

Sent. 5248/06
Rep. 3912/06

REPUBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE
QUARTA

nella persona del giudice unico Dott. Marco MANUNTA

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 60064/2003 R.G.
promossa da:

[REDACTED] c.f. [REDACTED]
elettivamente domiciliata in VIA DELLA GUASTALLA 9 -
MILANO, presso e nello studio dell'avv. PAROLINI
VALENTINA che la rappresenta e difende;

ATTRICE

[REDACTED]
elettivamente domiciliata in VIA DELLA GUASTALLA 9 -
MILANO, presso e nello studio dell'avv. PAROLINI
VALENTINA che la rappresenta e difende;

ATTRICE



Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato l'avv. [redacted] signora [redacted] convenivano in giudizio [redacted] di Milano (già IACP), il notaio [redacted] e l'arch. [redacted] lamentando di aver subito una serie di danni derivanti dall'erronea attribuzione dei numeri delle schede catastali agli appartamenti di proprietà delle attrici; errore cui avrebbe dato causa l'allora IACP e che non sarebbe stato successivamente rilevato dagli altri convenuti, come, invece, la loro qualifica professionale avrebbe richiesto.

I fatti di causa – secondo la prospettazione delle attrici – si sarebbero svolti nel modo seguente:

- con atto del notaio [redacted] del 9.5.1978 l'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) vendeva alla signora [redacted] un appartamento situato in Milano, via delle Querce 3, piano terzo, non ancora contraddistinto al NCEU, ma denunciato il 16.10.1971 con scheda n. 51890, numero di protocollo 19218, numero di interno 16;
- con atto del notaio [redacted] 30.1.1979 l'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) vendeva ai signori [redacted] e [redacted] l'appartamento adiacente a quello di cui sopra, sempre situato in Milano, via delle Querce 3, piano terzo, anch'esso non ancora contraddistinto al NCEU, ma denunciato il 16.10.1971 con scheda n. 51889, numero di



protocollo 19217, numero di interno 15;

- in seguito il Catasto attribuiva alla scheda n. 51889 il numero di subalterno 16 ed alla scheda n. 51890 il numero di subalterno 17;
- a causa di un errore materiale, tuttavia, la scheda n. 51889 relativa all'immobile di proprietà dei signori [redacted] e [redacted] rappresentava in realtà l'appartamento di proprietà della signora [redacted] mentre la scheda n. 51890 relativa all'immobile di proprietà della signora [redacted] rappresentava l'appartamento dei coniugi [redacted] in altri termini erano state invertite le planimetrie relative agli appartamenti in questione;
- di tale errore si sarebbero resi responsabili lo stesso IACP, che per mezzo di un proprio funzionario aveva compilato le planimetrie allegate alle dichiarazioni di denuncia degli immobili al catasto, ed il notaio [redacted] che aveva redatto gli atti di compravendita degli immobili in esame;
- con atto del notaio [redacted] del 30.10.1990 i signori [redacted] vendevano il proprio appartamento ai signori [redacted] e [redacted] senza che il notaio rilevasse l'errore commesso all'atto della denuncia al catasto dell'appartamento oggetto di compravendita;
- il 4.12.1990 sull'immobile acquistato dai coniugi [redacted] e [redacted] veniva iscritta ipoteca volontaria a favore del [redacted] garanzia del mutuo contratto per



- l'acquisto dello stesso immobile; anche nella nota di iscrizione dell'ipoteca l'appartamento veniva erroneamente identificato con il subalterno 16 anziché 17;
- successivamente la signora [redacted] si separava dal marito [redacted], poiché questi non corrispondeva alla moglie, né provvedeva a pagare la quota di mutuo a suo carico, veniva sottoposta a pignoramento la quota dell'immobile di proprietà del signor [redacted], anche in questo caso la trascrizione del pignoramento – eseguita il 19.12.1996 – avveniva su un immobile diverso per via dell'errata identificazione catastale;
 - con il pignoramento di cui sopra veniva avviata una procedura esecutiva avanti il Tribunale di Milano (RGE 41584) nel corso della quale veniva disposta una CTU in vista della futura vendita dell'immobile di proprietà dei coniugi [redacted], l'incarico veniva conferito all'arch. [redacted] il quale, benché in esecuzione dell'incarico avesse effettuato un'ispezione catastale ed avesse visitato l'immobile, non rilevò nella propria relazione (depositata il 29.1.2001) l'erronea identificazione catastale dell'immobile;
 - il 6.12.2001 veniva iscritta ipoteca giudiziale per Lire 200.000.000 in base a decreto ingiuntivo emesso per mancato pagamento da parte del marito della quota di mutuo a suo carico; anche in questo caso l'immobile veniva erroneamente identificato;



