

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata in data 02.09.08, Ma. Ro., in qualità di amministratore di sostegno di Lo. Fr., ha convenuto in giudizio Lo. Fu. affinché il Giudice accertasse **l'incapacità naturale** della Sign.ra Lo. Fr. **al momento della stipula del contratto di compravendita** avente ad oggetto una quota indivisa derivante da successione mortis causa e di cui la Lo. era comproprietaria con il fratello e disponesse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 428 c.c., l'annullamento del contratto medesimo, con il conseguente ripristino della situazione di fatto e di diritto preesistente. Si costituiva in giudizio il sign. Lo. Fu., il quale concludeva, in via preliminare, per la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 78 c.p.c. e, nel merito, per il rigetto della domanda.

Con verbale del 23.09.2009, il Giudice dichiarava l'interruzione del processo a seguito del decesso del convenuto, Lo. Fu.

L'amministratore di sostegno riassumeva il procedimento contro gli eredi di Lo. Fu., Ca. Gi., Lo. Mo. e Lo. Ma., i quali si costituivano in giudizio, confermando integralmente le conclusioni di cui alla comparsa di costituzione del proprio dante causa.

Concessi i termini di cui all'art. 183, VI comma, n. 1, 2 e 3 c.p.c., i difensori delle parti chiedevano al Giudice l'ammissione delle prove richieste.

Il Giudice autorizzava la CTU medica richiesta da parte attrice, nominando la Dr.ssa Ar. per lo svolgimento della stessa e ammetteva prova per testi. All'udienza del 9.05.2013, veniva espletata la prova testimoniale e l'interrogatorio formale. Il CTU nominato prestava giuramento all'udienza del 3.10.2013, depositando la perizia in data 7.05.2016.

In data 17/04/2016, anche parte attrice, Lo. Fr., decedeva e, ai sensi e per gli effetti dell'art. 302 c.p.c., si costituivano per la prosecuzione del giudizio nella loro qualità di eredi universali, Ro. Ma. e Ti. Ma., facendo proprie tutte le domande, deduzioni, eccezioni e istanze, anche istruttorie del proprio dante causa.

In data 31.05.16 si celebrava, infine, l'udienza di precisazioni delle conclusioni a seguito della quale, il Giudice, tratteneva la causa in decisione e concedeva termini, ex art. 190 c.p.c., per il deposito delle memorie conclusionali e di replica.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

La fattispecie in esame deve essere correttamente sussunta nell'ipotesi di annullamento di contratto posto in essere da persona incapace, prevista dal secondo comma dell'art. 428 c.c. La disposizione codicistica, in particolare, ai fini dell'annullamento del contratto posto in essere da persona incapace, richiede l'accertamento dell'incapacità naturale di uno dei contraenti. **L'incapacità naturale va intesa come uno stato, non giudizialmente dichiarato, della persona che non è in grado di intendere o di volere per una qualsiasi causa permanente o transitoria, sufficiente a tradursi in un difetto della volontà negoziale che rende annullabile l'atto.** Si tratta, in particolare, di una condizione espressamente qualificata d'incapacità di intendere e di volere ovvero di uno stato patologico psichico che impedisce all'agente di cogliere, sia sul piano intellettuale che cognitivo, la natura e gli effetti dell'atto che si compie né di prestare, consapevolmente e liberamente, il proprio contributo nella determinazione del regolamento d'interessi contenuto nell'atto oggetto di impugnativa (si veda, in tal senso, Corte di Cassazione sentenza n. 10329 del 19 maggio 2016, con la quale la Suprema Corte, individuando il discrimen tra la fattispecie di cui all'art. 428 c.c. e quella prevista dal 643 c.p., ha affermato come, pur in presenza di un giudicato che abbia dichiarato l'insussistenza dell'incapacità naturale ex art. 428 c.c., non sia contraddittorio ritenere nullo l'atto compiuto con circonvenzione d'incapace in violazione dell'art. 643 c.p.). Ratio della norma in esame è, pertanto,

