

N. R.G. 7806/2020

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Verona

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Attilio Burti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 7806/2020 promossa da:

dall'Avv. (c.f. rappresentato e difeso

ATTORE

Contro

dall'Avv. (c.f. rappresentato e difeso

CONVENUTO

Oggetto: Vendita di cose immobili

CONCLUSIONI

Condusioni per l'attore:

Voglia il Tribunale adito, respinta ogni contraria richiesta ed eccezione:

“in via principale

- *accertare e dichiarare, per i fatti di cui in narrativa, che la condotta tenuta dal convenuto in relazione alla stipula del contratto di vendita del 25 marzo 2015 – atto a ministero del Notaio in Verona, dott.ssa*

Repertorio n. 33089, Raccolta n. 13003, registrato alla Agenzie



delle Entrate di Verona 1 il successivo 03.04.2015 al n. 5757 serie 1T è stata caratterizzata da dolo nei confronti dell'attore e, per l'effetto,

- annullare e/o dichiarare inefficace il contratto di vendita del 25 marzo 2015 – atto a ministero del Notaio in Verona, dott.ssa Repertorio n. 33089, Raccolta n. 13003, registrato alla Agenzie delle Entrate di Verona 1 il successivo 03.04.2015 al n. 5757 serie 1T con ogni conseguente provvedimento di ragione e di Legge in riferimento alla restituzione dell'immobile oggetto del contratto de quo;
- condannare il convenuto al rimborso di tutte le spese sostenute connesse al negozio come emergerà in corso di causa di cui sopra nonché al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dall'attore, come da emergenze di causa;

in subordine

- accertare e dichiarare che il comportamento del convenuto Sina-gra correlato alla conclusione del contratto di cui in narrativa costituisce illecito precontrattuale;
- per l'effetto, Condannare il convenuto a risarcire all'attore la somma complessiva di almeno euro 100.000,00, oltre interessi, ovvero la diversa somma che emergerà all'esito dell'istruttoria ovvero che sarà ritenuta di giustizia dal Giudicante.

In ogni caso

- Respingersi la domanda avversaria formulata ai sensi dell'art. 96 c.p.c.
- Con vittoria di spese e competenze di Giudizio da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore il quale si dichiara antistatario.”

Condusioni per il convenuto:

“*conclusioni*

Per le ragioni tutte, in fatto e diritto, che si sono espote, si chiede che il Tribunale adito:

- *rigetti, perché infondata in fatto e diritto, per le causali tutte di cui in comparsa, ognuna delle domande proposte dall'attore nei confronti del convenuto;*



- condanni l'attore alla rifusione di spese e compenso di causa, oltre a rimb. forf. 15%, Iva e Cpa nonché, in via riconvenzionale, ex art. 96 cpc, al risarcimento dei danni nella misura che sarà equamente determinata dal Tribunale”



CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione notificato l'1 ottobre 2020 il dott. _____ – e

– ha, in via principale, domandato nei confronti dell'Avv. _____ l'annullamento per dolo del contratto di compravendita immobiliare stipulato il 25.3.2015 per atto pubblico con il ministero del Notaio _____ (doc. 5 dell'attore) e, in via di subordine, domandato il risarcimento del danno subito per la condotta scorretta tenuta durante le trattative che lo avrebbe indotto, secondo la sua prospettazione, a concludere un contratto valido ma svantaggioso e che, in assenza di tale condotta, avrebbe concluso a condizioni economiche diverse (art. 1440 cod. civ.).

2. Si è costituito in giudizio l'Avv. _____ – all'epoca dei fatti

– domandando il rigetto delle domande proposte dall'attore perché, preliminarmente, tanto l'azione costitutiva di annullamento del contratto quanto il credito risarcitorio per la presunta condotta illecita tenuta nel corso delle trattative dovevano considerarsi prescritte per decorso del termine quinquennale (vedi. art. 1442, secondo comma, cod. civ. e 2947, primo comma, cod. civ.).