- lo scambio delle schede catastali veniva alla luce solamente nel 2002, in occasione dell'acquisto da parte dell'avv. [redacted] dell'immobile di proprietà della signora [redacted] in particolare, era stato il notaio N. [redacted] ad accorgersi dell'errore durante le verifiche preliminari alla redazione dell'atto di compravendita;
- una volta emerso l'errore nella identificazione catastale degli immobili in questione, risultava necessario procedere alla rettifica degli atti di compravendita relativi agli stessi e dell'atto di mutuo contratto dai coniugi [redacted] e [redacted] emergeva altresì la necessità di cancellare l'iscrizione di ipoteca giudiziale e la trascrizione del pignoramento sulla quota di proprietà del signor [redacted], per procedere ad una nuova iscrizione e ad una nuova trascrizione; a tal fine le attrici contattavano i soggetti la cui partecipazione agli atti di rettifica era necessaria: il 20.3.2002 avanti il notaio [redacted] (incaricato e retribuito dall'Aler) venivano rettificati gli atti di compravendita tra IACP ed i signori [redacted] e tra IACP e la signora [redacted], lo stesso giorno avanti al notaio [redacted] incaricato e retribuito dalle signore [redacted] venivano rettificati l'atto di compravendita tra [redacted] l'atto di mutuo con il [redacted] lo stesso notaio provvedeva poi alla cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale sull'errato subalterno ed alla nuova iscrizione, nonché alla cancellazione



- della trascrizione del pignoramento ed alla nuova trascrizione;
- le attrici chiedevano all'Aler, al notaio A [redacted] ed all'arch. [redacted] di farsi carico delle spese sopportate dalle stesse; poiché tali richieste rimanevano senza esito, le attrici convenivano in giudizio tali soggetti, affinché fossero condannati a rifondere le spese erogate ed a risarcire i danni subiti dalle medesime.

Si costituiva L'Aler, che, pur riconoscendo sostanzialmente l'esattezza dei fatti come descritti dalle attrici, contestava l'esistenza di una propria responsabilità nello scambio delle schede catastali e, quindi, nella reiterazione di tale errore nei successivi atti che avevano avuto ad oggetto gli immobili in questione; in particolare l'Aler affermava che all'atto della stipulazione dei contratti di compravendita con i signori [redacted] [redacted] la signora [redacted] il funzionario dell'allora IACP aveva identificato in modo corretto gli appartamenti in questione attraverso i numeri di interno (agli alloggi non erano stati ancora attribuiti i numeri di identificazione catastale) riportati nelle planimetrie allegate agli atti di vendita.

Si costituiva, inoltre, il notaio G [redacted] il quale rilevava come lo scambio delle originarie schede catastali fosse errore esclusivamente ascrivibile al notaio [redacted] all'Aler e che tale errore non fosse in alcun modo rilevabile -tenuto conto, da un lato, dei canoni di diligenza professionale dettati dall'art. 1176, comma 2 c.c., dall'altro, del fatto che l'obbligazione del



notaio è di mezzi e non di risultato – né sussisteva alcun nesso di causalità, secondo i principi dettati dall'art. 1223 c.c., tra l'asserito inadempimento del notaio [redacted] ed i danni lamentati dalle attrici; solo in via subordinata, in caso di condanna, il notaio chiedeva la limitazione della propria responsabilità alle spese sostenute dalla signora [redacted] per la rettifica dell'atto di compravendita, mentre gli altri danni dovevano essere posti a carico, ai sensi dell'art. 2055, comma 2 c.c., dell'Aler e dell'arch. [redacted] nei confronti dei quali, in caso di condanna solidale dei convenuti, il medesimo svolgeva azione di regresso.

