

*Dolo contrattuale, violazione del generale obbligo di buona fede e di protezione, onere della prova e risarcimento del danno*

Tribunale di Cremona, 27 settembre 2012. Estensore Milesi.

**Obbligazioni e contratti - Dolo contrattuale ex articolo 1439 c.c. - Comportamenti omissivi reticenti - Omessa denuncia di circostanze in violazione del generale obbligo di buona fede nelle trattative e di quello di protezione - Onere della prova - Presunzione juris tantum - Risarcimento del danno - Limiti dell'interesse negativo - Esclusione - Estensione a tutto il complesso delle utilità mancate o al maggior aggravio economico**

*Nel dolo contrattuale ex art. 1439 c.c. i raggiri ben possono consistere in comportamenti omissivi e reticenti, specie laddove inseriti in un più ampio comportamento malizioso e diretto ad ingannare la vittima, o laddove la parte silente abbia taciuto circostanze che il generale obbligo di buona fede nelle trattative e quello di protezione (che del primo costituisce diretto corollario) imponevano di esternare. Una volta dimostrata l'esistenza di un raggiro rilevante su un elemento non trascurabile del contratto, il deceptor non è tenuto a provare altro ai fini dell'an debeatur, in quanto opera la presunzione iuris tantum che senza la condotta illecita le condizioni contrattuali sarebbero state diverse e quindi per lui più favorevoli. Pur trattandosi di sottospecie della responsabilità precontrattuale, il risarcimento del danno patito dagli attori non può essere limitato al solo interesse negativo, ma deve estendersi a tutto il complesso delle utilità mancate o al maggiore aggravio economico subito in ragione del comportamento fraudolento del deceptor.*

*(Massime a cura di Andrea Milesi - Riproduzione riservata)*

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

premesse: che gli attori hanno agito onde ottenere la condanna dei convenuti al risarcimento del danno patito a seguito del comportamento da questi ultimi tenuto nel corso delle trattative che hanno portato alla conclusione di un contratto di compravendita dell'immobile prima abitato dai convenuti, comportamento che, a dire degli attori, integrerebbe gli estremi del dolo incidente ex art. 1440 c.c.;

che i convenuti hanno eccepito sia l'insussistenza dei requisiti per ritenere integrato il dolo incidente, sia l'inesistenza di alcun danno patito dagli attori, onde hanno richiesto l'integrale reiezione delle avverse domande;

rilevato: come l'art. 1439 c.c. richieda, per l'integrazione del dolo contrattuale, oltre al raggiro (ossia ad una condotta diretta ad alterare l'altrui volontà negoziale), l'effettiva alterazione della volontà contrattuale della vittima in conseguenza del raggiro e l'idoneità del raggiro stesso a determinare tale alterazione, differenziandosi poi il c.d. "dolo vizio" (avente come conseguenza l'annullamento del contratto) dal "dolo incidente", le cui conseguenze sono regolate dalla lettera dell'art. 1440 c.c.;

come i raggiri ben possono consistere in comportamenti omissivi e reticenti, specie laddove inseriti in un più ampio comportamento malizioso e diretto ad ingannare la vittima o, come nel caso di specie, laddove la parte silente abbia taciuto circostanze che il generale obbligo di buona fede nelle trattative e quello di protezione (che del primo costituisce diretto corollario) imponevano di esternare;

considerato: che nel caso che ci occupa ben può dirsi che, sia al momento della stipula del contratto preliminare che dell'atto pubblico di compravendita, le condizioni di vivibilità dell'immobile compravenduto fossero tali da imporre ai venditori di rendere edotti i potenziali acquirenti quantomeno dell'esistenza di pregressi ed attuali problemi di convivenza con il laboratorio sottostante in ragione dei rumori notturni da questo provocati, problemi che senz'altro esistevano sia nel settembre 2007 che nel giugno 2008, perché così hanno confermato i testi S. e L., perché così risulta dalla perizia ARPA del 10.10.2008 (doc. 7 di parte attrice) e perché altrimenti non si spiegherebbe l'esposto di agosto 2008 (se, infatti, i rumori fossero ricominciati nel luglio/agosto 2008 dopo oltre 7 anni di normalità, l'esposto non sarebbe stato presentato così fulmineamente dai condomini). Ciò, si badi bene, indipendentemente dall'effettivo livello delle immissioni, poiché in ogni caso si trattava di caratteristiche importanti nell'ambito della formazione della volontà contrattuale degli acquirenti;

