



TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Gianluigi Morlini ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 4830/2008 promossa da:

S. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. (e dell'avv.), elettivamente domiciliato in (difensore avv.)
G. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. (e dell'avv.) VIA (), elettivamente domiciliato in (42121 REGGIO EMILIA, presso il difensore avv.)

ATTORI

contro

C. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. (e dell'avv.), elettivamente domiciliato in (difensore avv.)

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Parte attrice conclude come da foglio allegato a verbale d'udienza del 1/12/2011, parte convenuta conclude come da comparsa di risposta.

FATTO E DIRITTO

- rilevato che, promuovendo la presente controversia, gli attori S. C. e G. F. riferiscono di aver acquistato un immobile dalla convenuta nel 2004, ma di avere scoperto solo nel 2007 che tale immobile presentava gravi vizi strutturali, ed in particolare problemi di subsidenza delle fondazioni, tali da rendere necessari interventi di consolidamento. Sulla base di tale narrativa, deducono l'esistenza di un dolo omissivo della venditrice per avere taciuto la circostanza e non avere reso edotti i compratori di tali vizi strutturali; e concludono quindi chiedendo in via principale l'annullamento del contratto e la restituzione del prezzo per dolo determinante *ex* articolo 1439 c.c., in via subordinata il risarcimento dei danni per dolo incidente *ex* articolo 1440 c.c.

Costituendosi in giudizio, resiste la venditrice C. F. osservando che l'effettiva situazione dell'immobile era perfettamente visibile, era ben nota a controparte ed in nessun modo era stata nascosta nel corso delle trattative.

La causa è istruita, così come richiesto dalle parti, con l'interpello degli attori e con l'esame dei testi indotti;

- ritenuto che, sulla base di quanto esposto in parte narrativa, oggetto di causa è lo scrutinio in ordine alla presenza di raggiri, determinanti ad ottenere il consenso di controparte *ex* art. 1439 c.c. o comunque incidenti sul prezzo concordato *ex* articolo 1440 c.c., utilizzati dal venditore C. F. tramite dolo omissivo integrato dal silenzio reticente e malizioso in ordine alla mancata informazione circa la presenza di vizi strutturali nell'immobile compravenduto.

Ciò detto, ritiene il Giudice che tali raggiri non possono ritenersi sussistenti, ciò che impone il rigetto della domanda attorea.

Infatti, l'istruttoria espletata ha comprovato che:

- allorquando i compratori hanno visionato l'immobile, erano ben visibili catene di rinforzo della struttura sia sui muri esterni dell'edificio, sia sulle scale ad ogni pianerottolo (cfr. confessione resa in sede di interpello dagli stessi attori in risposta al capo 3 della memoria di parte

convenuta, nonché deposizione sempre su tale capo dei testi E [redacted], F [redacted], G [redacted] e F [redacted];

- in particolare, nell'appartamento poi oggetto di vendita, le catene erano visibili nel sottotetto, e, sistemate a terra, sul punto in cui il sottotetto conduce allo stenditoio (cfr. confessione resa in sede di interpello dagli stessi attori in risposta al capo 3 bis della memoria di parte convenuta, nonché deposizione sempre su tale capo dei testi E [redacted], F [redacted] e G [redacted]);
- al signor C [redacted] che aveva chiesto chiarimenti sulla presenza dei tiranti, fu spiegato che l'inserimento degli stessi era stato deciso dal condominio dopo l'interpello di consigli di autorevoli esperti (deposizione teste R [redacted] in riferimento al capo 4 di parte convenuta);
- fu altresì riferito al C [redacted] che i suddetti esperti avevano garantito che l'intervento realizzato assicurava miglioramento statico dell'edificio (deposizione testi G [redacted] e F [redacted] in riferimento al capo 5 di parte convenuta), quantomeno in caso di terremoto (deposizione teste E [redacted] e F [redacted] in riferimento al capo 5 di parte convenuta);
- lo stesso C [redacted] in uno dei tanti incontri svoltisi durante le trattative, quando si parlò di tiranti ebbe ad osservare che gli era noto il problema, perché lui stesso abitava in un palazzo sul L [redacted] C [redacted] a Reggio Emilia che aveva problemi di subsidenza (cfr. seconda deposizione del teste E [redacted] e F [redacted] all'udienza del 27/1/2014, in risposta al capo 4 di parte convenuta);
- i compratori si sono recati diverse volte a visionare l'immobile poi acquistato, "minimo quattro volte" (cfr. seconda deposizione del teste E [redacted] e F [redacted] all'udienza del 27/1/2014), e tutte le volte la situazione fattuale era quella sopra descritta.

Tanto premesso, deve escludersi la presenza di raggiri operati da parte venditrice, atteso che la complessiva situazione dello stabile e dell'appartamento compravenduto, per un verso erano chiaramente ed inequivocabilmente visibili dagli acquirenti, che più volte durante le trattative si sono presentati *in loco*; e per altro verso, in nessun modo erano state nascoste o comunque ridimensionate da parte venditrice con comportamenti reticenti o maliziosi, ciò che è necessario per

potere configurare il dolo omissivo (per tutte e da ultimo, in ordine alla consolidata giurisprudenza di legittimità cfr. Cass. n. 7751/2012);

- considerato che, in ragione di tutto quanto sopra, la domanda attorea va rigettata.

Non vi sono motivi per derogare ai principi generali codificati dall'art. 91 c.p.c. in tema di spese di lite, che, liquidate come da dispositivo con riferimento al D.M. n. 140/2012, in ragione della previsione di retroattività posta dal suo articolo 41 ed atteso che l'attività degli avvocati si è esaurita dopo la caducazione delle tariffe il 23/7/2012 (per la retroattività della normativa, cfr. la giurisprudenza consolidata di Cass. Sez. Un. nn. 17405-6/2012, Cass. nn. 18473/2012, 18551/2012, 18920/2012, ritenuta costituzionalmente non illegittima da Corte Cost. ord. n. 261/2013), sono quindi poste a carico dei soccombenti attori, in solido tra loro, ed a favore della vittoriosa parte attrice, tenendo a mente un valore ricompreso tra quelli minimi e quelli medi per ciascuna delle quattro fasi di studio, di introduzione, istruttoria e decisoria, nell'ambito dello scaglione entro il quale è racchiuso il *decisum*, di causa.

Si dà atto che il presente fascicolo è per la prima volta pervenuto a questo Giudice, trasferito al Tribunale di Reggio Emilia il 11/4/2012, all'udienza del 24/10/2013, e, dopo avere completato l'istruttoria, all'udienza del 27/3/2014 è stato deciso con la presente sentenza contestuale *ex art. 281 sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti.

P.Q.M.

il Tribunale di Reggio Emilia in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio tra le parti, ogni diversa istanza disattesa

- rigetta la domanda;



- condanna C. S. e F. G., in solido tra loro, a rifondere a F. C. le spese di lite del presente giudizio, che liquida in € 7.000 per compensi, oltre IVA e CPA come per legge

Reggio Emilia, 27/3/2014

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
27. MAR 2014
DEPOSITATO IL CANCELLIERE

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott. Giovanni Battista Vaccaro



Il Giudice
dott. Gianluigi MORRINI



Camera Civile Reggio Emilia