

n. 65901/2004 R.G.

Doc. 2824/07  
Pag. 2192/07

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**il TRIBUNALE di MILANO**

**in composizione monocratica**

**Sezione IV civile**

**Giudice Giovanni Rollero**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 9 novembre 2006 ed introitata per la decisione in data 29 gennaio 2006, promossa

DA

S. [redacted] C.F. [redacted]  
T. [redacted] a C.F. [redacted] R.

elettivamente domiciliati in corso Venezia nr.7, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Bartolo Antonioli, che li rappresenta e difende per delega in calce all'atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo,

**ATTORI oppONENTI**

CONTRO

[redacted] a C.F. [redacted], elettivamente domiciliata in via San Vito nr. 18, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Antonio Ventura, che la rappresenta e difende, unitamente all'Avvocato Marco Veneruso del Foro di Padova, per delega a margine del ricorso per ingiunzione di pagamento,

**CONVENUTA opposta**

**Oggetto:** opposizione a decreto ingiuntivo

**Conclusioni:** come da fogli allegati



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato ritualmente l'8 ottobre 2004 al notaio [redacted] di Milano, i coniugi [redacted] e [redacted] chiedevano la revoca del decreto ingiuntivo nr. 24997 emesso il 3 giugno 2004 dal giudice unico del Tribunale di Milano su ricorso della professionista, che intendeva, in tal modo, ottenere il rimborso della somma di € 83.746,94, che aveva dovuto versare il 18 dicembre 2003 alla Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 3 a seguito di avviso di liquidazione emesso per conseguire il pagamento della maggiore imposta di registro dovuta dagli acquirenti, sigg.ri [redacted] e [redacted] in relazione ad una compravendita immobiliare per atto nr. 432 di repertorio, nr. 242 di raccolta del notaio Ventura in data 25 novembre 2003. Per tale atto era stata versata un'imposta di registro calcolata secondo l'aliquota ridotta del 3%, in base alle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, non applicabili nel caso di specie, atteso che l'unità immobiliare in via Pinerolo nr. 74/A di Milano, venduta dai sigg.ri [redacted] [redacted] e [redacted] ai coniugi [redacted] era classificata come abitazione "di lusso" ai sensi del d.m. Lavori pubblici 2 agosto 1969, con conseguente esclusione dei benefici fiscali sopra detti.

Il notaio aveva inutilmente sollecitato i coniugi [redacted] a versarle l'importo necessario per far fronte alla loro obbligazione tributaria e, di fronte al rifiuto da costoro opposto, aveva dovuto provvedere personalmente al pagamento, nella sua qualità di sostituto d'imposta.

Essendosi surrogata, ai sensi dell'art. 58 d.P.R. nr. 131/1986, nelle ragioni, azioni e privilegi spettanti all'amministrazione finanziaria, il notaio aveva ottenuto l'emissione di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo per la somma di € 83.746,94, oltre agli interessi legali dal 18 dicembre 2003 ed alle spese legali del procedimento monitorio.

Con i motivi di opposizione i coniugi [redacted] esponevano di aver affidato al notaio [redacted] fin dal maggio 2003, la valutazione di tutte le problematiche, anche di ordine fiscale, inerenti l'acquisto immobiliare, che era stato autorizzato dal Tribunale di Milano, con un provvedimento di volontaria giurisdizione del 5 novembre 2003, posto che l'immobile era oggetto di un fondo patrimoniale.

Il valore dell'appartamento era stato stimato in € 1.200.000,00 nella perizia giurata a firma dell'arch. Roberto Fiorentini di Milano (doc. 2 fasc. attori opposenti) e tale somma era stata indicata come prezzo nella compravendita, relativa a "casa di abitazione non di lusso", come attestato sub art. 11 del rogito notarile. (doc. 3 fasc. attori opposenti)

Il beneficio fiscale, consistente nella riduzione al 3% dell'aliquota dell'imposta di registro, non spettava, invece, agli acquirenti, atteso che la superficie dell'alloggio era pari a 380 mq., ben superiore al limite massimo fissato dal citato decreto ministeriale.