3. Attesa la potenziale idoneità dell'eccezione preliminare di prescrizione a definire la controversia, il Giudice, dopo lo svolgimento dell'appendice scritta dell'udienza ex art. 183 c.p.c., ha ordinato che fossero precisate le conclusioni ed ha trattenuto la causa in decisione.

4. L'esame dell'eccezione di prescrizione impone una doverosa ricostruzione del quadro fattuale al fine di selezionare: – quali possano essere le condotte con reale efficacia decettiva che il _____ avrebbe tenuto in danno del _____ – su quale elemento del contratto è caduta la falsa rappresentazione della realtà da parte del _____ – il momento di decorrenza della prescrizione, il quale coincide con quello della scoperta che la divergenza tra lo stato delle cose e la situazione che, invece, la parte si era falsamente rappresentato dipende



dall'inganno perpetrato della propria controparte negoziale (vedi art. 1442, secondo comma, cod. civ.).

5. Questa operazione di ricostruzione non si presenta come agevole perché, dalla narrativa dei fatti, emergono rapporti multilivello tra l'attore ed il convenuto (quantomeno di carattere amicali, nonché di collaborazione lavorativa quali alti dirigenti di una fondazione bancaria di grande rilievo) che hanno preceduto e sono proseguiti anche dopo la compravendita oggetto dell'odierna impugnativa negoziale; la quale compravendita, nella biografia personale delle parti di questo giudizio, si pone, verosimilmente, come un tassello di un mosaico più ampio.

6. Tanto premesso, volendo mettere a fuoco l'oggetto del contendere, il ha allegato che, qualche mese dopo aver preso servizio come alto dirigente della Fondazione (cosa avvenuta nel secondo semestre del 2014, vedi doc. 3 dell'attore), grazie all'intercessione del Direttore Generale con cui da molto tempo aveva rapporti di amicizia e convivialità, il convenuto gli prospettava di acquistare un appartamento di sua proprietà ubicato in un prestigioso quartiere residenziale della città scaligera al corrispettivo di 350.000,00 euro.

7. L'Avv. induceva il all'acquisto del bene assicurandolo che: - il corrispettivo avrebbe potuto essere versato previa accensione di un mutuo pari all'importo del prezzo; - la rata del mutuo avrebbe potuto essere pagata grazie al canone annuo di locazione pari ad euro 1.000,00 che l'inquilino che viveva nell'immobile avrebbe versato al compratore in forza del subentro automatico nel contratto di locazione (art. 1599 c.c.); - il da poco assunto in avrebbe avuto incarichi prestigiosi ed assai remunerativi come contropartita del finanziamento che avrebbe contratto con la banca per procurarsi la provvista di denaro occorrente per pagare il prezzo dell'appartamento.

8. La compravendita veniva stipulata il 25.3.15 (doc. 5 dell'attore) e, solo in quell'occasione, il avrebbe appreso che, nove anni prima, il aveva acquistato il medesimo bene al valore nominale di euro 235.000,00 e che l'appartamento (oggetto di un fondo patrimoniale in favore della famiglia composta dai coniugi e Corsi) era stato stimato (vedi sempre doc. 5 dell'attore), ai fini dell'autorizzazione alla vendita da parte del Tribunale (v. art.



169 cod. civ.), per la minor somma di 310.000,00 euro (rispetto al maggior prezzo concordato di 350.000,00 euro).

9. Successivamente, tuttavia, l'affare diventava poco conveniente per l'acquirente ed il mutuo contratto per comprare l'immobile difficilmente sostenibile.

10. Ed, infatti, nel luglio 2015, la conduttrice dell'immobile moriva (per cause naturali collegate all'età), sicché al veniva meno l'entrata costituita dal canone di locazione (che l'anziana signora gli versava mensilmente) che, per lui, rappresentava la provvista per pagare le rate del mutuo contratto per comprare l'abitazione.

11. Nell'ottobre del medesimo anno, in tesi di parte attrice, il – per non incorrere nel licenziamento – veniva indotto dal a dimettersi dall'impiego presso la Fondazione in ragione dell'apertura di un procedimento penale che, gettando una stigmatte sul nome del avrebbe, al contempo, screditato la Fondazione tutta cui il medesimo era strettamente legato visti i prestigiosi e lucrativi incarichi dirigenziali. Al dunque, veniva improvvisamente a mancare anche l'entrata sicura rappresentata dal lauto stipendio mensile.

