

PROC. NR. 23258/2006

9770/08
7864/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Elena Formica, ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa da:

[redacted] cf [redacted] elettivamente domiciliata in Milano, via Gonzaga n. 7, presso lo studio degli avv.ti Ciro Perrelli e Maria Agense Riccio, che la rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di citazione;

ATTRICE

contro

[redacted]
[redacted] cf [redacted] entrambi elettivamente domiciliati in Rho (Milano), via Serra n. 7, presso lo studio degli avv.ti Guglielmo Moroni e Beatrice Nerini, che li rappresentano e difendono per procure in calce alle coppie notificate dell'atto di citazione;

CONVENUTI

e contro

[redacted] cf di [redacted] elettivamente domiciliata in Milano, viale Beatrice d'Este n. 14, presso lo studio dell'avv. Edmondo Draghetti, che la rappresenta e difende per procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione per chiamata di terzo;

TERZA CHIAMATA

e contro

[redacted], residente in Parabiago [redacted]

CONVENUTO CONTUMACE



CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 5 marzo 2008 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 5 aprile 2006, la sig.ra [redacted] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale i fratelli [redacted] ed esponeva le seguenti circostanze:

- il 7 maggio 2002 ella aveva sottoscritto la proposta di acquisto relativa ad un immobile sito in Pregnana Milanese, [redacted] di proprietà dei convenuti, in tale proposta descritto con i vecchi dati identificativi catastali (mappale 336, sub. 9);
 - a detta proposta seguiva un contratto preliminare sottoscritto dall'attrice nonché e, pure in veste di promissario acquirente, dal signor [redacted] e, quali promittenti venditori, dai sig.ri [redacted] in tale contratto preliminare i beni oggetto della futura compravendita erano descritti come consistenti in: una porzione di fabbricato ad uso deposito, composta da tre locali al piano terreno e dai rispettivi sovrastanti tre locali al piano primo, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pregnana Milanese al foglio 9, mappale 83, subalterni e 725, 726 e 727";
 - infine, in data 5 dicembre 2002 veniva stipulato il contratto definitivo di compravendita tra la signora [redacted] da una parte e signori [redacted] dall'altra, mediante scrittura privata autenticata dal Notaio [redacted]
 - successivamente l'acquirente, intenzionata ristrutturare le unità immobiliari acquistate, otteneva un permesso di costruire dal Comune di Pregnana Milanese e incaricava un professionista di redigere il relativo progetto;
 - in occasione dell'inizio dei lavori di ristrutturazione, però, e la apprendeva che una delle unità oggetto della suddetta compravendita, quella censita al catasto al foglio 9, mappale 83, subalterno 725, risultava di proprietà di terzi che ne avevano anche il possesso;
 - la circostanza veniva confermata dai signori [redacted] nonché dal notaio;
 - da successive verifiche era emerso che l'unità immobiliare in questione non era mai stata di proprietà dei fratelli [redacted] e che già all'epoca della compravendita risultava di proprietà della signora [redacted]
- Tutto ciò premesso, la sig.ra [redacted] sosteneva che i convenuti fossero sempre stati a conoscenza di non essere proprietari dell'unità immobiliare vendutale e che avessero, comunque, stipulato il contratto di compravendita al fine di appropriarsi del prezzo pari ad € 35.119,07. L'attrice evidenziava che, oltre ad aver sborsato invano il prezzo della compravendita, aveva sostenuto spese per complessivi € 11.478,75

(compenso versato al mediatore, onorari del notaio e compenso del professionista incaricato di avviare i lavori di ristrutturazione) e aveva subito danno per mancato guadagno pari ad € 117.194,66, corrispondente a quanto avrebbe potuto percepire dalla vendita al valore di mercato dell'immobile dopo la ristrutturazione. Chiedeva pertanto di accertare "la nullità parziale dell'atto di compravendita immobiliare in questione e dichiarare risolto il medesimo limitatamente alla vendita dell'unità immobiliare" risultata di proprietà di terzi; condannare quindi i signori [redacted] alla restituzione dell'intero prezzo di compravendita, al risarcimento del danno emergente (€ 11.478,75) e del lucro cessante (€ 117.194,66), nonché ai sensi dell'articolo 1385 c.c. al pagamento del doppio della caparra confirmatoria versata al momento del preliminare. In via subordinata, chiedeva accertarsi la nullità parziale dell'atto di compravendita e la condanna dei signori [redacted] al pagamento del prezzo versato a titolo di risarcimento dei danni, oltre al risarcimento di tutti danni già sopra indicati.

