

Sent. 3593/06

Rep. 254/06

SENTENZA N.
N. R.G. 23912/2002 e 37756/02

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE**

**In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato promossa da

[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti
da Avv. [redacted] presso il cui studio è elettivamente domiciliata

attrice

contro

[redacted] rappresentato e difeso per delega in atti da
Avv. [redacted] presso il cui studio è elettivamente
domiciliato

convenuto

[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti da Avv.
[redacted] presso il cui studio è elettivamente domiciliata

convenuta

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano il notaio [redacted] e la società [redacted] per sentirli condannare alla cancellazione del vincolo ipotecario gravante sull'immobile di sua proprietà sito in [redacted], fraz. [redacted] via [redacted], con il pagamento della somma a tal fine necessaria, ed inoltre per sentire condannare il convenuto [redacted] alla restituzione in suo favore dell'importo di [redacted] euro ricevuto per compensi di mandato professionale.

Esponiva l'attrice di avere appreso, successivamente al contratto di acquisto dell'immobile stipulato con la società convenuta con atto a ministero notaio [redacted] del 5.4.2001, di un'iscrizione ipotecaria sullo stesso a garanzia di un mutuo acceso da [redacted] ante causa di [redacted]

Lamentava la [redacted] da un lato, l'inadempimento della società venditrice per avere taciuto la sussistenza di una garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di compravendita e garantito l'inesistenza di iscrizioni pregiudizievoli, dall'altro, l'inadempimento del notaio [redacted] al mandato conferito ed all'obbligo di effettuare le visure ipotecarie.

Si costituiva in giudizio la società [redacted] per contestare la pretesa attrice.

Eccepiva la società convenuta di avere appreso solo successivamente al rogito dell'esistenza dell'ipoteca sull'immobile oggetto di compravendita e di avere correttamente adempiuto all'obbligazione assunta nei confronti dell'attrice.

Deduceva la convenuta la responsabilità dell'[redacted] del notaio rogante.

Si costituiva in giudizio [redacted] per contestare la fondatezza della domanda.

Eccepiva in particolare il convenuto:

di avere effettuato, a mezzo di un proprio incaricato, con esito negativo, le visure ipotecarie presso il competente Ufficio del Territorio di [redacted] a carico della società [redacted] in occasione dell'acquisto da parte della [redacted] dall' [redacted] di porzioni immobiliari, tra le quali anche quelle successivamente rivendute all'attrice;

di avere effettuato, successivamente, in occasione dell'atto di vendita [redacted] visure ipotecarie a carico della società venditrice e di avere fatto riferimento, per il progresso, alle precedenti indagini eseguite.

Il convenuto negava ogni responsabilità in ordine all'evento dannoso, a suo dire imputabile sia al Ministero delle Economie e delle Finanze, in particolare all'Ufficio del Territorio di [redacted] per il fatto di aver reso impossibile la rilevazione dell'esistenza della formalità pregiudizievole per disfunzioni e ritardi nell'aggiornamento dei registri immobiliari, sia alla società [redacted] per avere la stessa garantito la libertà da ipoteche.

Il notaio [redacted] nell'ipotesi di accertamento della sua responsabilità chiedeva la limitazione del risarcimento del danno nei limiti del prezzo corrisposto dall'attrice per l'acquisto dell'immobile o, in subordine, nei limiti del valore dell'immobile stesso e nei limiti della garanzia per evizione, dedotto il danno che l'attrice avrebbe potuto evitare, oltre all'accertamento dell'obbligo della società [redacted] di garanzia e di manleva.

Con atto di citazione per chiamata di terzo in causa [redacted] conveniva in giudizio il Ministero delle Economie e Finanze, la società [redacted] la società [redacted] per sentire accertare e dichiarare:

la responsabilità del Ministero e della società Immobiliare nella causazione dei danni lamentati dall'attrice e, nell'ipotesi di soccombenza, il diritto di rivalsa nei confronti dei responsabili in solido;

l'obbligo della società di assicurazione di tenerlo indenne da ogni obbligazione risarcitoria in caso di soccombenza, anche parziale, in virtù del contratto di assicurazione sulla responsabilità civile.