Si costituiva, infine, l'arch. [redacted] il quale escludeva l'esistenza di una propria responsabilità nella mancata rilevazione dell'erronea identificazione catastale dell'immobile oggetto della procedura esecutiva nell'ambito della quale aveva assunto l'incarico di CTU; l'arch. [redacted] lamentava poi la mancata specificazione da parte delle attrici dell'oggetto della domanda a lui rivolta e delle ragioni di diritto su cui essa si fondava, così ledendo il suo diritto di difesa; chiedeva, infine, la condanna delle attrici ai sensi dell'art. 96 c.p.c. per lite temeraria. Esperito invano il tentativo di conciliazione, venivano concessi i termini per il deposito delle memorie di rito; in particolare con le memorie ex artt. 170-180 e 183, comma 5°, c.p.c. la signora [redacted] precisava le proprie domande nei confronti dell'arch. [redacted] chiedendo, in alternativa alla refusione delle spese dalla



stessa affrontate per la prima CTU, il rimborso delle spese affrontate (ed ancora da affrontare) per la nuova CTU disposta dal Tribunale di Milano.

Solo l'Aler svolgeva attività istruttoria, producendo copia autentica delle dichiarazioni di unità immobiliare urbana (Mod. 1) e le planimetrie allegate alle schede relative agli appartamenti di cui è causa.

All'udienza del 24.11.2005 le parti precisavano le rispettive conclusioni come in epigrafe e la causa veniva trattenuta in decisione.

Motivi della decisione

Le domande proposte dalle attrici sono fondate e, pertanto, devono essere accolte.

Va in primo luogo sgombrato il campo dalle eccezioni di prescrizione.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che "il termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno da fatto illecito sorge non dal momento in cui l'agente compie l'illecito o dal momento in cui il fatto del terzo determina ontologicamente il danno all'altrui diritto, bensì dal momento in cui la produzione del danno si manifesta all'esterno divenendo oggettivamente percepibile e riconoscibile." (Cassazione civile sez. III, 9 maggio 2000, n. 5913). Tale massima, formulata in tema di risarcimento del danno da fatto illecito, esprime un principio di carattere



generale in materia di prescrizione e, pertanto, trova applicazione anche in caso di risarcimento del danno da responsabilità contrattuale.

Nel caso di specie la produzione dei danni lamentati dalle attrici si è manifestata solo nel 2002, in occasione dell'acquisto da parte dell'avv. [redacted] dell'immobile di proprietà della signora [redacted]. Poiché la presente azione giudiziale è stata proposta nel 2003, nessuna prescrizione si è verificata in ordine ai diritti fatti valere dalle attrici.

Ciò premesso, occorre analizzare la responsabilità dei singoli convenuti per i fatti di causa, verificando se il comportamento da essi tenuto sia qualificabile come colposo, individuando altresì quale sia il grado della colpa di ciascuno di essi.

Dagli atti di causa emerge in primo luogo la responsabilità dell'Aler nel provocare lo scambio delle schede catastali. Infatti sia le planimetrie allegate agli atti di compravendita stesi dal notaio [redacted] sia, soprattutto, quelle allegate alle dichiarazioni di unità immobiliare presentate all'Ufficio tecnico erariale (catasto) sono state compilate da funzionari dell'IACP. In particolare, le planimetrie allegate agli atti di compravendita sono redatte su carta intestata dell'IACP, così come le planimetrie allegate alle schede catastali riportano la seguente attestazione: "Compilata dal p.i.e. C. [redacted], funzionario I.A.C.P.M." Tale attestazione reca la firma dello stesso [redacted]

V'è, pertanto, evidenza in ordine alla riconducibilità allo IACP -



ora Aler - delle planimetrie allegare tanto agli atti di compravendita, quanto alle schede catastali; d'altra parte non si vede chi altri avrebbe potuto produrre tali planimetrie.

Del pari evidente è l'ascrivibilità allo IACP dell'erroneo scambio delle schede relativo agli immobili di cui è causa, come emerge dal raffronto tra le planimetrie allegare agli atti di compravendita e quelle allegare alle denunce al catasto. Infatti, la planimetria allegata alla dichiarazione di immobile acquistato dalla signora [redacted] (scheda serie C, n. 0051890, presentata il 16.10.1971 al n. 19218 di registrazione) riproduce esattamente l'appartamento descritto nella planimetria allegata all'atto di cessione stipulato tra IACP ed i signori [redacted]. Del pari la planimetria allegata alla dichiarazione di immobile acquistato dai signori [redacted] (scheda serie C, n. 0051889, presentata il 16.10.1971 al n. 19217 di registrazione) riproduce esattamente l'appartamento descritto nella planimetria allegata all'atto di cessione stipulato tra IACP e la signora [redacted].