12. Successivamente è stato proprio il *“al fine di ovviare alle circostanze comportanti una eccessiva onerosità in capo al per la gestione dell'immobile e del relativo mutuo nonché per mantenere le assicurazioni da egli profferte e sottese all'affare immobiliare”* (atto di citazione, pag. 6), a proporre al che la società Torre SGR (di cui il era il Presidente) prendesse in conduzione l'immobile al corrispettivo di euro 1.2000 mensili.

13. Il contratto concluso il primo marzo 2016 restava in vigore sino al 30.04.2017 quando la Torre SGR recedeva dalla locazione (vedi doc. 11 dell'attore).

14. E' stato allora che il volendo alienare l'immobile acquistato ormai due anni prima e rivolgendosi ad una nota agenzia immobiliare del quartiere di Borgo Trento di Verona, si sarebbe accorto della divaricazione tra il valore dichiarato dell'immobile nel rogito (euro 350.000,00) ed il valore effettivo (in tesi euro 250.000,00).



15. Così ricostruite le allegazioni dell'attore emerge che: a) la falsa percezione della realtà risiederebbe, sia nel reale valore dell'immobile acquistato (inferiore rispetto al prezzo pagato dall'attore) artatamente taciuto dal convenuto, sia nella circostanza che al [redacted] sarebbero stati assicurati dal [redacted] i mezzi finanziari per pagare le rate del mutuo e sostenere l'affare; b) il minor valore del bene sarebbe stato percepito dal [redacted] soltanto nel 2017 quando egli avrebbe inteso vendere l'appartamento comprato dal [redacted] nel 2015; c) la scoperta della condotta decettiva tenuta dal [redacted] sarebbe avvenuta soltanto nel 2017, quando la società romana Torre SGR riconducibile al [redacted] recedeva dal contratto di locazione inerente l'immobile de quo; d) conseguentemente il *dies a quo* della prescrizione dell'azione di annullamento decorrerebbe dal 2017 e, dunque, l'azione non sarebbe prescritta.

16. Questi assunti, tuttavia, non possono essere condivisi dal Giudicante e l'eccezione di prescrizione deve essere accolta per le seguenti ragioni.

17. Deve essere premesso, al fine di non confondere l'azione di annullamento per dolo del contratto da quella (in questa sede non proposta) di risoluzione del contratto a prestazioni corrispettive per grave inadempimento (artt. 1453 e 1455 c.c.), che la condotta decettiva rilevante ai fini dell'annullamento del contratto si colloca, per definizione, prima ed a monte del vincolo negoziale (in quanto *condicio sine qua* non dell'induzione in errore dell'altro contraente e, conseguentemente, della conclusione del contratto), mentre, evidentemente, l'eventuale condotta successiva alla stipula del negozio tenuta da una delle parti in difformità dagli impegni assunti costituisce semmai un inadempimento al vincolo contrattuale e, quindi, una causa di risoluzione del contratto.

18. Gli artifici e raggiri sono, infatti, una condotta tenuta nella fase delle trattative preordinata ad indurre una parte in errore circa un elemento dell'affare e spingerla a concludere un contratto che, in realtà, la parte non avrebbe voluto concludere ove avesse conosciuto quale era, ovviamente al momento dell'affare, l'effettivo stato delle cose.

18. Per ritenere, invero, che anche la condotta successiva alla stipula del contratto sia rilevante ai fini della prova dell'esistenza di una condotta d'inganno tenuta prima della conclusione del negozio, occorre allegare che il dolo risiede proprio nella rassicurazione che una parte avrebbe tenuto una de-



terminata condotta con la preordinata volontà, sin da subito, di non tenere fede al suo impegno.

