

Cofra

Sent. 12140/2007
Rep. 3712/2007

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il TRIBUNALE di MILANO

in composizione monocratica

Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 14 giugno 2007 ed introitata per la decisione in data 18 ottobre 2007, promossa

DA

[redacted] C.F. [redacted]

[redacted] C.F. [redacted]

elettivamente domiciliati in via S. Tecla nr. 5, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Elena Volontieri, che li rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORI

CONTRO

[redacted] C.F. [redacted]

[redacted] C.F. [redacted]

elettivamente domiciliati in via Santa Sofia nr. 8, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Marcello Giucastro, rappresentati e difesi Dall'Avvocato Loredana Giaccone del Foro di Mondovi per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTI

Oggetto: vendita di cose immobili

Conclusioni: come da fogli allegati

[Handwritten signature]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per chiedere di accertare il dolo incidente di costoro in ordine alla conclusione fra le parti del contratto di compravendita immobiliare del 22 novembre 2002, per aver taciuto in malafede le delibere assembleari in data 23 gennaio 2002 e 7 ottobre 2002 per il rifacimento delle facciate dello stabile in [REDACTED] [REDACTED], venduto dai sigg.ri [REDACTED] ai sigg.ri [REDACTED]. Riferivano, in particolare, gli attori di avere appreso di tali delibere e dei conseguenti impegni di spesa solo dalla lettera con cui, nel gennaio 2003, l'amministratore condominiale aveva loro comunicato il piano di pagamenti rateali del dovuto. Lo stesso agente immobiliare che aveva intermediato l'affare, sig. [REDACTED] contattato per avere spiegazioni, aveva dichiarato di non aver mai saputo dell'esistenza di delibere assembleari per tali opere.

Su questi presupposti i coniugi [REDACTED] chiedevano anche la condanna dei convenuti al pagamento della somma di € 10.247,04, corrispondente alla quota di loro competenza delle spese condominiali straordinarie relative al rifacimento delle facciate dello stabile.

Sostenevano, in particolare, gli attori che la loro volontà negoziale era stata sviata dal comportamento delle controparti, perché, se fosse stato loro noto che, di lì a pochi mesi, avrebbero dovuto affrontare una spesa straordinaria tanto consistente, non avrebbero accettato di pagare il prezzo di € 145.000,00 al quale si era perfezionata la compravendita.

La violazione da parte dei venditori del dovere di informazione, secondo buona fede, in ordine a circostanze rilevanti per la conduzione delle trattative e la formazione del prezzo della compravendita integrava gli estremi della fattispecie di cui all'art. 1440 cc. per la quale doveva ritenersi sufficiente il silenzio serbato su circostanze rilevanti per la determinazione delle condizioni a cui sarebbe stato concluso il contratto, accompagnato, nel caso di specie, da una lacunosa informazione fornita all'intermediario professionale sig. [REDACTED].

Con comparsa depositata l'1 febbraio 2005 si costituivano i coniugi [REDACTED] chiarendo di avere accordato, in sede di trattative, una riduzione di prezzo pari a 2.000,00 € rispetto all'originaria pretesa e di avere venduto l'appartamento, integralmente ristrutturato solo dieci anni prima, al prezzo minimo, sotto il quale non sarebbero mai stati disposti a scendere.

In ogni caso, la proposta d'acquisto dei sigg.ri [redacted] era stata formulata l'11 settembre 2002, quindi un mese prima dell'assemblea condominiale in cui erano stati deliberati i lavori di rifacimento della facciata e prima di tale occasione si era perfezionato il contratto preliminare fra le parti, con l'accettazione della proposta d'acquisto.

L'assemblea del 23 gennaio 2002, alla quale i coniugi [redacted] non avevano partecipato, neppure per delega, aveva esaminato un capitolato di lavori per richiedere preventivi ad imprese specializzate, ma le delibere nel merito per l'esecuzione del lavoro erano state prese solo dopo la stipula del preliminare.