che si può altresì affermare che l'omissione informativa di cui sopra sia stata idonea ad inficiare la piena consapevolezza circa le migliori condizioni da applicare all'acquisto, pur senza scadere nel vero e proprio dolo vizio – peraltro nemmeno allegato dagli attori – anche considerando che i coniugi T. non erano consapevoli – né avrebbero potuto esserlo usando l'ordinaria diligenza – delle condizioni notturne del rumore provocato dal laboratorio di panificazione, come dimostra il fatto che, già dopo la prima notte trascorsa nel nuovo appartamento, il sig. T. F. andò immediatamente a lamentarsi con il condomino F. L., come da quest'ultimo affermato in sede di escussione testimoniale;

che, secondo dottrina e giurisprudenza dominanti e condivisibili, una volta dimostrata l'esistenza di un raggiro rilevante su un elemento non trascurabile del contratto, il *deceptor* non è tenuto a provare altro ai fini dell'*an debeat*, in quanto opera la presunzione *iuris tantum* – nella specie non vinta da diversa prova o presunzione allegate dai convenuti – che senza la condotta illecita le condizioni contrattuali sarebbero state diverse e quindi per lui più favorevoli (cfr Cass. n. 8318 del 16.08.1990);

ritenuto: che, pur trattandosi di sottospecie della responsabilità precontrattuale, il risarcimento del danno patito dagli attori non può essere limitato al solo interesse negativo, ma deve estendersi a tutto il complesso delle utilità mancate o al maggiore aggravio economico subito in ragione del comportamento fraudolento del *deceptor*, che nel caso concreto non può che coincidere con la differenza tra quanto pattuito tra le parti quale corrispettivo della compravendita ed il valore di mercato del bene gravato dalle cattive condizioni ambientali circostanti, da valutarsi all'epoca dell'acquisto effettuato dagli odierni attori senza che il miglioramento della situazione avvenuto dopo la conciliazione giudiziale tra condominio e Panificio G. nel dicembre 2009 possa incidere sul danno verificatosi al momento della conclusione del contratto;

che, peraltro, la stima effettuata dal consulente di parte attrice e prodotta a corredo dell'atto di citazione appare esorbitante ed incongrua, specie considerando che dalle dichiarazioni dei testimoni si evince che, negli anni

2007-2008, la situazione generale relativa ai rumori notturni non era grave quanto quella originariamente rilevata nell'anno 2001 (ad esempio vedasi le dichiarazioni del teste A. F. o quelle di A. O.) e che, in ogni caso, una decurtazione del valore venale del bene pari al 40% appare eccessiva; che si ritiene equa la liquidazione del danno nella misura del 10% del corrispettivo pattuito tra le parti, pari quindi ad € 17.000,00, oltre rivalutazione dalla data di stipula dell'atto pubblico a quella odierna di liquidazione, ed oltre interessi legali dalla data odierna al saldo effettivo; che, al contrario, la voce di danno riferita all'aggravamento delle condizioni di salute degli attori non può trovare ingresso nella posta risarcitoria, non essendo in nesso diretto ed immediato con l'illecito perpetrato dagli attori, che dunque non sono i corretti legittimati passivi di tale richiesta; che le spese di lite seguono la soccombenza ma possono essere compensate nella misura del 20% in ragione della rilevante differenza tra il decisum e l'originario petitum e, applicando i principi di cui al Decreto del Ministro della Giustizia n. 140 del 20.07.2012, sono liquidate in dispositivo;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando:

- condanna, per le ragioni di cui in motivazione, G.E. e O. C., in solido, al pagamento, in favore di T.F. e R.M.C., della somma di € 17.000,00 oltre rivalutazione monetaria dal 10.06.2008 ed interessi legali dalla data odierna al saldo effettivo;
- condanna G.E. e O. C., in solido, alla refusione, in favore di T.F. e R.M.C., delle spese di lite, che già parzialmente compensate liquida in € 440,00 per spese vive ed € 1.680,00 per compensi, oltre IVA, CPA e successive occorrenze.

Il Giudice

Dott. Andrea Milesi