

n. 17195/2003 R.G.

Sent. 5856/06
Rep. 4382/06

REPUBLICA 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 9 marzo 2006 ed introitata per la decisione in data 8 maggio 2006, promossa

DA

[redacted]
[redacted]
elettivamente domiciliati in via [redacted], presso lo studio degli Avvocati [redacted]
[redacted] e [redacted] che li rappresentano e difendono per delega a margine
dell'atto di citazione,

ATTORI

CONTRO

CONVENUTO contumace

Oggetto: vendita di cose immobili

Conclusioni: come da fogli allegati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato a [redacted] e i coniugi [redacted] e [redacted] esponevano che:

- con atto del 20 settembre 1996 avevano acquistato dal convenuto un'unità immobiliare in [redacted] in atti precisamente identificata secondo gli estremi catastali, indicata nell'atto come "appartamento al piano seminterrato";
- nel contratto di compravendita era stata garantita la piena regolarità edilizia dell'unità immobiliare (v. art. 6 del doc. 2 di parti attrici);
- era stato pagato un prezzo di £ [redacted] e, nel convincimento che l'immobile fosse ad uso abitativo, erano sempre stati pagati i relativi tributi come se lo stesso avesse destinazione residenziale (v. le numerose ricevute di pagamenti per ICI e tassa smaltimento rifiuti prodotte dagli attori);
- nel settembre 2000, tramite un'agenzia immobiliare, avevano posto in vendita l'immobile ed il 30 marzo 2001 avevano stipulato un contratto preliminare con i sigg.ri [redacted] ed [redacted] che avevano versato una caparra confirmatoria di £ [redacted] a fronte di un prezzo di vendita pattuito in £ [redacted];
- a seguito degli accertamenti del notaio incaricato per la compravendita, il cui esito era stato confermato dalle verifiche di tecnici di fiducia, era emerso che l'appartamento venduto dal sig. [redacted] era censito, in realtà, come "lavatoio-stenditoio";
- i promissari acquirenti avevano ritenuto, a quel punto, di non perfezionare la compravendita ed avevano richiesto il pagamento di € [redacted] pari al doppio della caparra confirmatoria versata;
- con atto di citazione notificato il 23 settembre 2002 i sigg.ri [redacted] e [redacted] avevano promosso un giudizio, ritenendo i coniugi [redacted] inadempienti al contratto preliminare con loro concluso;
- i tecnici di fiducia degli attori avevano anche appreso presso i competenti uffici del Comune di [redacted] che i vizi dell'unità immobiliare non erano sanabili con il condono edilizio, attesa l'impossibilità di destinare locali seminterrati a permanenza di persone.

Su queste premesse gli attori chiedevano l'annullamento per errore o dolo del contratto di compravendita a suo tempo concluso con il costruttore [REDACTED]

In via subordinata chiedevano la riduzione del prezzo d'acquisto dell'immobile loro venduto nel 1996 ed invocando gli artt. 1175, 1337 e 1338 cc chiedevano la condanna di [REDACTED] al risarcimento dei danni subiti per effetto del mancato perfezionamento della compravendita con i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], ivi comprese le provvigioni pagate all'agenzia immobiliare, pari a £ [REDACTED] e le somme che, a seguito del giudizio instaurato da questi ultimi, sarebbero stati verosimilmente condannati a pagare.

Si indicava quale componente del danno risarcibile anche la differenza, pari a £ [REDACTED], fra il prezzo di acquisto da [REDACTED] ed il corrispettivo che gli attori avrebbero dovuto ricavare dalla vendita a [REDACTED] e [REDACTED]

In subordine, si sosteneva anche che [REDACTED] si era reso inadempiente all'obbligo di trasferire un immobile avente destinazione abitativa e per tale motivo si chiedeva la risoluzione del contratto ex art. 1453 cc.

Il convenuto non si costituiva in giudizio e, stante la regolarità della notifica dell'atto di citazione, era dichiarato contumace.

All'udienza del 19 novembre 2003 erano assegnati i termini per richieste istruttorie e produzioni documentali e con ordinanza riservata, depositata il 14 gennaio 2004, erano ammesse in parte le prove orali richieste dagli attori.

Nelle udienze del 26 maggio 2004 e 10 novembre 2004 erano escussi, rispettivamente, [REDACTED], uno dei tecnici incaricati dagli attori per gli accertamenti sull'immobile, e [REDACTED] già responsabile dell'agenzia immobiliare che aveva intermediato il rapporto fra i coniugi [REDACTED] ed i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

In tale ultima udienza era anche conferito incarico di CTU sul quesito in atti specificato e, depositata la relazione l'11 dicembre 2004, all'udienza dell'8 febbraio 2005 la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 9 marzo 2006 gli attori precisavano le conclusioni come da foglio allegato e, spirato il termine di legge, l'8 maggio 2006 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La destinazione dell'unità immobiliare per cui è causa ad uso di "lavatoio-stenditoio" è stata confermata dagli accertamenti del CTU, come pure la circostanza che i locali, parzialmente interrati, non possano essere destinati ad abitazione, ostandovi un divieto normativo.

