Corte d'Appello di Roma, Sezione Quinta Civile - 26/01/2021, n. 606. Pres. Bochicchio. Est. Conti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione del 10 giugno 2014, En. Mi. e Vi. hanno proposto appello avverso la sentenza n. 598/14 emessa dal Tribunale ordinario di Viterbo, pubblicata in data 14 maggio 2014, resa nel giudizio di primo grado promosso dai predetti appellanti nei confronti del notaio Lu. D'Al. al fine di accertare la responsabilità del convenuto in relazione alla stipula dell'atto di compravendita del 14 luglio 2008 con cui gli attori/appellanti hanno acquistato un fabbricato con circostante terreno ubicato nel comune di Monterosi (VT).

I fatti di causa sono esposti nella sentenza impugnata come qui di seguito viene riportato.

<<Con atto di citazione dinanzi a questo Tribunale, notificato il 12 gennaio 2012, En. Mi. e Vi. Ri. hanno chiesto la condanna del Notaio Lu. D'Al. al pagamento della somma di euro 250.000,00 a titolo di risarcimento dei danni patiti in relazione a un rogito di compravendita immobiliare.

Gli attori, in particolare, hanno lamentato come il convenuto non avesse verificato che l'ammontare dei corrispondenti oneri di sanatoria urbanistica si fosse rivelato superiore al previsto e, parimenti, di non essere stati informati di un vincolo paesaggistico, tale da pregiudicare l'edificabilità del fondo. Nel costituirsi in giudizio, a sua volta, il D'Al. ha resistito alla pretesa avversaria, chiedendone il rigetto>>.

L'adito Tribunale, con detta sentenza ha: rigettato la domanda;

condannato gli attori al pagamento delle spese di lite in favore del convenuto Lu. D'Al., liquidate complessivamente in € 8.000,00 per compensi.

La decisione è motivata come di seguito riportato.

<<Quanto al maggiore importo degli oneri concessori...pare lecito affermare che il compito del notaio fosse esclusivamente quello di verificare l'assolvimento dell'onere di cui all'art. 17 della Legge 47/85, con riferimento alla prescritta dichiarazione degli estremi della concessione edilizia o in sanatoria. Qualora poi i corrispondenti oneri si rivelassero effettivamente per un importo maggiore a quanto dichiarato...tanto potrebbe esclusivamente giustificare una pretesa risarcitoria nei confronti del venditore, se non l'annullamento per dolo ex art. 1439 c.c. A proposito dei dedotti vincoli paesaggistici, invece, pare innanzi tutto evidenziare come le deduzioni attrici siano rimaste generiche e, comunque, indimostrate, quanto alla conseguente inedificabilità del suolo. Definitivo, comunque, è il rilievo che già gli istanti menzionino il rilascio di una concessione edilizia e, parimenti, la presenza di un fabbricato già all'atto della stipula del preliminare, salvo altresì l'appalto di opere aggiuntive (muro di recinzione e locale garage), anch'esso conferito a terzi in epoca precedente la stipula del rogito>>.

Con l'atto di appello En. Mi. e Vi. Ri. hanno formulato le seguenti conclusioni: <<a) accertare e dichiarare incidentalmente che il fabbricato in Comune di Monterosi, via L. riportato nel Catasto fabbricati al foglio --omissis--, particella --omissis-- sub --omissis-- e --omissis-- ...realizzato nel terreno della estensione di mq 1.344 circa riportato nel CT al foglio --omissis-- particella --omissis-- è stato realizzato in zona sottoposta a vincoli paesaggistici e non può essere oggetto di sanatoria; b) accertare e dichiarare che il notaio aveva l'obbligo di prestare agli acquirenti la sua consulenza ed assistenza in sede di stipula dell'atto pubblico di compravendita del 14.07.2008 rep. n. ---omissis--- e quindi l'obbligo di acquisire la domanda di condono presentata nel 2004 e le ricevute dei versamenti eseguiti dalla sig.ra Ma. per il pagamento degli oneri di oblazione e concessori e di informare gli stessi acquirenti che gli oneri di oblazione e concessori non erano stati integralmente pagati e che la domanda non riguardava la definizione di illeciti commessi in sede di ristrutturazione dello immobile, ma illeciti connessi alla realizzazione dello stesso immobile; c) accertare e dichiarare che il notaio doveva