I due appartamenti, peraltro, ancorché siano sostanzialmente simmetrici, divergono sensibilmente, sia per la diversa collocazione dei bagni, sia per la diversa forma delle cucine, dovuta alla circostanza che uno dei due alloggi ingloba il vano ascensore, sia, ovviamente, per il diverso posizionamento delle unità immobiliari rispetto alle scale: circostanze queste che emergono già ad una prima superficiale analisi delle planimetrie.



A comprovare la confusione generata dai funzionari dello IACP interviene anche la circostanza – pacifica – che lo IACP abbia attribuito agli appartamenti oggetto di compravendita un numero di interno per meglio contraddistinguerli: il numero 15 è stato attribuito all'appartamento poi ceduto ai signori [redacted] ed il numero 16 all'appartamento successivamente ceduto alla signora [redacted]. Tali numeri sono riportati sia sulle planimetrie allegata agli atti di cessione formati dal notaio [redacted] sia sulle planimetrie allegata alle denunce di immobile presentate al Catasto. Quindi con il numero 15 è stato individuato l'appartamento dei signori C. [redacted] nelle planimetrie allegata all'atto di cessione e in quelle allegata alla dichiarazione di unità immobiliare e con il numero 16 è stato individuato l'appartamento della signora [redacted] sempre sia in sede notarile che catastale. Tuttavia, ancora una volta, l'appartamento contrassegnato con il numero 15 nella planimetria allegata alla scheda catastale e relativa all'unità immobiliare acquistata dai signori [redacted] gna descrive in realtà l'alloggio acquistato dalla signora [redacted] che è contraddistinto nella planimetria allegata all'atto notarile dal numero di interno 16; simmetricamente, l'unità immobiliare individuata con il numero 16 nella scheda catastale e relativa all'alloggio acquistato dalla signora C. [redacted] descrive invece l'appartamento acquistato dai signori [redacted] e individuato nelle planimetrie allegata all'atto di cessione con il numero di interno 15. In altri termini



nelle planimetrie allegare agli atti di cessione ed in quelle allegare alle denunce catastali v'è corrispondenza tra numeri di interni, ma non tra appartamenti, che sono stati invertiti.

Va, peraltro, aggiunto che la responsabilità dell'Aler non viene meno in ragione delle evidenti omissioni poste in essere dal notaio [redacted] in sede di redazione degli atti di cessione relativi agli immobili in esame. Infatti, come ha affermato la giurisprudenza della Suprema Corte "l'obbligo posto a carico del notaio, quando sia richiesto della stesura in atto di trasferimento immobiliare, di procedere previamente, senza uno specifico incarico delle parti, alle cosiddette "visure" catastali e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, non importa l'esonero del venditore dal dovere di prestare la necessaria collaborazione per la redazione dell'atto di trasferimento e dei conseguenti adempimenti che sono a carico del notaio rogante e di fornire i dati di identificazione dell'immobile venduto, tra cui la certificazione catastale, rientrando tale obbligo nel generale dovere di correttezza e di buona fede di cui agli art. 1175 e 1375 c.c." (Cassazione civile, sez. II, 1 giugno 1990 n. 5159).

Del pari deve affermarsi la responsabilità del notaio [redacted] [redacted] per non aver rilevato l'erronea individuazione degli immobili nelle schede catastali in occasione della redazione dell'atto di vendita dell'appartamento di proprietà dei signori [redacted] e [redacted] ai signori [redacted] e [redacted]



L'atto di vendita del 30.10.1990 redatto per scrittura privata autenticata dal notaio [redacted] individuava l'appartamento oggetto del contratto in quello censito al N.C.E.U. alla partita 178230, foglio 128, mappale 278, subalterno 16 (nel frattempo il catasto aveva, infatti, attribuito agli appartamenti in questione i numeri di subalterno: in particolare all'appartamento di cui alla scheda 19217 era stato attribuito il subalterno numero 16, mentre all'appartamento di cui alla scheda 19218 era stato attribuito il numero di subalterno 17). Tuttavia l'appartamento censito con il numero di subalterno 16 corrispondeva in realtà a quello della signora [redacted], censito con il numero di subalterno 17.

È evidente che il notaio in sede di redazione dell'atto di vendita ha omesso di compiere le verifiche necessarie per individuare correttamente il bene compravenduto. Invero, la giurisprudenza, proprio in tema di responsabilità del notaio, ha affermato in più occasioni il seguente principio: "Rientra tra gli obblighi del notaio, che sia richiesto della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare (nella specie, scrittura privata autenticata), lo svolgimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti ed, in particolare, il compimento delle cosiddette "visure" catastali e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, salvo espresso esonero del notaio da tale attività per concorde volontà delle parti, dettata da motivi di urgenza o da altre ragioni." (Cassazione civile sez. II, 18 gennaio



2002, n. 547). In ordine, poi, alla precisa determinazione dell'oggetto della prestazione del notaio ed ai criteri di valutazione della sua responsabilità, la giurisprudenza di legittimità ha precisato che "fanno parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché, pur essendo il notaio tenuto, quale professionista, ad una prestazione di mezzi e comportamenti e non di risultato, l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, 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 dell'atto. Ne consegue che l'inosservanza di detti obblighi dà luogo a responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale, a nulla rilevando che la legge professionale non faccia riferimento a tale responsabilità, posto che essa si fonda sul contratto di prestazione d'opera professionale e sulle norme che disciplinano tale rapporto privatistico. 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

A handwritten signature, possibly reading 'M', is located in the lower right corner of the page.



limitazione, ma a negligenza o imprudenza, cioè alla violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi del comma 2 dell'art. 1176 c.c., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve, essendo inapplicabile l'art. 2236 c.c.” (Cassazione civile sez. III, 15 giugno 1999, n. 5946).

Posto, pertanto, che nell'oggetto della prestazione del notaio rientrano anche tutte le attività necessarie ad individuare esattamente il bene oggetto del contratto di compravendita, risulta del tutto sterile chiedersi – come vorrebbero le parti – se il notaio debba limitarsi ad effettuare una verifica catastale ovvero debba compiere un'ispezione catastale.

Nel caso di specie la negligenza del notaio [redacted] emerge dagli atti di causa: se egli avesse, infatti, confrontato le planimetrie allegate alle schede catastali con quelle allegate agli atti di provenienza – attività questa tanto semplice, quanto fondamentale per individuare esattamente un immobile - avrebbe facilmente rilevato l'errore nell'individuazione catastale degli immobili. Tale omissione costituisce per un professionista, quale è il notaio, una condotta gravemente colposa.

La responsabilità del notaio nei confronti della signora [redacted] ha natura contrattuale, fondandosi sull'incarico professionale conferitogli dall'attrice e dal marito in ordine all'acquisto dell'immobile di proprietà dei signori [redacted] e [redacted].

Nei confronti dell'avv. [redacted] il notaio risponde a titolo di



responsabilità extracontrattuale, giacché nessun preesistente rapporto sussisteva tra il notaio e l'avvocato; il comportamento gravemente colposo del dott. And [redacted] costituisce, tuttavia, nei confronti dell'avv. [redacted] un fatto illecito produttivo di danno: lo stesso comportamento negligente che, come si è visto, integra l'elemento della responsabilità contrattuale nei confronti dell'attrice [redacted] è anche elemento costitutivo della responsabilità extracontrattuale nei confronti dei terzi (nella specie, dell'avv. [redacted], che abbiano subito gli effetti pregiudizievoli del comportamento stesso.

Sussiste, altresì, la responsabilità dell'arch. [redacted] per i danni cagionati alla signora [redacted] nell'esecuzione dell'incarico conferitogli dal Tribunale di Milano nel procedimento esecutivo riguardante la separazione tra la stessa signora [redacted] e il marito, signor [redacted].

Va premesso che il CTU, ai sensi dell'art. 64, comma 2 c.p.c., risponde dei danni cagionati alle parti per colpa grave, e che tale responsabilità ha natura aquiliana (Cassazione civile sez. I, 21 ottobre 1992 n. 11474).

Ritiene questo Giudice che dagli atti di causa risulti provata la grave negligenza in cui è incorso il consulente tecnico. Egli, infatti, benché abbia compiuto un accesso ai luoghi, dove ha effettuato anche delle fotografie dell'appartamento, ed abbia, altresì, compiuto un'ispezione catastale dell'immobile, non ha rilevato l'errore nell'accatastamento dell'appartamento oggetto



della procedura esecutiva. In questo modo il consulente non ha ottemperato ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione (“[...] 3. esegua il controllo della documentazione ipocatastale [...]; 4. segnali al G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale [...]; 5. descriva il bene con indicazione dello stato occupativo [...]; 6. alleggi alla relazione: [...] b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; [...]”), così vanificando sostanzialmente gli effetti del processo di esecuzione nell'ambito del quale gli era stato conferito l'incarico.

