

6225/06

N. 55683/00 + 23911/01 R.G.

Sent. n.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause riunite recanti il numero di R.G. sopra indicato promosse con atti di citazione ritualmente notificati

nel procedimento n. 55683/00 R.G.

da

[redacted] elettivamente domiciliato in
[redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che lo
rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione

ATTORE

contro

[redacted] elettivamente domiciliata in
[redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che
la rappresenta e difende, unitamente all'Avv. Paolo Mella, per procura in calce
alla copia notificata dell'atto di citazione

CONVENUTA

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori di [REDACTED] [REDACTED] -uniche due parti rimaste in giudizio a seguito della dichiarazione di estinzione delle altre posizioni processuali emessa ex art. 306 c.p.c. con ordinanza del 22/3/2005- concludevano come segue:

per la convenuta [REDACTED]: "In via preliminare: dato atto dell'intervenuta transazione tra la convenuta [REDACTED] e l'attore, cui ha aderito la terza chiamata [REDACTED] dichiarare cessata la materia del contendere tra [REDACTED] [REDACTED]

Nel merito: in relazione alla posizione processuale con il terzo chiamato Dott. [REDACTED] la convenuta Sig.ra [REDACTED] chiede il rigetto di tutte le avverse pretese e la compensazione delle spese di lite";

per il terzo chiamato [REDACTED] "Piaccia all'Ecc.mo Tribunale, ogni contraria istanza, eccezione, deduzione disattesa e respinta, così giudicare: respingere tutte le domande proposte nei confronti del Dott. [REDACTED] [REDACTED] perchè infondate in fatto e in diritto per i motivi esposti nella comparsa di costituzione e risposta.

Spese, competenze ed onorari di giudizio rifusi".

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale [REDACTED] per sentir dichiarare legittimo il recesso unilaterale operato dall'attore in relazione al contratto preliminare di compravendita stipulato con la convenuta il 14/2/2000 e dichiarare risolto per fatto, colpa ed inadempimento di quest'ultima detto contratto avente ad oggetto l'appartamento sito in [REDACTED] con condanna della [REDACTED] alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria, pari a £. [REDACTED] Esponeva l'attore che, a fronte del rifiuto a rogitare opposto dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in assenza della documentazione indispensabile per la stipula, tra cui il

certificato di abitabilità dell'immobile, e di analogo rifiuto manifestato per le stesse ragioni dal Notaio [redacted] pure interpellato, aveva accertato che per la ristrutturazione del fabbricato di [redacted] non era mai stata rilasciata alcuna concessione edilizia e che, in particolare, erano stati effettuati abusi edilizi per la trasformazione dei sottotetti dello stabile in unità abitabili.

Nonostante l'impegno contrattualmente assunto dalla promittente venditrice a garantire "la conformità dell'immobile a leggi e/o atti amministrativi e, in caso contrario, a procedere alle eventuali regolarizzazioni", affermava l'attore di aver appreso che il Comune di [redacted] con provvedimento del 13/7/2000 aveva respinto i progetti con richiesta di concessione edilizia per il recupero ai fini abitativi del sottotetto dello stabile presentati nel 1997 dalla precedente proprietaria [redacted] essendo tali progetti in contrasto con la normativa regionale in materia.

Trattandosi di immobile inalienabile, aveva pertanto comunicato alla [redacted] la sua decisione di recedere dal contratto chiedendo la restituzione del doppio della caparra versata.

Si costituiva in giudizio la convenuta la quale, opponendosi alle domande di controparte, evidenziava la propria buona fede avendo promesso in vendita l'appartamento nello stesso identico stato -di fatto e di diritto- con cui le era stato venduto dalla società [redacted] con scrittura privata dell'11/6/1998 autenticata per Notaio [redacted] e ribadiva l'impegno assunto con il preliminare di farsi carico delle eventuali regolarizzazioni occorrenti.

Essendo la mancanza dei titoli abilitativi dei lavori di ristrutturazione e di realizzazione del nuovo fabbricato ascrivibile in via esclusiva alla [redacted] la convenuta chiedeva, in ogni caso, l'autorizzazione alla chiamata in causa -in manleva e a fini risarcitori- della stessa e del suo amministratore unico [redacted] quale autore delle mendaci dichiarazioni rese nell'atto di compravendita, nonché del Notaio [redacted] a ministero del quale l'atto venne stipulato.

Si costituiva in giudizio in proprio e quale legale rappresentante della [redacted] il signor [redacted] il quale eccepiva in via preliminare la nullità della citazione

in giudizio dei terzi chiamati in quanto effettuata da difensori non muniti di specifica procura e, nel merito, l'infondatezza e pretestuosità delle domande formulate nei confronti della [REDACTED], non avendo quest'ultima mai garantito che i locali posti al piano sottotetto, così descritti nel contratto stipulato con la [REDACTED] fossero abitabili nè avendo mai assunto alcun obbligo nei confronti di alcuno per ottenere da parte dei competenti uffici le autorizzazioni necessarie per l'adeguamento edilizio-urbanistico dell'unità immobiliare oggetto di causa.

