



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI ROVERETO

in persona del giudice unico dott.ssa Monica Izzo, ha pronunciato la seguente

N 258/2011 SENT.  
N. 1397/2009 R.G.  
N 1303 CRON  
N 561 Rep  
Sent. dd 24/06/11  
Dep il 13/07/2011

SENTENZA  
nella causa civile iscritta al n. 1397/2009 del Ruoto Generale per gli affari contenziosi promossa con l'atto di citazione depositata il 22/09/09  
DA  
R. srl in persona del legale rappresentante sig. M. R. pi

con sede in C., rappresentata e difesa dall'avv Roberto Ciccrone, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv M. B. in R., C. giusta delega in calce all'atto di citazione

-ATTRICE-

CONTRO

NOTAIO dott. [redacted] rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio a [redacted] come da delega a margine della comparsa di costituzione

- CONVENUTO-

OGGETTO: responsabilità professionale

### CONCLUSIONI

PER L'ATTRICE: "Voglia l'adito Tribunale, disattesa e respinta ogni avversa richiesta, deduzione ed eccezione, per tutte le causali esposte in narrativa così provvedere:

- accertare e dichiarare che il notaio [REDACTED] si è reso gravemente inadempiente alle obbligazioni su di lui gravanti in ragione del contratto di opera intellettuale stipulato con la R [REDACTED] srl; per l'effetto

- condannarlo al risarcimento in favore della R [REDACTED] srl di tutti i danni, diretti ed indiretti, da questi ultimi patiti e patendi in conseguenza di tali inadempienze determinandone l'ammontare nella misura che sia d'ora si quantifica in complessive € 124.536,21, oppure nella diversa somma da determinare secondo le emergenze istruttorie e ove del caso, in via

equitativa a mente dell'art. 1226 c.c. nell'ipotesi in cui dovesse ritenersi impossibile o eccessivamente difficile la precisa quantificazione dei danni stessi. Il tutto oltre al danno da svalutazione monetaria e da mancata disponibilità delle somme dovute a titolo risarcitorio, nonché agli interessi di legge maturati e maturandi dal dì del dovuto e sino all'effettivo soddisfo oltre interessi legali e maggior danno ex art. 1224 c.c.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio e con salvezza di ogni altro diritto, ragione ed azione."

PER IL CONVENUTO: "

Il procuratore di parte convenuta così conclude:

1. Respingeresi ogni domanda attorea in quanto infondata.
2. Condannarsi l'attrice alla rifusione delle spese legali "

## FATTO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, R. s.r.l. conveniva in giudizio il notaio dott. [redacted] per sentire accertare l'inadempimento alle obbligazioni derivanti dal contratto di opera professionale concluso in occasione della stipula dell'atto di compravendita di data 24.9.2004 intercorso tra C. V., D. V. T. e la società attrice; chiedeva quindi la condanna al risarcimento del danno quantificato in € 124.536,21 oltre accessori, interessi e rivalutazione monetaria ovvero in diversa somma ritenuta anche in via equitativa.

Assumeva, in particolare, la società attrice che il notaio avrebbe ommesso di avvisarla che, al fine di evitare accertamenti dell'Amministrazione Finanziaria, andava inserito nell'atto di compravendita del compendio il prezzo di € 1.304.567,72, importo che avrebbe consentito di beneficiare della valutazione automatica a fini fiscali, anziché €

200.000,00

Precisava infatti R. s.r.l. che l'atto costituiva oggetto di verifica e che l'ente accertatore individuava un valore dell'immobile decisamente superiore, pari a € 3.057.000,00, il che comportò a seguito di concordato per adesione, il pagamento di una maggiore tassazione pari a € 103.315,48, nonché vari esborsi per il necessario intervento di professionisti.

Il dott. [redacted] si costituiva in giudizio contestando in fatto ed in diritto la domanda attorea, deducendo, in particolare, di avere compiutamente assolto al proprio onere di informazione avvisando il legale rappresentante di R. s.r.l. della possibilità di avvalersi del meccanismo della valutazione automatica al fine di evitare l'accertamento dell'Agenzia delle Entrate.

La causa risulta istruita attraverso le allegazioni delle parti, la documentazione versata agli atti e le prove testimoniali.