La valutazione dell'operato del consulente tecnico in termini di colpa trova fondamento, da un lato, nella qualifica professionale rivestita dall'architetto, cui si richiede un elevato standard di diligenza e perizia, dall'altro lato, nella circostanza che risultava relativamente semplice rilevare l'errore nell'accatastamento dell'appartamento in ragione delle già menzionate differenze tra l'appartamento corretto e quello risultante dalle planimetrie catastali (diversa collocazione dei bagni, diversa forma della cucina, diversa collocazione del vano ascensore rispetto all'appartamento). La negligenza dell'architetto risulta, poi, più evidente se si considera che lo stesso ha visionato e fotografato l'appartamento dei signori [REDACTED] e, quindi, si trovava nelle migliori condizioni per rilevare la mancata corrispondenza rispetto alle planimetrie catastali.

Non v'è, invece, spazio in questa sede per l'accoglimento di



un'azione di ripetizione dell'indebitto (compenso ricevuto dal consulente tecnico) in ragione della nullità della consulenza tecnica. Infatti "in materia di procedimento civile, tutte le ipotesi di nullità della consulenza tecnica [...] hanno carattere relativo e devono essere fatte valere nella prima udienza successiva al deposito della relazione, restando altrimenti sanate." (Cassazione civile sez. II, 15 aprile 2002, n. 5422).

In ordine ai danni subiti dalle attrici, occorre analizzare separatamente la posizione della signora [redacted] e dell'avv. [redacted].

I danni subiti dalla signora [redacted] attengono essenzialmente alle spese sopportate nel processo di esecuzione n. 41584 RGE in ordine al quale l'attrice ha dovuto presentare istanza di estinzione, giacché il pignoramento era originariamente caduto su appartamento diverso da quello di cui erano comproprietari la signora [redacted] e il marito. Tali spese vanno così determinate:

- a) parcella del legale che ha assistito la signora [redacted] nella procedura esecutiva rivelatasi inutilmente esperita, pari ad € 4.086,51 (cfr. fatture n. 169, 170, 172 del 2002 – doc. 20, 21, 22 di parte attrice);
- b) spese per pubblicazione della procedura esecutiva, pari ad € 359,74 (cfr. fatture delle testate [redacted] e [redacted] – doc. 22, 23 di parte attrice);
- c) compenso del CTU, arch. [redacted], pari ad € 1.586,16 (cfr.



nota spese sub doc. 34 di parte attrice);

d) parcella notaio [redacted] per cancellazioni, rettifiche, nuove trascrizioni ed iscrizioni, pari ad € 5.255,74 (cfr. doc. 25, 26, 27, 28, 29 di parte attrice).

Complessivamente le spese sopportate dalla signora [redacted] ammontano ad € 11.287,96. L'attrice ha limitato la domanda di risarcimento nei confronti dell'arch. [redacted] alla somma di € 7.243,35.

I danni subiti dall'avv. [redacted] riguardano le spese di rettifica riguardanti il proprio immobile, nonché le spese di rettifica dati catastali, trascrizione del verbale di separazione e cancellazione dell'ipoteca giudiziale 20.3.03, iscrizione in favore del [redacted] [redacted] - atti tutti relativi all'appartamento della signora [redacted] rispetto ai quali le attrici danno atto della conclusione di un contratto di accollo del debito da parte dell'avv. [redacted]

Sotto quest'ultimo profilo, in presenza di contratto di accollo del debito, di cui le attrici danno concordemente atto nei loro scritti difensivi, ed accertato il diritto al rimborso di tali spese a titolo di risarcimento del danno, nulla osta a che tali somme siano riconosciute a colui che ne ha subito materialmente l'esborso, essendosene accollato il pagamento.

I danni subiti dall'avv. [redacted] sono stati correttamente quantificati dall'attrice in € 2.320,00 (cfr. doc. 30, 31, 32)

Rimane da accertare l'esistenza del nesso di causalità tra le



condotte poste in essere dai convenuti ed i danni subiti dalle attrici. Anche in ordine a tale accertamento occorre separare la posizione delle due attrici.

Prima di entrare nel merito del caso concreto occorre premettere i principi cui ha fatto ricorso questo giudice in tema di nesso di causalità e di concorso di persone nella produzione del danno.

L'esistenza di un nesso di causalità tra il comportamento colposo di un soggetto e la produzione di conseguenze dannose soggiace ai principi dettati dall'art. 1223 c.c.; norma che trova applicazione sia per il risarcimento dei danni da responsabilità contrattuale, sia per il risarcimento dei danni cagionati da illecito aquiliano, in virtù dell'espresso richiamo all'articolo 1223 c.c. contenuto nell'art. 2056 c.c.