L'argomento, del resto, era stato già molte volte discusso in sede condominiale, ma senza esiti concreti, per la presenza di opinioni discordanti fra i condomini.

Si affermava, inoltre, che nessun raggiro aveva sviato la volontà negoziale dei coniugi [redacted] e nessun danno costoro avevano subito, perché lo stato di deterioramento delle facciate condominiali era ben visibile ed era stato tenuto presente in sede di formazione del prezzo.

Al momento in cui era stato formalizzato il contratto preliminare gli acquirenti avrebbero avuto l'onere di rivolgersi all'amministratore condominiale, per verificare se fossero previsti lavori di rifacimento delle facciate.

Affermavano, inoltre, i convenuti di dover, comunque, essere esonerati da responsabilità, per essersi rivolti ad un mediatore professionale, al quale competeva l'obbligo di comunicare ai clienti - nel caso di specie ai coniugi [redacted] - tutte le circostanze a lui note o da lui conoscibili con l'ordinaria diligenza e rilevanti per la formazione della volontà negoziale, cosicché il mediatore avrebbe dovuto essere considerato l'esclusivo responsabile dei danni eventualmente sofferti dagli attori.

I convenuti, infine, censuravano la quantificazione del danno operata dalle controparti, dovendosi escludere che l'intero importo da costoro speso quale quota di competenza per i lavori di rifacimento della facciata potesse essere considerato danno risarcibile, dovendosi, in particolare, considerare che per effetto della manutenzione straordinaria delle parti comuni anche l'alloggio acquistato dai sigg.ri [redacted] aveva avuto un incremento di valore, rispetto al prezzo fissato tenendo conto dello stato di degrado delle facciate.

Si chiedeva, pertanto, il rigetto di tutte le domande degli attori.

Preso atto all'udienza del 12 maggio 2005 dell'indisponibilità delle parti ad una soluzione conciliativa, erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

Ammesse le prove per interrogatorio formale e per testi dedotte dagli attori ed assunti nelle udienze del 6 aprile 2006 e 4 ottobre 2006 l'interrogatorio formale della sig.ra [redacted] e del teste

██████ agente immobiliare che intermediò la compravendita, la causa era ritenuta matura per la decisione ed il 14 giugno 2007 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati ed allo spirare dei termini di legge, il 18 ottobre 2007, la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Pare difficilmente contestabile che la probabilità (ma anche solo la possibilità) di dover effettuare a breve termine lavori di manutenzione straordinaria della parti comuni di entità assai rilevante in rapporto al valore di mercato dell'alloggio compravenduto (oltre 10.000,00 €, a fronte di un prezzo di 145.000,00 €) dovesse costituire oggetto di attenta valutazione da parte degli interessati all'acquisto sigg.ri ██████, nella fase di formazione della loro volontà negoziale.

Il fatto che in un'assemblea condominiale di alcuni mesi precedente la trattativa fra le parti fosse stato esaminato un capitolato delle opere da eseguire sulle facciate e fosse stato deliberato di richiedere alcuni preventivi di spesa, in vista dell'imminente decisione sull'effettuazione dei lavori e sull'affidamento dell'appalto ad un'impresa, è di per sé sufficiente a far concludere che un'informativa dei proprietari agli interessati all'acquisto su tali circostanze di fatto fosse doverosa, in base al principio generale di correttezza e buona fede cui si deve conformare la condotta delle parti di una trattativa contrattuale.

Né si potrebbe sostenere, come adombra la difesa di parte convenuta, che i sigg.ri ██████ fossero esonerati dall'obbligo di informare i soggetti interessati all'acquisto del loro appartamento non avendo partecipato all'assemblea condominiale del 23 gennaio 2002, nella quale erano state prese le su ricordate decisioni, propedeutiche alla deliberazione nel merito circa i lavori. E' appena il caso di ricordare che il disinteresse di costoro verso le vicende che riguardavano il condominio, da un lato, costituisce un comportamento negligente, che non li esonera dalle conseguenze della violazione del dovere di informazione in ordine alle circostanze di fatto rilevanti per la formazione della volontà contrattuale delle controparti. Per altro verso, la tesi dell'ignoranza del contenuto delle decisioni prese dall'assemblea condominiale del 23 gennaio 2002 non è in alcun modo credibile (e, per vero, costituisce la riprova di un perdurante atteggiamento di mala fede) so che si consideri che i condomini ██████ dovettero ricevere dall'amministratore condominiale la copia del verbale assembleare, come di regola. X