Risulta documentalmente provato che, dopo delibera in tal senso del C.D.A. della società attrice, in data 06.7.2004, C. V. e D. V. T. si impegnavano a cedere e vendere alla società R. a.r.l., che si impegnavano ad accettare ed acquistare, il compendio immobiliare sito in B., località P., nonché il ramo di azienda commerciale per l'attività di Albergo, Ristorante e Bar all'insegna Hotel D., al prezzo di € 1.317.000,00 di cui € 1.200.000,00 per la parte immobiliare e € 117.000,00 per la parte mobiliare.

In relazione a detto contratto preliminare, M. R., amministratore delegato e consigliere della società attrice, si rivolse al notaio dott. [redacted] per un preventivo (cfr

0464 424208

fax da 1 a 3 fascicolo di parte convenuta e fax trasmesso da P. M. [redacted] funzionario di banca, sub doc 4).

Il giorno antecedente al rogito, il professionista inviava alle parti interessate la bozza di compravendita e, in data 24 settembre 2004, veniva sottoscritto il contratto al prezzo sopra indicato, alla presenza oltre che della parti interessate, di R. D. V. [redacted] del mediatore M. A. [redacted] del ragioniere G. F. [redacted] consulente dei venditori e di G. P. [redacted] funzionario della banca che erogò il mutuo

Sul corrispettivo indicato vennero poi calcolate le imposte di registro, ipotecaria e catastale, corrispettivo che, tuttavia, era inferiore rispetto a quello che si sarebbe ottenuto dall'applicazione della valutazione automatica ai sensi dell'art 52, IV comma, D.P.R. 131/1986, idonea ad evitare successive verifiche dell'Agenzia delle

Entrate

E, in data 06/9/2006, veniva notificato all'attrice avviso di rettifica e liquidazione con cui l'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Riva del Garda accertava maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale ed imrogava le relative sanzioni per un importo complessivo di € 376.527,01, rilevando che per il fabbricato è stato dichiarato un valore inferiore a quello ottenuto dall'applicazione della valutazione automatica ai sensi dell'art. 52, IV comma del D.P.R. 131/1986

Dalla perizia dell'Agenzia del Territorio di Trento emergeva che il valore del fabbricato era di € 3.057.100,00, valore, evidentemente, non più determinato in base alla c.d. valutazione automatica, ma sul prezzo di mercato del bene

R. S. I. si determinava quindi a presentare istanza di accertamento con adesione e definitiva, in accordo con l'Agenzia delle Entrate, il valore dei beni oggetto di compravendita in € 2.000.000,00, con conseguente rideterminazione delle imposte e della sanzione nel minore importo di € 103.315,48

La società attrice documenta ulteriori spese corrisposte ai professionisti che, a vario titolo, l'avevano assistita per la definizione dell'accordo con l'Amministrazione finanziaria (€ 23.741,00) e all'avvocato che doveva instaurare una controversia nei confronti dei tecnici che pretendevano un compenso eccessivo

Tanto premesso, va precisato che è dunque pacifico che il notaio A. [redacted] subentrò nel momento in cui le parti avevano già definito il prezzo di vendita

Solo che, nelle more tra il contratto preliminare e la stipula del rogito, intervenne il decreto legge n. 168 del 12 luglio 2004 convertito nella legge n. 191 del 30 luglio

0464 424208

2004 che rivalutava nella misura del 20 per cento i moltiplicatori previsti dal comma 5 dell'art. 52 del D.P.R. n. 131/1986.

Non è noto se le parti avessero indicato il primo prezzo di vendita proprio alla luce dell'originario moltiplicatore per beneficiare della valutazione automatica, tuttavia è certo che, posto l'aumento dei moltiplicatori, il corrispettivo è risultato inferiore a quello ottenuto dall'applicazione dei nuovi criteri, con la conseguenza che la società attrice è stata esposta al rischio di un accertamento fiscale, che, infatti, è stato disposto, con gli esiti sfavorevoli di cui si è detto.

Rcal s r l lamenta che il notaio, al momento della stipula, avrebbe dovuto rendere odotte le parti della sopravvenienza legislativa e del fatto che sarebbe stato maggiormente conveniente indicare un prezzo di vendita superiore (sarebbe bastata l'indicazione dell'importo di € 1.304.567,72) e conseguentemente versare € 10.456,77 in più di imposte rispetto ai 120.000,00 euro già versati, onde scongiurare il rischio di verifiche successive.