Si costituiva in giudizio il Ministero dell'Economia e delle Finanze per eccepire il suo difetto di legittimazione passiva stante la dipendenza dell'Ufficio del Territorio dall'Agenzia del Territorio, nel merito, la colpa del professionista convenuto per non avere rilevato le formalità pregiudizievoli a carico della dante causa [redacted] evidenziate dal modello 310.

Si costituiva in giudizio la società [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di responsabilità svolta nei confronti del notaio [redacted] e per richiedere conseguentemente il rigetto della domanda di manleva formulata da quest'ultimo.

Eccepiva in ogni caso la società terza chiamata l'inoperatività della garanzia di polizza per i danni causati dall'omissione di ispezioni ipotecarie.

All'udienza di prima comparizione veniva dichiarata la contumacia della [redacted] non costituitasi in giudizio pur se ritualmente convenuta.

A seguito di provvedimento in data 12.3.2003 del Presidente del Tribunale di Milano veniva disposta la trattazione congiunta della causa con quella Rg 37756/02, promossa con citazione notificata dalla società [redacted] nei confronti del notaio [redacted] e dell'[redacted], con la chiamata dei terzi Ministero dell'Economia e delle Finanze e della società [redacted].

La [redacted] nella causa connessa richiedeva al Tribunale la declaratoria dell'obbligo del Notaio [redacted] e della dante causa [redacted] di mantenerla indenne da ogni domanda svolta dalla [redacted] e dall'obbligo di pagamento della

somma necessaria alla cancellazione del vincolo ipotecario gravante sull'immobile di quest'ultima.

Integrato il contraddittorio nei confronti dell'Agenzia del Territorio che si costituiva in giudizio, dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. la causa, senza alcuna attività istruttoria, passava in decisione sulle conclusioni come in epigrafe.

Motivi della decisione

La domanda dell'attrice è fondata merita accoglimento.

La società venditrice ha espressamente dichiarato e garantito la libertà dell'immobile da pesi, ipoteche, oneri reali e trascrizioni pregiudizievoli.

Ciò si evince dalla lettura del contratto di compravendita 5.4.2001 della villa di via [REDACTED]

In realtà sull'immobile oggetto di acquisto gravava ipoteca accesa, a garanzia di un mutuo in data 17.06.1998, n.ri 8396/1300, dalla società [REDACTED] dante causa della venditrice [REDACTED]

Sussistono gli elementi per ritenere non incolpevole l'inadempimento della società venditrice all'obbligazione assunta.

La società convenuta ha eccepito di essersi determinata a rendere tale dichiarazione e ad assumere l'obbligo di garanzia sulla base di quanto in precedenza asserito dalla sua dante causa e di avere perciò avuto la convinzione dell'inesistenza di ipoteche sull'immobile.

La società venditrice non ha usato la diligenza necessaria per evitare l'errore in cui è incorsa (Cass. 19.2.1986 n. 1003), diligenza che avrebbe imposto un minimo di riscontro alle dichiarazioni ed una verifica della situazione giuridica dell'immobile.

Sussiste inoltre anche la responsabilità del notaio convenuto per non avere assolto all'obbligo di verificare la libertà del bene da oneri non dichiarati dalla parte venditrice con effettuazione tempestiva delle apposite visure presso i RR.II.

A seguito di ciò parte attrice non ha avuto la possibilità di conoscere l'esistenza di un diritto reale di garanzia sull'immobile oggetto di acquisto.

Per principio consolidato di giurisprudenza la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene, e più in generale delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, costituisce, per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti.

La preventiva verifica fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché l'opera di cui il notaio 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, 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.

La conseguente inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio dà luogo a responsabilità contrattuale per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a peculiare forma di responsabilità.

In relazione alla suddetta inosservanza il notaio non può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 c.c. con riferimento al caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, in quanto tale inosservanza non è riconducibile ad imperizia, cui

trova applicazione quella limitazione, ma a negligenza o imprudenza, cioè alla violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi del secondo comma dell'art. 1176 c.c., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve essendo inapplicabile l'art. 2336 c.c. (Cass. n. 264 dell'11.1.2006, Cass. n. 4020 del 6.4.1995, Cass. 24.10.1987 n. 7827).

