un atto scritto fra le parti, che potesse dimostrare l'accordo simulatorio, mancava in atti la prova della simulazione, non assumendo rilievo alcuno fra le parti contraenti gli elementi sintomatici e presuntivi di una simulazione, pure dedotti in citazione.

Tale passaggio motivazionale, se pure condivisibile in astratto, tuttavia è errato perché è in atti la controdi chiarazione, ossia l'accordo dissimulato, scritto e sottoscritto dalle parti, redatto nella stessa data dell'atto pubblico di trasferimento, in cui si dà contro di non volere le parti effettuare alcun trasferimento. Tale atto, che è stato prodotto certamente in questa sede, nel fascicolo telematico di appello, effettivamente non è certo se sia stato depositato anche già nel giudizio di primo grado. Tuttavia, non vi è alcuna contestazione sul punto fra le parti, ed anzi l'appellato **CP_1**, simulato acquirente dei beni oggetto di compravendita, non lo disconosce.

8. Inoltre va evidenziato che l'appellato, nel costituirsi in questa sede, ha ammesso che effettivamente il trasferimento del 4.11.1988 intercorso con **Parte_1** e **Parte_2** era simulato, perché egli non ha mai pagato alcun prezzo, né è mai entrato nel possesso del bene, né mai le parti hanno voluto realizzare alcun trasferimento, essendo l'atto pubblico effettuato a soli fini fiscali, come si dà anche atto nella scrittura privata del 4.11.1988, concludendo nel senso di non opporsi all'accoglimento dell'appello.

9. Alla luce di tali evidenze, il gravame va accolto.

La simulazione non consiste nella contemporanea conclusione ed interazione di un contratto simulato e di uno dissimulato (rappresentato quest'ultimo dal cosiddetto accordo simulatorio e documentato dalla cosiddetta controdi chiarazione), bensì in un unico meccanismo negoziale, tale per cui le parti vogliono creare un'apparenza contrattuale opponibile ai terzi che produca, nelle proprie sfere giuridiche, o nessun effetto o effetti diversi da quelli apparenti. Ne consegue che il requisito formale necessario ex art. 1414, comma 2, c.c., affinché si producano gli effetti diversi concretamente voluti, deve essere riferito all'unico contatto apparente. Pertanto, costituisce idonea prova della simulazione la dichiarazione scritta, rilasciata successivamente, con la quale l'interposto riconosca la natura "fittizia e simulata" dell'intestazione del bene. Il disposto degli artt. 1414, comma 2, e 2725 c.c., impone invero di provare la sussistenza dei requisiti di sostanza e forma del contratto diverso da quello apparentemente voluto e l'esistenza, quindi, di una controdi chiarazione, contestuale alla stipula del contratto, dalla quale risulti l'intento comune dei contraenti di dare vita ad un contratto diverso da quello apparente, ovvero di non dar vita ad alcun contratto (anche Cass. civ., Sez. II, 20/11/2008, n. 27599).

10. La sentenza va pertanto riformata, con l'accoglimento della domanda proposta con citazione del 15.10.2022.

11. La riforma della sentenza comporta un nuovo regolamento da parte del giudice d'appello anche delle spese di primo grado. Ed invero, “ *Il giudice d'appello allorché riforma in tutto o in parte la sentenza impugnata, deve procedere d'ufficio a una nuova regolamentazione delle intere spese processuali, quale conseguenza della pronuncia di merito adottata, poiché l'onere delle stesse deve essere attribuito e ripartito tenendo presente l'esito complessivo della controversia e tenuto presente, altresì che in base al principio fissato dall'art. 336, comma 1, c.p.c. , la riforma della sentenza ha effetto anche sulle parti dipendenti dalla parte riformata, sì che la riforma, anche parziale, della sentenza di primo grado determina la caducazione ex lege della statuizione sulle spese.*” (Cassazione civile, sez. III, 13/04/2010, n. 8727 e di recente Cassazione civile sez. trib., 03/09/2024, n.23639 fra le altre).

Le spese del doppio grado, che vanno definite pertanto secondo il criterio della soccombenza (ex art. 91 c.p.c.) individuata ex post, con riguardo al processo considerato unitariamente, cioè all'esito della controversia decisa dal giudice dell'impugnazione e non dei singoli segmenti (grado e fase) del giudizio, per l'infrazionabilità della domanda, possono essere tuttavia interamente compensate fra le parti in ragione della condotta processuale della parte soccombente, che in primo grado è rimasto contumace, non per disinteresse ma per la consapevolezza della fondatezza della pretesa attore e che, costituendosi in appello, non si è opposto all'accoglimento della pretesa di controparte, ammettendone il buon diritto, essendo, anche alla luce della pronuncia della Corte costituzionale 19 aprile 2018, n. 77, consentita comunque la possibilità di compensare le spese tra le parti, parzialmente o per intero, qualora sussistano gravi ed eccezionali ragioni, anche al di là delle ipotesi tipizzate dall'art. 92 cpc.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da **Parte_1** e **[...]** **Parte_2** con atto di citazione notificato il 19.07.2024, nei confronti di **CP_1**, avverso la sentenza del Tribunale di Lecce n. 831/2024, pubblicata in data 01.03.2024, così provvede:

1. Accoglie l'appello e, per l'effetto, in riforma della gravata sentenza, accoglie la domanda proposta da **Parte_1** e **Parte_2** con citazione del 15.10.2022;
2. Conseguentemente dichiara la simulazione assoluta della compravendita immobiliare in data 4.11.1988 per notar **Persona_1** (n. rep 86116 e racc. 11984), intercorsa fra i coniugi **Pt_1** **[...]** e **Parte_2** e **CP_1**, avente ad oggetto il fondo rustico denominato “Gialli” in agro di Ugento (Le) esteso arre 1.11.38 circa in catasto terreni al fg. 12 p.lla 34, uliveto, ed il fondo rustico denominato “Gagliardo” in agro di Taurisano (Le), esteso aree 15.70 circa in catasto terreni al fg. 5 p.lla 157, seminativo;
3. Dichiara, pertanto, che i suddetti beni non sono mai usciti dal patrimonio dei coniugi **Pt_1** **[...]** e **Parte_2**

4. Ordina al Conservatore dei RR.II, con esonero da ogni responsabilità, la trascrizione della presente sentenza, non appena sarà divenuta definitiva, secondo le indicazioni di cui in motivazione;
5. Compensa interamente fra le parti le spese del doppio grado del giudizio.

Così deciso in Lecce nella camera di consiglio del 3 febbraio 2026.

Il Consigliere est.

Dr. Consiglia Invitto

Il Presidente

Dr. Antonio Francesco Esposito