19. Ma, evidentemente, non è questo il caso.

20. Le ragioni della non sostenibilità dell'affare da parte del sono chiaramente sopravvenute alla stipula del contratto e dipendono, in parte, dalla morte dell'originaria conduttrice per cause naturali (evenienza che, purtroppo, rientra nella fisiologia della vita umana e, quindi, è un rischio inevitabile insito in ogni contratto di locazione). Peraltro, a questo evento, il ha cercato di, per così dire, porre rimedio offrendo al – verosimilmente in virtù del rapporto d'amicizia che all'epoca ancora gli legava o di altre ragioni che non è rilevante conoscere in questa sede – la disponibilità della Torre SGR a prendere in conduzione l'immobile, peraltro al canone (più elevato) di 1.200,00 euro.

21. La circostanza che nell'aprile 2017 (dunque due anni dopo la stipula del contratto del cui annullamento per dolo qui si discute) la Torre SGR sia receduta dal contratto di locazione non è evidentemente ricollegabile ad una volontà primitiva – e, dunque, risalente sino ai mesi antecedenti alla stipula della compravendita (avvenuta nell'inverno del 2015) – del di ingannare il circa il fatto che avrebbe potuto pagare le rate del mutuo con gli introiti della locazione dell'immobile.

22. Del resto, ammettendo che il abbia assicurato il sulla circostanza che poteva pagare le rate del mutuo contratto la banca con i canoni di locazione dell'immobile (al tempo della compravendita locato), è evidente che questa informazione non poteva avere alcuna reale capacità decettiva.

23. Appartiene, infatti, alla comune esperienza che il conduttore di un immobile può morire, può recedere anticipatamente dal contratto dando il preavviso (usualmente convenuto in sei mesi), può, alla scadenza, non rinnovare il contratto di locazione o può smettere di pagare i canoni rendendosi moroso e incapiente rispetto all'azione di recupero forzoso del credito per i canoni insoluti. E, analogamente, appartiene al patrimonio di conoscenze diffuso che, cessato il contratto di locazione o liberato l'immobile all'esito dell'esecuzione dell'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità, l'appartamento può rimanere per qualche mese sfitto in attesa di trovare un inquilino solvente e che il successivo inquilino, per variabili legate all'andamento del mercato immobilia-



re, può essere disponibile a prendere in conduzione l'immobile ad un canone inferiore rispetto a quello precedente.

24. Il _____ dunque, tanto più in considerazione delle sue specifiche competenze e conoscenze (egli era già stato

_____), non poteva certo fare affidamento sicuro che avrebbe potuto, per tutta la lunghissima durata del mutuo (che scadeva nel 2045 vedi piano di ammortamento sub doc. 6 attore), contare sull'entrata mensile costante del canone di locazione per l'importo 1.000.00 euro: troppe erano le variabili che escludevano che una persona ragionevole potesse fare affidamento che l'immobile sarebbe stato sempre locato a quella cifra e che gli inquilini che si fossero avvicendati nella locazione (in tesi senza soluzione di continuità) avrebbero sempre pagato regolarmente il canone.

25. Analogamente, neppure la perdita del remunerativo e prestigioso impiego del _____ presso _____ può essere ricondotto ad una preordinata condotta dolosa del _____ che avrebbe, in tesi, fatto intendere al _____ che gli avrebbe assicurato un lauto lavoro ed un gratificante stipendio anche in cambio della compravendita immobiliare di cui è causa con la riserva mentale di abbandonarlo alla prima occasione utile.

26. Tra le parti del processo è, infatti, pacifico che le dimissioni del _____ (indotte o meno dal _____ dietro la prospettiva di un licenziamento ciò rileverà nella sede giuslavoristica già adita dalle parti) sono maturate in ragione delle indagini penali cui l'attore è stato sottoposto (le quali, come si evince dalle produzioni documentali del convenuto, hanno avuto ampio eco sulla stampa) e, dunque, sono l'esito di una imponderabile sopravvenienza rispetto alla stipula del contratto, piuttosto che il precipitato di una macchinazione posta in atto dal _____ sin da prima della stipula della compravendita e che ha colto, nell'emersione dell'indagine penale a carico del _____ un mero pretesto.

