Tribunale di Vicenza, sez. I civile – 25/10/2021, n. 1945. Est. Biondo.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con l'atto introduttivo del giudizio, incardinato avanti all'intestato Tribunale, BA. NI. conveniva il notaio dott. DI. PA. per sentirlo condannare al risarcimento del danno nella misura di € 75.000,00, ovvero in quella maggiore o minore ritenuta di giustizia, a titolo di responsabilità professionale derivante dall'inadempimento degli obblighi posti a carico del convenuto in relazione all'atto di compravendita da lui rogato in data 2.10.2003 rep. n. 98190 racc. n. 27063, con il quale l'attore aveva acquisto da Tr. Pa. un immobile sito in Altavilla Vicentina, catastalmente censito al foglio --omissis--, mappale --omissis--, sub --omissis--, costituito da un appartamento posto al piano secondo e da un soppalco al piano terzo di un fabbricato residenziale.

A sostegno della domanda BA. NI. esponeva di avere inteso acquistare l'immobile in questione ad uso abitativo, salvo poi accertare, nel corso dell'anno 2017, che il bene compravenduto era in concreto privo di abitabilità, oltre ad essere affetto da gravi irregolarità urbanistiche ed edilizie in quanto frutto di un'abusiva suddivisione interna dell'edificio di cui faceva parte.

Affermava, infatti, l'attore che il certificato di abitabilità del 19.06.1996, che il Comune di Altavilla Vicentina aveva rilasciato a seguito dei lavori intrapresi sull'intero stabile dall'originaria proprietaria Ba. Fl. in forza di concessione edilizia n. 218/1992 del 9.02.2012 prot. 5484 e successiva variante n. 21/1996 del 9.05.1996 prot. n. 546, riguardava solamente il piano terreno e il piano primo dell'edificio residenziale, con esclusione del piano secondo ove era situato l'appartamento di sua proprietà e che, dopo il rilascio della predetta abitabilità, il fabbricato originario era stato interessato dai frazionamenti del 28.10.1996 e del 10.02.2000, con suddivisione in quattro unità immobiliari, di fatto autonome.

Rilevava che, sebbene l'inagibilità dei locali compravenduti emergesse dal semplice esame della documentazione in possesso del notaio Di. (nello specifico dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia che facevano riferimento ad 'un'unica unità immobiliare' e dallo stesso provvedimento di agibilità nonché dalle variazioni catastali successive), il professionista incaricato non si era adoperato per compiere le dovute verifiche anche sotto il profilo urbanistico-edilizio ed aveva omesso di informarlo di tutte le circostanze idonee ad inficiare il perfezionamento dell'atto rogato e/o il raggiungimento del risultato col medesimo perseguito.

Sulla scorta di tali deduzioni, dunque, l'attore, assumendo di aver versato al venditore il prezzo di € 80.000,00 (anziché di € 15.500,00 come indicato nel rogito notarile) per l'acquisto di un immobile avente, in realtà, il valore di un locale ad uso deposito, chiedeva di accertarsi la responsabilità professionale del convenuto al fine di ottenere il risarcimento della somma di € 75.000,00, oltre agli interessi legali e alla rivalutazione monetaria, con rifusione delle spese notarili sostenute per la stipula dell'atto di compravendita, e con condanna della controparte al pagamento di un importo da quantificarsi in via equitativa ex art. 96 c.p.c..

Si costituiva in giudizio il notaio Di. Pa. che eccepiva preliminarmente la prescrizione del presunto credito risarcitorio, ai sensi degli artt. 2935 e 2946 c.c., sulla base del rilievo che erano decorsi più di dieci anni dal compimento della prestazione professionale in contestazione, risalente al 2.10.2003, data della stipulazione del contratto di compravendita. Nel merito, il convenuto evidenziava di avere espletato, in modo diligente e corretto, l'incarico professionale ricevuto, mediante il compimento di tutte le attività che a lui competevano quale notaio, consistite nella verifica della disponibilità dell'immobile in capo alla parte alienante e nell'assenza di gravami sul bene.

Contestava, quindi, gli addebiti formulati dall'attore, rilevando di avere redatto l'atto secondo le indicazioni fornite dalle parti e di aver raccolto la dichiarazione urbanistica

proveniente dal venditore, di cui non era tenuto ad accertare la veridicità, sia perché non dotato delle necessarie competenze tecniche, sia perché l'unico soggetto responsabile era l'alienante, tenuto a garantire la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

Per queste ragioni, il dott. DI. si opponeva all'accoglimento della domanda attorea che contestava anche sotto il profilo del 'quantum debeatur' e, solo in subordine, per l'ipotesi di accertamento di una sua responsabilità, chiedeva di ridursi la condanna risarcitoria alle sole conseguenze dirette ed immediate dell'asserito inadempimento dell'obbligazione professionale.