I coniugi ██████████, ricevuta dal notaio la richiesta di integrare il pagamento dell'imposta di registro, avevano contestato tale pretesa a mezzo del legale di fiducia, sostenendo che il convincimento circa l'applicabilità del regime fiscale per l'acquisto della "prima casa" era stato uno degli elementi "alla base della loro valutazione circa l'acquisto dell'immobile".

Il notaio aveva replicato alla contestazione affermando di non essere mai stata richiesta di un parere professionale circa l'applicabilità del regime fiscale agevolativo e di aver solo provveduto alla redazione dell'atto ed all'autoliquidazione dell'imposta ed aveva diffidato i predetti al rimborso di quanto aveva dovuto versare al Fisco, pena un'azione per il recupero di quanto dovutole.

Su queste premesse, gli attori oppositori deducevano che il notaio ██████████ era incorsa in responsabilità per inadempimento contrattuale e ne chiedevano la condanna al risarcimento dei danni, in misura pari alla maggior somma richiesta dall'Amministrazione finanziaria a titolo di imposta di registro.

In particolare, gli attori esponenti sostenevano di essersi limitati ad informare il notaio della sussistenza dei requisiti di ordine soggettivo per l'applicazione dei benefici fiscali in discorso, mentre la valutazione circa l'applicabilità del regime agevolativo in funzione delle caratteristiche dell'immobile compravenduto era stata operata dal notaio, che, nonostante il ruolo professionale, non si era minimamente preoccupata di verificare che ricorressero nella fattispecie i requisiti di ordine oggettivo per la liquidazione dell'imposta di registro in base all'aliquota ridotta.

In tal modo il notaio era venuto meno al dovere di diligenza nell'adempimento della sua obbligazione contrattuale, in violazione dell'art. 1176 cc.

Identificata in tal modo la "colpa professionale" del notaio Ventura, gli attori oppositori sostenevano che la professionista era venuta meno al "...preciso dovere... di suggerire agli acquirenti ogni legittima alternativa, tale da consentire ai medesimi di accedere ai benefici fiscali da questi richiesti, secondo lo scopo perseguito e ben noto al notaio".

In particolare, era noto al notaio ██████████ a che i coniugi ██████████, trovandosi in regime patrimoniale di separazione dei beni, avrebbero potuto acquisire la proprietà esclusiva di porzioni del medesimo immobile, aventi ciascuna un'estensione inferiore ai 240 mq., sì da poter accedere ai benefici fiscali per l'acquisto della prima casa.

Tale soluzione sarebbe stata facilitata dal fatto che l'appartamento oggetto della compravendita derivava dal frazionamento e fusione di due unità immobiliari, in origine distinte, dotate di accessi indipendenti.

Sostenevano, in conclusione, gli attori che, se il notaio [redacted] si fosse resa conto dell'errore in cui era incorsa nell'impostazione del proprio atto, avrebbe potuto apportarvi le necessarie modifiche, finalizzate al raggiungimento dello scopo perseguito, vale a dire il risparmio d'imposta conseguente all'applicazione del regime agevolativo.

Tale mancanza di diligenza era stata, quindi, la causa immediata e diretta del danno, costituito dalla maggiore imposta e da tutti gli importi che gli attori oppositori avevano dovuto versare al notaio, a seguito dell'emissione di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

Conseguentemente gli attori oppositori chiedevano di compensare questo loro credito con l'importo portato dal decreto ingiuntivo opposto, di cui chiedevano la revoca, con la conseguente condanna del notaio alla ripetizione di ogni somma versata dagli attori a tale titolo.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 15 dicembre 2004, si costituiva la convenuta, esponendo di essere stata interessata per la prima volta alla vicenda che condusse alla stipulazione della compravendita nell'aprile del 2003, a seguito dell'invio al suo studio dell'atto di costituzione in fondo patrimoniale dell'appartamento di via Pinerolo, eseguito tempo prima dai coniugi [redacted] e [redacted].