Nel caso di specie è pacifico che le indagini non furono effettuate in prossimità della data del rogito 5.4.2001 in quanto, per ammissione effettuata dallo stesso [REDACTED] il notaio per il pregresso si riferì alle indagini dal medesimo eseguite, in occasione del rogito di compravendita in data 14.3.2000 di porzioni immobiliari in Comune di [REDACTED] tra le quali anche quelle successivamente rivendute all'odierna attrice, tra [REDACTED]

Inoltre il notaio omise completamente di consultare i repertori debitori evidenziati nel modello 310 (prodotto dallo stesso convenuto [REDACTED] doc. n. 6, doc. n. 1 fasc. Ministero Economia e Finanze), a seguito della richiesta di ispezione 1521 effettuata in data 26.2.2000 a carico di [REDACTED]

Il Tribunale ritiene pertanto non fondata l'asserzione del notaio convenuto circa l'assenza di evidenziazione di formalità ipotecarie nella ispezione svolta.

In ogni caso va osservato, ai fini dell'affermazione di responsabilità del notaio [REDACTED] che il professionista obbligato ad eseguire personalmente l'incarico assunto è responsabile, ai sensi dell'art. 1228 c.c., dell'operato dei sostituti ed ausiliari di cui si avvale con la specifica diligenza e perizia dovute per la professione che esercita, avuto riguardo al raggiungimento del risultato pratico perseguito dal cliente.

Il concreto e attuale pregiudizio subito dall'attrice a seguito del descritto colposo comportamento omissivo del notaio rogante è

indubitabile per l'espropriazione alla quale la [REDACTED] è esposta, con il rischio incombente della perdita della sua casa.

Tale evento è certo e destinato a verificarsi in un futuro assai prossimo, visto lo stato avanzato della procedura esecutiva nella quale, notificato il pignoramento nel maggio 2003, effettuata la stima dell'immobile da parte del consulente tecnico, è prevedibile a breve la vendita dell'immobile (Cass. n. 18376 del 13.9.2004).

Il notaio convenuto ha eccepito che non vi sarebbe alcun danno riconducibile a responsabilità del professionista stante l'avvenuto versamento del corrispettivo in epoca precedente alla stipula del contratto, giacchè seppure [REDACTED] avesse saputo allora dell'iscrizione ipotecaria non avrebbe potuto in ogni caso risparmiarsi l'esborso dell'intero prezzo.

Sul punto va osservato che nel caso di specie era stato conferito al notaio l'incarico di redigere un atto pubblico di trasferimento immobiliare, e quindi un incarico "pieno", rientrante nella funzione di cui all'art. 47 legge notarile, comprensivo dell'attività di elaborazione dell'atto e di preventivo accertamento dello status dell'immobile.

Inoltre il riferimento in sede di rogito al "prezzo complessivo che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo e liberazione" non comprova in alcun modo l'assunto del versamento del corrispettivo in un contesto antecedente alla stipula dell'atto.

La clausola pattizia è certamente compatibile con la situazione, dedotta peraltro da parte attrice, di normale e ovvia contestualità tra il saldo del prezzo e la sottoscrizione del rogito di compravendita.

Rileva comunque il Tribunale che tale eccezione di merito è stata tardivamente introdotta nel giudizio solo in sede di comparsa conclusionale.

Il notaio convenuto deve rispondere del danno cagionato all'attrice in solido con la società venditrice.