Il convenuto contesta di essere incorso in omissioni, deducendo di avere assolto al proprio onere avvertendo le parti dell'aumento dei moltiplicatori e dell'esigenza di rinviare la stipula anche ai fini, per quanto concerneva la società, di ottenere l'autorizzazione alla sottoscrizione ad un prezzo più elevato. Precisa altresì che l'acquirente avrebbe dichiarato di non avere alcuna intenzione di versare nemmeno 10.000,00 euro in più, affermando che in caso di accertamenti i propri consulenti avrebbero fatto ricorso alla Commissione Tributaria.

La tesi è tuttavia sconfessata dalla circostanza che il giorno prima del rogito lo studio del Notaio [redacted] inviò alla parti la bozza contrattuale recante il prezzo originario, senza alcun riferimento alla possibilità di variazione (salva la disponibilità per chiarimenti), fatto che, proprio per essersi verificato nell'imminenza della stipula, non si concilia con la prospettiva di rinviare l'atto proprio a causa della sopravvenuta opportunità di cambiare corrispettivo.

Ma soprattutto nessuno dei testi presenti alla sottoscrizione dell'atto ha confermato che il notaio, almeno quel giorno, parlò alle parti dell'aumento dei moltiplicatori e della necessità di riconsiderare l'indicazione del prezzo.

A [redacted] M [redacted], che aveva curato la mediazione dell'operazione, conferma che il dott. [redacted] "ha dato lettura agli atti... certamente il notaio lesse gli atti, non posso ricordare se ci fu o meno il commento degli stessi. Con il notaio [redacted] ci

incontrammo solo in sede di stipula, ma non ricordo se fu fatto riferimento ai dati catastali"

Di [redacted] T [redacted] venditrice comproprietaria dell'immobile, ricorda solo di avere formato gli atti, avendo preferito affidarsi all'ex marito C [redacted], al notaio e al commercialista. Nulla ricorda in ordine ad eventuali indicazioni del convenuto in sede di trattative o di stipula relativamente all'aumento dei valori catastali ricavabili dalle rendite e dell'intenzione se adeguare o meno l'atto ai nuovi valori

Anche C [redacted] V [redacted] proprietario dell'altra metà del compendio non forniva alcuna indicazione utile.

F [redacted] C [redacted] consulente della parte venditrice afferma "non ho motivo di pensare che ce l'abbia detto poiché è una cosa importante e sicuramente sarebbe stata valutata". In ordine alla dedotta affermazione della parte acquirente (ossia che non

intendeva versare neppure 10.000,00 euro in più) il teste precisa "non mi risulta sia stata detta una cosa del genere. Il notaio non fece alcun riferimento ai dati catastali che io ricordi". Aggiunge che gli acquirenti erano privi di consulenti e che si erano presentati da soli, rappresentando, infine, di essere diventato egli stesso consulente per Real s.r.l.

R [redacted] M [redacted] amministratore delegato e consigliere di R [redacted] s.r.l. nega che il convenuto abbia avvertito le parti dell'aumento dei moltiplicatori e conferma che la società attrice non aveva interessato dell'atto i suoi consulenti anche perché le trattative furono brevi.

In relazione a detta testimonianza, peraltro, osserva il giudice che la mancata ripetizione dell'eccezione di incapacità all'esito dell'escussione, comporta la tardività dell'eccezione stessa riformulata solo nella comparsa conclusionale.

P [redacted] C [redacted] unico teste di parte convenuta, dipendente della Cassa Rurale che concedeva il mutuo, nulla ricorda del momento della sottoscrizione degli atti, salvo il fatto che il notaio leggeva "che ogni tanto i compratori chiedevano qualcosa mentre lui dava lettura e lui rispondeva"

Tali essendo le risultanze istruttorie, non può ritenersi provato che il notaio [redacted] abbia effettivamente avvisato i contraenti della modifica legislativa e delle conseguenze di natura strettamente fiscale che si sarebbero riverberate sull'atto.

Sotto detto profilo, osserva il giudice che il tempo trascorso è certamente idoneo a sbiadire il ricordo delle persone che hanno curato le trattative ovvero erano presenti agli atti (teste P [redacted]) e che buona parte dei testi citati dall'attrice presentano

0464 424208

problemi di attendibilità. Basti pensare al F. [REDACTED], divenuto consulente per venditore e acquirente, al R. [REDACTED], amministratore delegato dell'attrice, ovvero ai venditori che hanno concorso ad una dichiarazione poi rivelatasi sanzionabile

Vi è però, per altro, verso da osservare che in base ai principi dell'onere probatorio, spettava al convenuto la c.d. prova liberatoria.