Un comune conoscente, il commercialista N. [redacted], aveva messo in contatto i coniugi [redacted] e [redacted] con il notaio [redacted] che nel luglio 2003 aveva segnalato all'agente immobiliare [redacted] mediatore del rapporto fra i [redacted] e i [redacted] che cosa occorresse per la stesura del ricorso di volontaria giurisdizione, per conseguire l'autorizzazione alla vendita dell'appartamento.

L'arch. Fiorentini era stato incaricato di redigere una perizia di stima dell'immobile, il cui valore venne determinato in € 1.200.000,00, mentre venne preventivato in € 195.000,00 il costo delle opere di ristrutturazione rese necessarie dallo scadente stato di manutenzione.

Il notaio aveva anche curato la stesura del ricorso suddetto, depositandolo il 16 settembre 2003 presso la cancelleria del Tribunale di Milano; timoroso di perdere transitorie agevolazioni fiscali il sig. [redacted], direttamente e tramite l'agente immobiliare, si era adoperato affinché l'affare potesse andare in porto nei tempi più brevi; particolari ragioni di urgenza erano legate anche alla situazione patrimoniale dei venditori, che avevano necessità di smobilizzare il loro investimento per tacitare una banca creditrice.

Solo il 19 novembre 2003 il notaio aveva appreso che la vendita era stata autorizzata dal Tribunale ed il 24 novembre 2003 lo stesso sig. [redacted] aveva chiesto con insistenza che il rogito fosse perfezionato il giorno successivo.

In tale circostanza l'acquirente aveva confermato di essere in possesso dei requisiti per usufruire dei benefici per l'acquisto della "prima casa".

Ribadiva il notaio che, come già chiarito al legale dei sigg.ri [REDACTED] in occasione dei contatti precedenti l'instaurazione del contenzioso, mai era stata richiesta di un parere professionale circa l'applicabilità delle agevolazioni fiscali in discorso.

Richiamati i correnti indirizzi giurisprudenziali in tema di responsabilità contrattuale del notaio, la difesa di parte convenuta sosteneva che nel caso di specie non sarebbe stata individuabile una condotta del notaio idonea a consentire ai coniugi [REDACTED] di pagare l'imposta nella misura ridotta, non essendo realistico ipotizzare che l'obbligo del notaio di prestare consulenza alle parti in ordine al regime fiscale dell'atto implicasse anche la necessità di fornire consigli sulla maniera più efficace di eludere il pagamento dei tributi.

La difesa di parte convenuta escludeva, in via principale, la sussistenza di alcuna "colpa professionale" del notaio. In via subordinata si sosteneva l'inesistenza di alcun danno risarcibile, per avere gli attori opposti dovuto pagare soltanto l'imposta effettivamente dovuta.

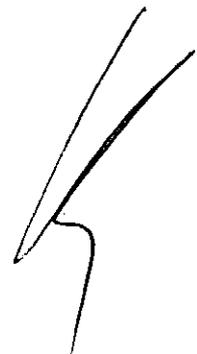
In via ulteriormente subordinata si argomentava che, ove anche si fosse ritenuto sussistente il danno, lo stesso non sarebbe stato prevedibile al momento in cui era sorta l'obbligazione.

Da ultimo, si sosteneva l'inammissibilità della domanda di revoca del decreto ingiuntivo opposto, traendo argomenti dalle previsioni dell'art. 58 d.P.R. nr. 131/1986.

La difesa di parte convenuta opposta concludeva, pertanto, per l'integrale conferma del decreto ingiuntivo.

All'udienza del 6 aprile 2005, fissata per gli incumbenti ex art. 183 cpc, erano assegnati i termini per richieste istruttorie e produzioni documentali ed all'udienza del 29 settembre 2005 la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 9 novembre 2006 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti difensivi finali, il 29 gennaio 2007 la causa era trattenuta per la decisione.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Nel contratto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] si legge sub art. 11 che: *“Ai sensi dell’articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986 n.131, trattandosi di trasferimento avente ad oggetto casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto ministeriale del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 218 del 27 agosto 1969, compete l’applicazione dell’imposta di registro con l’aliquota del 3%...”*.