La causa, istruita con le acquisizioni documentali, era introitata per la sentenza all'udienza del 6.05.2021, in cui le parti, precisate le conclusioni con le modalità 'cartolari' di cui all'art. 83 co. 7 lett. h) D.L. n. 18/2020, chiedevano l'assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

In via preliminare dev'essere dichiarata l'infondatezza dell'eccezione di prescrizione sollevata dal dott. DI. PA..

Sul punto rileva il Tribunale che, pur essendo pacifica l'applicabilità alla fattispecie del termine ordinario decennale di cui all'art. 2946 c.c., non può essere condivisa la tesi del convenuto secondo cui il termine prescrizionale deve farsi decorrere dalla stipula dell'atto di compravendita. Tale soluzione contrasta con i principi di diritto affermati dalla Suprema Corte, la quale, in più occasioni, ha chiarito che, nei giudizi di risarcimento del danno per responsabilità professionale del notaio, ai fini dell'individuazione del momento iniziale di decorrenza del termine di prescrizione si deve necessariamente avere riguardo all'esistenza di un danno risarcibile e al suo manifestarsi all'esterno come percepibile dal danneggiato (Cass. Civ. Sez. III 22.09.2016 n. 18606, Cass. Civ. Sez. III 22.09.2017 n. 22059).

Nel caso di specie, dunque, non è possibile far decorrere la prescrizione dalla data del rogito, dovendosi ritenere pacifico in causa (non essendo stato in alcun modo contestato

dal notaio) che, all'epoca, l'odierno attore non era consapevole dell'assenza del certificato di abitabilità, essendo stato notiziato di tale circostanza solo nell'anno 2017 allorché, intenzionato a rivendere l'immobile, ebbe a scoprire tramite un altro notaio che esso non risultava abitabile e presentava gravi irregolarità urbanistiche.

Ciò detto, prima di passare alla disamina dell'azione di risarcimento del danno proposta da BA. NI., occorre svolgere qualche considerazione di ordine generale, soffermandosi sui principi che regolano la responsabilità professionale del notaio.

A tale proposito, va richiamato il costante orientamento della Suprema Corte, in base al quale 'nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio dell'attività di notaio, al quale sia richiesta la preparazione e la stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, il professionista è tenuto ad una prestazione che, pur rivestendo i caratteri dell'obbligazione di mezzi e non di risultato, non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, estendendosi, per converso, a tutte quelle ulteriori attività, preparatorie e successive, necessarie affinché sia garantita la serietà e certezza del rogito e, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico (non meno che del risultato pratico) del negozio divisato dalle parti. Conseguentemente, l'inosservanza di tali obblighi accessori da parte del notaio dà luogo a responsabilità 'ex contractu' per l'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. Civ. 12.06.2020 n. 11296, Cass. Civ. 20.08.2015 n. 16990, Cass. Civ. 19.06.2013 n. 15305, Cass. Civ. 28.11.2007 n. 24733, Cass. Civ. 11.01.2006 n. 264, Cass. Civ. 28.01.2003 n. 1228, Cass. Civ. 6.04.2001 n. 5158).

Con riferimento alla vicenda oggetto del giudizio, occorre rilevare che l'appartamento acquistato da BA. NI., a mezzo dell'atto di compravendita rogato dal notaio dott. DI. PA. in data 2.10.2003, risulta pacificamente non utilizzabile a fini abitativi, come peraltro emerge dal doc. 5 fascicolo attoreo, riproducente il certificato di abitabilità del

19.06.1996, rilasciato dal Comune di Altavilla Vicentina solo per alcuni degli immobili dell'edificio residenziale di cui fa parte quello compravenduto.

Si tratta allora di verificare, alla luce dei principi giurisprudenziali sopra esposti, se il convenuto fosse tenuto a controllare il certificato di abitabilità e ad accertare che esso non riguardava anche l'appartamento alienato al BA., dandone comunicazione a quest'ultimo.

L'attore aderisce alla soluzione positiva, contestando l'omissione in cui sarebbe incorso il dott. DI. alla luce dei principi espressi da Cass. Civ. Sez. III 21.06.2012 n. 10296, secondo cui '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'.