Come è noto, infatti, la giurisprudenza è assolutamente consolidata nel sostenere che nelle azioni di adempimento, di risoluzione e risarcitoria - che hanno come elemento comune il mancato adempimento - il creditore è tenuto a provare soltanto l'esistenza del titolo, ma non l'inadempimento dell'obbligato, potendosi limitare alla mera allegazione della circostanza di tale inadempimento mentre incombe all'obbligato l'onere di provare di avere adempiuto ( cfr. ex multis Cass. Sentenza n. 8615 del 2006).

E, per quanto riguarda, in particolare, la responsabilità del prestatore di opera intellettuale nei confronti del proprio cliente per negligente svolgimento dell'attività professionale sull'attore grava la prova dell'esistenza del contratto, del danno e del nesso causale tra la condotta del professionista ed il pregiudizio subito da esso cliente, mentre spetta al professionista superare la presunzione che il fatto dannoso sia stato determinato da omessa o insufficiente diligenza professionale o da imperizia, in sostanza dimostrando di avere compiutamente e correttamente svolto il proprio incarico secondo quanto disposto dall'art. 1176 secondo comma, cod. civ.

Ciò posto, dovendosi ritenere non provato che il professionista abbia avvertito le parti dei nuovi moltiplicatori catastali, deve accertarsi se egli ne avesse il dovere, anche perché il notaio osserva che egli recepì quanto precedentemente pattuito dalle parti. Che queste avessero già stabilito il prezzo è circostanza pacifica, ma va accertato se il dott. [REDACTED] nell'ambito dello svolgimento del proprio incarico professionale avesse un obbligo di informazione, tale da evitare che i contraenti risultassero passibili di sanzioni fiscali, in sostanza verificandosi se la diligenza richiesta, valutata in riferimento alla natura dell'attività svolta, imponesse al professionista una specifica condotta positiva e propositiva.

Sul punto, la Suprema Corte ha chiarito che *la funzione del notaio non si esaurisce nella mera registrazione delle dichiarazioni delle parti ma si estende all'attività di consulenza, anche fiscale, nei limiti delle conoscenze che devono far parte del normale bagaglio di un professionista che svolge la sua attività principale nel campo della contrattazione immobiliare. Ne consegue che si rende responsabile della*

*violazione dell'obbligo di cui all'art 1176, secondo comma cod civ. il notaio che non svolga una adeguata ricerca legislativa (ed una successiva consulenza) al fine di far conseguire alle parti il regime fiscale più favorevole. (Nella specie la Suprema Corte ha confermato la sentenza della Corte di Appello che aveva ritenuto la responsabilità professionale del notaio che, per negligenza, non aveva consentito alla parte alienante, coltivatore diretto, la richiesta di esenzione fiscale dall'INVIM contestuale alla stipula dell'atto di donazione) (cfr Cass Sez 2, Sentenza n 309 del 13/01/2003).*

*È, ancora, con riferimento ad ulteriori doveri, quali le verifiche presso i registri immobiliari, la Suprema Corte ha precisato che 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 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 sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi ed in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto. Conseguentemente, l'inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio dà 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 (cfr Cass. Sez. 3, Sentenza n. 264 del 11/01/2006)*

*In sostanza, nessun dubbio vi è in ordine al fatto che la diligenza professionale impone al notaio di non limitarsi a recepire le dichiarazioni delle parti, ma ha uno specifico dovere di verifica, controllo ed informazione*

*Intanto premesso, ritiene il giudicante che, anche alla luce delle sentenze sopra citate, nell'ambito di tale dovere rientri anche quello di fornire dettagliate ed aggiornate informazioni in ordine al regime fiscale dell'atto ed alle soluzioni più convenienti per le parti, ferma restando l'autonomia delle stesse nella scelta finale, sempre che non comporti un illecito.*



0464 424208

Nel caso che occupa è verosimile che l'indicazione di un prezzo non aderente ai criteri della valutazione automatica sia stata la conseguenza della recentissima entrata in vigore dei nuovi moltiplicatori, che, con molta probabilità, il notaio non aveva considerato, in violazione dei doveri di aggiornamento e informazione che incombevano sul professionista stesso

Sotto detto profilo, è chiaramente irrilevante la circostanza che i contraenti fossero soggetti ben inseriti nel mercato immobiliare posto che il contratto preliminare è stato sottoscritto prima della modifica e che, comunque, non gravava su costoro lo specifico dovere di informazione ed aggiornamento e, infine, che l'atto doveva essere comunque sottoposto al vaglio del notaio, sulla cui professionalità non vi era motivo di dubitare