Il decreto ministeriale richiamato nell’atto notarile prevede che siano considerate “di lusso”, con la conseguente, automatica esclusione dell’applicabilità dei benefici fiscali per l’acquisto della “prima casa”, le unità immobiliari aventi una superficie utile complessiva superiore a mq. 240.

Il notaio riportò nel rogito la superficie catastale dell’immobile, pari a 380 mq, oltre alla descrizione come *“appartamento ad uso abitazione...posto ai piani sesto e settimo (settimo e ottavo fuori terra)...composto da complessivi nove locali, cucina, balconi, ripostiglio e servizi oltre a locale adibito a impianti piscina al piano settimo, terrazzo con piscina al piano ottavo, il tutto collegato da scala interna...”*.

La negligenza e l’imperizia del notaio convenuto paiono talmente evidenti da non richiedere alcuna motivazione sul punto.

Resta, invero, non poche perplessità, alla luce del su riportato contenuto dell’atto notarile, la prima linea di difesa del notaio [REDACTED], che nella missiva del 23 dicembre 2003, in risposta alla lettera di contestazioni del legale dei sigg.ri [REDACTED] del 17 dicembre 2003 (cfr. doc. 10 parte convenuta) affermava che: *“...la questione dell’applicabilità nel caso di specie dei benefici prima casa non è mai stata oggetto né di richieste di un parere professionale da parte mia né di mie rassicurazioni”*.

Invero, questa tesi, ripresa anche nella comparsa di costituzione per la convenuta (cfr. a pagg. 9-10 e 16) fa sorgere il dubbio se il notaio [REDACTED] avesse riletto con attenzione l’atto che (evidentemente) era stato compilato con l’ausilio di formulari *standard* ovvero se (ipotesi ancor più preoccupante) il notaio conoscesse le normative che, pure, espressamente aveva richiamato nel suo atto.

La negligenza professionale del notaio risulta tanto più evidente alla stregua dell’ulteriore argomentazione difensiva (v. a pagg. 10-11 della comparsa conclusionale), secondo cui la convenuta avrebbe redatto l’atto avendo consapevolezza delle previsioni del d.m. 2 agosto 1969 e ritenendo che, dato il riferimento ivi contenuto alla “superficie utile” dell’immobile (che non deve superare i 240 mq.), concetto non coincidente con quello di “superficie catastale”, la cui estensione,

pari a 380 mq., era ricavabile dai documenti in possesso del notaio, potessero applicarsi i benefici fiscali "prima casa", come già era accaduto in occasione di una precedente compravendita dello stesso immobile.

La tesi è oltremodo singolare, perché si fonda sul presupposto, insostenibile in concreto, che un appartamento di superficie catastale pari a 380 mq. possa avere una superficie utile, ai sensi e per gli effetti della citata normativa secondaria, inferiore per almeno 140 mq., con una differenza, in altre parole, di oltre un terzo fra la superficie catastale e la superficie utile.

La tesi è infondata non solo alla luce delle nozioni di comune esperienza, ma anche, e soprattutto, delle risultanze documentali di causa.

E' pacifico, infatti, che il notaio [redacted] curò la presentazione del ricorso ex art. 169 cc, anche da lei firmato e depositato il 16 settembre 2003 presso la cancelleria della Volontaria giurisdizione del Tribunale di Milano. (v. doc. 6 fasc. parte convenuta)

A tale ricorso era allegata, sub "C", la perizia di stima dell'immobile, asseverata dall'arch. Roberto Fiorentini il 24 luglio 2003 e richiamata a pag. 3 dell'istanza per l'autorizzazione alla vendita del bene costituito in fondo patrimoniale dai coniugi [redacted] a [redacted] o.

In tale breve relazione tecnica è contenuto anche il calcolo delle superfici dell'appartamento, indicate in mq. 190 per la porzione al piano sesto ed in mq. 130 per la porzione al piano settimo (oltre a mq. 140 di terrazza al piano ottavo, ove è situata la piscina privata, mq. 90 di balconi distribuiti sui due piani e mq. 55 di un'autorimessa che, a giudizio del perito di parte, può ospitare comodamente quattro autovetture).