I convenuti [redacted] regolarmente costituitisi, esponevano che la ricostruzione dei fatti esposta nell'atto di citazione non era totalmente veritiera e esponevano a loro volta le seguenti circostanze:

- essi hanno ereditato un complesso immobiliare costituito da tre locali ad uso abitazione, una stalla, un portico con i rispettivi fienili, un pollaio e una latrina, siti nel più ampio contesto immobiliare di una casa colonica denominata "[redacted]";

- in quanto intenzionati a vendere tutti i suddetti immobili avevano incaricato il geom. [redacted] di provvedere ai necessari aggiornamenti catastali, all'esito dei quali gli immobili di loro proprietà risultavano censiti al foglio 9, mappale 83 subalterni 725, 726, 727;

- confidando nell'esatto operato del professionista sopra indicato, essi avevano promesso in vendita i beni suddetti all'attrice e successivamente avevano stipulato il dedotto contratto di compravendita, con il ministero della Notaio dott.ssa [redacted], la quale nulla rilevo in ordine alla proprietà degli immobili;

-essi, poi, avevano appreso del dubbio circa la proprietà del subalterno 725 solo dopo le contestazioni della compratrice.

Tutto ciò premesso, i convenuti chiedevano in primo luogo il differimento della prima udienza al fine di citare in giudizio il geom. [redacted] ed il Notaio [redacted] dai quali pretendevano di essere garantiti e manlevati, ipotizzando la loro responsabilità professionale ai sensi dell'articolo 1176 c.c., per aver adempiuto alle prestazioni oggetto dei rispettivi incarichi senza l'ordinaria diligenza, malgrado entrambe le prestazioni fossero di facile soluzione.

Contestavano la sussistenza dei presupposti per la loro condanna al risarcimento del danno, perché, sostenevano, dovuto solo in caso di loro malafede, che nella specie non sussisteva. Contestavano peraltro anche l'entità del danno e delle restituzioni richiesti.

Infine chiedevano disporsi l'integrazione del contraddittorio nei confronti del signor [REDACTED] acquirente degli immobili insieme alla signora [REDACTED]

Concludevano chiedendo la reiezione delle domande avversarie e in subordine, ove ritenuta la nullità parziale dell'atto di compravendita, il rigetto parziale delle domande stesse; in tale eventualità chiedevano di dichiarare la responsabilità esclusiva dei terzi chiamati e di condannare i medesimi a garantirli e manlevarli da ogni domanda dell'attrice nonché a risarcire i danni che potessero loro derivare in conseguenza dell'accoglimento delle domande dell'attrice; in particolare nei confronti del geom. [REDACTED] chiedevano la condanna a rimborsare il compenso al medesimo corrisposto pari a € 600,00.

Previo differimento della prima udienza i convenuti provvedevano ad estendere il contraddittorio nei confronti del Notaio [REDACTED] e del geom. [REDACTED] con atto di citazione ad entrambi notificato in data 14 luglio 2006.

Mentre il convenuto [REDACTED] rimaneva contumace, si costituiva il Notaio dott.ssa [REDACTED] chiedendo la reiezione di ogni domanda nei suoi confronti formulata.

Osservava di aver diligentemente svolto il proprio mandato e in particolare esponeva quanto segue:

- in preparazione del contratto di compravendita di cui era stata incaricata, aveva chiesto e ottenuto dai venditori la copia della dichiarazione di successione dell'originario proprietario signor [REDACTED] e dell'atto di compravendita originario del 27 novembre 1949, proprio al fine di verificare la proprietà dei beni in capo ai venditori;
- avendo rilevato che gli immobili da vendere risultavano ancora iscritti al Catasto Terreni come Fabbricati Rurali, aveva evidenziato ai signori [REDACTED] la necessità dell'esatta e aggiornata identificazione catastale;
- di tali incumbenti i venditori avevano incaricato il geom. [REDACTED]
- poco prima del rogito ella aveva chiesto all'Ufficio del Territorio la visura aggiornata relativa al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pregnana Milanese, rilevando che gli immobili iscritti come di proprietà dei signori [REDACTED] recavano i subalterni numeri 725,726 e 727 del mappale 83, foglio 9.

Ciò detto, il Notaio convenuto osservava di aver diligentemente effettuato tutte le verifiche del caso, indicando nel contratto di compravendita esattamente i beni che risultavano censiti come di proprietà dei signori

██████████ ed oggetto delle operazioni di accatastamento dai medesimi commissionate al geometra ██████████

In data 20 dicembre 2006 si teneva la prima udienza e le parti venivano autorizzate a depositare memorie ai sensi dell'articolo 183 sesto comma c.p.c.