Su queste basi il CTU ha attribuito ai locali seminterrati un valore corrispondente a 18.000,00 € alla data dell'acquisto degli attori.

Nelle more di questa causa è stata emessa ed acquisita a questi atti la sentenza nr. 11361/2005 di questo Tribunale che ha definito con la soccombenza dei sigg.ri [redacted] il contenzioso promosso dai sigg.ri [redacted] e [redacted]. Dalla nota del difensore di questi ultimi in data 17 novembre 2005, si evince che a tale titolo gli attori hanno sopportato una spesa di € [redacted] oltre all'importo, non quantificato in questa sede, per l'assistenza dei loro legali nella causa che li ha visti soccombenti.

Il teste [redacted] ha confermato di aver percepito la somma di £ [redacted] (pari ad € [redacted]) a titolo di provvigione per l'intermediazione della compravendita, non andata a buon fine, fra gli attori ed i sigg.ri Bagarin e Santomaso.

Poste queste premesse si deve rapidamente concludere che è fondata la domanda di annullamento per dolo del contratto a suo tempo concluso fra i coniugi [redacted] ed il venditore [redacted].

Si tratta di un esempio, per così dire, scolastico di *dolus malus* sotto forma di mendacio, rilevante come vizio del consenso perché servito a nascondere un fatto altrimenti decisivo per la formazione della volontà negoziale degli attori al momento della compravendita conclusa con il venditore [redacted].

La stato di malafede del convenuto si evince chiaramente dal fatto che egli garantì in un atto pubblico agli attori la perfetta regolarità edilizia di un immobile descritto come "appartamento", percependo un corrispettivo adeguato a questa destinazione d'uso e non certo a quella di "lavatoio-stenditoio" che la porzione immobiliare effettivamente aveva.

E' appena il caso di osservare che l'azione di annullamento è stata esperita tempestivamente, per avere gli attori scoperto il dolo del convenuto solo a seguito degli accertamenti tecnici fatti eseguire (v. deposizione [redacted] nel 2001-2002).

All'annullamento del contratto conseguono effetti restitutori e, in particolare, l'obbligo del convenuto di rimborsare agli attori il prezzo pagato. Trattandosi di una restituzione avente ad oggetto una somma di denaro, il corrispondente debito di € [redacted] è di valuta e, pertanto, tale somma deve essere maggiorata solo degli interessi legali dal 20 settembre 1996.

Gli attori debbono anche essere tenuti indenni, nei limiti del c.d. "interesse negativo", dei danni risentiti per aver senza loro colpa confidato nella validità del contratto.

A tale titolo il convenuto dovrà pagare la somma di € [redacted] con gli interessi legali dall'1 dicembre 2005 al saldo e la somma di € [redacted] con gli interessi legali dal 30 marzo 2001 (data del contratto preliminare con i sigg.ri [redacted]) al saldo.

Non è, invece, risarcibile, perché esorbitante dal c.d. "interesse negativo", il danno da lucro cessante in relazione alla mancata vendita ai sigg.ri [redacted].

Alla soccombenza del convenuto segue di diritto anche la condanna alla rifusione delle spese legali degli attori, liquidate come da dispositivo, nonché delle spese per CTU, come a suo tempo liquidate.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nella contumacia del convenuto [redacted], respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

ANNULLA

il contratto di compravendita immobiliare per atto nr. 184707 di repertorio e nr. 14632 di raccolta del notaio [redacted] di [redacted] in data 20 settembre 1996, fra [redacted] quale venditore e [redacted] e [redacted] quali acquirenti;

CONDANNA

[redacted] a restituire agli attori la somma di € [redacted] con gli interessi legali dal 20 settembre 1996 al saldo;

ORDINA

all'Agenzia del Territorio competente di trascrivere la presente sentenza, con esonero da responsabilità;

CONDANNA

[redacted] a pagare agli attori la somma di € [redacted] con gli interessi legali dal 30 marzo 2001 al saldo;

CONDANNA

Il [redacted] a pagare agli attori la somma di € [redacted] con gli interessi legali dall'1 dicembre 2005 al saldo;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

[redacted] a rimborsare a [redacted] e [redacted] le spese di lite, che si liquidano in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [redacted] oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU.

Così deciso in Milano, il 10 maggio 2006.

il Giudice
Giovanni Rollero

