Tribunale di Milano, sez. I civile – 30/06/2022, n. 5758. Est. Boroni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato F.R. ha convenuto dinanzi al Tribunale di Milano il Notaio V.S. chiedendone la condanna al risarcimento dei danni, patrimoniali e non patrimoniali, subiti in conseguenza dell'inadempimento del convenuto all'incarico professionale allo stesso conferito.

Deduceva l'attore:

- che con compravendita a mezzo atto pubblico a ministero del notaio V. in data 14.6.2005 (rep 57434, racc 9398) aveva acquistato dal sig. Z.D. un appartamento ad uso abitazione sito in (OMISSIS); - che a seguito di separazione personale dei coniugi l'immobile era stato assegnato in via esclusiva all'attore con atto notarile del 13.12.2013 notaio Q.; - che in data 1.7.2017 l'immobile era stato locato ad uso abitativo al sig. S.E. con canone annuo di Euro 5.400,00 oltre spese condominiali;

- che nei primi mesi del 2018 il sig. F. aveva deciso di porre in vendita l'immobile incaricando l'Agenzia Immobiliare R.G. Service s.r.l. di (OMISSIS);

- che era pervenuta una proposta di acquisto in data 17.7.2018 che era stata accettata dall'attore per l'importo di Euro 105.000,00;

- che il notaio incaricato di redigere l'atto di vendita, dott.ssa Ra., aveva rilevato delle gravi irregolarità in sede di verifiche preliminari che avevano precluso il perfezionamento dell'atto di compravendita;

- in particolare era emerso che l'atto di provenienza con il quale il dante causa del sig. F. aveva acquistato il bene (in data 22.9.1994) dava atto che l'immobile non risultava identificato come censito al NCEU del Comune di Milano ma solo individuato in forza di una denuncia d variazione per fusione e frazionamento presentata all'UTE di Milano in data 21 giugno 1979, con richiamo ad una diversa distribuzione degli spazi interni presentata in data 22 novembre 1986 all'UTE di Milano;

- in ragione di detta irregolarità, accertata da apposite ricerche effettuato su richiesta del notaio Ra. dal geom. D.T.M., che segnalavano la mancanza negli uffici Comunali della pratica di frazionamento e che l'abuso a suo tempo realizzato non era più oggetto di sanatoria, con conseguente impossibilità di mantenere la destinazione ad uso abitativo dell'immobile (attesa la metratura inferiore nell'attualità a quanto richiesto dal Comune di Milano), era derivata l'insanabilità della situazione abitativa e l'impossibilità della compravendita che il sig. F. aveva concordato con il sig. Va.. Ritenendo che il professionista sia incorso in grave colpa per non avere rilevato, all'atto della stipulazione del contrato di compravendita immobiliare, le gravi anomalie poi rilevate dal Notaio Ra., ha chiesto di accertare la responsabilità professionale del notaio convenuto con condanna al risarcimento dei danni patiti individuati nel minor valore dell'unità immobiliare che non potrà più essere adibita ad uso abitazione ma solo ad uso ufficio, (perdita valore commerciale ammontante ad Euro 41.000,00); nei costi necessari allo svolgimento delle pratiche amministrative necessarie alla regolarizzazione del frazionamento ammontanti ad Euro 1.800,00 oltre IVA nonché nelle sanzioni amministrative pari ad Euro 1.100,00 oltre ai compensi corrisposti al notaio Ra. pari d Euro 541,00 e ai compensi di mediazione pari ad Euro 6.000,00 oltre IVA.

Il notaio V. si è costituito eccependo preliminarmente la prescrizione del diritto di credito risarcitorio, essendo decorsi più di dieci anni dal momento in cui l'atto di compravendita è stato stipulato.

Nel merito ha contestato la sussistenza di una responsabilità colposa atteso che quanto alla garanzia e conformità urbanistica il notaio aveva riportato in atto la dichiarazione proveniente dalla parte venditrice in ordine alla assunzione di responsabilità con riguardo alla circostanza che, essendo il fabbricato di costruzione antecedente al 1967, successivamente a tale data non fossero state eseguite opere che richiedessero o richiedano concessioni o autorizzazioni amministrative. L'incarico conferito al notaio da parte dell'acquirente odierno attore non comprendeva altro che quello di ricevere l'atto di

compravendita relativo all'appartamento sito in Milano ed avendo il notaio controllato che l'immobile fosse censito regolarmente presso il Catasto fabbricati al foglio (OMISSIS) e correttamente pervenuto al dante causa con rogito del notaio B., nulla in più era esigibile sotto il profilo dei controlli da parte del notaio. Le eventuali irregolarità urbanistiche potevano essere rilevate solo attraverso un accesso in loco che è attività che non compete al notaio essendo ben diversa la regolarità catastale da quella urbanistica. Sul punto ha richiamato Cass. SUU 8230 del 22.3.2019.