Con la memoria depositata ai sensi dell'articolo 183 comma 6 n. 1 c.p.c. la signora ██████████ ribadiva le domande già svolte e contestava la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti del signor ██████████

Con la memoria e s'articolo 183 comma 6 n. 1 c.p.c. e convenuti riconoscevano la parziale nullità del contratto di compravendita e di doversi far carico del rimborso del prezzo incassato relativamente al subalterno 725 risultata essere non di loro proprietà. Sottolineavano peraltro che la causa originaria che aveva condotto ad attribuire loro erroneamente anche il subalterno 725 era in primo luogo da ricercare nella poca diligenza dispiegata dal geometra ██████████ nel procedere alle operazioni di frazionamento. Osservavano che peraltro anche il notaio aveva operato senza la dovuta diligenza che le avrebbe consentito di rilevare l'errore.

All'esito del deposito anche delle memorie ex articolo 186, comma sesto, n. 2 c.p.c. (a cui peraltro provvedeva la sola attrice) e, questo Giudice riteneva la causa matura per la decisione.

Quindi, precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, depositate le comparse conclusionali e le memorie di replica, la causa giunge a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

A) Preliminarmente si osserva che non v'è alcuna necessità di integrare il contraddittorio nei confronti del signor ██████████ perché quest'ultimo si è limitato sottoscrivere insieme alla signora ██████████ il solo contratto preliminare di compravendita ma non anche l'atto definitivo del 5 dicembre 2002; pertanto, egli non ha affatto acquistato la proprietà degli immobili per cui è causa e non può essere definito comproprietario degli stessi, contrariamente a quanto indicano i convenuti con la comparsa di costituzione risposta.

B) Nel merito, va premesso quanto risulta dai documenti prodotti circa la proprietà dei beni per cui è causa.

1) Con atto del Notaio [redacted] di Monza del 5 giugno 1925 (doc. n. 6 conv.) l'originario proprietario, società anonima [redacted] vendeva a [redacted] ved. [redacted] e [redacted] "diverse porzioni di caseggiato rustico in Pregnana a parte della corte denominata [redacted] e distinta nelle mappe di quel Comune col 336 sub. 9, fabbricato rurale di ettari 0. 01. 15".

La consistenza delle unità oggetto di quella compravendita era così descritta su sei grande donna che: A) "3 locali di abitazione situati nella corte suddetta, (pian terreno, primo e secondo piano) costituenti la fila segnata in pianta con il n. 9 del tipo che previa la data, le firme delle parti e di me Notaio si allega al presente al presente atto sotto A. Della fila è la nona contando da nord in ala destra di caseggiato; B) una stalla e un portico attigui quei rispettivi superiori fienili, corrispondenti alle campate terza e quarta contando da ovest in ala nord di fabbricato e nel quale in tipo con i n. 31 e 32; C) un pollaio e una latrina rispettivamente distinti sullo stesso tipo colle lettere l., c."

Oltre che ben descritti nel testo, i beni oggetto dell'atto di compravendita del 1925 erano raffigurati nella planimetria allegata all'atto stesso. Da tale planimetria risulta evidente che le unità immobiliari non erano affatto tutte tra loro confinanti. Al contrario i tre locali di abitazione distinti con il subalterno 9 (numero stampigliato sulla corrispondente unità raffigurata sul tipo planimetrico) risultano collocati nell'ala destra del complesso immobiliare costituente la casa colonica, confinanti assunto con scale comuni e a nord con altre unità immobiliare, come con precisione descritto tra le convergenze a pagina tre dell'atto del 5 giugno 1925.

Sempre sulla base della descrizione fornita nel testo del contratto suddetto i tre locali ad uso abitazione risultano tra loro sovrapposti su tre distinti livelli: piano terreno, primo e secondo piano.

Per contro, i locali ad uso diverso dall'abitazione, cioè stalla e portico e i sovrastanti fienili, rispettivamente contraddistinti con i numeri 31 e 32 risultano posti nell'ala nord del caseggiato, perpendicolare a quella ove si trovano i locali contraddistinti dal sub. n. 9 e risultano confinanti tra loro ma non con i locali ad uso abitazione.

Tutte le suddette unità immobiliari al momento della compravendita del 1925 erano censite al catasto terreni dell'epoca al mappale 336 sub. 9.

2) Le stesse unità vennero acquistate dal signor [redacted] con atto del 27 novembre 1949 (doc. n. 2 terza chiamata), di cui era parte della signora [redacted]

In tale, contratto di compravendita di beni ceduti erano descritti in termini sovrapponibili a quelli riportati nel contratto del 1925, e che i seguenti: "tre locali di abitazione, stalla e portico con i rispettivi fienili superiori, un

pollajo una latrina; il tutto distinto nel vigente catasto terreni... col mappale 336 sub. n. 9, di ettari 0. 01. 15 senza reddito.”