In realtà la portata di tale decisione dev'essere ridimensionata rispetto a quanto prospettato dal patrocinio attoreo, attribuendone il corretto significato. Invero, la S.C., con la surrichiamata pronuncia, ha stabilito che il notaio può rispondere anche nel caso in cui non notizi dell'assenza dell'abitabilità. Occorre, però, procedere ad una valutazione caso per caso, accertando in particolare che, al momento del rogito, l'assenza dell'abitabilità potesse emergere facilmente dal solo esame documentale. Posto che di certo il notaio non è tenuto a compiere indagini tecniche, né a fare sopralluoghi, l'accertamento e la scoperta dell'assenza di abitabilità deve derivare dall'esame della documentazione necessaria per redigere l'atto. Il notaio, però, non è tenuto a richiedere al venditore il certificato di abitabilità, non trattandosi di atto necessario alla redazione del rogito (certificato di abitabilità che può essere consegnato separatamente, anziché contestualmente al rogito, all'acquirente da parte del venditore). E' solo quando in sede

di esame dei documenti necessari al rogito sorga il fondato dubbio dell'assenza di abitabilità, che il professionista deve notiziare l'acquirente".

La necessità di compiere un apprezzamento caso per caso delle circostanze della concreta vicenda negoziale, ai fini dell'eventuale affermazione di responsabilità del notaio per l'omesso accertamento dell'abitabilità (ora agibilità secondo l'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001), è stata evidenziata dalla Corte di Cassazione anche nella successiva sentenza 13 giugno 2017 n. 14618.

Questa pronuncia è particolarmente significativa in quanto, pur riconoscendo che il quadro della responsabilità professionale del notaio ha subito una evoluzione nel tempo, risultando certamente ampliata, ne ha tracciato dei confini precisi.

Più nel dettaglio, la S.C. ha rilevato che, nei trasferimenti immobiliare, occorre distinguere tra gli elementi che incidono sulla commerciabilità del bene e le condizioni di abitabilità.

Quanto ai primi, tra cui rientrano le verifiche relative alla libertà del bene da ipoteche o altri vincoli, il notaio non può limitarsi a recepire le dichiarazioni delle parti, ma è obbligato a verificare le condizioni di libertà dell'immobile, al fine di garantire la sicurezza dei traffici giuridici: egli, dunque, deve procedere all'indagine catastale ed ipotecaria, tramite i dovuti controlli presso i registri immobiliari per constatare lo stato del bene e verificare possibili cause di invalidità. Tale preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari costituisce, pertanto, salva espressa dispensa per concorde volontà delle parti, un preciso obbligo del notaio, derivante dall'incarico conferito dal cliente e, quindi, fa parte dell'oggetto della prestazione professionale, la cui violazione comporta una responsabilità di tipo contrattuale (v., in questo senso, pure Cass. Civ. Sez. III 11.01.2006 n. 264).

Il controllo dell'abitabilità del bene si pone, invece, su di un piano differente rispetto all'indagine sulla libertà dell'immobile da ipoteche o da altri gravami. La dichiarazione

di agibilità rappresenta, infatti, un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento del bene, giacché certifica l'assenza di vizi che possano compromettere la sicurezza e la tutela della salute, ma la sua mancanza non costituisce un impedimento alla circolazione del bene, né inficia la validità del contratto. Di ciò ne è prova il fatto che non sussiste alcun divieto per il notaio, ai sensi dell'art. 28 della Legge notarile, né per le parti di stipulare un contratto avente ad oggetto un bene privo dell'agibilità. Ne consegue che, per quanto attiene il profilo dell'agibilità di un immobile, la diligenza del notaio deve ritenersi circoscritta all'esame della documentazione in suo possesso e alla ricezione delle dichiarazioni delle parti, non avendo le competenze ingegneristiche per valutare se, di fatto, un immobile sia abitabile. La stessa Suprema Corte, con la sentenza n. 10296/2012 richiamata nella citazione introduttiva del presente giudizio, ha riconosciuto la responsabilità del notaio per non avere informato la parte acquirente dell'inidoneità dell'immobile ad ottenere l'abitabilità; ma ciò ha fatto perché, in base alla documentazione in possesso del notaio e richiamata nell'atto pubblico, il professionista avrebbe dovuto rilevare, con la dovuta diligenza, la dissonanza tra l'immobile e la sua destinazione, richiamando l'attenzione delle parti sulla problematica dell'agibilità (nel caso sottoposto all'attenzione della Corte, infatti, emergeva con chiarezza che l'immobile compravenduto era originariamente un locale stenditoio successivamente destinato ad abitazione, in spregio ad un atto d'obbligo stipulato tra il costruttore ed il Comune, che vietava il cambio di destinazione d'uso).