Una semplice addizione (mq. 190 + mq. 130) avrebbe consentito di riscontrare che i limiti massimi di superficie utile, agli effetti della normativa fiscale agevolativa, sono ampiamente superati nel caso di specie.

Come si vede, risulta confermato il giudizio circa la negligenza professionale del notaio, per omessa considerazione di semplici risultanze documentali di una pratica che lei stessa aveva curato fin dall'esordio, alcuni mesi prima della formalizzazione del rogito.

Ferme restando le suesposte considerazioni, che rendono opportuna la trasmissione di copia della presente sentenza al Consiglio notarile di Milano, per le valutazioni di eventuale competenza in ordine all'adeguatezza della condotta di una professionista investita di funzioni pubbliche tanto delicate ed importanti, è da dire che nel caso di specie non sussiste alcun danno risarcibile a favore degli attori oppositori [redacted] e [redacted].

Costoro, infatti, sono stati chiamati a versare l'imposta di registro ed i tributi ipotecari e catastali secondo le aliquote ordinarie (rispettivamente del 10%, 2% ed 1% del valore dichiarato in

atto di € 1.200.000,00) e non già nella misura ridotta prevista per il caso di acquisto di una “prima casa” non avente i requisiti di un’abitazione “di lusso” secondo gli ormai ben noti criteri.

Mediante la procedura di liquidazione conseguente al controllo dell’atto immediatamente successivo alla registrazione, l’Agenzia delle Entrate si è limitata a riscuotere dal notaio [REDACTED] (che ha recuperato le somme anticipate al Fisco con il procedimento monitorio promosso nei confronti degli attori oppositori) soltanto i tributi effettivamente dovuti per la compravendita immobiliare, senza irrogare alcuna sanzione e senza calcolare interessi moratori. (l’una e gli altri sarebbero stati applicati se il sostituto d’imposta non avesse provveduto al pagamento nei quindici giorni successivi alla notifica dell’avviso di liquidazione)

E’ ben possibile, ma è, in concreto, irrilevante che i coniugi [REDACTED] - che non erano tenuti, a differenza dei vari professionisti intervenuti nella vicenda, a conoscere la disciplina tributaria applicabile all’affare che intendevano realizzare - si ripromettessero di conseguire il risparmio fiscale derivante dalla tassazione della compravendita in base ad un regime di favore, del quale ricorrevano, nella fattispecie, i requisiti di ordine soggettivo, ma non quelli, oggettivi, legati alle caratteristiche dell’immobile.

In altre parole: i benefici previsti dalla normativa sull’acquisto della “prima casa” non erano applicabili alla compravendita di questo immobile (come affermato anche dalla sentenza nr. 272/2005 della Commissione tributaria provinciale di Milano, Sez. 19, prodotta in causa da ambedue le parti) e la sommatoria del tributo autoliquidato dal notaio in sede di rogito e di quello liquidato dall’Agenzia delle Entrate rappresenta nulla più che il corretto, doveroso “carico fiscale” gravante sulla compravendita per cui è causa in base alle vigenti leggi tributarie.

Non esiste, pertanto, alcun danno risarcibile, come avrebbe dovuto essere evidente per i coniugi Seniga/Tagliavia fin dal momento in cui il notaio Ventura li informò della giusta pretesa del Fisco.

In questa sede si sarebbe potuto ipotizzare la sussistenza di un danno risarcibile solo se gli attori oppositori avessero allegato, provando la circostanza di fatto, di aver trascurato una diversa opportunità di investimento immobiliare, per loro maggiormente vantaggiosa una volta che al costo di acquisto dell’appartamento per cui è causa si fosse aggiunto il supplemento di tributi oggetto dell’avviso di liquidazione notificato immediatamente dopo la registrazione dell’atto.