Ed è altamente probabile, se non certo che, qualora le parti avessero saputo che con un esborso ulteriore di poco più di 10.000,00 Euro (in un contesto in cui se ne pagavano oltre 1.500.000,00 per l'acquisto e le spese) avrebbero evitato verifiche fiscali e pesanti sanzioni, esse non avrebbero esitato a modificare l'indicazione del prezzo nel contratto

Tanto premesso e venendo al danno risarcibile, la Suprema Corte, con giurisprudenza che si ritiene di condividere, ha precisato, proprio in relazione ad ipotesi di responsabilità professionale del notaio che *in tema di risarcibilità dei danni conseguiti da fatto illecito (o da inadempimento, nell'ipotesi di responsabilità contrattuale) il nesso di causalità va inteso in modo da ricomprendere nel risarcimento anche i danni indiretti e mediati che si presentino come effetto normale secondo il principio della cd. regolarità causale* (Sez. 3, Sentenza n. 15274 del 04/07/2006).

Nel caso che occupa, la società attrice ha precisato che, dopo avere ricevuto la notifica di una sanzione pari ad € 376.527,01, ha avviato la procedura per adesione ottenendo una riduzione dell'importo dovuto, infine quantificato in € 103.315,48

Il convenuto contesta la commisurazione di detta voce di danno, rilevando che egli non venne in alcun modo consultato e che la sanzione poteva essere contestata, in tal modo ponendo in discussione la congruità del valore dell'immobile pari a € 2.000.000,00 posto a base dell'accordo con l'amministrazione finanziaria

Tuttavia, osserva preliminarmente il giudicante che l'accertamento effettuato dall'Agenzia delle Entrate non appare contestabile posto che si fondava su valutazioni di natura strettamente aritmetica. In sostanza, è pacifico che il valore dichiarato nella

0464 424208

compravendita non corrispondeva, per difetto, a quello che si sarebbe ottenuto dall'applicazione dei criteri di valutazione automatica

Ciò premesso, può anche disquisirsi sul fatto che il valore del compendio, individuato dall'amministrazione inizialmente in € 376.527,01, venne effettuata sul prezzo di mercato dell'immobile ormai rinnovato a distanza di circa due anni dall'atto, tuttavia, a detta valutazione si pervenne all'esito di perizia di stima che poneva in luce il non comune pregio dei beni, per ubicazione, struttura e potenzialità recettiva, pregio che non può essere trascurato

D'altro canto, anche il ricorso alla valutazione automatica avrebbe imposto l'indicazione di un prezzo non inferiore ad € 1.304.567,77

Osserva il giudicante che il fatto che gli acquirenti aderirono al procedimento e si accordarono con l'amministrazione per riconoscere all'immobile un valore intermedio, pari ad € 2.000.000,00, ottenendo la riduzione della sanzione originaria di oltre 250.000,00 euro risponde a ragionevolezza, coerenza e convenienza economica. In sostanza appare evidente dagli atti che l'illecito fiscale vi fu, venne accertato e sanzionato e correttamente venne scelta la strada della procedura per adesione. Assolutamente congruo appare anche il valore concordato, alla luce della documentazione agli atti ed in particolare della perizia di stima dalla quale emerge

che trattasi di immobile di quattro piani, classificato come albergo a due stelle costruito nel 1971, che al tempo dell'acquisto versava in condizioni di manutenzione molto precarie, che hanno richiesto esborsi per € 150.000, dotato di 59 stanze per complessivi mc 10.418 fuori terra, posto su un'area di mq 7.130 di pertinenza dell'edificio a destinazione alberghiera

Evidente è, peraltro, che le precarie condizioni di manutenzione dell'albergo all'epoca della compravendita influirono nella determinazione del corrispettivo e, tuttavia, la spesa in seguito affrontata per la ristrutturazione ammontò ad € 150.000,00, sicchè sulla base di tale cifra deve essere valutato il deprezzamento dell'immobile

Non vi sono dunque ragioni per ritenere che le scelte effettuate dalla società attrice successivamente alla notifica della sanzione abbiano determinato ovvero contribuito ad aggravare il pregiudizio subito, essendosi, anzi, rilevate assolutamente convenienti posto che la sanzione è stata ridotta di due terzi.