eseguire gli opportuni accertamenti sulla esistenza di vincoli paesistici sull'area ove il fabbricato era stato realizzato e che lo stesso notaio era già a conoscenza della esistenza dei vincoli posti dalla normativa sul fabbricato; d) dichiarare che il notaio conseguentemente doveva rifiutare la stipula dell'atto pubblico ed informare gli acquirenti della non accoglibilità della domanda di condono e sconsigliarli allo acquisto; e) accertata e dichiarata la responsabilità del notaio per la stipula, condannarlo al risarcimento del danno subito dagli attori...da liquidarsi nella misura di € 250.000,00 o in quella ritenuta di giustizia, con rivalutazione ed interessi; f) compensare in ogni caso le spese del giudizio di primo grado in caso di mancato accoglimento della domanda attrice; g) con vittoria delle spese del doppio grado di giudizio>>.

Con comparsa depositata il 4 novembre 2014, si è costituito l'appellato Lu. D'Al. concludendo per il rigetto dell'appello, col favore delle spese di lite.

Con provvedimento in data 11 luglio 2019 la Corte ha disposto l'espletamento di una c.t.u. <<per la verifica della condizione giuridica del villino, oggetto di compravendita...e l'effettivo valore, se commerciabile; in caso negativo, la differenza, tra il valore che avrebbe potuto avere, se commerciabile, e quello della parte utilizzabile>>.

All'udienza del 24 settembre 2020, precisate le conclusioni come sopra riportate, la causa è stata trattenuta in decisione previa concessione dei termini di giorni 60 per il deposito delle comparse conclusionali e di ulteriori giorni venti per le repliche.

Gli appellanti, En. Mi. e Vi. Ri., censurano la gravata sentenza per avere <<ritenuto che il notaio avesse unicamente il compito di verificare l'assolvimento della dichiarazione del venditore sugli estremi della concessione edilizia o in sanatoria e che il mancato versamento degli oneri concessori e di oblazione potevano solo comportare una azione risarcitoria nei confronti del venditore o lo annullamento del contratto per dolo>>. In particolare, rilevano gli appellanti che <<nel giudizio avevano richiesto non solo la declaratoria che l'immobile era stato realizzato in zona sottoposta a vincoli paesaggistici e non poteva essere oggetto di sanatoria, ma anche la declaratoria che il notaio aveva

l'obbligo di prestare ad essi acquirenti la sua consulenza ed assistenza in sede di stipula e quindi l'obbligo di acquisire la domanda di condono presentata nel 2004...ed informare gli stessi acquirenti delle risultanze della domanda in sanatoria>>. Hanno aggiunto che <<se il notaio avesse assolto...il suo obbligo, la semplice visione della domanda di sanatoria avrebbe evidenziato...che si stava stipulando un atto affetto da nullità e che comunque aveva numerose problematiche tali da comportare la non commerciabilità dell'immobile>>.

L'articolato motivo è fondato.

Occorre chiarire, in linea generale, che secondo il consolidato orientamento della S.C., qualora al notaio sia richiesta la preparazione e la stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la sua opera non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia garantita la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi e, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dai partecipanti alla stipula dell'atto medesimo (Cass. 12/06/2020, n. 11296; Cass. 19/06/2013, n. 15305; Cass. 28/11/2007, n. 24733). In altri termini, lo svolgimento di una prestazione professionale e segnatamente di quella del notaio nell'economia del rapporto di prestazione d'opera deve necessariamente avvenire in funzione dell'assicurazione della consecuzione dello scopo che deve assicurare l'atto rogato e, quindi, nel caso di vendita immobiliare, del trasferimento di esso con le caratteristiche che le parti hanno contemplato e che la mediazione della prestazione d'opera del notaio deve trasfondere nell'atto (v. in motivazione Cassazione civile, sez. III 21/06/2012 n. 10296). L'opera professionale di cui è richiesto il notaio non si riduce cioè al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto, ma si estende alle attività preparatorie e successive perché sia assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti, essendo tenuto comunque il notaio all'esecuzione del contratto di

prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176, comma 2, c.c. e della buona fede (Cass. 06/04/2001, n. 5158).