quella di salvaguardare l'autodeterminazione del soggetto agente in relazione a un singolo atto compiuto, per cui la valutazione giudiziale deve essere inevitabilmente circoscritta nel tempo e nell'oggetto il quale deve, necessariamente, essere coincidente con l'incapacità di intendere o di volere. Nel caso in esame, l'accertamento giudiziale del requisito dell'incapacità naturale della signora Lo. Fr. al momento della stipula del contratto di compravendita di cui è causa, in virtù delle contestazioni avanzate dal convenuto, secondo il quale la sorella Franca aveva posto in essere, fino a pochi mesi prima della stipula del contratto, atti tali da far presumere la piena capacità d'intendere e di volere, assume rilievo prioritario.

Dalla consulenza medica disposta in corso di causa, in particolare, emerge, in modo inequivocabile - stante l'ausilio delle cartelle mediche e della documentazione in atti - l'esistenza di una generale compromissione organica e cerebrale della signora sin dal luglio 2004. Da quella data la Lo. manifestò un "deterioramento ingravescente ed ampiamente documentato" che veniva quantificato come Stadio V della Scala di Reisberg nel novembre 2005 e come Stadio V- VI della Scala Reisberg nel dicembre 2005, parametri, questi ultimi, utilizzati per la valutazione della gravità del deterioramento cognitivo nei soggetti affetti da Alzheimer e, in generale, da demenza. Il quadro patologico della signora veniva ulteriormente ad aggravarsi nel gennaio del 2006 quando le veniva riconosciuta una indennità di accompagnamento per una "demenza multifattoriale conclamata". Il consulente, alla luce del quadro clinico e neuroradiologico emerso dalla documentazione medica relativa alla signora Fr. Lo., ha ritenuto elisa la capacità d'intendere e volere della stessa all'epoca del trasferimento immobiliare del 3.01.2007, in considerazione dell'aggravamento progressivo cui la malattia è andata incontro, fino ad uno stadio "afasico aprassico agnostico", forma evolutiva degli stati demenziali.

A fronte delle conclusioni del consulente nominato pocanzi ribadite, prive di pregio sono le contestazioni mosse dagli odierni resistenti, in ordine alle attività compiute dalla signora Lo. in tempi coevi, ma antecedenti, alla stipula del contratto di compravendita, dalle quali presumere la sussistenza di una piena capacità d'intendere e di volere (cfr. estinzione di libretti di risparmio, liquidazione di titoli bancari, etc.). Il compimento di pregresse attività (liquidazione dei titoli etc) non dimostra di per sé la capacità della signora, la quale può aver provveduto a detti atti con l'ausilio del coniuge o di altri parenti: in ogni caso non è della validità di questi diversi atti enunciati dai convenuti che si discute, ma della validità del contratto in esame. Nel caso che ci occupa, il quadro clinico descritto dalla consulente, non solo non ammette alcuna fase o momento di lucidità (cfr. Cass. 25 novembre 2003, n. 17915, riferita al morbo di Alzheimer di grado medio) ma, piuttosto, indizia circa la sussistenza di una importante e irrimediabile menomazione delle facoltà intellettive e volitive del soggetto. In particolare allo stadio VI della Scala di Reisberg, raggiunto dalla Sign.ra Lo. nel corso dell'anno 2005 e ulteriormente aggravatosi col tempo, il paziente è ignaro di tutti gli avvenimenti recenti e delle esperienze della propria vita, conserva solo qualche cognizione del proprio ambiente, dell'anno, della stagione ecc., ha bisogno di assistenza nella vita quotidiana, durante viaggi o spostamenti in luoghi familiari; ha cambiamenti emotivi e della personalità manifesti, con comportamenti maniacali, ossessivi o ripetitivi, violenti, accompagnati da sintomi di ansietà e agitazione; denota, infine, incapacità di prendere decisioni, con perdita di forza e di volontà.

