Tribunale di Latina, sez. I civile – 19/03/2022, n. 561. Est. Serino.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO

C.M.T. ha agito in giudizio con atto di citazione del 21.01.2011, dinanzi il Tribunale di Latina, sezione distaccata di Gaeta, citando gli odierni convenuti, al fine di sentir dichiarare l'annullamento e la risoluzione del contratto di compravendita di immobile, sito nel Comune di Minturno (LT), frazione Marina, loc. "Archi Rotti", Via A., stipulato il 24/09/2007, con atto pubblico Notar F., Rep. N. 4863Racc. n. 1859 per fatto e colpa grave addebitabile ai venditori e stante la mancanza delle qualità essenziali del bene oggetto del trasferimento, garantite nel contratto di vendita dagli alienanti, contrariamente al vero; di conseguenza condannare in solido i convenuti alla restituzione della somma percepita per la vendita, nella misura di €. 180.000,00, con gli interessi e rivalutazione dalla data della stipula notarile e fino all'effettivo soddisfo; condannare ancora i convenuti in solido al risarcimento dei danni subiti dall'attrice, sia morali che materiali, a causa dell'illecita e dolosa condotta dei convenuti, nella misura di €. 80.000,00, ovvero nella misura maggiore o minore che il Tribunale adito vorrà quantificare in via equitativa. Con vittoria delle spese di lite, da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore anticipatario.

Deduceva, infatti, che B. V., quale procuratore speciale dei figli, aveva dichiarato nel rogito che l'immobile ceduto era stato realizzato in data anteriore all'1 settembre 1967 e che i successivi lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione erano stati eseguiti in conformità all'autorizzazione n. 288 rilasciata dal Comune di Minturno in data 10 novembre 1999.

Proseguiva, quindi, affermando che, nello stesso atto di vendita, all'art. 3, gli alienanti dichiaravano che fino alla data di vendita dell'immobile lo stesso non aveva subito modifiche planivolumetriche o di destinazione di uso, né tanto meno erano state effettuate opere comportanti sanzioni o prescrizioni di cui alle leggi in materia.

Ancora, adduceva che, nel sopralluogo dell'11 novembre 2008 da parte della Polizia Municipale di Minturno, a seguito del quale veniva a conoscenza della truffa subita, i verbalizzanti avevano accertato che le modifiche al fabbricato erano stato ultimate in data 31 dicembre 2002, laddove lo stesso fabbricato era stato sottoposto a sequestro penale in data 18 febbraio 2002 e, quindi, era sottoposto al vincolo dell'indisponibilità derivante dall'eseguito sequestro preventivo e che nella stessa data in cui il rogito veniva stipulato il fabbricato oggetto di vendita era sottoposto a sequestro penale, giacchè deduceva che l'immobile venduto era invendibile perché gravato da illeciti edilizi che ne avevano determinato il sequestro penale e il conseguente provvedimento di abbattimento, che la circostanza era stata a lei taciuta, che, contrariamente a quanto asserito dai convenuti, aveva pagato un prezzo elevatissimo per l'acquisto del bene, in ogni caso corrispondente alle quotazioni di mercato.

Esponeva, in ogni caso, che all'atto della vendita i convenuti avevano falsamente dichiarato al notaio rogante che l'immobile oggetto della compravendita non era gravato da alcun vincolo e che non erano state effettuate modifiche planivolumetriche o di destinazione di uso né altre opere comportanti sanzioni o prescrizioni di cui alle leggi vigenti in materia, contrariamente al vero.

Da tali premesse allegava l'evidente responsabilità degli alienanti nel rilasciare le dichiarazioni riportate nell'atto di vendita, secondo le quali alcun vincolo gravava sull'immobile.

Si costituivano in giudizio i convenuti i quali contestavano quanto ex adverso dedotto, eccepito e richiesto e concludevano, quindi, per il rigetto della domanda.

Asserivano, infatti, che i lavori abusivi erano stati realizzati dall'attrice dopo l'acquisto dell'immobile e che dal momento della sottoscrizione del compromesso e della immissione nel possesso materiale di esso, il sig. V. B. non si era più recato sui luoghi, che, comunque, l'attrice era a conoscenza della situazione edilizia dell'immobile, che il prezzo convenuto non era certamente quello di mercato, ma molto inferiore e che il sig.

C., marito dell'attrice, aveva sottoscritto non solo il compromesso ma anche le planimetrie allegate, dalle quali si evinceva chiaramente che il fabbricato era costituito da un piano terra con antistante porticato, porticato poi completamente chiuso dall'attrice stessa.