Nel caso di specie, risulta che con atto a rogito notaio Lu. D'Al. in data 14 luglio 2008, rep. n. 478475 - racc. n. 37482, Bram Wojciech ha venduto a En. Mi. e Vi. Ri. l'immobile sito nel comune di Monterosi, via L. <<e precisamente: abitazione posta al piano terreno, composta di 5 (cinque) vani catastali, con annesso terreno pertinenziale della superficie di mq 1.344...La parte venditrice garantisce la buona proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto ad essa pervenuto per atto a mio rogito del 15 settembre 2007 repertorio numero 474109/35859>>. Nel detto atto la parte venditrice ha dichiarato: <<i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto sono iniziati in epoca antecedente il primo settembre 1967 e per la sua ristrutturazione è stata inoltrata al Comune di Monterosi, domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi in data 10 dicembre 2004 ed è stata versata l'intera oblazione e gli oneri concessori...>>.

Dal tenore del rogito e degli atti in esso richiamati, dei quali il dovere di adempiere la prestazione professionale esigeva la conoscenza, emerge che il notaio avrebbe dovuto percepire che, quanto meno in relazione a tre vani dell'immobile in oggetto, la concessione in sanatoria non era stata rilasciata. Invero, dall'atto del 15 settembre 2007 rep. n. 474109 - racc. n. 35859, con cui l'immobile è stato venduto al dante causa degli attori/appellanti, Br. Wo., richiamato nell'atto di vendita del 14 luglio 2008, redatto dal medesimo notaio Lu. D'Al. come da costui affermato (<<La parte venditrice garantisce la buona proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto ad essa pervenuto per atto a mio rogito del 15 settembre 2007 repertorio numero 474109/35859) emerge che l'immobile aveva una consistenza di vani 2 (<<porzione di fabbricato in corso di definizione, posto al piano terreno, di due vani e servizi...>>). Dall'atto di vendita in esame del 14 luglio 2008 risulta, invece, che oggetto di vendita era l'<<abitazione posta al piano terreno, composta di cinque vani catastali>>. La diversa consistenza dell'immobile indicata nell'atto di provenienza rispetto a quella indicata nella

compravendita in esame (vani due indicati nell'atto del 15 settembre 2007, redatto come si è detto dal medesimo notaio; vani cinque nell'atto del 14 luglio 2008) avrebbe dovuto indurre il professionista a sollecitare l'attenzione delle parti stipulanti su detta situazione e sulla mancanza di consonanza tra i vani indicati nell'atto di provenienza del 15 settembre 2007 (n. 2) e quelli indicati nell'atto del 14 luglio 2008 (n. 5). Se poi fosse stata acquisita la <<domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi in data 10 dicembre 2004>> inoltrata al Comune di Monterosi per la <<ristrutturazione>> del bene (come da dichiarazione del venditore - v. doc. n. 9 fascicolo di primo grado di parte attrice), si sarebbe agevolmente accertato che essa non era stata presentata per sanare abusi commessi con la <<ristrutturazione>>, come dichiarato dal venditore nell'atto di compravendita, bensì per la <<realizzazione di n. 2 unità abitative>>. Sicché risultavano esistenti ben tre vani in eccedenza non compresi nella domanda di condono del 2004.

A ciò va aggiunto che, contrariamente a quanto affermato nell'atto di compravendita del 14 luglio 2008 (<<il bene non è sottoposto a vincolo>>), oltre ché nella domanda di condono del 10 dicembre 2004 (<<immobile soggetto a vincoli di tutela...NO>>) risulta, invece, che l'area su cui è sorto l'immobile in oggetto <<è soggetta ai seguenti vincoli specifici: Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio Ambito Territoriale 4 "Valle del Tevere" approvato con Legge Regionale n. 24 del 6.7.1998 di "Pianificazione Paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico" e alle relative disposizioni sono state approvate con delibera della Giunta Regionale n. 4474 del 30.7.1999. L'area, inoltre, è soggetta ad altri condizionamenti e precisamente: area di rispetto di 150 ml dal fosso Cerreto sottoposto a vincolo Paesistico con deliberazione della Giunta Regionale n. 211 del 22.2.2002 di ricognizione e graficizzazione, ai sensi dell'art. 22 comma 1) lettera b) delle Legge Regionale del vincolo paesistico delle fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica di cui all'art. 146, comma 1, lettera c) del D. Lgs n. 490/1999 ora D. Lgs 42/2004 e art. 7, commi 1 e 2 della L.R. n. 24/1998 e con deliberazione della Giunta Regionale n. 452, del 1/4/2005>> (v. pag. 5 relazione c.t.u. in