Nello stesso atto del 1949 le coerenze nuovamente coincidevano con quelle del precedente atto, ed erano così descritte; *per i locali di abitazione: a levante proprietà [redacted] a mezzodì vano di scala comune, a ponente corte comune, a tramontana proprietà [redacted] per i rustici: a levante proprietà [redacted] a mezzodì corte comune, a ponente proprietà [redacted] a tramontana proprietà [redacted]*

Anche in questo caso, la lettura delle coerenze evidenzia immediatamente che le unità immobiliari adibite ad abitazione, oggetto del contratto del 1949, non erano confinanti con quelle rustiche.

3) Tutte le unità oggetto della compravendita del 27 novembre 1949, rimasero in proprietà del signor [redacted] fino al suo eccesso avvenuto il giorno 8 novembre 1980.

Nel frattempo tuttavia i dati di identificazione catastale loro attribuiti risultano variati in: partita 708, foglio 9, mappale 83, sub. 9.

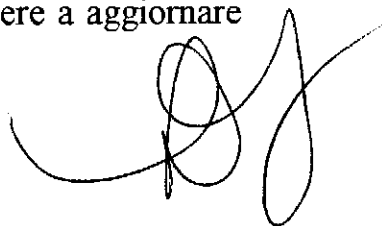
Tuttavia non vi è dubbio circa l'identità tra i beni acquistati dal signor [redacted] con il contratto 27 novembre 1949 e quelli aventi dati catastali appena riportati, e ciò perché del tutto identica è la descrizione della consistenza contenuta nella denuncia di successione (si ripete: tre locali ad uso abitazione, una stalla e portico coi rispettivi sovrastanti fienili, un pollajo e una latrina).

Detti beni, infatti, con quella precisa descrizione e i dati catastali partita 708, foglio 9, mappale 83, sub. 9, compaiono nella dichiarazione di successione del signor [redacted] (doc. n. 1 terzo ch.), in cui si dà altresì atto che unici eredi erano i figli [redacted] e [redacted] essendo il coniuge [redacted] rinunziante.

4) I convenuti e la terza chiamata danno atto che al momento in cui venne decisa la vendita dei beni a favore della signora [redacted] essi erano ancora identificati con i dati catastali di cui sopra (fg. 9 mapp. 83, sub. 9), riportati anche nella proposta di acquisto sottoscritta dalla signora [redacted] (doc. n. 2 att.).

Nel contratto preliminare (doc. n. 3 att.), invece, i beni oggetto della futura compravendita erano sinteticamente così descritti: porzione di fabbricato uso deposito, ciascuno composto da piano terreno e primo piano e i dati di identificazione catastale erano i seguenti: fg. 9, mapp. 83, sub. 725,726,727.

5) Nel frattempo, infatti, i signori [redacted] avevano dato incarico a un professionista di loro fiducia, il geom. [redacted] di provvedere a aggiornare l'accatastamento dei beni di loro proprietà.



A ciò il terzo chiamato provvedeva depositando presso il Catasto del Comune di Pregnana Milanese nuove planimetrie, ossia quelle prodotte le dall'attrice con il documento 12 e dai convenuti con il documento 3.

Tali planimetrie, però, non descrivono tutti i beni di proprietà dei signori [redacted] (restando fuori i locali ad uso abitazione) e per contro comprende beni altrui.

Invero, come si è sopra evidenziato le unità immobiliari non erano tutte confinanti tra loro (si rinvia ancora alla descrizione delle coerenze ed alla planimetria allegata al contratto del 1925 nonché alla descrizione delle coerenze contenuta nel contratto del 1949), bensì erano attigui i due rustici (stalla e portico con sovrastanti fienili) mentre i tre locali sovrapposti adibiti ad abitazione si trovavano collocati in una distinta ala del caseggiato.

Nelle planimetria del geometra [redacted] invece compaiono tre unità immobiliari siti al piano terreno, tutte indicate come "rustico", confinanti tra loro; lo stesso dicasi per le tre unità site al primo piano indicate come "fienile", sovrastanti alle prime tre e pure tra loro confinanti.

Risulta pertanto che i locali originariamente descritti come adibiti ad abitazione e ubicati su tre livelli (piano terreno, primo piano e secondo piano) sono stati arbitrariamente censiti al catasto come attigui ai due rustici e descritti come dislocati su due soli livelli (piano terra e primo piano).