L'art. 1223 c.c., secondo la costante interpretazione giurisprudenziale, accoglie il principio della causalità giuridica in luogo di quello più rigoroso della causalità materiale: in base al principio di causalità giuridica sussiste il nesso eziologico tutte le volte in cui un danno è la conseguenza, secondo l'id quod plerumque accidit, di una data condotta (Cassazione civile sez. III, 2 febbraio 2001, n. 1516); non solo, 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 cosiddetta regolarità causale (Cassazione civile sez. III, 21 dicembre 2001, n. 16163).

Quindi può dirsi che sussiste il nesso di causalità tra condotta e



danno se in base all'id quod plerumque accidit può affermarsi che il danno non si sarebbe verificato in assenza di quella condotta, sempre che, nel momento in cui si è prodotto l'evento causante, le conseguenze dannose di esso non appaiano del tutto inverosimili (cfr. ancora Cassazione civile sez. III, 21 dicembre 2001, n. 16163)

Per quanto concerne poi il caso in cui più persone concorrano con la propria condotta nella produzione del medesimo danno, queste, ai sensi dell'art. 2055 c.c., dovranno rispondere solidalmente nei confronti del danneggiato e ciò anche ove l'evento dannoso sia causalmente derivato dalle condotte, pur autonome e distinte, coeve o successive, di più soggetti e anche se uno o alcuni rispondano a titolo contrattuale e altri a titolo di responsabilità aquiliana (cfr. Cassazione civile sez. I, 28 luglio 2000, n. 9902). La giurisprudenza ha rilevato, inoltre, come, in tema di responsabilità solidale, sia irrilevante nel rapporto tra danneggiato e danneggiante la diseguale efficienza causale delle singole condotte o la diversa gravità delle colpe dei corresponsabili, rilevante invece nei rapporti interni per la ripartizione dell'onere risarcitorio tra loro (cfr. Cassazione civile sez. III, 10 dicembre 1996, n. 10987).

Facendo applicazione dei principi appena esposti questo Giudice ritiene provato il nesso di causalità tra le condotte dei convenuti ed i danni subiti dalla signora D^a [REDACTED] così come sopra determinati. Infatti eliminando l'errore commesso dal funzionario



dello IACP nella compilazione delle schede catastali l'immobile acquistato dai signori [redacted] e [redacted] sarebbe stato correttamente censito presso il Catasto e nessun danno avrebbe in futuro subito la signora [redacted] del pari, ove il notaio [redacted] nel curare la vendita dell'appartamento in questione in favore dei signori [redacted] e [redacted] avesse confrontato le planimetrie allegate all'atto di provenienza con quelle di cui alle schede catastali – qui si verte in tema di causalità omissiva – sarebbe stato possibile in quella sede rimediare all'errore, così evitando alla signora [redacted] danni patrimoniali in seguito sopportati; infine, eliminando l'errore commesso dal CTU, arch. [redacted] che nella procedura esecutiva in cui ha prestato il proprio ufficio non ha rilevato la difformità tra l'appartamento visionato e quello descritto dalla relativa scheda catastale, ancora una volta la signora [redacted] non sarebbe incorsa inutilmente nelle spese del processo di esecuzione e nelle successive correzioni delle trascrizioni ed iscrizioni.

Va, poi, rilevato come nessuna delle condotte poste in essere dai convenuti possa considerarsi tale da far venire meno l'efficienza causale di quelle antecedenti, giacché, ancorché gravemente colpose, non hanno quelle caratteristiche di imprevedibilità ed eccezionalità tali da interrompere il nesso di causalità, ponendosi come fattore causale autonomo.

Sotto il profilo della prevedibilità del danno – ciò che rileva in ordine alla responsabilità contrattuale del notaio [redacted] nei



confronti della signora [redacted] che insieme al marito gli aveva conferito l'incarico professionale – va rilevato come sia del tutto prevedibile, in base all'id quod plerumque accidit, che l'immobile di cui è stato curato l'atto di vendita possa essere trasferito o possa subire iscrizioni ipotecarie o possa essere soggetto a procedimento esecutivo: si tratta di vicende invero del tutto comuni, per la sicurezza delle quali è previsto l'intervento di un professionista quale è il notaio.