E' da dire, inoltre, che essendo intervenuta la delibera avente ad oggetto l'effettuazione dei lavori straordinari (7 ottobre 2002) nell'intervallo temporale fra la stipula del contratto preliminare (11 settembre 2002) e la definitiva formalizzazione della compravendita (22 novembre 2002)

sarebbe stato, a maggior ragione, doveroso per i venditori informare prima del rogito gli acquirenti di nuove evenienze che alteravano in maniera significativa l'equilibrio fra le prestazioni contrattuali delle parti, come consacrato nel contratto preliminare.

Davvero inaccettabile appare, poi, la tesi di parte convenuta, secondo cui l'intervento nella vicenda di un mediatore professionale avrebbe determinato, addirittura, il venir meno della "legittimazione passiva" dei venditori con riferimento all'azione ex art. 1440 cc, dovendo i compratori agire unicamente nei confronti del mediatore per far valere le pretese risarcitorie per i danni subiti per effetto dell'omessa informazione. Tale tesi è tanto radicalmente destituita di fondamento da risultare...inedita. E' vero invece, che la giurisprudenza si è chiesta se la responsabilità della controparte contrattuale valga ad escludere la concorrente responsabilità del mediatore professionale per violazione dei doveri di informazione, ma la risposta è stata negativa. (cfr. Cass. sent. nr. 2277/1984 e nr. 1102/1996)

X Parimenti i venditori non possono andare esenti da responsabilità per il loro comportamento non conforme a buona fede per il fatto che gli acquirenti abbiano omesso di informarsi preventivamente presso l'amministratore condominiale circa la situazione complessiva dello stabile e l'opportunità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria. E' vero, invece, che il contraente che ha la ventura di avere come controparte soggetti non particolarmente smaliziati, quali certamente erano i coniugi [redacted] è tenuto, sol per questa ragione, ad osservare in maniera ancor più rigorosa i principi di correttezza e buona fede nella conduzione delle trattative e nella conclusione ed esecuzione del contratto. X

Pure infondata è l'altra tesi di parte convenuta, secondo cui l'indisponibilità dei venditori a cedere il loro immobile ad un prezzo anche di poco inferiore a quello effettivamente pagato dagli attori, escluderebbe la possibilità di ricorrere al rimedio previsto dall'art. 1440 cc, in luogo dell'annullamento del contro per dolo determinante, che i coniugi [redacted] non hanno richiesto. Infatti, ha da tempo chiarito la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. sent. nr. 2840/1976) che è irrilevante la circostanza che il contraente in mala fede non sarebbe stato disposto a concludere il contratto a condizioni meno vantaggiose di quelle ottenute. Ben si comprende la ratio di un simile orientamento, volto, in definitiva, a frustrare proprio espedienti difensivi tesi ad assicurare al contraente in mala fede la possibilità di conservare i vantaggi derivanti dalla propria condotta fraudolenta.

Hanno anche sostenuto i convenuti che non vi sarebbe spazio per l'azione in concreto svolta dagli attori perché lo stato di degrado delle facciate era talmente evidente, da dover essere tenuto in considerazione nella valutazione circa la congruità del prezzo richiesto.

Questa tesi è suggestiva, ma, a ben vedere, affatto convincente, perché se realmente il prezzo della compravendita fosse stato pattuito dando "per scontata" l'esigenza del rifacimento delle facciate a causa del loro degrado, non vi sarebbe stata davvero ragione alcuna di celare agli acquirenti le iniziative assunte in sede condominiale a partire dall'assemblea del 23 gennaio 2002 e, addirittura, la delibera finale sul punto, intervenuta il 7 ottobre 2002, un mese e mezzo prima della formalizzazione della compravendita.

