

SENT. N° 9012/08
REP. N° 7224/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. RG. 8165/05

Promossa da:

[redacted] e [redacted] rappresentati e difesi per

procura speciale alle liti in atti dagli avv.ti Antonia Negri e Paolo
Giuggioli

Attori

Contro

[redacted] e [redacted] rappresentati e difesi per procura

speciale alle liti in atti dagli avv.ti Michele Salvato e Luca D'Ambrogio

Convenuti

In punto a: opposizione a licenza finita locazione – azione di
annullamento contrattuale.

1

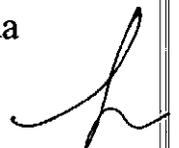
SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 18.6.2004 [redacted] e [redacted] [redacted] nella loro qualità di proprietari dell'immobile, sito in Milano, via dei Giacinti n. 10, condotto in locazione da [redacted] e [redacted] intimavano alle parti convenute la licenza per finita locazione per la scadenza del 5.1.2006.

I convenuti si costituivano nel procedimento sommario eccependo la carenza di legittimazione attiva e la carenza di interesse ad agire degli attori. [redacted] nella sua qualità di erede universale di [redacted] [redacted] formulava domanda riconvenzionale chiedendo pronunciarsi l'annullamento dell'atto di compravendita della nuda proprietà dell'immobile per incapacità naturale ovvero per errore del de cuius o per dolo delle parti acquirenti. In via subordinata formulava azione di rescissione del contratto di compravendita per lesione e chiedeva condannarsi parte attrice a consegnare gli immobili oggetto di causa a [redacted] e alla restituzione a [redacted] o [redacted] dei canoni di locazione versati dal 1.5.2003 alla data della sentenza. In via ulteriormente subordinata formulava domanda di risarcimento del danno derivato dal dolo incidentale.

Il giudice pronunciava ordinanza provvisoria di rilascio e disponeva la prosecuzione del giudizio con il rito ordinario, per effetto della domanda

2



riconvenzionale, svolta da parte convenuta, assegnando alle parti i termini di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c.

Successivamente, ritenute inammissibili le prove orali articolate dalle parti, fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 5.3.2008, fatte precisare le conclusioni in epigrafe specificate, tratteneva la causa in decisione, dopo aver assegnato alle parti i termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si rileva che debba essere espunta dal giudizio la memoria, depositata tardivamente da parte convenuta in data 26.6.2008, ovvero quando erano già maturati i termini per il deposito delle comparse conclusionali (scadenti il 5.5.2008) e delle memorie di replica (scadenti il 26.5.2008).

Nel merito si osserva quanto segue.

La domanda di cessazione del contratto di locazione alla scadenza contrattuale del 5.1.2006 è fondata, in quanto risulta dal tenore del contratto di locazione ad uso diverso, versato in atti, che il contratto è stato stipulato in data 5.12.1988, con decorrenza 5.1.2008 e la disdetta è stata tempestivamente inviata in data 18.6.2004 per la terza scadenza contrattuale.



Deve essere dichiarata cessata la materia del contendere in punto "condanna al rilascio" atteso che è pacifico tra le parti che l'immobile è stato restituito in data 9.3.2006, previa corresponsione dell'indennità di avviamento.

Sulle domande riconvenzionali di parte convenuta si osserva quanto segue.

Parte convenuta, nel formulare domanda di annullamento del contratto di compravendita, ex art. 428 c.c., ha evidenziato che [REDACTED] era affetta da sordità, pressoché totale, che le impediva, obiettivamente, di comprendere il significato dell'atto notarile, da lei sottoscritto; era incapace di svolgere gli atti della vita quotidiana, in quanto necessitava di assistenza continua e, infine, era di età assai avanzata (82 anni e 7 mesi) al momento della stipulazione dell'atto.

Tali elementi, secondo la tesi di parte, costituiscono significativa prova presuntiva dell'incapacità di intendere o di volere della [REDACTED] al momento della sottoscrizione dell'atto notarile.

In senso contrario il Tribunale osserva quanto segue.

L'incapacità naturale, disciplinata dall'art. 428 c.c., si riferisce ad alterazioni intellettive o volitive, anche transitorie, che impediscono al soggetto di rappresentare il significato dell'atto che (s) sta per compiere.

Nel caso di specie non risulta che la [REDACTED] fosse affetta da alterazioni psichiche, che potessero in alcun modo alterare le sue capacità cognitive.

In particolare tra gli atti di causa non si rinviene documentazione medica, inerente lo stato di salute psichica della donna, né rileva in tal senso la documentazione relativa alla domanda di invalidità, in quanto risulta dall'esame del documento 14 in atti che gli unici disturbi evidenziati dalla Commissione esaminatrice erano rappresentati da problemi respiratori e cardio-circolatori (sono state barrate, infatti, soltanto le caselle nn. 9 e 10, relative alle predette patologie fisiche e non quelle relative a disabilità psichiche).