Concludevano, quindi, chiedendo il rigetto della domanda, mentre B. R., B. L., B. S., B. N. e B. F. in tali termini: "In via preliminare si chiede la sospensione del presente giudizio in attesa della definizione del procedimento penale promosso dal Giudice Monocratico Penale dott. Brancaccio e pendente dinanzi la Procura della Repubblica di Latina nonché in attesa del giudizio promosso dalla Canneto per truffa e/o altro, anche esso pendente dinanzi alla procura della repubblica di Latina. NEL MERITO: Si conclude: A)- per l'estromissione dal presente giudizio dei signori B. R., B. L., B. S., B. N. e B. F., in quanto non hanno partecipato ai lavori in precedenza eseguiti dai loro genitori ma sono solo divenuti comproprietari per successione mortis causa della madre C. R., nonché B)- per il rigetto della domanda con tutte le conseguenze, anche per la temerarietà della lite. Con vittoria di spese, diritti ed onorari".

Concessi i termini per le memorie ex art. 183 comma VI c.p.c., ammesse ed espletate le prove orali articolate dalle parti, all'udienza del 1.12.2021 le parti precisavano le loro conclusioni.

La causa veniva rimessa sul ruolo istruttorio al fine di verificare la permanenza dell'interesse di parte attrice alla decisione, posto che aveva omesso di precisare le conclusioni e di depositare memorie conclusionali e di replica.

All'udienza così fissata, visto che parte attrice aveva depositato comparsa conclusionale, la stessa veniva dichiarata inammissibile, visto che la causa era stata rimessa sul ruolo non per rimettere in termini la stessa dalle decadenze già maturate, per cui la causa veniva nuovamente trattenuta in decisione senza i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Ciò premesso, va rilevato, innanzitutto, che sussiste la legittimazione passiva alla domanda di tutti i convenuti, i quali, infatti, tramite il loro procuratore B. V., sono parti

del contratto sottoscritto con l'attrice e, pertanto, litisconsorti necessari, a nulla rilevando, a tal fine, che gli stessi non hanno sottoscritto il compromesso di vendita e che non conoscevano lo stato dell'immobile.

Tanto detto, deve rilevarsi come la domanda attorea sia in parte fondata.

Risulta, infatti, documentalmente provato il fatto che al momento della stipula del contratto di compravendita con l'attrice, il 24.09.2007, sul bene immobile era già iscritto sequestro preventivo il 18.02.2002, che fosse stato elevato verbale di contravvenzione da parte della Polizia Municipale il 24.01.2002 e che in data 27.02.2002 era stato emesso ordine di demolizione.

Non solo non risulta che tali circostanze sono state comunicate all'acquirente, ma, anzi, è documentalmente provato che la parte venditrice, anche quale procuratore dei figli, garantiva e dichiarava che l'immobile era conforme dal punto di vista edilizio, non era gravato da alcun vincolo e che non erano state effettuate modifiche planivolumetriche o di destinazione di uso né altre opere comportanti sanzioni o prescrizioni di cui alle leggi vigenti in materia, contrariamente al vero.

Al di là, quindi, della natura, data di costruzione e autore delle opere edilizie di cui al verbale di intervento della Polizia Municipale nel 2008 su ordine del giudice dibattimentale, è indubbio che la parte acquirente dovesse, in ogni caso, essere a conoscenza sia del vincolo esistente sul bene sia degli abusi realizzati.

La circostanza che parte attrice conoscesse tali abusi non risulta provata da parte convenuta né risulta provato che ulteriori abusi siano stati commessi successivamente alla vendita, non essendo sufficiente sul punto la testimonianza del sig. T. A., che dichiarava ciò.

Inoltre, non è chiara, qualora fosse anche vera tale circostanza, la natura ed entità delle opere abusive al momento della vendita e al momento del sopralluogo l'anno successivo, nel 2008.

Peraltro, come detto, la parte aveva l'obbligo di dichiarare il vincolo di indisponibilità del bene, l'accertamento degli abusi edilizi e il relativo sequestro, avendo, invece taciuto tali circostanze all'acquirente nell'atto né vi è prova che fossero state dichiarate oralmente.

Né lo stato del sig. B. V. di assunta ignoranza ovvero può giustificare descritto dai convenuti un'eventuale buona fede circa la regolarità dell'immobile, mancando ogni documento che la attestasse all'epoca della vendita, anzi essendovi in atti la prova contraria.

Né il fatto che sia stato erogato un mutuo pur in pendenza di un procedimento penale in corso e di un sequestro, oltre che di un'ordinanza di abbattimento emessa dal Comune di Minturno e una realtà immobiliare diversa da quanto promesso in vendita e come il Notaio, che nella fattispecie era anche il fiduciario dell'Istituto di Credito erogante il mutuo, abbia rogato l'atto e non abbia eseguito la benché minima indagine.

In merito il Notaio dott.ssa F., in sede testimoniale, dichiarava "la scelta del notaio rogante compete sempre alla parte acquirente e dunque in questo caso alla sig.ra C.. Non compete naturalmente al Notaio verifica scelta del notaio rogante compete sempre alla parte acquirente e dunque in questo caso alla sig.ra C.. Non compete naturalmente al Notaio verificare la veridicità delle dichiarazioni rese dalle parti. Confermo che contestualmente è anche stato acceso il mutuo sempre con i miei uffici"…La conformità urbanistica viene verificata sulla base dei documenti in atti. Certamente c'è stata una perizia chiesta dalla Banca che ha acceso il mutuo ed iscritto ipoteca e ciò conforta il notaio".