Ed in ogni caso il rapporto fra il prezzo pagato dai sigg.ri [redacted] e l'onere da costoro sopportato per i lavori di manutenzione straordinaria è tale da imporre di ritenere che, quand'anche gli acquirenti avessero avuto riguardo, nelle loro valutazioni in punto di adeguatezza del prezzo, al precario stato di quelle parti comuni, ben difficilmente, senza la doverosa informazione da parte dei venditori, avrebbero potuto ipotizzare che i futuri lavori avrebbe comportato una spesa pari al 7% del prezzo complessivamente pagato per l'acquisto. Inoltre, la necessità per gli acquirenti di affrontare una spesa ingente nel periodo immediatamente successivo ad un importante esborso, quale quello per l'acquisto della casa, avrebbe ben potuto essere valorizzata nella trattativa, al pari della concomitante, simmetrica opportunità per i venditori di evitare una spesa condominiale straordinaria che, diversamente, avrebbero dovuto sobbarcarsi.

Da quanto sin qui detto discende che è fondata la domanda di accertamento del dolo incidente proposta dagli attori.

Nella liquidazione del risarcimento del danno in favore dei sigg.ri [redacted] si deve, tuttavia, considerare che, come ha correttamente obiettato la difesa di parte convenuta, alla spesa per i lavori di rifacimento delle facciate si è accompagnato un vantaggio, per l'aumento del valore dell'appartamento dagli stessi acquistato proprio in dipendenza di tale intervento di straordinaria manutenzione.

Ne discende che non sarebbe corretto considerare l'intero importo pagato a tale titolo dagli attori alla stregua di danno risarcibile *sub specie* di danno emergente.

Tale somma deve essere decurtata di una quota da imputare all'incremento di valore dell'unità immobiliare.

Considerata la modestia dei valori in gioco e le condizioni economiche non particolarmente floride delle parti (i convenuti sono stati addirittura ammessi al gratuito patrocinio) non è parso opportuno ricorrere ad una CTU (i cui costi sarebbero stati verosimilmente prossimi al valore della materia controversa) per determinare la misura dell'incremento di valore dell'alloggio e, per differenza, l'entità del risarcimento del danno da liquidare in favore dei coniugi [redacted].

Pare adeguato, con criterio equitativo, determinare il danno risarcibile in misura non superiore al 50% della somma spesa dagli attori per il rifacimento delle facciate e, quindi, in € 5137,02. Tale importo dovrà essere maggiorato degli interessi legali dal 22 novembre 2002 al saldo.

Alla soccombenza dei convenuti segue, di diritto, la condanna alla rifusione delle spese di lite degli attori, liquidate d'ufficio come da dispositivo, in mancanza di nota spese.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

DICHIARA

che il contratto di compravendita immobiliare fra le parti in data 22 novembre 2002 è stata concluso con dolo incidente dei venditori [redacted] e [redacted] in danno degli acquirenti [redacted] e [redacted], per aver taciuto le circostanze delle avvenute delibere dell'assemblea del condominio di via [redacted], [redacted] del 23 gennaio 2002 e 7 ottobre 2002, relative al rifacimento delle facciate dello stabile;

CONDANNA

[redacted] e [redacted], in solido fra loro, a pagare a [redacted] e [redacted] la somma di € 5137,02, con gli interessi legali dal 22 novembre 2002 al saldo;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

[redacted] e [redacted], in solido fra loro a rimborsare a [redacted] e [redacted] le spese di lite, che si liquidano in € 155,00 per spese, € 1.000,00 per diritti, € 1.200,00 per onorari, € 275,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 2.630,00 oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 27 ottobre 2007.

4^a SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO OGGI

- 9 NOV. 2007

IL CANCELLIERE

[redacted] De Martino

il Giudice
Giovanni Rollero