Non appare significativa neppure la circostanza che la [REDACTED] fosse affetta da sordità.

Invero la sordità, di per sé, non costituisce una patologia che limita le capacità cognitive del soggetto, in quanto è sempre possibile supplire al deficit acustico con adeguate protesi.

In ogni caso tale patologia, ove non è accompagnata da obiettive difficoltà cognitive, non appare di per sé idonea a limitare le capacità di comunicazione del soggetto interessato.

Non appare pertinente al caso di specie neppure il richiamo agli artt. 414 e 415 c.c., relativi alla differente ipotesi del "*sordomuto che non ha ricevuto un'educazione sufficiente*".

Anche le prove articolate da parte convenuta non appaiono idonee ad offrire chiarimenti circa il preteso stato di incapacità naturale della [REDACTED]

In particolare i capitoli di prova attengono unicamente allo stato fisico della donna, senza particolare richiamo alle sue menomate condizioni psichiche (non è significativa la circostanza che la donna non conoscesse il prezzo dei generi alimentari di prima necessità, in quanto non sintomatica di una sua ridotta capacità di comprendere). Anche i capitoli di prova relativi alla sordità della [REDACTED] si riferiscono esclusivamente allo stato fisico della donna, senza alcun riferimento ad un'obiettiva riduzione della capacità cognitive.

Pertanto si conferma il provvedimento di reiezione delle prove orali, emesso in data 5.3.2008.

Né infine si può desumere lo stato di incapacità naturale della [REDACTED] dall'asserita circostanza che il prezzo di vendita dell'immobile fosse inferiore al suo valore effettivo, in quanto tali elementi non sono di per sé significativi di un comportamento anomalo e viziato, soprattutto ove si consideri che la decisione di vendere la nuda proprietà a terzi era maturata dopo un periodo di intensa frequentazione con la famiglia [REDACTED] (dalle stesse deduzioni istruttorie di parte convenuta emerge la circostanza che la [REDACTED] frequentava assiduamente la casa della [REDACTED] per aiutarla nelle attività quotidiane) .

Passando all'esame della domanda di annullamento del contratto per errore si osserva quanto segue.

Secondo il disposto dell'art. 1429 c.c. l'errore è essenziale quando cade sulla natura o sull'oggetto del contratto. Ciò posto l'errore sul valore economico del bene compravenduto costituisce esclusivamente un'erronea valutazione sulla convenienza economica del contratto e resta ristretta alla sfera dei motivi che hanno determinato la conclusione del contratto. Conseguentemente non incidendo tali circostanze sull'oggetto del contratto concluso, le erronee valutazioni economiche non possono rilevare ai fini di una pronuncia di annullamento del contratto.

Deve essere respinta anche la domanda di annullamento del contratto per dolo perché non provata. In particolare neppure le deduzioni istruttorie svolte da parte convenuta risultano dirette a dimostrare la sussistenza di qualsiasi forma di raggiro al fine di indurre la [REDACTED] alla stipulazione dell'atto.

Né le condizioni di salute della [REDACTED] costituiscono presunzione idonea a provare il dolo della controparte, atteso che gli artifici e i raggiri, cui si riferisce l'art. 1439 c.c. attengono esclusivamente alla sfera soggettiva dell'autore dell'inganno.

Per gli stessi motivi deve essere respinta anche la domanda di risarcimento del danno per dolo incidente.

Infine deve essere respinta la domanda di rescissione del contratto, ex art. 1448 c.c., perché non è stato provato, tra l'altro, lo stato di bisogno della

controparte, che costituisce elemento essenziale ai fini della pronuncia di rescissione.

Per tali motivi le domande riconvenzionali di parte convenuta debbono essere respinte.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza di parte convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Dichiara cessato il contratto di locazione per cui è causa per la scadenza contrattuale del 5 gennaio 2006;

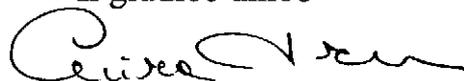
dichiara cessata la materia del contendere in punto "condanna al rilascio" in quanto l'immobile è stato restituito il 9.3.2006 previa corresponsione dell'indennità di avviamento;

Respinge le domande riconvenzionali di parte convenuta

Condanna [redacted] [redacted] in solido tra loro, a rifondere a parte attrice le spese di lite, che liquida nel complessivo importo di euro 13.682,31 (euro 65,99 ant., euro 305,32 spese, euro 3.832,00 diritti, euro 8.000,00 per onorari, euro 1.479,00 rimborso forf. 12,5%) oltre iva e cpa.

Così deciso in Milano il 7.7.2008

Il giudice unico



8