La malattia mentale a carattere permanente cui è risultata affetta la sign.ra Lo. è idonea, inoltre, a invertire l'onere probatorio normalmente incombente in giudizio sul soggetto che chiedi l'annullamento dell'atto negoziale. In particolare, le odierne convenute, avrebbero dovuto dimostrare l'esistenza di un eventuale lucido intervallo, tale da ridare al soggetto l'attitudine a rendersi conto della natura e dell'importanza dell'atto, (Cass. civ. sez. II, 26 novembre 1997, n.11833), prova che non è stata assolta. Come affermato a più riprese dalla Suprema Corte di Cassazione, infatti, al fine di ritenere fondata la domanda di annullamento di un contratto per incapacità ai sensi del secondo comma dell'art. 428 c.c., non occorre la totale privazione delle facoltà intellettive e volitive, essendo sufficiente la loro menomazione, tale comunque da impedire la formazione di una volontà cosciente, secondo un giudizio che è riservato al giudice del merito ed è incensurabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivato.

(Cass. Civ. Sentenza n. 12532 del 08/06/2011). L'incapacità naturale, ove si tratti di situazione non transitoria, ma, sia pure relativamente, perdurante, quale una malattia, può essere provata anche

attraverso il dato induttivo costituito dalle condizioni del soggetto antecedenti o successive al compimento dell'atto pregiudizievole (Cass. civ. sez. II, 16 marzo 1990, n. 2212).

Non coglie nel segno, infine, la contestazione delle odierne convenute in merito al fatto che la capacità di intendere e volere della signora Fr. fosse stata già valutata dal Notaio (che, peraltro, non è medico) al momento della stipula del contratto, dovendo aderire all'orientamento pacifico della Cassazione sul punto secondo cui "l'atto pubblico redatto dal notaio fa fede fino a querela di falso relativamente alla provenienza del documento dal pubblico ufficiale che l'ha formato, alle dichiarazioni al medesimo rese ed agli altri fatti dal medesimo compiuti, ma tale efficacia probatoria non si estende anche ai giudizi valutativi che lo stesso abbia eventualmente svolto, tra i quali va compreso quello relativo al possesso, da parte di uno dei contraenti, della capacità di intendere e di volere" (cfr. Cass. Civ. n. 9649/2006; Cass. Civ. n. 3787/2012).

Per l'annullamento di un contratto a causa di incapacità di uno dei contraenti ulteriore elemento è costituito dalla malafede dell'altro, che può risultare o dal pregiudizio che il contratto abbia, anche solo potenzialmente, potuto arrecare all'incapace o dalla natura e qualità del contratto (art. 428, comma 2 c.c.).

Nel caso de quo, il vincolo parentale che univa i contraenti osta alla fondatezza dell'assunto secondo il quale l'acquirente(fratello della incapace) fosse ignaro della gravità della patologia manifestata dalla signora Lo. già da alcuni anni.

Proprio la grave e manifesta patologia di cui soffriva la sorella dimostra la malafede del sign. Fu. Lo., il quale non poteva non essere consapevole della menomazione delle facoltà intellettive e volitive della stessa. Di poi, il trasferimento immobiliare ha avuto ad oggetto la quota indivisa derivante da successione mortis causa di proprietà della sign.ra Fr. e condivisa con il fratello Fu.. Tale circostanza è idonea ad inferire, ulteriormente, la malafede del sign. Lo. il quale, sfruttando l'acclarata menomazione della capacità d'intendere e volere della sorella, ha deliberatamente stipulato con la stessa un contratto che gli avrebbe assicurato la piena gestione della quota ereditaria.

Come evincibile dai certificati di destinazione urbanistica prodotti in atti (cfr. fascicolo di parte attrice), gli immobili oggetto del trasferimento immobiliare in esame - sia pure pro quota - ineriscono, per la maggior parte, ad aree destinate alla viabilità e di particolare pregio, attesa la tutela naturalistico-ambientale loro riservata (in particolare, l'appezzamento di terreno censito nel foglio -omissis-, Mappale -omissis- rientra nella zona E4 agricola di tutela ambientale al Palazzo di Bellavista sulla quale, all'interno del Comune di -omissis- (PT), insistono peculiari vincoli che vietano nuove costruzioni, in considerazione dell'assetto idrogeologico e vegetazionale dell'area; le aree rappresentate sul foglio di mappa 31, di poi, sono contigue alla Riserva Naturale del Padule di Fucecchio, sottoposte dunque a normative vincolistiche sia regionali che provinciali).