Tale circostanza, tuttavia, non è mai stata allegata dagli attori, che si sono limitati a sostenere di essersi indotti a stipulare la compravendita sul presupposto, fondato “sulla diligenza, competenza e professionalità del notaio” (v. comparsa conclusoria a pag. 8) “che i costi dell’operazione fossero solo quelli prevedibili e previsti al momento della stipulazione del rogito”.

L'errore circa il regime fiscale dell'atto avrebbe pertanto esposto gli attori "ad un esborso imprevisto, imprevedibile ed escluso dallo stesso notaio, esborso che, ove conosciuto a priori, avrebbe indotto gli attori a tutt'altra determinazione".

Tale doglianza è, tuttavia, troppo generica, non avendo gli attori chiarito (con riserva di quanto si dirà in punto di "separazione catastale" dell'immobile) in cosa sarebbero consistite tali nuove "determinazioni".

In particolare, i coniugi [redacted] non si sono spinti ad affermare ed a chiedere di verificare mediante una CTU che l'immobile da loro acquistato, una volta gravato del maggior onere tributario per circa 80.000,00 €, valesse meno del costo da loro sopportato per l'acquisto.

Per altro verso non sarebbe neppure sostenibile che in sede di trattativa per la formazione del prezzo gli attori, se correttamente informati, avrebbero ottenuto di pagare un corrispettivo inferiore: bisogna, infatti, considerare le peculiarità della presente compravendita, autorizzata dal Tribunale ad un prezzo che, in ogni caso, non avrebbe potuto essere inferiore ad € 1.200.000,00, valore che non è il frutto di una libera negoziazione fra le parti, ma che deriva dalla perizia giurata di stima dell'arch. Fiorentini.

Gli attori oppositori nell'atto di citazione avevano concentrato i maggiori sforzi nell'illustrazione della tesi secondo cui i coniugi [redacted], se informati dal notaio [redacted] dell'impossibilità, per l'eccessiva metratura dell'appartamento, di usufruire dei benefici per l'acquisto della prima casa, avrebbero senz'altro proceduto ad acquisire separatamente (come consentito dal regime patrimoniale della loro famiglia) la proprietà esclusiva di porzioni del medesimo immobile, aventi ciascuna metratura inferiore a 240 mq, evidentemente previo frazionamento catastale dell'unità immobiliare in due distinte parti.

Non risulta chiaro, alla lettura dell'atto di citazione, se tale obiettivo sarebbe stato realizzato mediante la presentazione di una denuncia di variazione catastale per frazionamento non preceduta dalla fisica divisione del grande appartamento su due livelli in due alloggi di minori dimensioni o se con tale variazione catastale si sarebbe denunciata al Fisco (tale è, infatti, la funzione primaria del catasto) la modificazione dello stato dei luoghi che, prima della denuncia di variazione catastale e, a maggior ragione, prima del rogito (rectius dei rogiti) sarebbe stata posta in essere mediante rilevanti opere edilizie, per la cui autorizzazione solo i proprietari [redacted] e [redacted] sarebbero stati legittimati a presentare istanza, corredata dal relativo progetto, ai competenti uffici comunali.

E' evidente che, in questa seconda soluzione, la sola legittimamente realizzabile, i tempi ed i costi di esecuzione della complessa operazione avrebbero di gran lunga vanificato i vantaggi di ordine fiscale, massimamente ove si consideri (come neppure la difesa del notaio, neanche in questa sede, ha fatto notare) che i benefici c.d. "prima casa" sarebbero stati, a quel punto, applicabili solo

in relazione alla compravendita di uno dei due appartamenti in tal modo realizzati, per il venir meno, questa volta, dei requisiti soggettivi per l'agevolazione fiscale in relazione ad uno degli acquisti, stante la necessità dei coniugi coabitanti di trasferire e mantenere la comune residenza in uno solo dei due appartamenti, come imposto dalla normativa tributaria, così facendo venir meno uno dei requisiti soggettivi dell'agevolazione fiscale quanto all'appartamento da loro non abitato.