27. Ancora una volta, in ogni caso, le assicurazioni del _____ circa la stabilità degli impieghi remunerativi presso la Fondazione per tutto il lungo tempo di durata del piano di ammortamento del mutuo, non possono, comunque, avere avuto efficacia decettiva reale nei confronti del _____ attesi i mutevoli equilibri di potere che reggono le fondazioni bancarie ed il fisiologico



turn over negli incarichi apicali degli istituti di credito di peso specifico e degli enti a loro collegati; variabili queste ultime che, da un lato, non possono essere chiaramente governate da una persona sola (in questo caso il _____ e, dall'altro, non potevano essere ignorate dal _____ atteso il suo prestigioso curriculum professionale e la sua chiara esperienza delle cose del mondo.

28. Pertanto, essendo tanto la perdita dell'inquilina quanto la perdita del lavoro sopravvenienze non ricollegabili ad un disegno preordinato del _____ ma, invero, rientranti nel novero delle possibilità neppure remote – che un uomo come il _____ tutt'altro che sprovveduto in ragione della sua biografia umana e professionale, non poteva non mettere in conto – è chiaro che la condotta decettiva rilevante ai fini dell'annullamento del contratto è posta tutta a monte della stipula del contratto e risiede soltanto nella falsa rappresentazione del valore commerciale dell'immobile.

29. A tal proposito, anche ammettendo che il _____ possa avere indotto il _____ in errore circa il valore effettivo dell'immobile sottacendogli che, ai fini dell'ottenimento da parte del Giudice Tutelare all'alienazione di un bene del fondo patrimoniale, lo stesso era stato valutato 310.000,00 e non 350.000,00 euro – come nella perizia dell'ing. Firpo fatta redigere dal _____ ai fini della concessione del mutuo al _____ – tanto la divergenza tra il valore effettivo e quello reale del bene quanto la reticenza del venditore sono stati scoperti dal _____ al momento del rogito e non a distanza di due anni da esso.

30. All'atto pubblico di compravendita era, infatti, allegato dal Notaio rogante il ricorso al Tribunale per la richiesta di autorizzazione alla vendita dell'immobile oggetto del fondo patrimoniale depositata dai coniugi _____ e Corsi in cui era esposto, tanto che il bene era stato comprato nel 2006 dal _____ al minor prezzo di 235.000,00, quanto che la perizia depositata a firma dell'ing. Venturi lo aveva stimato in euro 310.000,00 (vedi **doc. 5**).

31. Pertanto, sin dalla data del 25.3.2015, il _____ aveva tutti gli elementi per accorgersi che il valore di stima della perizia redatta dall'ing. Firpo ai fini dell'erogazione del mutuo era stato, in tesi, gonfiato ai fini dell'ottenimento di un mutuo di importo pari a 350.000,00 euro. Già allora emergeva per tabulas il delta di valore tra la perizia di stima dell'immobile redatta dal Firpo per giustificare l'erogazione di un mutuo di 350.000,00 euro ed i diversi valori emergenti dal contratto di vendita.



32. Il [redacted] a quella data, era, inoltre, da quasi un anno responsabile del patrimonio immobiliare di una rilevante fondazione Bancaria ([redacted]) ed aveva, pertanto, tutte le conoscenze e le competenze per rendersi conto di quale fosse il valore reale di un appartamento ubicato nel quartiere altolocalo della città dove ha sede la Fondazione per cui lavorava, senza certo dover ricorrere alle opinabili e atecniche valutazioni di un'agenzia immobiliare (quella della filiale Tecnocasa di Borgo Trento cui il [redacted] si è rivolto nel 2017) che procede secondo schemi semplicistici (i valori medi sul mercato al metro quadro degli immobili venduti nella zona) e prescinde da valutazioni di carattere approfondito ed individualizzato che, evidentemente, può fare un alto dirigente di una fondazione bancaria che, come è noto, amministra un ingente patrimonio immobiliare.

34. Le medesime ragioni innanzi esposte conducono all'accoglimento dell'eccezione di prescrizione con riferimento alla domanda di risarcimento del danno conseguenza della scorrettezza tenuta dal [redacted] durante le trattative; danno consistente nella differenza tra il valore dell'immobile dichiarato in contratto e quello effettivo inferiore, in tesi di parte attrice, di almeno 100.000,00 euro.

