

PROC. NR. 4652/2004

REPUBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Sent. 12282/05
Rep. 9790/05

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa da:

[REDACTED], elettivamente domiciliato
[REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che
lo rappresenta e difende per procura a margine all'atto di citazione in
riassunzione;

ATTORE

contro

[REDACTED], elettivamente
domiciliato in [REDACTED], presso lo studio dell'avv.
[REDACTED] che lo rappresenta e difende per procura
rispettivamente a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 9.6.2005 come
da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il 16.01.2004, il [REDACTED]
[REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi il sig. [REDACTED] ed chiedeva
la rescissione del contratto di compravendita del 15.5.2003 con cui aveva
venduto al medesimo, in proprio e quale rappresentante della madre sig.ra
[REDACTED] (all'epoca della citazione deceduta), un appartamento

sito in [redacted] al prezzo di € [redacted] che nel 2002/2003 e, a sostegno della domanda, esponeva che il contratto era stata stipulato in stato di bisogno dovuto al coinvolgimento proprio e della società di capitali di cui era legale rappresentante in una complessa vicenda (in citazione sinteticamente ricostruita) che lo aveva condotto all'orlo del dissesto finanziario; che tale stato doveva essere noto alla controparte in quanto il sig. [redacted] gli era stato presentato da un avvocato dello studio che lo aveva assistito nel corso della suddetta sfortunata vicenda; che il prezzo pagato era inferiore della metà rispetto al valore di mercato, indicato in [redacted]

Il sig. [redacted], regolarmente costituitosi, chiedeva la reiezione della domanda avversaria; contestava innanzitutto di essere mai stato a conoscenza delle traversie economiche dell'attore e, inoltre, che il valore reale del bene superasse di oltre la metà quello pagato; a sostegno di quest'ultimo assunto osservava che all'epoca delle trattative lo stesso dott. [redacted] per convincerlo della convenienza dell'affare, gli aveva messo a disposizione una perizia estimativa in cui si indicava un prezzo di mercato di € [redacted] valore che, peraltro, andava ridotto tenuto conto che l'appartamento era occupato dalla sig.ra [redacted] e che egli si era obbligato a stipulare a favore della stessa un contratto di locazione per consentirle di continuare ad abitarvi.

All'udienza del 4.10.2004, dopo aver tentato inutilmente la conciliazione, il dott. [redacted] veniva liberamente interrogato e dichiarava le seguenti circostanze: - il sig. [redacted] gli era stato presentato da una collega dell'avvocato che lo aveva assistito per la vicenda illustrata in atto di citazione; - egli aveva consegnato al [redacted] la perizia estimativa prodotta da quest'ultimo in cui il valore dell'appartamento era di € [redacted] - condizione della compravendita era che venisse garantito alla sig.ra [redacted] l'occupazione dell'appartamento mediante contratto di locazione; - al sig. [redacted] egli riferì di avere difficoltà finanziarie che lo inducevano a vendere l'immobile, senza entrare nei dettagli.

Il sig. [redacted] a sua volta dichiarava di non essere stato a conoscenza dei problemi economici dell'attore.

La causa non comportava istruttoria a parte la produzione di documenti.

All'udienza del 9.6.2005 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate; quindi, depositate comparse conclusionali e di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE



La domanda è infondata.

Come bene evidenzia la stessa parte attrice già in atto di citazione, per la rescissione del contratto per lesione, ai sensi dell'art. 1448 c.c., occorre la simultanea ricorrenza di tre presupposti, ossia 1) l'eccedenza di oltre la metà di una prestazione rispetto all'altra, 2) l'esistenza di uno stato di bisogno a carico del contraente svantaggiato da cui sia dipesa la sproporzione e 3) l'approfittamento da parte dell'altro contraente di tale stato di bisogno, che, pertanto, deve essergli noto o, almeno, facilmente conoscibile.

Nella specie, l'attore non ha provato almeno due dei tre presupposti, non avendo neppure formulato istanze istruttorie. L'unica istanza di parte attrice, invero, mirava ad una CTU estimativa del valore che il bene immobile aveva all'epoca del contratto di compravendita de quo, al fine di dimostrare che il prezzo pagato dal convenuto era inferiore di oltre la metà rispetto a quello corrente.

Tuttavia, la CTU non è stata ammessa perché, se anche avesse dato l'esito favorevole alla tesi dell'attore, acquisire la prova della sproporzione tra le prestazioni non sarebbe bastato per accogliere la domanda di rescissione, in mancanza di prove in ordine agli altri due requisiti voluti dall'art. 1448 c.c.

In particolare, l'attore ha dedicato molte pagine dell'atto di citazione al resoconto di una complessa vicenda dall'esito negativo sulle sue finanze, ma non ha prodotto un solo documento a riscontro della sua ricostruzione né, si ripete, ha chiesto di essere ammesso a prove orali. Pertanto, lo stato di bisogno, elemento basilare della fattispecie, non è minamene provato.

Privo di ogni prova è anche l'assunto per cui il [REDACTED] doveva essere a conoscenza delle traversie economiche dell'attore. Al contrario, lo stesso [REDACTED] nel corso dell'interrogatorio libero, ha dichiarato di essersi limitato a far presente, nel corso delle trattative, che aveva deciso di vendere spinto da difficoltà finanziarie senza però fornire alcun dettaglio. Dunque, anche ammesso che simile comunicazione sia stata fatta (cosa peraltro contestata dal convenuto), certo non equivale a rivelazione di uno stato di bisogno.

Neppure è consentito desumere la prova della conoscenza da parte del convenuto dello stato di bisogno del [REDACTED] dal semplice fatto che le parti vennero messe in contatto da un avvocato che si era in qualche modo occupato delle traversie di quest'ultimo.

In conclusione la domanda va respinta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo a favore del convenuto, previa riduzione degli onorari indicati in nota spese in considerazione della reale portata e difficoltà delle questioni trattate e



computate per una sola volta le voci "consultazione con il cliente" e "ricerca documenti", trattandosi di voci dovute una tantum.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, in contraddittorio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

respinge la domanda;

condanna l'attore alla rifusione a favore del convenuto delle spese di lite che si liquidano in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti e € [redacted] per onorari), oltre rimborso spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 11 novembre 2005

Il Giudice
dott. Lucia Formica