Ed, in effetti, nella memoria ex art. 184 cpc la difesa di parte attrice ha chiarito (v. a pagg. 4-5) che le parti avrebbero proceduto alla mera "separazione catastale" in due unità immobiliari. A tale scopo si è addirittura sollecitato il giudicante a conferire un incarico di CTU per stabilire le "concrete possibilità, modalità e costi di separazione catastale... in due unità catastalmente distinte", sostenendo al riguardo che: *"...tanto meno è corretto ritenere che alla separazione catastale e alla successiva vendita frazionata, debba necessariamente conseguire la separazione materiale dei due beni immobili risultanti dalla separazione, giacchè nessuna norma di legge impone che alla separazione catastale, ove di fatto possibile, consegua necessariamente la separazione materiale"*.

Si tratta di una tesi davvero sconcertante ed è solo di parziale conforto per il giudicante il fatto che il patrono di parte attrice, ammonito nel corso dell'udienza ex art. 184 cpc sulla rilevanza anche penale di condotte che traducessero in pratica simili, errati convincimenti, non abbia ritenuto di insistervi nella comparsa conclusionale, salvo riecheggiarle nella memoria di replica (v. a pagg. 6-7) con una lettura della sentenza della Commissione tributaria provinciale che non trova alcun riscontro nella lineare motivazione della pronuncia di quell'organo giudicante.

Val la pena, vista la centralità dell'argomento nell'impostazione di parte attrice opponente, di ricordare: 1) che le denunce di frazionamento catastale, come tutte le denunce di fatti rilevanti per l'applicazione dei tributi che si presentano ad uffici dell'amministrazione finanziaria, debbono essere vere; 2) che, in particolare, la denuncia di un frazionamento catastale di una unità immobiliare in due porzioni catastalmente distinte deve essere preceduta (e non seguita) dalla fisica divisione dell'immobile, realizzata con le prescritte autorizzazioni; 3) che la presentazione di una falsa denuncia di frazionamento catastale, da riprodurre in un atto pubblico a fini di elusione dell'obbligo tributario, avrebbe costituito un passaggio di una manovra fraudolenta in danno del Fisco; 4) che non può certo esigersi (ma, anzi, deve escludersi) che la prestazione d'opera che il notaio si obbliga a rendere a favore delle parti comprenda anche condotte, attive od omissive, tali da rendere il pubblico ufficiale strumento della realizzazione di siffatto disegno fraudolento.

L'inesistenza di qualsivoglia danno risarcibile a favore degli attori opposenti rende doverosa la conferma del decreto ingiuntivo opposto.

La manifesta infondatezza della domanda risarcitoria e, quindi, della conseguente domanda di revoca del decreto ingiuntivo rende doverosa la condanna solidale degli attori alla rifusione delle spese di lite della controparte, liquidate come da dispositivo.

La negligenza e l'imperizia ravvisate nella condotta professionale del notaio Ventura, pur se inidonee a cagionare alcun danno ai sigg.ri [redacted] e [redacted] paiono ragione sufficiente per rigettare la domanda ex art. 96 cpc formulata dalla convenuta opposta.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

**CONFERMA**

il decreto ingiuntivo nr. 24997 emesso il 3 giugno 2004, su ricorso di [redacted] [redacted], dal Giudice unico del Tribunale di Milano, opposto da [redacted] e [redacted],

**RIGETTA**

ogni altra domanda delle parti e

**CONDANNA**

[redacted] e [redacted], in solido fra loro, a rimborsare a [redacted] le spese di lite, che si liquidano in € 32,00 per spese, € 1.800,00 per diritti, € 4.200,00 per onorari, € 750,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 6.782,00, oltre IVA e CPA come per legge;

**DISPONE**

che a cura della cancelleria copia della presente sentenza sia trasmessa al Consiglio notarile di Milano, per le eventuali valutazioni di competenza.

Così deciso in Milano, il 9 febbraio 2007.

il Giudice  
Giovanni Rollero

TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE I <sup>a</sup> CIVILE DEPOSITATO OGGI
- 6 MAR. 2007
<del>CANCELLERIA CI</del>