IL FILO D'ARIANNA

Suggerimenti per districarsi nel labirinto della vita quotidiana

ACQUISTARE UN IMMOBILE DI VECCHIA COSTRUZIONE NON SEMPRE CI LASCIA IMMUNI IN CASO DIVIZI E DIFETTI DEL BENE, ANCHE SE NON PALESI E RICONOSCIBILI

Come previsto dal Codice Civile (Artt. 1490 e 1491), quando si acquista un bene, in genere, si è garantiti dal venditore circa l'inesistenza di difetti che lo rendano inutilizzabile, salvo che il compratore ne avesse conoscenza o che fossero facilmente riconoscibili. Tale garanzia potrà anche essere esclusa per volontà delle parti, sempre che il venditore non abbia, in mala fede, taciuto sull'esistenza di vizi della cosa avendone consapevolezza. La Corte di Cassazione, con recente Sentenza (n. 3348 del 12 febbraio 2018), ha ulteriormente limitato le possibilità di agire in forza della garanzia per "vizi della cosa venduta" (cosiddetti "vizi redibitori") in presenza dei difetti di un bene immobile, sia pure non riconoscibili, legati alla vetustà della sua costruzione. Appare infatti ragionevole, osserva la Suprema Corte, che

l'acquisto di un bene di vecchia costruzione, la cui datazione non sia stata celata dall'alienante e che, anzi, ne porti i segni, resi evidenti dal modo d'essere del bene stesso, trattandosi di una costruzione (opera sensibile all'usura del tempo per la sua esposizione alle intemperie e ai movimenti tellurici, per la sua struttura costituita da materiali compositi e degradabili), possa far ritenere agevolmente riconoscibili vizi, anche importanti, che lo affettino. La garanzia per i "vizi redibitori", sia pure rilevanti, non copre quindi i rischi assunti dall'acquirente, come nel caso in specie, anche se la circostanza che la parte degradata e bisognosa di ristrutturazione riguardi parti strutturali dell'edificio immediatamente non visibili quali, a titolo d'esempio, il tetto, i solai o le fondamenta.

RISARCIMENTO DEL DANNO NON PATRIMONIALE ALL'INSEGNANTE INGIUSTAMENTE ACCUSATA DAI GENITORI DEGLI ALUNNI, DENIGRANDONE ANCHE OFFENSIVAMENTE METODI EDUCATIVI E DIDATTICI

Criticare duramente i metodi d'insegnamento della maestra dei propri figli, accusandola di comportamenti ritenuti gravi nei confronti degli alunni, può comportare pesanti conseguenze qualora le accuse dovessero rivelarsi infondate. È quanto accaduto a un genitore che accusava l'insegnante del figlio di ricorrere a metodi educativi e didattici non idonei, fino a definirla, in una pubblica riunione con altri genitori, "mostro" e "soggetto poco raccomandabile". Per tali attacchi, l'insegnante fu oggetto d'indagini disposte dai superiori, sottoposta a visita psichiatrica, nonché imputata per gravi reati in un giudizio penale, sospesa dal servizio e trasferita ad altra sede; tutte circostanze, moralmente destabilizzanti, ingiustamente subite stante, poi, l'intervenuta

assoluzione penale per l'insussistenza dei fatti contestati. Avviata l'azione per ottenere dai suoi denigratori ristoro per i danni subiti, sia in Tribunale che in Corte d'Appello, i giudici hanno ritenuto che le contestazioni all'insegnante non fossero mai trascese nella diffamazione e che le conseguenti vicissitudini sarebbero dipese da altre circostanze. La Corte di Cassazione invece, con Ordinanza del 12 aprile 2018 (III Sezione Civile, n. 9059), ha evidenziato come una più approfondita valutazione dei fatti di causa doveva indurre all'assunzione di una diversa decisione, non potendosi dubitare che la condotta ascritta ai contestatori dell'insegnante era tesa, univocamente e pervicacemente, a lederne il prestigio e la dignità.