Costituitosi in giudizio, il Notaio [REDACTED] chiedeva a sua volta il rigetto delle domande proposte nei suoi confronti dalla convenuta [REDACTED] con condanna della stessa alle spese giacchè l'ufficiale rogante, in base alle disposizioni contenute negli artt. 17 e 40 legge 28/2/1985 n. 40, è tenuto unicamente a ricevere le dichiarazioni relative alle autorizzazioni edilizie inerenti l'immobile che il venditore gli rende, senza doverne verificare l'esistenza o accertare la conformità dei luoghi rispetto ad esse.

Con provvedimento del 31/10/2000, emesso *inaudita altera parte* e confermato con ordinanza riservata depositata all'esito dell'udienza del 23/11/2000, il Giudice autorizzava il sequestro conservativo sui beni mobili, immobili e crediti di [REDACTED] fino alla concorrenza di E. [REDACTED]

Dopo alcuni rinvii richiesti dalle parti in pendenza di trattative, il Giudice all'udienza del 28/3/2002 disponeva la riunione alla presente causa di quella n. 23911/01 R.G. incardinata dall'odierna convenuta [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] a fronte dell'eccezione di nullità della chiamata di terzo dagli stessi sollevata.

Concessi i termini per il deposito di memorie ex artt. 183 V comma e 184 c.p.c., il G.I., con ordinanza riservata del 22-23/5/03, ammetteva le prove per testi dedotte dall'attore e dai terzi chiamati [REDACTED]

Espletati gli ammessi incumbenti istruttori, con successiva ordinanza del 22/3/2005, preso atto del trasferimento dell'immobile per Notaio [REDACTED] intervenuto nelle more fra l'attore e la convenuta e della conseguente rinuncia agli atti del giudizio con integrale compensazione delle spese formulata dal

██████ ed accettata dalla ██████ nonché dell'analoga rinuncia manifestata da quest'ultima ed accettata dai terzi chiamati ██████ veniva dichiarata l'estinzione del processo limitatamente ai rapporti processuali in essere tra attore e convenuta e a quelli tra convenuta e terzi chiamati ██████ con ordine ex art. 2668 Il comma c.c. al competente Conservatore di provvedere alla cancellazione della trascrizione del sequestro conservativo emesso il 31/10/2000. Con riferimento invece alle posizioni processuali relative alla convenuta ██████ e al terzo chiamato ██████ veniva fissata udienza per la precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

Motivi della decisione.

Occorre preliminarmente osservare che, a seguito dell'accordo transattivo raggiunto da attore e convenuta e delle reciproche rinunzie agli atti del giudizio e relative accettazioni intervenute tra costoro e i terzi chiamati ██████ e ██████ nessuna domanda di merito è residua nei confronti di ██████ evocato in giudizio dalla convenuta ██████ giacchè la domanda di manleva era stata da quest'ultima formulata nei confronti del Notaio ██████ unicamente in via subordinata ed in caso di accoglimento anche parziale delle domande attoree e quella risarcitoria è rimasta meramente eventuale non essendo stata azionata alcuna richiesta di rifusione dei danni.

Pertanto l'unico profilo oggetto di indagine è rappresentato in questa sede dalla questione relativa alle spese processuali che va risolta in base alla valutazione della astratta fondatezza della chiamata in causa effettuata dalla Parisio nei confronti del Notaio ██████

Non vi è dubbio che l'esame degli atti di causa ed in particolare la lettura del contratto di compravendita autenticato da quest'ultimo l'11/6/1998 renda tutt'altro che pretestuosa la chiamata in giudizio effettuata nei confronti del Dott. ██████ dalla convenuta ██████

Si legge infatti dall'atto che oggetto del trasferimento era rappresentato da "un appartamento n. int. [redacted] nel "nuovo fabbricato condominiale composto di piano seminterrato, piano terreno, piano primo e piano secondo-sottotetto", costituito da "un locale e servizi al primo piano, due locali e servizi al piano sottotetto".

L'espressione "appartamento" evoca senz'ombra di dubbio il concetto di abitabilità specie se riferito, come nella dizione in esame, all'esistenza di "locali" cioè di vani abitabili, identificati uno al primo piano e due con relativi servizi al "piano sottotetto" laddove la parola sottotetto appare riferita all'ubicazione del piano (secondo).

La planimetria catastale allegata al rogito non corrisponde tuttavia ad una simile descrizione del bene oggetto del trasferimento in quanto i due "locali" al "piano sottotetto" sono indicati ciascuno come "sottotetto" con evidente richiamo a vani privi di abitabilità.