Ha quindi chiesto il rigetto della domanda attorea.

Acquisiti i documenti prodotti, anche a seguito della concessione di termini ex art. 183 c.p.c., comma 6, all'udienza del 14.12.2021 le difese hanno precisato le conclusioni ed il giudice, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., ha trattenuto la causa in decisione.

Tanto premesso l'eccezione preliminare di prescrizione sollevata dalla difesa del convenuto non può essere condivisa.

Costituisce principio consolidato della Corte di Cassazione quello in base al quale in tema di azione risarcitoria per responsabilità professionale, ai fini dell'individuazione del momento iniziale di decorrenza del termine prescrizionale, si deve avere riguardo all'esistenza di un danno risarcibile ed al suo manifestarsi all'esterno come percepibile dal danneggiato alla stregua della diligenza da quest'ultimo esigibile ai sensi dell'art. 1176 c.c., secondo standards obiettivi e in relazione alla specifica attività del professionista, in base ad un accertamento di fatto rimesso al giudice del merito. (Nella specie, relativa a responsabilità di un notaio per aver redatto atto di assenso ad iscrizione ipotecaria su un bene non di proprietà del debitore, la S.C. ha ritenuto il termine di prescrizione decorrente non dall'epoca dell'atto di iscrizione, ma dalla scoperta da parte del creditore dell'inesistenza della garanzia ipotecaria).

Nel caso di specie, in assenza di qualsiasi tipologia di avvertimento in occasione della stipulazione del contratto di compravendita da parte del notaio V., il primo momento in

cui l'attore originario acquirente ha potuto conoscere, utilizzando l'ordinaria diligenza, del frazionamento e della sua mancata comunicazione all'Autorità competente è stata la comunicazione rivoltagli dal notaio Ra. nel 2018. Non risultano effettuati lavori all'interno dell'unità immobiliare né comunicazioni da parte dell'Ufficio.

La domanda di risarcimento del danno è stata quindi formulata tempestivamente.

Quanto al merito della domanda si osserva quanto segue.

In via generale, occorre ricordare il consolidato orientamento della Corte di Cassazione (da ultimo: Cass., n. 264/2006; Cass., n. 13825/2004; Cass., n. 1330/2004; Cass., n. 547/2002) secondo il quale "per il notaio, richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, costituisce, salvo che non vi sia stata espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché siano assicurate la serietà e la certezza dell'atto giuridico da redigere ed in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti stipulanti. Conseguentemente, l'inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio da luogo a responsabilità ex contractu per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità" (Cass. 24733/2007).

Inoltre, (Sez. 3, Sentenza n. 10296 del 21/06/2012 (Rv. 623038 - 01) "Il notaio incaricato della stipula di un atto di compravendita immobiliare risponde dei danni patiti dall'acquirente a causa dell'assenza nell'immobile dei requisiti per il rilascio del certificato di abitabilità, a nulla rilevando che la mancanza di quei requisiti potesse

essere agevolmente accertata dall'acquirente stesso, quando non sia dimostrato che il professionista abbia informato il cliente di tale situazione e delle sue possibili conseguenze. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva escluso l'inadempimento del notaio con riferimento al contratto di prestazione d'opera professionale, ritenendo lo stesso notaio in grado di percepire, in base ai titoli di provenienza, la mancata consonanza dell'immobile compravenduto rispetto ai vincoli imposti in un atto d'obbligo intercorso tra il costruttore ed il Comune, e perciò tenuto a sollecitare l'attenzione delle parti stipulanti su detta situazione).

Nel caso in esame, ai fini dell'accoglimento della domanda dell'attore, occorre stabilire: se vi sia stato un errore da parte del convenuto; se tale errore poteva essere superato grazie ad un comportamento diligente del creditore, rilevante ai sensi dell'art. 1227 c.c.; se l'inadempimento del convenuto abbia provocato a parte attrice i danni dalla stessa richiesti.

Nel giudizio di risarcimento del danno da inadempimento contrattuale, qual è quello odierno, è onere dell'attore dimostrare unicamente l'esistenza e l'efficacia del contratto, mentre è onere del convenuto dimostrare di avere adempiuto, ovvero che l'inadempimento non è dipeso da propria colpa (cfr., da ultimo, Cass. sez. un. 30.10.2001 n. 13533).

Nel caso di specie mentre parte attrice ha dimostrato la sussistenza di un incarico professionale e l'inadempimento professionale alla prestazione gravante sul convenuto notaio (essendo documentale alla luce degli accertamenti esperiti dal geom. D.T., avvalorati dalle rilevazioni del notaio Ra., che del frazionamento posto in essere prima della vendita in favore dell'attore il notaio V. non avesse fatto alcuna menzione rilevante al compratore, il notaio convenuto non ha dimostrato che l'inadempimento non sia dipeso da propria colpa.

È noto infatti che tra i compiti propri del professionista notaio, all'atto di procedere a rogare n atto di compravendita, non vi è solo quello di accertare la reale volontà delle

parti e a rilevare la sussistenza di vincoli ostativi alla libera disponibilità del bene, quali ipoteche e pignoramenti, ma anche quello di "consiglio", affinché lo scopo dell'atto sia conservato (cfr Sez. 3 -, Ordinanza n. 7185 del 04/03/2022 (Rv. 664244 - 01) secondo cui "Il notaio incaricato della redazione di un contratto di compravendita immobiliare è tenuto a compiere le attività preparatorie e successive, necessarie per il conseguimento del risultato pratico voluto dalle parti, rientrando tra i suoi doveri anche l'obbligo di consiglio o dissuasione, la cui omissione è fonte di responsabilità per violazione delle clausole generali di buona fede oggettiva e correttezza, ex artt. 1175 e 1375 c.c., quali criteri determinativi ed integrativi della prestazione contrattuale, che impongono il compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della parte).

Vale aggiungere che il rilievo, prontamente effettuato dal notaio Ra. pur a distanza di molti anni, ben poteva emergere anche ad una previa sommaria analisi da parte del notaio V., atteso che, benché la parte venditrice avesse effettuato la dichiarazione di responsabilità, tuttavia il frazionamento preesistente ben risultava al notaio B., che lo ha menzionato nell'atto pubblico di acquisto del dante causa dell'attore (doc. 6 produzioni attore). Il notaio V. avrebbe quindi ben potuto indagare quale esito avesse avuto il menzionato frazionamento, o quantomeno sollevare la questione al compratore.

Così accertata la responsabilità professionale del convenuto, deve essere ora esaminato il profilo del danno risarcibile.

In via generale, si osserva che "l'azione di responsabilità contrattuale nei confronti di un professionista - nella specie, un notaio - che abbia violato i propri obblighi professionali può essere accolta, secondo le regole generali che governano la materia risarcitoria, se e nei limiti in cui un danno si sia effettivamente verificato, occorrendo a tale scopo valutare se il cliente avrebbe potuto conseguire, con ragionevole certezza, una situazione economicamente più vantaggiosa qualora il professionista avesse diligentemente adempiuto la propria prestazione". (Cass. 3657 del 14.2.2013).

Nel caso in esame la difesa di parte attrice ha allegato di avere sostenuto spese ed oneri in conseguenza del mancato accertamento.

Ora va ricordato l'insegnamento della Corte di Cassazione in tema di collegamento causale tra danno allegato e condotta negligente.

In particolare si ricorda Cass. Sez. 3, Sentenza n. 18244 del 26/08/2014 (Rv. 632307 - 01) che ha affermato che "incorre in responsabilità professionale il notaio che rogiti un contratto di compravendita immobiliare senza compiere le visure dei pubblici registri per verificare la libertà e disponibilità dell'immobile; tuttavia il danno risarcibile derivante da tale condotta non si identifica necessariamente col prezzo pagato dall'acquirente ma con la situazione economica nella quale il medesimo si sarebbe trovato qualora il professionista avesse diligentemente adempiuto la propria prestazione. (In applicazione di tale principio, la S.C. - con riferimento al caso in cui il prezzo di una compravendita immobiliare risultava essere stato corrisposto quasi per intero dall'acquirente in data anteriore alla stipulazione dell'atto notarile - ha identificato il danno risarcibile unicamente nel versamento della parte residua del corrispettivo, ritenendo che il pregiudizio anteriormente subito dal cliente appartenesse ad una serie causale del tutto indipendente dalla condotta del notaio).