35. Il danno conseguenza della asserita condotta sleale tenuta dal [redacted] era, infatti, percepibile dal [redacted] già in sede di stipula dell'atto pubblico di compravendita o nei giorni immediatamente successivi (era, di fatti, sufficiente leggere gli allegati per percepire la differenza dei valori), a nulla rilevando le condotte successive tenute dal [redacted] in asserita violazione delle assicurazioni offerte, in quanto chiaramente collegate a fatti contingenti sopravvenuti rispetto alla stipula del contratto e non, invece, ad un inverosimile ed inesistente disegno unitario che sarebbe stato architettato già nella fase delle trattative contrattuali.

36. La responsabilità precontrattuale, diversamente da quanto ritenuto dall'isolata pronuncia della Suprema Corte di Cassazione 14188/2016, deve, poi, essere sussunta nel *genus* della responsabilità extracontrattuale come, da ultimo, ha affermato proprio la medesima Corte di Cassazione, con la sentenza della Seconda Sezione n. 24738 del 03/10/2019, alla cui motivazione si rinvia.

37. Ricondurre la responsabilità precontrattuale nella responsabilità da lesione del contatto sociale significa, infatti, assimilare la posizione di due con-



traenti che negoziano su un piano di parità ed in una posizione di reciproca autonomia con quella del soggetto che affida la propria persona o i propri beni (si pensi al caso del paziente rispetto al medico prima dell'entrata in vigore della legge Gelli-Bianco, o al bambino affidato alle cure dell'insegnante rispetto ai danni inferti a sé medesimo, o alla banca tratta rispetto al pagamento dell'assegno ad una persona diversa dal beneficiario) ad un soggetto investito dall'ordinamento giuridico, proprio in ragione delle sue specifiche competenze professionali, di una posizione giuridicamente qualificata e distinta, rispetto a quel bene giuridico, da quella della generalità dei consociati.

38. Invece, il dovere di correttezza e buona fede nelle trattative, si indirizza nei confronti della generalità dei consociati che si trovano, salvo il caso del contratto concluso tra il professionista ed il consumatore o quello dell'imprenditore che si trova in una situazione di dipendenza economica rispetto ad un altro, in una posizione di parità senza che l'uno rivesta, rispetto all'altro, una posizione qualificata derivante dalle proprie competenze specialistiche o dalla propria funzione sociale o professionale (come, invece, accade per il medico, l'insegnante, la banca o il mediatore che mette in contatto le parti per la conclusione dell'affare).

39. Per queste ragioni è più convincente sussumere la responsabilità pre-contrattuale nell'ambito di quella extra-contrattuale. Del resto, anche l'isolata pronuncia della Suprema Corte citata dall'attore, di segno opposto all'orientamento dominante tanto in dottrina quanto nella stessa giurisprudenza di legittimità, fa riferimento ad una fattispecie davvero peculiare e del tutto diversa dalla presente, ovverosia del contratto stipulato da un privato con la p.a. durante la pendenza della *condicio iuris* d'efficacia consistente nell'approvazione ministeriale richiesta dall'art. 19 del r.d. n. 2240 del 1923.

40. Il principio di diritto affermato dalla Suprema Corte si cala, dunque, in un contratto in cui una parte è posta, dall'ordinamento giuridico, in una posizione di supremazia rispetto all'altra e, in virtù della sua natura di contraente pubblico che contratta seguendo un procedimento amministrativo imposto dalla legge, può ingenerare quella situazione di affidamento costitutiva anche di un obbligo di protezione di matrice contrattuale.

41. Le spese legali devono essere ripartite ponendole a carico dell'attore che è la parte soccombente di questo giudizio. Devono essere liquidate sulla



base del valore del contratto di cui l'attore, in via principale, ha domandato l'annullamento (dunque euro 350.000,00) e sulla base dei valori medi con esclusione della fase istruttoria che è mancata.