Tanto premesso, risultano compiutamente documentate le somme che R. s.r.l. dovette sborsare per la polizza fideiussoria (€ 3.900,00) nonché per saldare il

0464 424208

corrispettivo dei professionisti che prestarono assistenza nel corso della procedura per adesione (€ 8.908,00 al commercialista dott. C. [redacted] € 1.536,00 al ragioniere F. [redacted], € 6.000,00 all'ingegnere D. [redacted] e all'architetto A. [redacted])

Vi è peraltro ulteriore fattura di € 7.297,00 del legale dell'attrice il quale dovette attivare una controversia per ridimensionare l'originaria pretesa dell'ingegnere D. [redacted] e dell'architetto A. [redacted] che intendevano ricevere a saldo per l'opera prestata la somma di € 21.000,00

Nella fattura del dott. C. [redacted] vi è l'esplicito riferimento all'attività di "consulenza, assistenza e rappresentanza tributaria inerente la definizione dell'avviso di rettifica e liquidazione n. 2004V01398000 notificato in data 06/9/2006 dell'Agenzia delle Entrate di Riva del Garda"; analogamente, la fattura del ragioniere Facchinetti risulta emessa "per la predisposizione dell'atto di adesione con l'Agenzia delle Entrate di

Riva del Garda, accessi presso la stessa per avviso di accertamento n. 2004V01398000"; infine, la fattura dell'ingegnere D. [redacted] indica quale oggetto "prestazioni professionali relative alla stima per la consulenza in contraddittorio all'Agenzia delle Entrate di Trento per il valore del Vostro Albergo in località P. [redacted] di R. [redacted] e risulta emessa in "acconto su transazione stragiudiziale di data 04/02/2009"

Risulta depositata in atti anche la documentazione relativa alla controversia intrapresa nei confronti del D. [redacted] e dell'A. [redacted] conclusasi con un atto transattivo che comportava per la società R. [redacted] il pagamento della somma di € 6.000,00 a favore di costoro (anziché € 21.000,00 come da originaria pretesa); emerge anche che la citata società pagò € 7.297,00 per onorari di avvocato

Ciò posto il danno diretto subito dalla società attrice a causa del comportamento inadempiente del notaio [redacted] va quantificato in € 92.858,71 (€ 103.315,48 - € 10.456,77), posto che dalle imposte, sanzioni ed interessi versati all'Amministrazione deve essere detratta la somma che l'acquirente avrebbe dovuto comunque pagare se fossero stati applicati correttamente i criteri della valutazione automatica.

Il danno indiretto o mediato, risarcibile poiché ulteriore conseguenza dell'inadempimento, trattandosi di esborsi che la società attrice ha dovuto sostenere per addivenire ad una soluzione economicamente favorevole della vicenda, va invece quantificato in € 23.741,00.

Pertanto, complessivamente, il Notaio [redacted] deve essere condannato a corrispondere a favore della società attrice la somma di € 122.599,71 oltre interessi e rivalutazione

monetaria dalla data in cui si il danno si manifestò ossia dalla notifica dell'accertamento fiscale dell'agosto 2006, per complessivi € 145.650,00, oltre interessi legali dalla presente sentenza al saldo effettivo.

La condanna alla rifusione delle spese di lite segue la soccombenza, nella misura ritenuta congrua indicata in dispositivo

P Q M

Il Tribunale di Rovereto, in composizione monocratica nella persona del giudice dott ssa Monica Izzo, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione respinta, così provvede:

In accoglimento della domanda attorea accerta e dichiara l'inadempimento del convenuto alle obbligazioni assunte in ragione del contratto di prestazione d'opera intellettuale stipulato con R... s.r.l. in occasione della stipula del contratto di compravendita di data 24/9/2004 intercorso tra C... V..., di V... e la società attrice e, per l'effetto, condanna il notaio dott... a corrispondere la somma di € 145.650,00 già comprensiva di interessi e rivalutazione monetaria, a titolo di risarcimento del danno, oltre interessi legali dalla presente sentenza al saldo effettivo

Condanna la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite che si liquidano in complessivi € 11.123,00 di cui € 4.315,00 per diritti, € 508,00 per spese ed € 6.300,00 per onorari oltre rimborso spese generali, IVA e onpa

Così deciso in Rovereto, li 24.6.2011

Il giudice unico cst  
Dott ssa Monica Izzo

Il Cancelliere C. 1  
(Roberto Recupero)  
*Recupero*

*[Signature]*

Depositato nella Cancelleria del Tribunale di Rovereto il 13/07/2011

Il Cancelliere C. 1  
(Roberto Recupero)  
*Recupero*

