

TRACCIA N. 3

Assunte le vesti del difensore di Tizio, il candidato rediga il ricorso per cassazione avverso la seguente sentenza.

Repubblica Italiana
In nome del popolo italiano
La Corte d'Appello di XXX
XXX Sezione civile

Composta da:
XXX Presidente
XXX Consigliere
XXX Consigliere relatore
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sull'appello n. XXX/XXX di R.G. promosso da
Caio, elettivamente domiciliato in XXX, presso lo studio dell'avv. XXX, che lo rappresenta e difende,

contro

Tizio, elettivamente domiciliato in XXX, presso lo studio dell'avv. XXX, che lo rappresenta e difende.

Conclusioni delle parti

Per l'appellante: in riforma della sentenza n. XXX del Tribunale di XXX, rigettarsi ogni domanda di Caio, con vittoria nelle spese di entrambi i gradi di giudizio;

per l'appellato: rigettarsi l'appello, con vittoria di spese per entrambi i gradi di giudizio.

Svolgimento del processo e motivi

Con atto di citazione notificato in data XXX Tizio conveniva in giudizio Caio davanti al Tribunale di XXX per ivi sentir dichiarare la risoluzione del contratto di vendita in data XXX e la simulazione relativa quanto al prezzo, dichiarare versato il maggior prezzo di € 15.000 e condannare i convenuti alla sua restituzione, nonché al pagamento delle spese sostenute per la stipulazione dell'atto e al risarcimento dei danni.

L'attore esponeva: di avere acquistato con atto notarile in data XXX, per il prezzo dichiarato di € 10.000, un vano di casa in pianterreno sito in XXX; che, ricevute le chiavi e recatosi sul posto, aveva saputo che l'immobile era pericolante; che il

Sindaco in data XXX aveva emesso ordinanza di inagibilità dell'immobile e aveva ordinato a XXX, dante causa del venditore, di eseguire le opere di ristrutturazione atte ad eliminare i dissesti statici esistenti; che i lavori non erano stati eseguiti e quindi l'immobile risultava affetto da vizi occulti per cui aveva diritto alla risoluzione del contratto.

Aggiungeva che il prezzo realmente pagato era superiore a quello dichiarato nell'atto di compravendita e allegava copia degli assegni circolari per € 15.000 a mezzo dei quali tale prezzo era stato corrisposto.

Si costituiva il convenuto eccependo che l'acquirente al momento dell'acquisto era pienamente consapevole dello stato di fatto della cosa per averla fatta verificare da persona dallo stesso incaricata.

Contestava la dedotta simulazione e affermava che in ogni caso, discutendosi di simulazione relativa, era necessario, per la prova della stessa, l'accordo simulatorio, che non risultava agli atti.

Il Tribunale di XXX, istruita la causa anche a mezzo di c.t.u., con sentenza n. XXX del XXX accoglieva la domanda e per l'effetto dichiarava la risoluzione del contratto di compravendita, dichiarava simulato il prezzo di € 10.000 e condannava il venditore a restituire il maggior prezzo effettivamente pagato e a rimborsare le spese sostenute dall'acquirente.

Caio impugna tale sentenza affidando il gravame a due motivi.

Con il primo si duole del fatto che il Tribunale non avrebbe tenuto conto della circostanza che l'ordinanza sindacale del XXX sarebbe inesistente e, anche ammettendo la sua esistenza, non sarebbe stata mai notificata e/o comunicata all'appellante o al suo dante causa. Il dissesto argomentato dal Tribunale non troverebbe riscontro nell'elaborato tecnico, che sul punto evidenziava perplessità attribuendo anche ad altre cause la situazione di degrado dell'immobile (mancanza di manutenzione, infiltrazione di acqua dalle condutture ed interventi manutentivi dei proprietari dei piani sovrastanti).

Con il secondo motivo sostiene di avere contestato la simulazione relativa del contratto quanto al prezzo di vendita e che in ogni caso, essendosi nell'alveo della simulazione relativa, era necessario, per la prova della simulazione, un accordo simulatorio che non era stato prodotto.

L'appello è infondato.

Quanto al primo motivo va infatti osservato che Tizio prima dell'acquisto poteva, prendendo visione dell'immobile, accertare che il locale si presentava in uno stato di degrado, ma non avrebbe potuto sapere che l'immobile presentava un dissesto statico. Pare evidente che se l'acquirente fosse stato a conoscenza dell'ordinanza di inagibilità dell'immobile non lo avrebbe acquistato.

Quanto al secondo mezzo va rilevato che l'acquirente aveva prodotto le copie degli assegni circolari negoziati per l'acquisto e dunque aveva dato prova della simulazione del prezzo. Posto che la simulazione del prezzo non determina nullità o annullabilità dell'atto, il prezzo va adeguato e/o integrato a quello realmente versato.

P.q.m.

la Corte d'Appello di XXX rigetta l'appello e condanna Caio al pagamento delle spese del grado, che liquida in € XXX per compensi, oltre spese generali ed accessori di legge.