In punto di diritto va ricordato che il requisito del grave pregiudizio al contraente incapace, a differenza della ipotesi di cui al comma 1 dell'art. 428 c.c., non è richiesto per l'annullamento dei contratti ma costituisce solo uno degli indizi rivelatori dell'unico requisito essenziale costituito dalla mala fede dell'altro contraente e che consiste nella consapevolezza - o, addirittura, nella conoscenza come nel caso di specie - che questi abbia avuto della menomazione della sfera intellettuale o volitiva dell'altro (ex multis: Cass. 9 agosto 2007, n. 17583; Cass. 26 febbraio 2009, n. 4677; Cass. 19659/2004; 7403/2003; 9007/98; 8783/87). L'accertamento in merito alla sussistenza sia del pregiudizio che degli altri indizi rivelatori della malafede e, quindi, sull'esistenza della malafede stessa, rientra tra i poteri del giudice di merito e non è censurabile in sede di legittimità ove sia sorretto da motivazione adeguata e logicamente corretta. Tuttavia, deve essere rilevato che, secondo l'orientamento espresso sul punto dagli Ermellini, la totale omissione della considerazione del divario esistente tra valore di mercato e prezzo esposto, è idonea a viziare il giudizio della Corte territoriale (Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 8 febbraio 2012, n. 1770). Ciò premesso, va rilevato che, nel caso in esame, risulta sussistente il pregiudizio per il contraente incapace. E' di tutta evidenza infatti che, qualora le quote di comproprietà, oggetto del contratto di compravendita sub iudice, fossero state alienate al prezzo di mercato, il corrispettivo sarebbe stato certamente superiore a quello pattuito tra i contraenti (E 215.775,00), attesa la quantità degli immobili interessati (19 unità) e

la loro destinazione sul mercato (si rammenti, oltre a ciò che è stato sopra innanzi sottolineato in ordine alla natura e al pregio delle aree interessate, come trattasi, per lo più, di fondi adibibili ad uso abitativo e commerciale).

Del resto, i convenuti non hanno contestato affatto il maggior valore della quota ereditaria ceduta rispetto a quello pattuito.

Deve concludersi, dunque, accertata l'incapacità della sign.ra Lo. Fr. e la malafede del sign. Lo. Fu., per l'annullamento del contratto di compravendita di cui è causa.

In virtù del principio della soccombenza, le convenute devono essere condannate a rifondere le spese processuali sostenute dagli attori, liquidate come in dispositivo.

PQM

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, la dr. M. Balsamo nella causa n. 3802 del 2008, così provvede:

In accoglimento della domanda attorea, accertata l'incapacità di intendere e di volere della signora Fr. Lo. al momento della stipula del contratto di compravendita, registrato a Pisa il 08.01.07, L. N. 15 serie 1T e trascritto a Pescia il 11.1.07, n. 136 rag. Gen. Ord. n. 113 reg. part. ed accertata altresì la malafede dell'altro contraente, Fu. Lo., pronuncia l'annullamento ai sensi dell'art. 428, 2 comma, c.c. e 1425 c.c. del contratto indicato ed ordina al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Pescia di procedere alla relativa trascrizione della sentenza.

2) Condanna parte convenuta alla refusione delle spese processuali sostenute dagli attori che liquida in euro 699,28 oltre accessori per ctu, euro 13.000,00 per onorari, euro 500,00 per c.u., oltre rimborso forfettario, iva e cpa come per legge.

Pisa, li 10.10.2016

Depositata in cancelleria il 13/10/2016.

Note

Utente: VALERIO D'ANTONI - www.iusexplorer.it - 07.11.2016