Quando un medesimo danno è provocato da più soggetti, per inadempimenti di contratti diversi intercorsi rispettivamente tra ciascuno di essi ed il danneggiato, tali soggetti debbono essere considerati corresponsabili in solido, non tanto sulla base dell'estensione alla responsabilità contrattuale della norma dell'art. 2055 c.c. dettata per la responsabilità extracontrattuale, quanto perché sia in tema di responsabilità contrattuale che di responsabilità extra-contrattuale, se un unico evento è imputabile a più persone, al fine di ritenere la responsabilità di tutte nell'obbligo risarcitorio, è sufficiente, in base ai principi stessi che regolano il nesso di causalità ed il concorso di più causa efficienti nella produzione dell'evento, che le azioni o le omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrlo, dovendosi, inoltre, escludere che una delle persone responsabili possa rispondere in via soltanto sussidiaria rispetto alle altre, in difetto in tal senso di una norma di legge o di una volontà convenzionale (Cass. 5946 del 15.6.1999).

La violazione dell'obbligazione contrattuale di verifica può determinare l'obbligazione sanzionatoria speculare di eliminazione del vincolo taciuto (Cass. n. 1330 del 2004, 3.1.1994 n. 6)

È principio di comune acquisizione che ogni violazione di obblighi contrattuali determina, in capo all'inadempiente, il sorgere del diritto al risarcimento del danno (artt. 1218 e 1453 c.c.), con finalità di reintegrare il patrimonio del danneggiato del depauperamento subito per il fatto dell'inadempiente

La forma di ristoro scelta dall'attrice, ossia la forma specifica da attuarsi mediante estinzione della procedura esecutiva, appare adeguata a soddisfare la pretesa risarcitoria, risparmia il grave disagio all'attrice di separarsi dalla sua casa, consente di evitare che il fatto dannoso sia portato ad ulteriori conseguenze e

previene l'aggravamento del danno che la vendita dell'immobile inevitabilmente comporterebbe.

Infatti in caso di evizione definitiva al valore dell'immobile perduto si aggiungerebbero ulteriori voci di danno risarcibile, il rimborso delle spese sostenute dall'attrice per l'immobile, gli interventi di ristrutturazione, quelle necessarie per la ricerca di nuova sistemazione abitativa e per il trasloco.

In caso di evizione il risarcimento del danno è infatti fondato sulle norme generali degli artt. 1218 e 1223 c.c. in base al richiamo di quest'ultima disposizione da parte dell'art. 1479, a sua volta richiamato dall'art. 1483 c.c. (Cass. n. 1613 del 4.2.2003).

Inoltre il compratore evitto ha diritto di essere risarcito del danno subito sia per la lesione dell'interesse negativo che per la lesione dell'interesse positivo e cioè per il lucro cessante, per l'impossibilità di conseguire taluni vantaggi, quali quelli derivanti da una vendita vantaggiosa (Cass. n. 9642 del 16.7.2001).

Considerati questi profili la soluzione di ristoro che si ritiene di adottare non risulta eccessivamente onerosa per i convenuti, stante anche la congruità di tale risultato rispetto al danno lamentato, tenuto conto altresì del valore dell'immobile di proprietà dell'attrice, come stimato nella procedura esecutiva pendente ammontante ad euro [redacted] notevolmente superiore alla somma richiesta per la cancellazione dell'ipoteca valore.

Quanto alla possibilità del risarcimento in forma specifica è prevedibile che a seguito del pagamento della somma residua ancora dovuta il notaio possa facilmente ottenere il consenso del creditore alla cancellazione dell'ipoteca.

Risultano pertanto soddisfatti i requisiti di cui al secondo comma dell'art. 2058 c.c..

La domanda formulata dall'attrice di restituzione di quanto versato al notaio [redacted] per spese e compensi relativi al mandato conferito non può essere accolta, essendo stato il

mandato comunque adempiuto anche in ordine agli aspetti relativi alle imposte ed alle tasse.

La [redacted] nella causa Rg 37756/2002 ha richiesto al Tribunale la declaratoria dell'obbligo del Notaio [redacted] e della dante causa [redacted] di mantenerla indenne da ogni domanda svolta dalla [redacted] e dall'obbligo di pagamento della somma necessaria alla cancellazione del vincolo ipotecario gravante sull'immobile di quest'ultima.

Sul punto va rilevato che l'azione di rivalsa presuppone che l'obbligazione gravante su un soggetto possa essere trasferita ad un terzo tenuto, per legge o per contratto, a rivalere il soccombente di quanto egli sia tenuto a pagare al creditore.