atti). E della descritta situazione il notaio D'Al. avrebbe dovuto essere a conoscenza atteso che in data 15 settembre 2007 aveva stipulato atto di compravendita (v. doc. n. 2 fascicolo di primo grado di parte attrice) tra Ta. Co., procuratore speciale di Bianca Mattioli, e Wy. Kr., avente ad oggetto il terreno sito nel comune di Montorsi, via Lattea n. 7, individuato in catasto al foglio 6, part. 51, al quale era allegato sotto la lett. B) il <<certificato di destinazione urbanistica>> attestante che l'area è <<sottoposta al Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio Ambito Territoriale 4 "Valle del Tevere">> e che <<ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 m del fosso Cerreto sottoposto a vincolo paesistico con deliberazione della Giunta Regionale n. 211 del 22.2.2002...>>. Considerato che la detta area è confinante con quella in discussione (v. contratto del 14 luglio 2008: <<il tutto confinante con ...residua proprietà ...Wi -lupek>>) il notaio D'Al. avrebbe dovuto accertare se anche l'area su cui è sorto il fabbricato acquistato dagli attori/appellanti era sottoposta o meno ai suddetti vincoli.

Considerato, poi, che <<l'immobile risulta edificato in area del Comune di Monterosi (VT) con vincolo di inedificabilità assoluta>> e che, quanto alla sua commerciabilità <<allo stato...appare comunque non regolarmente legittimato sotto il profilo amministrativo>> (v. pag. 15 relazione del c.t.u. in atti) deve concludersi per la sussistenza della responsabilità del notaio atteso che l'atto rogato non poteva essere idoneo a realizzare l'affare nei termini voluti dalle parti, diretti al trasferimento di un'immobile regolare sotto il profilo amministrativo. L'avere il notaio dato corso alla stipula senza provvedere nei sensi indicati evidenzia che l'atto è stato stipulato in ragione delle dichiarazioni della parte venditrice, in una situazione in cui vi erano tutti gli elementi per potere percepire che la domanda di condono non avrebbe mai potuto essere accolta.

Non possono essere ammessi gli altri mezzi di prova chiesti in primo grado con la memoria ex art. 183, sesto comma, n. 2, c.p.c., se non altro perché in questa sede non sono stati specificamente riproposti (Cass. 23-3-2016, n. 5812: <<In osservanza del

principio di specificità dei motivi di appello, anche la riproposizione delle istanze istruttorie, non accolte dal giudice di primo grado, deve essere specifica, sicché é inammissibile il mero rinvio agli atti del giudizio di primo grado>>). Rimane assorbito l'ulteriore motivo di gravame con il quale gli appellanti lamentano che il Tribunale avrebbe dovuto disporre c.t.u.

Quanto al risarcimento del danno, gli attori appellanti hanno chiesto: <<il prezzo di acquisto di 150.000,00 pagato e ricavato a mezzo di mutuo acceso presso la Banca Sella; le spese sostenute per la pratica di mutuo ed il costo ed onorario dei relativi atti di compravendita notarili e di mutuo; la spesa ulteriore di € 100.000,00 per i lavori di completamento dell'immobile affidati ed eseguiti dalla ditta Tecnolavori 2000 di Fe. Cl.; tutte le altre spese sostenute per la sistemazione e completamento dell'immobile e cioè per la sistemazione del giardino, gli impianti, gli arredamenti e finiture; il maggior prezzo che avrebbero dovuto pagare per l'acquisto di un immobile con le stesse dimensioni e caratteristiche; il danno biologico e morale conseguente a tutti i disagi subiti nella vicenda>>.

Nella specie, pur essendo indubbia la responsabilità professionale del notaio stante l'omessa rilevazione della diversa consistenza dell'immobile indicata nell'atto di provenienza (vani due) rispetto a quella indicata nella compravendita del 14 luglio 2008 (vani cinque), e soprattutto l'omesso accertamento dei vincoli paesaggistici gravanti sull'immobile <<con vicolo di inedificabilità assoluta>> (v. pag. 15 relazione del c.t.u. in atti), tuttavia, non è stata fornita da parte degli attori/appellanti la prova concreta ed effettiva del pregiudizio subito.

