

CONCLUSIONI: Per gli attori: come in foglio allegato al verbale di udienza 29.09.05.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i sigg.ri [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano i sigg.ri A [redacted] e [redacted] chiedendone la condanna al pagamento in loro favore della somma di € [redacted] a titolo di risarcimento danni ex art.1440 c.c. ovvero ex art.1175 c.c. ; in subordine chiedevano la condanna di controparte al pagamento diretto di tale somma in favore del Condominio di via [redacted] in [redacted] oltre - in ogni caso - al risarcimento dei danni morali, nella misura indicata o in quella ritenuta di giustizia.

Nonostante la ritualità della notificazione della citazione ed il rispetto dei termini a comparire, i convenuti non si costituivano in giudizio e pertanto ne veniva dichiarata la contumacia.

Espletata l'istruttoria ammessa, sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate, la causa passava in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' documentalmente provato che in data 15 luglio 2002 gli attori hanno acquistato dai convenuti l'immobile sito al piano primo dello stabile di via [redacted], in [redacted], corrispondendo l'intero prezzo pattuito.

In detto contratto i venditori - al capo 5) - hanno garantito gli acquirenti di essere in regola con i pagamenti delle spese condominiali. Tuttavia - come emerge dalla documentazione versata in atti dagli attori - l'Amministrazione condominiale ha informato i coniugi [redacted] di un'esposizione debitoria dei loro danti causa per complessivi € [redacted], di cui € [redacted] per spese condominiali relative all'anno 2001/2002 e la restante parte relativa a spese legali per pregressa azione



esecutiva, intrapresa dal condominio nei confronti dei sigg.ri [REDACTED]

Poiché il Condominio ha intimato agli attori il pagamento dello scoperto relativo agli anni di gestione 2000/2001 e 2001/2002, nel presente giudizio gli attori agiscono per ottenere la condanna di controparte al relativo pagamento a titolo risarcitorio per uno dei titoli prospettati in citazione.

Con riferimento alla previsione di cui all'art.1440 c.c. si osserva che in tema di "dolus incidens" e con riguardo all'azione di risarcimento del conseguente danno, una volta provata l'esistenza di un raggiro su un elemento non trascurabile del contratto, l'attore non è tenuto a provare altro ai fini dell'"an debeat", in quanto opera la presunzione "iuris tantum" che senza la condotta illecita le condizioni contrattuali sarebbero state diverse e quindi a lui più favorevoli (Cass. n.8318 del 16.08.1990).

Nel caso di specie non v'è dubbio che la falsa dichiarazione di cui al richiamato punto 5) del rogito inter partes ha inciso negativamente per gli attori acquirenti sul sinallagma delle pattuizioni negoziali, che presuntivamente sarebbero state differenti qualora i venditori avessero notiziato controparte dell'esistenza di una loro esposizione debitoria nei confronti del Condominio relativamente alla gestione in corso (all'atto della stipula del contratto) ed a quella precedente. Ciò, ovviamente, alla luce del vincolo di solidarietà stabilito in favore del Condominio dall'art.63 comma 2° delle disp. att. del c.c..

Il danno derivato ai coniugi [REDACTED] va dunque commisurato alle esposizioni debitorie verso il Condominio da parte dei loro danti causa, relativamente agli esercizi 2000/2001 e 2001/2002.

Esse risultano dalla documentazione versata in atti dagli attori e provenienti dall'amministrazione condominiale.

Da un esame di essa si desume che tale esposizione ammonta ad € [REDACTED] quale saldo gestione 2000/2001 (cfr. lettera dell'amministratore datata 22.07.03), oltre ad € [REDACTED] per spese condominiali relative all'anno 2001/2002. Così in totale l'esposizione per "spese di gestione" ammonta ad € [REDACTED]. A tale somma non è consentito sommare le ulteriori



esposizioni che ineriscono alle spese legali per pregressa azione esecutiva intrapresa dal Condominio nei confronti dei venditori, atteso che il vincolo di solidarietà nei confronti del Condominio è limitato dalla previsione di cui al citato art.63 disp.att.c.c.alle sole spese di gestione.

Quindi i convenuti vanno condannati in via tra loro solidale a corrispondere agli attori, a titolo di risarcimento danni, la somma complessiva di € [REDACTED] oltre agli interessi legali a far tempo dalla domanda giudiziale sino al saldo effettivo.

Invocano altresì gli attori il risarcimento dei danni morali in relazione alla previsione di cui agli art.640 cp ovvero 483 cp.

Ritiene questo giudice che non sia ipotizzabile nella specie il reato di truffa, atteso che la condotta reticente dei venditori ben avrebbe potuto essere agevolmente vanificata dalla diligenza incombenente sugli acquirenti di assumere informazioni direttamente dall'amministratore.

Non ricorrono poi neppure gli estremi di cui all'art.483, atteso che l'atto di compravendita non è istituzionalmente "destinato a provare la verità" della dichiarazione di cui al punto 5) in esame.

Dunque le ulteriori domande risarcitorie svolte dagli attori vanno rigettate siccome infondate.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara i convenuti responsabili ex art.1440 c.c. e per l'effetto li condanna in via tra loro solidale a corrispondere agli attori la somma complessiva di € [REDACTED] oltre agli interessi legali dalla domanda giudiziale sino al saldo effettivo;
- 2) rigetta per quant'altro le domande degli attori;



3) condanna i convenuti in solido a rimborsare agli attori le spese di lite, liquidate unitariamente per entrambi in base all'unica nota spese in € [redacted] per spese esenti, € [redacted] = per spese generali, € [redacted] = per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, 29.11.05.

Il Giudice

M. L. Padova