Ritenere, come sostiene la difesa del terzo chiamato, che l'ufficiale rogante sia tenuto "semplicemente a ricevere le dichiarazioni circa le autorizzazioni edilizie inerenti l'immobile" rese dal venditore senza dover verificare la conformità dei luoghi rispetto ad esse non è tesi condivisibile laddove ciò comporti per il notaio l'ignorare un'evidente contraddizione tra quanto dichiarato dal venditore e la realtà della scheda catastale allegata all'atto, con violazione del dovere della normale diligenza media riferibile alla categoria professionale d'appartenenza.

[redacted] Rientra invero tra gli obblighi del notaio che sia richiesto della stipula di un contratto di compravendita immobiliare, anche nella forma di una scrittura privata autenticata, lo svolgimento di quelle attività necessarie per assicurare la serietà e certezza dell'atto giuridico ed in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti, non potendosi ridurre la sua attività al mero compito di accertamento della volontà di queste ultime (cfr. Cass. 20/7/2005 n. 15252; Cass. 13/6/2002 n. 8470; Cass. 18/1/2002 n. 547; Cass. 6/4/2001 n. 5158).



In base a tali principi la Suprema Corte ha altresì affermato che il notaio, il quale non sia stato esonerato dalle parti dall'obbligo di assicurare utilmente gli effetti del negozio che è stato chiamato a stipulare, è tenuto ad assicurarsi circa l'esistenza di tutte le condizioni necessarie a garantire ai contraenti l'esatta produzione di tutti gli effetti giuridici che essi si propongono di conseguire e che pertanto deve considerarsi legittimo il rifiuto del notaio di stipulare un atto di compravendita immobiliare qualora manchi il certificato di abitabilità dell'immobile in quanto questa è un requisito sostanziale della cosa da trasferirsi incidente sulla prestazione oggettiva del negozio (Cass. 23/3/1978 n. 1426). [REDACTED]

Non può pertanto il notaio limitarsi ad una registrazione passiva delle dichiarazioni rese dal venditore senza valutare se non la veridicità quanto meno la credibilità delle stesse alla luce della documentazione allegata all'atto, ignorando -come avvenuto nel caso di specie- la circostanza che nella scheda non era stato consentito al tecnico di accatastare il piano sottotetto con un'indicazione diversa da quella di mero sottotetto, come emerge dalla scheda allegata all'atto. Ciò significava infatti che nessun provvedimento autorizzativo era stato rilasciato in tal senso.

Il Notaio pertanto non avrebbe dovuto stipulare l'atto con una descrizione dell'immobile indicato quale appartamento composto da due locali al piano sottotetto corredati da servizi in evidente contrasto con la descrizione risultante dai rilievi catastali.

Che non si tratti di mere sfumature lessicali, lo si desume anche dal tenore letterale di un altro precedente contratto di compravendita tra la [REDACTED] [REDACTED] autenticato per Notaio [REDACTED] il 4/11/97 nel quale il bene oggetto del trasferimento, situato nel medesimo stabile, era descritto come appartamento n. [REDACTED] composto di un locale e servizi al primo piano e "vani al piano sottotetto".

Appare infine oltremodo significativa la circostanza riferita dall'attore, non smentita dal [REDACTED] e confermata dalla teste [REDACTED] secondo la quale lo stesso notaio [REDACTED], richiesto dal [REDACTED] avrebbe solo in un secondo momento manifestato il proprio (legittimo) rifiuto a stipulare l'atto tra quest'ultimo e la

██████ in assenza della documentazione attestante la conformità dell'immobile con le norme edilizie.

Alla luce delle considerazioni che precedono la chiamata del terzo effettuata dalla convenuta appare fondata.

Il sopraggiunto accordo intervenuto fra le parti del presente giudizio, cui non ha aderito il solo ██████ avrebbe senz'altro fatto venir meno l'utilità della permanenza in causa di tale terzo ma detto stato di cose non è attribuibile alla volontà della convenuta bensì unicamente a quella dello stesso Notaio.

Si ritiene pertanto che sussistano giusti motivi per compensare tra questi e la convenuta ██████ le spese di lite.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nelle cause riunite come in epigrafe promosse, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

1) preso atto dell'intervenuta dichiarazione di estinzione, ex art. 306 c.p.c., delle posizioni processuali relative all'attore ██████ alla convenuta ██████ e ai terzi chiamati ██████ dichiara cessata la materia del contendere tra la convenuta ██████ ed il terzo chiamato ██████

2) compensa tra le stesse parti le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 23 maggio 2006.

Il Giudice
Dr. Laura Tragni

4^a SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO OGGI
26 MAG. 2006
IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE