



Causa 1916/2008
Esp. 1555/2008

SENTENZA N.
N. 85419/2004 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato promossa da

[REDACTED] e **[REDACTED]**
[REDACTED] rappresentati e difesi per delega in atti
da Avv. R. Bono e F. D'Antonio presso lo studio dei quali sono
elettivamente domiciliati

attori

contro

[REDACTED] rappresentato e difeso
per delega in atti da Avv. G. Fantini presso il cui studio è
elettivamente domiciliato

convenuto

avente ad **oggetto:**

accertamento responsabilità ex artt. 1440 e 1337 c.c. e
risarcimento danni

sulle **conclusioni**

come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

1

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] e [redacted] in qualità di acquirenti dell'immobile sito in Milano [redacted] in virtù di compravendita in data 12.12.2000, lamentavano l'errore su una circostanza del contratto rilevante nella determinazione del prezzo contrattuale nel quale sarebbero stati indotti a seguito del comportamento del venditore [redacted] che avrebbe più volte dichiarato che l'appartamento si trovava all'ultimo piano e sottaciuto l'esistenza di una mansarda abitata sopra di esso.

Gli attori in relazione alla condotta tenuta dal venditore, che avrebbe determinato un vero e proprio inganno volto a carpire il loro consenso, invocavano la sussistenza del dolo incidente in quanto sostenevano che, resi edotti dal venditore delle reali condizioni dell'immobile, avrebbero certamente concluso il contratto ad un prezzo diverso da quello pagato.

Ciò premesso gli esponenti convenivano in giudizio [redacted] [redacted] davanti il Tribunale di Milano per sentire accertare e dichiarare la responsabilità del convenuto ai sensi degli artt. 1440 e 1337 c.c. per avere occultato agli attori nel corso delle trattative contrattuali una qualità essenziale della cosa oggetto di compravendita e sentirlo condannare al risarcimento dei danni subiti, quantificati in una somma non inferiore ad 168.090,50 euro.

Si costituiva in giudizio [redacted] per eccepire l'infondatezza della pretesa degli attori di cui chiedeva il rigetto, invocando la prescrizione del diritto vantato ai dell'art. 1541 c.c. e dell'art. 1476 c.c..

In via riconvenzionale e nell'ipotesi di accoglimento della domanda, previo accertamento dell'avvenuta violazione del

dovere di buona fede nell'esecuzione del contratto, il convenuto chiedeva la condanna degli attori al risarcimento del danno sofferto nella misura di 85.215,38 euro ed in ogni caso la condanna al risarcimento del danno per lite temeraria.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. la causa, senza alcuna attività istruttoria, passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è infondata.

Sotto l'invocato profilo della responsabilità del convenuto ai sensi dell'art. 1337 c.c. per il dedotto comportamento costituito dal preteso occultamento di una qualità essenziale della cosa oggetto di compravendita nel corso delle trattative precontrattuali va osservato quanto segue.

La responsabilità per violazione dell'art. 1337 c.c. costituisce una forma di responsabilità extracontrattuale che si ricollega alla violazione della regola di condotta stabilita a tutela del corretto svolgimento dell'iter formativo del contratto e presuppone che tra le parti siano incorse trattative per la conclusione di un contratto giunte ad un punto tale da giustificare oggettivamente l'affidamento nella conclusione del contratto, inoltre che una delle parti abbia interrotto le trattative così eludendo le ragionevoli aspettative dell'altra, la quale avendo confidato nella conclusione finale del contratto, sia stata indotta a sostenere spese o a rinunciare ad occasioni più favorevoli e infine che il comportamento della parte inadempiente sia stato determinato almeno da colpa e non sia quindi assistito da giusto motivo (Cass. 18.5.2004 n. 8723).

Fattispecie non ravvisabile nel caso di specie avendo le parti condotto in porto le trattative di vendita sfociate nella conclusione di un contratto di compravendita sicché la dedotta responsabilità

del convenuto non può essere valutata sotto il profilo di una responsabilità precontrattuale.

Invero la disposizione dell'art. 1337 c.c. è norma dettata a tutela ed a limitazione degli interessi privatistici nella fase dello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto e non può perciò essere inclusa tra le norme imperative aventi invece contenuto proibitivo, considerate dal primo comma dell'art. 1418 c.c., la cui violazione determina la nullità del contratto anche quando tale sanzione non sia espressamente comminata.

Ne consegue che, fuori dell'ipotesi di responsabilità precontrattuale, la violazione dell'obbligo generico di comportarsi secondo buona fede non implica nè responsabilità civile nè invalidità del contratto, ove il comportamento deprecato non integri una determinata ipotesi legale cui sia connessa quella specifica sanzione civilistica, come confermato anche dalla disciplina dettata in tema di dolo dagli artt. 1439 e 1440 c.c. (Cass. n. 5610 del 18.10.1980).

La domanda degli attori va perciò valutata alla luce dell'invocata norma di cui all'art. 1440 c.c. in relazione alla prospettata responsabilità del convenuto ai sensi del citato articolo.

Gli attori a questo proposito hanno sostenuto che se fossero stati notiziati delle reali condizioni dell'immobile avrebbero concluso il contratto ad un prezzo diverso.

Il comportamento censurato così come dedotto sarebbe stato costituito dall'aver occultato una qualità essenziale della cosa, l'esistenza di una mansarda abitata sopra l'immobile in compravendita, che avrebbe così indotto in errore gli esponenti su una circostanza del contratto rilevante nella determinazione del prezzo.

In sostanza si imputa al venditore un comportamento di dolo omissivo sottolineando il fatto che anche il semplice silenzio o la reticenza possono rilevare per la norma invocata quando si

inserirlo in un complesso di comportamento preordinato a realizzare l'inganno perseguito.

La figura di dolo invocato, il dolo incidente, presuppone che l'attività ingannatrice di uno abbia indotto l'altro contraente ad accettare clausole che, se non fuorviato, non avrebbe accettato.

Si osserva in primo luogo che, prevedendo l'art. 1440 c.c. raggiri di un contraente in mala fede che abbiano determinato per l'altro condizioni più onerose, gli stessi devono intervenire su un elemento non trascurabile del contratto.

Sotto questo profilo non pare al Tribunale che l'omessa segnalazione di una mansarda abitata sopra l'immobile oggetto di compravendita costituisca omissione relativa ad un elemento essenziale del contratto, trattandosi di elemento esterno all'immobile oggetto di pattuizione tra le parti, come tale non integrante un qualità intrinseca del bene.

Si consideri inoltre che il dolo omissivo assume specifica rilevanza nei contratti nei quali a carico della parte contraente è posto uno specifico onere di informazione, nel caso di specie insussistente.

Va inoltre osservato che la menzogna o la reticenza possono configurare comportamento doloso solo quando abbiano provocato l'occultamento di un fatto la cui conoscenza avrebbe escluso il consenso dell'altro contraente (Cass. n. 2528 del 7.7.1976).

Situazione non ravvisabile in concreto essendosi gli attori indotti spontaneamente alla conclusione del contratto.

In ogni caso si evince dalle asserzioni degli stessi acquirenti l'insussistenza del comportamento censurato stante la prospettazione relativa alla destinazione del solaio soprastante l'immobile a stabile abitazione a partire dal mese di febbraio 2002.

Il venditore non avrebbe perciò potuto omettere di comunicare in sede di compravendita, realizzata nel dicembre 2000, una circostanza che non si era ancora realizzata.

Non risulta provata l'utilizzo a fini abitativi della mansarda al tempo del rogito né la conoscenza in capo alla parte convenuta di un tale utilizzo.

Nessuna rilevanza è attribuibile al comportamento del Nobolo per avere dichiarato che l'appartamento in oggetto si trovava all'ultimo piano od alla sottolineatura del silenzio e della tranquillità dello stesso.

Tali dichiarazioni non possono essere ritenute raggiri tali da far ritenere che il contratto di compravendita sarebbe stato concluso ad un prezzo diverso ed inferiore e tali da evidenziare in chi le ha profferite un comportamento improntato a mala fede.

Le dichiarazioni con le quali una parte cerchi di rappresentare la realtà nel modo più favorevole ai propri interessi o di esaltare le qualità di un proprio bene o della propria prestazione non integrano il dolo di cui all'art. 1440 c.c. necessario presupposto della responsabilità risarcitoria.

Il rigetto della domanda per i motivi sopra esposti assorbe le eccezioni sollevate dal convenuto e rende superfluo l'esame della riconvenzionale formulata per il caso di accoglimento della domanda.

Non si ravvisano i presupposti per l'accoglimento della domanda riconvenzionale di condanna degli attori al risarcimento dei danni per lite temeraria.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione, così decide:

6