Nella fattispecie concreta, invece, non risulta che al notaio DA. fosse stato consegnato il certificato di agibilità (circostanza questa mai allegata dall'attore e, comunque, negata dal convenuto che, sin dalla sua costituzione in giudizio, ha dedotto l'assenza in capo a sé dell'obbligo di reperirlo), né è emerso che questi fosse in possesso di ulteriore documentazione da cui evincere che l'appartamento oggetto di compravendita fosse privo dell'abitabilità/agibilità. In particolare, contrariamente a quanto sostenuto dal BA.,

non vi è prova che il pubblico ufficiale potesse agevolmente avvedersi del problema dell'agibilità sulla base delle variazioni catastali del 28.10.1996 e del 10.02.2000.

Ne discende, pertanto, l'infondatezza della domanda attorea, in quanto essa poggia su una doglianza dell'acquirente che, a ben vedere, non investe l'ambito di operatività dei doveri di controllo e verifica del notaio, ma quello diverso facente capo al venditore, unico responsabile per aver trasferito un bene non dotato delle caratteristiche dell'abitabilità.

L'obbligo di consegnare il certificato di agibilità, che come si è detto non è necessario per la stipula dell'atto notarile di compravendita e può anche essere derogato (Cass. 20 aprile 2006, n. 9253; Cass. 5 ottobre 2000, n. 13270, Cass. 29 marzo 1995, n. 3687, Cass. 11 agosto 1990, n. 8199), è posto a carico del venditore ex art. 1477, comma 3, cod. civ. (Cass. 4 novembre 1995, n. 11521; Cass. 28 marzo 2001, n. 4513; Cass. 18 ottobre 2004, n. 20399; Cass. 26 aprile 2007, n. 9976; Cass. 8 febbraio 2016, n. 2438) ed è su quest'ultimo che grava interamente la responsabilità in ordine alla dichiarazione sulle qualità tecniche e sulla materiale e concreta regolarità edilizia e/o urbanistica dell'immobile compravenduto, sussistendo a carico del notaio un obbligo di indagine soltanto per gli aspetti incidenti sulla sua commerciabilità o sulla sua titolarità, autonomamente verificabili mediante ispezione catastale e visura dei registri immobiliari. Pertanto, come ha avuto occasione di precisare la Corte di Cassazione con la sentenza a Sezioni Unite 22 marzo 2019 n. 8230, il notaio rogante, che raccolga le dichiarazioni urbanistiche del venditore in una clausola contrattuale facente parte dell'atto di pubblico di vendita, non ha alcun obbligo di indagare in merito alla veridicità delle attestazioni raccolte, non potendo in ogni caso essere a lui richieste/contestate attività che sono di competenza d'altra categoria di professionisti (ingegneri, architetti, geometri), che possiedono le relative cognizioni tecniche necessarie.

In definitiva, dunque, se il notaio deve certamente curare, salva espressa esenzione, quelle attività preparatorie necessarie ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti

tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito, ciò non significa che egli sia tenuto a supplire in toto ai doveri di ciascun contraente, perché ciò implicherebbe un'inammissibile estensione, priva di limiti, della sua responsabilità professionale; diversamente opinando, infatti, la responsabilità del pubblico ufficiale sussisterebbe a fronte di qualsiasi inadempimento da parte di uno dei contraenti dell'obbligo di completa informazione ex art. 1337 c.c.: conclusione questa chiaramente inaccettabile.

Di conseguenza, se un inadempimento vi è stato nel caso di specie, esso è ascrivibile esclusivamente al dante causa di BA. NI., e non anche al notaio Di. che ha rogato l'atto, il quale non può rispondere di un inadempimento negoziale (mancanza del certificato di agibilità ed irregolarità urbanistiche) non proprio, ma di un terzo (il venditore).

In conclusione, la domanda proposta dall'attore dev'essere rigettata, non essendo ravvisabile un inadempimento del convenuto alle obbligazioni derivanti dal rapporto di prestazione d'opera intellettuale, al quale ricollegare sotto il profilo eziologico il danno asseritamente subito dal BA. per avere acquistato un immobile privo del certificato di abitabilità.

'esistenza di orientamenti giurisprudenziali contrastanti in materia giustifica l'integrale compensazione delle spese processuali.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa n. 3103/2019 RG, ogni diversa istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così provvede:

1) rigetta la domande attorea;

2) dichiara compensate tra le parti le spese di giudizio.

Così deciso in Vicenza, il giorno 19.10.2021

Depositata in cancelleria il 25/10/2021