Ed ancora Cass Sez. 3 - , Sentenza n. 1165 del 21/01/2020 (Rv. 656688 - 01) che ha affermato che "L'ipotesi prevista dall'art. 1227 c.c., comma 1, riguardando il contributo eziologico del danneggiato nella produzione dell'evento dannoso, va distinta da quella disciplinata dal comma 2 dello stesso articolo la quale, riferendosi al comportamento, successivo all'evento, con il quale il medesimo danneggiato abbia prodotto un aggravamento del danno ovvero non ne abbia ridotto l'entità, attiene al danno-conseguenza. (Nella specie, la S.C., in relazione alla domanda di risarcimento del danno da "fumo attivo" proposta dai familiari di una persona deceduta per neoplasia polmonare, ha confermato la decisione di appello per la quale la circostanza che la vittima, usando l'ordinaria diligenza, avrebbe potuto evitare la condizione di dipendenza

irreversibile da fumo integrava un caso di fatto proprio del danneggiato, da ricondurre all'ambito di applicazione dell'art. 1227 c.c., comma 1). Nel caso in esame risulta che il sig. F. avesse concesso in locazione l'immobile prima di decidere di procedere alla sua vendita. La concessione in locazione ù ad uso abitativo - dell'immobile avrebbe dovuto comportare, in ossequio al principio di diligenza del proprietario, una verifica più approfondita della situazione urbanistica del bene; se tale adempimento fosse stato eseguito, la scoperta avvenuta solo successivamente in occasione della vendita, sarebbe stata anticipata ed avrebbe consentito all'attore di non sostenere gli esborsi legati alla agenzia immobiliare e al notaio Ra..

Viceversa risulta provato che a seguito della scoperta in ordine alla situazione urbanistica, il sig. F. abbia dovuto sostenere esborsi per la regolarizzazione del bene per Euro 2.296,00 (doc. 21) ed abbia pagato sanzioni per Euro 1.000,00 (doc. 22).

Quanto al minor valore del bene si osserva che il sig. F. ha poi venduto l'unità immobiliare in oggetto al sig. M.F. che ha proposto per l'acquisto la somma di Euro 75.000,00. Tuttavia nell'atto notarile di vendita (doc. 24 delle produzioni attoree) non è riportato alcun pezzo di vendita; né è possibile desumere che un minor valore ipoteticamente oggetto della successiva compravendita sia dovuto alla differente destinazione d'uso della unità immobiliare.

Ne consegue che tale voce di danno non risulta provata.

Quanto alle ulteriori voci di danno si osserva che a seguito della diversa destinazione urbanistica del bene il canone locatizio sia stato ridotto di Euro 600,00 all'anno (doc. 25); trattandosi di contratto di durata quadriennale e con scadenza nel 2021, in assenza di elementi a favore del suo rinnovo essendo mutata la destinazione, può riconoscersi un minor introito di Euro 1.200 (600 Euro per due anni dal 2019 al 2021); risultano quindi esborsi documentati per la registrazione della variazione del contratto e per compensi professionali (docc. 27 e 28) per Euro 293.

Il convenuto, deve pertanto essere condannato al pagamento, in favore dell'attore, a titolo di danno patrimoniale, della somma di Euro 4.789,00 , oltre interessi legali dalla data della presente pronuncia sino al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo tenuto conto del valore della causa come accertato in sentenza e della tipologia di attività difensionale priva di questioni di particolare complessità.

P.Q.M

Il Tribunale di Milano, ogni diversa istanza eccezione e difesa disattesa, definitivamente pronunciando così provvede:

1) Accoglie le domande di parte attrice e condanna V.S., al pagamento, in favore di F.R., a titolo di risarcimento danni conseguente all'inadempimento del convenuto, della somma di Euro 4.789,00 oltre interessi legali dalla data della presente pronuncia sino al soddisfo;

2) Condanna V.S. al pagamento, in favore di F.R. come sopra qualificato delle spese di lite, che liquida in complessivi Euro 2.430,00 oltre rimborso forfettario e i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Così deciso in Milano, il 29 giugno 2022.

Depositato in Cancelleria il 30 giugno 2022