Ne deriva che la non conformità sostanziale dei luoghi al titolo edilizio indicato nell'atto non è compito del Notaio rogante che non è tenuto a verificare la conformità dei beni alla planimetria catastale tramite accesso ai luoghi.

Peraltro, il fatto che la Banca ha concesso il mutuo, non determina, per ciò solo, che l'immobile fosse regolare dal punto di vista edilizio, circostanza, peraltro, da escludersi nel caso di specie.

Deve, quindi, essere, in primo luogo, esaminata la domanda proposta avente ad oggetto l'annullamento del contratto per dolo.

Non sono ravvisabili gli estremi del dolo.

Come è noto, per gli effetti disciplinati dall'art. 1439 e 1440 c.c. è doloso il comportamento fraudolento di un soggetto che induce un altro soggetto in errore e lo spinge ad effettuare una manifestazione di volontà giuridicamente rilevante che non avrebbe posto in essere o che avrebbe posto in essere con un contenuto diverso, se non ci fosse stata l'azione ingannatrice.

Il dolo può consistere in condotte commissive, realizzate mediante artifici, raggiri o menzogne, o in comportamenti omissivi, se posto in essere mediante reticenza.

Si ricorda, peraltro, che ai fini dell'annullamento del contratto per dolo gli artifici e i raggiri debbono essere valutati in relazione alle particolari circostanze di fatto ed alle qualità e alle condizioni soggettive dell'altra parte, al fine di stabilire se erano idonei a sorprendere una persona di normale diligenza, e ciò perché l'affidamento non può ricevere tutela giuridica se è fondato sulla negligenza (Cass. 27 ottobre 2004, n. 20792).

Orbene, nella specie l'attrice con uno sforzo di ordinaria diligenza ben avrebbe potuto rilevare la non conformità delle opere dal punto di vista edilizio verificando la planimetria catastale allo stato dei luoghi e raffrontandola con l'istanza di sanatoria proposta, avendo, peraltro, avuto il possesso anticipato del bene.

Tutto ciò premesso, quindi, si ritiene, invece, accoglibile la domanda di risoluzione del contratto, avendo il sig. B. V. e i convenuti, per il mezzo del proprio procuratore, sottaciuto all'attrice l'esistenza di abusi realizzati, di un processo penale in corso e di un sequestro preventivo, anzi dichiarando la conformità edilizia ed urbanistica del bene

immobile, peraltro insistente su zona con vincoli paesaggistici, e l'assenza di qualsivoglia vincolo.

D'altro lato, non risulta provato l'adempimento contrattuale dei convenuti oggetto di allegazione, ovvero né che l'attrice conoscesse l'esatta situazione dei beni e del processo in corso, nonché del sequestro, nonché ce sia stata lei effettivamente a realizzare gli abusi oggetto di ordine di demolizione.

Essendo incontestato il versamento del prezzo di vendita va, dunque, condannata parte convenuta alla restituzione dell'importo, in favore di parte attrice, di € 180.000,00, oltre interessi dal pagamento dell'importo in oggetto al saldo.

Quanto all'asserito danno subito dall'attrice, non solo è carente alcuna allegazione, ma anche prova, oltre che nesso causale tra condotta e danno.

In relazione a tutte le suesposte considerazioni, la domanda di parte attrice di risarcimento del danno va rigettata.

Le spese sono liquidate in ragione della soccombenza sulla base delle disposizioni di cui al d.m. 55/14, tenuto conto del valore, della natura e complessità della controversia, del numero e dell'importanza delle questioni trattate, nonché della fase istruttoria svolta.

Viene esclusa la liquidazione della fase decisoria per cui parte attrice non ha svolto alcuna attività difensiva.

P.Q.M

Il Tribunale di Latina, definitivamente pronunciando, in persona della dott.ssa Concetta Serino, ogni ulteriore domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- in parziale accoglimento della domanda proposta da parte attrice dichiara la risoluzione del contratto di vendita del 24 settembre 2007 stipulato tra le parti in causa per atto del notaio F., rep. 4863, per fatto e colpa addebitabile ai venditori e, per l'effetto, condanna in solido i convenuti alla restituzione della somma percepita per la vendita, nella misura

di €. 180.000,00, con gli interessi dalla data della stipula notarile fino all'effettivo soddisfo,

- rigetta le ulteriori domande attoree,

- condanna i convenuti in solido al pagamento, in favore di parte attrice, delle spese di lite che liquida in € 1.600,00 per la fase di studio, € 1.200,00 per la fase introduttiva, € 2.50,00 per la fase istruttoria, oltre a spese generali, iva e c.p.a., da distrarsi in favore del procuratore della parte dichiaratosi anticipatario.

Latina, 18.03.2022

Il Giudice

(Dott.ssa Concetta Serino)