Quanto alla somma di € 150.000,00, corrispondente al prezzo di acquisto dell'immobile, come stabilito sub art. 5 del contratto di compravendita (<<il prezzo è stato convenuto nella complessiva somma di Euro 150.000,00 che la parte acquirente si obbliga a pagare con bonifico bancario attraverso Banca Sella utilizzando il ricavo del mutuo stipulando>>), per la quale è stato acceso un mutuo presso la Banca Sella s.p.a. il 14

luglio 2008 (v. doc. n. 5 fascicolo di primo grado di parte attrice), si osserva che, contrariamente a quanto affermato dagli attori in citazione, secondo cui detto mutuo <<è stato girato a colui che figurava come venditore Br. Wo.>>, non risulta in atti la prova dell'avvenuto pagamento del prezzo dell'immobile in favore del venditore né tramite bonifico bancario né in altro modo, sicché non può dirsi che la condotta del notaio abbia cagionato ai compratori il lamentato pregiudizio patrimoniale.

Non possono essere rimborsate <<le spese sostenute per la pratica di mutuo ed il costo ed onorario dei relativi atti di compravendita notarili e di mutuo>> in mancanza di qualsiasi prova circa il loro ammontare ed il relativo esborso. Neppure può essere addebitata al notaio <<la spesa ulteriore di € 100.000,00 per i lavori di completamento dell'immobile affidati ed eseguiti dalla ditta Tecnolavori 2000 di Fe. Cl.>> dal momento che il computo metrico avente ad oggetto <<opere di completamento del rustico sito in Monterosi via Lattea n. 7 foglio --omissis-- p.lla --omissis-->> redatto dalla Tecnolavori 2000 di Fe. Cl. per l'importo di € 100.112,96 (v. doc. n. 3 fascicolo di primo grado di parte attrice), reca la data del 7 novembre 2007, e, dunque antecedente alla stipula dell'atto di compravendita del 14 luglio 2008, dovendosi così escludere che l'asserito pregiudizio subito in relazione ai lavori di cui al detto computo metrico, possa ricondursi ad una serie causale dipendente dalla condotta del notaio.

Non vi è, inoltre, prova delle spese asseritamente sostenute <<per la sistemazione del giardino, gli impianti, gli arredamenti e finiture>> né che gli attori/appellanti abbiano dovuto pagare un <<maggior prezzo>> per l'acquisto di altro immobile. Infine, En. Mi. e Vi. Ri. hanno solamente affermato, senza dimostrarlo in alcun modo, di avere subito un danno biologico e morale in conseguenza della vicenda per cui è causa.

Conclusivamente, la gravata sentenza va confermata, sia pure con diversa motivazione.

Alla soccombenza segue la condanna degli appellanti, En. Mi. e Vi. Ri., al pagamento in favore dell'appellato, Lu. D'Al., delle spese del secondo grado di giudizio, liquidate nella misura indicata in dispositivo, in applicazione dei parametri medi di cui al D.M. 10

marzo 2014, n. 55 (tabella 12, quinto scaglione, in relazione a causa dal valore di E 250.000,00). Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, DPR n. 115/2002, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte degli appellanti di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione integralmente rigettata, a norma del comma 1-bis, stesso art. 13. Le spese sostenute per la c.t.u., come liquidate con decreto in data 17 settembre 2020, vanno poste integralmente a carico degli appellanti soccombenti.

P.Q.M

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da En. Mi. e Vi. Ri. con atto di citazione notificato nei confronti di Lu. D'Al. in data 10 giugno 2014, avverso la sentenza n. 598/14 emessa dal Tribunale ordinario di Viterbo, pubblicata in data 14 maggio 2014, nella causa iscritta al numero 3770 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2014, così provvede:

a) rigetta l'appello;

b) condanna gli appellanti, En. Mi. e Vi. Ri., al pagamento delle spese del secondo grado di giudizio in favore dell'appellato, Lu. D'Al., liquidate in complessivi € 13.635,00 per compensi, oltre a rimborso forfetario (15%) per spese generali, i.v.a. e c.p.a. nella misura di legge;

c) pone le spese sostenute per la c.t.u., come liquidate con decreto del 17 settembre 2020, a definitivo carico degli appellanti, En. Mi. e Vi. Ri.;

d) dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1-quater, DPR n. 115/2002 a carico degli appellanti, En. Mi. e Vi. Ri..

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 13 gennaio 2021.

Depositata in cancelleria il 26/01/2021