42. Deve essere, da ultimo, rigettata la domanda riconvenzionale proposta dal convenuto ai sensi dell'art. 96, primo comma, cod. proc. civ., per l'assorbente ragione che non è neppure stata allegata l'esistenza di un danno causalmente ricollegabile alla condotta processuale tenuta dall'attore. E non inizia con questa osservazione la circostanza che la legge consente al giudice la liquidazione anche d'ufficio del *quantum* (v. artt. 1226 e 2056 c.c.), posto che *“la disposizione, infatti, diretta ad agevolare e semplificare la determinazione quantitativa del risarcimento, svincola la parte dal rigoroso rispetto dell'onere allegativo, ma non ne autorizza l'ingiusto arricchimento attraverso l'attribuzione di una somma di denaro alla quale non corrisponda alcun danno da risarcire.”* (cfr. Cassazione civile, Sez. II[^], sentenza del 13 settembre 2019, n. 22951).

43. Quanto, poi, alla condanna al pagamento di una somma equitativamente determinata ai sensi dell'art. 96, terzo comma, cod. proc. civ., deve essere osservato come le domande attoree sono state rigettate in considerazione dell'eccezione di prescrizione formulata in corso di causa dal convenuto. Non è, quindi, possibile ritenere *ab origine* manifestamente infondata – e, conseguentemente, frutto di colpa grave – l'iniziativa processuale del dott. posto che le sue domande sono state rigettate in virtù della scelta del convenuto di costituirsi tempestivamente in giudizio e, inoltre, di proporre la (ad onor del vero la pur rinunciabile, v. art. 2937, secondo comma) preliminare eccezione di prescrizione che, ove fondata, è assorbente rispetto all'esame dei fatti costitutivi della domanda attorea.

44. Il rigetto della domanda di cui all'art. 96 cod. proc. civ. non incide sulla regolazione delle spese di lite in quanto *“il principio secondo il quale il rigetto, in sede di gravame, della domanda, meramente accessoria, ex art. 96 c.p.c., a fronte dell'integrale accoglimento di quella di merito proposta dalla stessa parte, in riforma della sentenza di primo grado, non configura un'ipotesi di parziale e reciproca soccombenza, nè in primo grado nè in appello, sicchè non può giustificare la compensazione delle spese di lite ai sensi dell'art. 92 c.p.c. (Cass., Sez. VI-3, 12 aprile 2017, n. 9532).*



45. Questa seconda opzione interpretativa risulta essere stata condivisa, sulla base di un incisivo ordito motivazionale, da una successiva decisione (Cass., Sez. VI-3, 15 maggio 2018, n. 11792). La Corte, dopo aver dato atto di volersi confrontare con il primo orientamento, propende per la seconda opzione interpretativa, "stante la natura meramente accessoria della domanda ex art. 96 c.p.c., rispetto all'effettivo tema di lite cui va rapportata la verifica della soccombenza (domanda che presuppone, quale condizione necessaria - anche se non sufficiente - per il suo accoglimento, proprio il riconoscimento della soccombenza integrale della parte cui si attribuisce l'illecito processuale), nel caso - come quello all'esame - di rigetto della domanda ex art. 96 c.p.c., proposta dagli appellati e di rigetto dell'appello (con conseguente conferma del rigetto della domanda proposta in primo grado dagli appellanti) non dà luogo ad una ipotesi di pluralità di domande effettivamente contrapposte idonea a determinare la soccombenza reciproca sulla quale il Tribunale ha fondato la compensazione delle spese di lite di secondo grado". (cfr. Cassazione civile, Sez. II[^], sentenza del 13 settembre 2019, cit.).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta la domanda di annullamento del contratto;
- rigetta la domanda di risarcimento dei danni da condotta scorretta nelle trattative;
- condanna l'attore a rifondere al convenuto a titolo di spese legali la somma di euro 11.472,00 oltre rimborso forfettario al 15% ed accessori come per legge;
- rigetta le domande di condanna ai sensi dell'art. 96, primo e terzo comma, c.p.c.

Verona, 22 ottobre 2021

Il Giudice

Attilio Burti