Sussiste, altresì, il nesso di causalità tra i danni subiti dall'avv. Parolini e le condotte dell'Aler e del notaio [redacted]. In particolare, eliminando l'errore del funzionario dello IACP non sarebbe avvenuto lo scambio delle schede catastali, cosicché l'avv. [redacted] non avrebbe dovuto sopportare le spese per i successivi atti di rettifica; eliminando l'errore commesso dal notaio [redacted] (rectius: sostituendo i necessari confronti tra le planimetrie allegate all'atto di vendita e quelle allegate alle schede catastali) sarebbe stato possibile porre rimedio alla erronea individuazione catastale dell'immobile di cui all'atto di compravendita e, di conseguenza, anche all'erronea individuazione dell'appartamento della signora [redacted] dante causa dell'avv. [redacted].

In ordine alla ripartizione interna delle responsabilità tra i convenuti ai sensi dell'art. 2055 c.c., ritiene questo giudice che sia sotto il profilo della gravità della colpa che dell'entità delle conseguenze che ne sono derivate, le loro posizioni siano da



valutare equivalenti; né, del resto, dagli atti di causa emergono elementi tali per differenziare le posizioni dei convenuti in ordine alla loro responsabilità, così da superare il criterio presuntivo di cui all'art. 2055, comma 3 c.c.. Pertanto, in merito ai danni cagionati alla signora D'Agostino, sono tenuti nei rapporti interni per un terzo ciascuno l'Aler, il notaio [redacted] e l'arch. [redacted]. Per quanto riguarda i danni cagionati all'avv. [redacted] sono tenuti per metà ciascuno l'Aler ed il notaio [redacted].

Da quanto precede discende la reiezione della domanda ex art. 96 c.p.c. proposta dall'arch. [redacted].

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così decide:

1. accerta il diritto della signora [redacted] al risarcimento del danno a lei cagionato dall'Aler, dal notaio [redacted] e dall'architetto [redacted], conseguentemente, condanna in solido i convenuti al pagamento in favore della signora [redacted] della somma di €11.287,96; somma limitata ad € 7.243,35 nei confronti dell'arch. [redacted];
2. accerta il diritto dell'avv. [redacted] al



risarcimento del danno a lei cagionato dall'Aler e dal notaio [redacted], conseguentemente, condanna in solido i convenuti suddetti al pagamento in favore dell'avv. [redacted] [redacted] della somma di € 2.320,00;

3. accerta che, in merito ai danni cagionati alla signora [redacted] l'Aler, il notaio [redacted] e l'arch. [redacted] sono responsabili, nei rapporti interni ai sensi dell'art. 2055, comma 2 c.c., ciascuno per un terzo; conseguentemente condanna l'Aler e l'arch. [redacted] a rifondere al notaio [redacted] le somme da questi eventualmente corrisposta alle attrici oltre i limiti della quota di responsabilità come sopra determinata; accerta altresì che, in ordine ai danni cagionati all'avv. [redacted] sono responsabili l'Aler ed il notaio [redacted] ciascuno per la metà; conseguentemente condanna l'Aler a rifondere al notaio Andreottola la somma da questi eventualmente corrisposta alle attrici oltre i limiti della quota di responsabilità come sopra determinata;

4. respinge la domanda di condanna ai sensi dell'art. 96 c.p.c. proposta dall'arch. [redacted]

5. condanna i convenuti a rifondere alle attrici le spese di giudizio, liquidate in € 174,94 per esborsi, € 2.891,82 per diritti ed € 2.070,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali 12,50% ed accessori di legge.

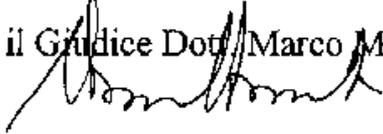
Così deciso in data 26/04/2006 dal TRIBUNALE ORDINARIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - N° 60064/2003 26

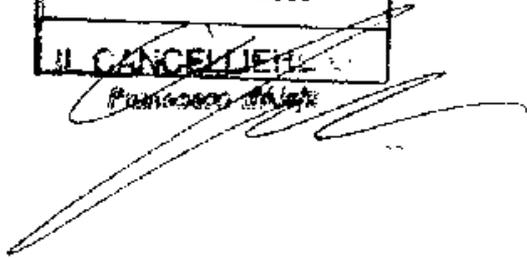
R.G.



di Milano.

il Giudice Dott. Marco MANUNTA


TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4^a CIVILE
DEPOSITATO OGGI
- 8 MAG. 2006
IL CANCELLIERE


Francesca Di Stefano

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - N° 60064/2003 27

R.G.