La società [redacted] in concreto non ha indicato in base a quale elementi, legali o contrattuali, invoca l'operatività nei confronti dei soggetti sopra indicati dell'istituto della garanzia propria.

Osserva comunque il Tribunale che l'azione di rivalsa non è ipotizzabile nel caso di più debitori tenuti in solido a risarcire il danno derivante da un fatto ad essi imputabile, come nel caso di specie, poichè ciascuno è obbligato nei confronti del danneggiato per l'intero ai sensi dell'art. 2055 c.c., salva l'azione di regresso di colui che abbia corrisposto l'intero credito contro ciascuno di essi nella misura determinata dalla gravità delle rispettive colpe e dalle conseguenze da esse derivanti (Cass. 20.6.2006 n. 8371).

Situazione di cui non ricorrono i presupposti nel caso in esame, peraltro neppure dedotti.

Alla luce di quanto ritenuto non si ravvisa alcuna responsabilità del Ministero Economia e Finanze e dell'Agenzia Territorio nella causazione del danno patito dall'attrice, da ciò consegue il rigetto di tutte le ulteriori domande svolte.

In ordine alla domanda di manleva formulata dal notaio [redacted] nei confronti della società di assicurazione [redacted] va rilevata l'infondatezza dell'eccezione di inoperatività della

va rilevata l'infondatezza dell'eccezione di inoperatività della garanzia assicurativa ai sensi dell'art. 2 lettera c) del contratto di assicurazione per la responsabilità civile professionale (doc. n. 1 fasc. società di assicurazione).

In base alla citata clausola contrattuale l'assicurazione in esame non vale per i danni causati dalla totale omissione delle ispezioni ipotecarie in relazione ad atti aventi ad oggetto beni immobili.

Nel caso ricorrente non si versa nell'ipotesi contemplata in quanto il notaio [redacted] promise solo in parte di effettuare le ispezioni ipotecarie.

Invero il convenuto in previsione del rogito avente ad oggetto l'immobile di proprietà dell'attrice effettuò verifiche di aggiornamento limitate al periodo successivo alla compravendita immobiliare tra Immobiliare [redacted] e la società [redacted] [redacted] come comprovato dal documento n. 7.

La società di assicurazione va pertanto condannata, entro i limiti fissati dall'art. 6 del contratto di assicurazione e previa applicazione della franchigia prevista in contratto, a rifondere al notaio [redacted] le somme sborsate in esecuzione della sentenza.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Sussistono giusti motivi per compensare le spese di lite tra Ministero Economia e Finanze, Agenzia del Territorio e società [redacted]

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa domanda ed eccezione, così decide:

condanna
la società [redacted] e [redacted] in solido tra loro, alla cancellazione del vincolo ipotecario gravante

sull'immobile di proprietà dell'attrice, ubicato in [redacted]
[redacted] mediante il pagamento della somma necessaria
all'estinzione del debito ed il compimento delle relative formalità
condanna

la società di assicurazione [redacted] entro i limiti fissati
dall'art. 6 del contratto di contratto di assicurazione e previa
applicazione della franchigia di contratto, a rifondere al notaio
[redacted] le somme sborsate in esecuzione della presente
sentenza

condanna

le suddette parti convenute, in solido tra loro, alla rifusione a
favore dell'attrice delle spese di causa liquidate in [redacted] euro
per spese, [redacted] euro per diritti, [redacted] euro per onorari,
oltre alle spese generali ed agli oneri accessori se dovuti per legge

condanna

[redacted] alla rifusione delle spese in favore del
Ministero Economia e Finanze ed Agenzia Territorio liquidate nel
complessivo importo di [redacted] euro

condanna

la società di assicurazione [redacted] a rifondere a
[redacted] le spese di lite liquidate nel complessivo
importo di [redacted] euro, di cui [redacted] euro per onorari di
avvocato

dichiara

compensate le spese di lite tra Ministero Economia e Finanze,
Agenzia del Territorio e società di assicurazione [redacted]
[redacted]

Così deciso in Milano, il 6 marzo 2006

Il Giudice