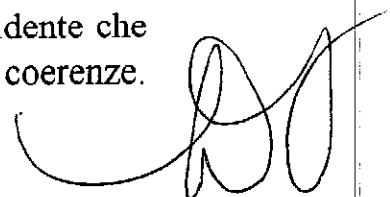
C) Fatte queste premesse, va preso in considerazione il contratto di compravendita intervenuto tra le parti (doc. n. 5 att.) ed autenticato dal notaio [redacted]

I beni oggetto della compravendita sono così descritti:

porzione di fabbricato ad uso deposito, composta da tre locali al piano terreno e da rispettivi sovrastanti tre locali al piano primo; il tutto censito al catasto... come segue: - foglio 9, mappale 83, subalterno 725, piano T - 1 categoria C/2; foglio 9, mappale 83, subalterno 726, piano T-1, categoria C/2; foglio 9, mappale 83, subalterno 727, piano T - 1, categoria C/2; coerenze in un unico corpo in linea di contorno: proprietà di terzi a tre lati e cortile comune.

Nel contesto del contratto del 5 dicembre 2002 non vi è richiamo ad alcuna planimetria.

Ora, è ovvio che i signori [redacted] potevano disporre esclusivamente dei beni che erano stati di proprietà del padre, per il tramite del quale erano loro pervenuti per successione, ossia dei beni acquistati dal signor [redacted] con il contratto del 27 novembre 1949. Tuttavia, se si confronta la descrizione dei beni oggetto di quel contratto e la descrizione dei beni oggetto del contratto del 5 dicembre 2002, soli appare subito evidente che non vi è coincidenza, come rende manifesta l'indicazione delle coerenze.



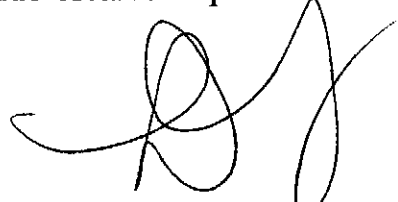
Come si è detto, infatti, nel contratto 27 novembre 1949 i beni non risultavano affatto tutti tra loro attigui, bensì confinanti i soli due rustici e completamente autonomi i locali ad uso abitazione.

Si richiamano ancora una volta le coerenze indicate per questi ultimi locali nel contratto 27 novembre 1949 (a levante proprietà ██████████ a mezzogiorno di scala comune, a ponente corte comune, a tramontana proprietà ██████████ già richiamate al punto B2, per sottolineare che tutti e quattro i lati confinavano con unità di proprietà di terzi oppure vani comuni, e nessuno i rustici in questione.

Quanto appena osservato induce a ritenere che che nella predisposizione del contratto di compravendita del 5 dicembre 2002 il Notaio abbia in considerazione esclusivamente le planimetrie predisposte dal geom. ██████████ senza consultare con la dovuta attenzione il precedente atto di provenienza, malgrado il Notaio stesso abbia sottolineato nei propri scritti difensivi che ne disponeva, in quanto ne aveva preteso la consegna dai signori ██████████ al momento del conferimento dell'incarico, trattandosi di atto propedeutico alla stesura del contratto di cui era stata incaricata e necessario proprio per controllare che i medesimi fossero proprietari dei beni che andavano a prendere.

Invero, per verificare che i beni che i signori ██████████ intendevano vendere (e che chiedevano di descrivere nel futuro contratto) fossero effettivamente di loro proprietà, era necessario accertarsi che gli stessi beni costituissero l'oggetto del contratto in cui erano stati acquistati in proprietà dal loro dante causa (e quindi a loro trasferiti per successione), accertamento da effettuare semplicemente mettendo a confronto la descrizione e le coerenze dei beni oggetto del titolo di provenienza. Indipendentemente dai dati identificativi catastali (che, com'è noto, hanno valore essenzialmente fiscale e, con riferimento alla prova della proprietà, solo indiziario), che nel frattempo erano variati, quegli elementi - davvero essenziali per individuare i beni oggetto di una compravendita - non potendo coincidere tra di loro (in particolare, le coerenze apparenti nelle planimetria redatte dal geometra ██████████ non trovano riscontro nel titolo di provenienza 27 novembre 1949) dovevano indurre il Notaio a rilevare l'errore o, almeno, a fare insorgere il dubbio da approfondire.

D) Tirando le somme, una volta appurato che i sig.ri ██████████ non potevano disporre di tutte e tre le unità immobiliari vendute all'attrice (ma solo delle due acquistate dal padre e quindi loro pervenute in eredità), per individuare l'unità di proprietà di terzi, alla luce della descrizione del contratto 27.11.1949, va escluso che si tratti della unità "centrale" (sub. 726), deve perciò necessariamente essere una delle due esterne rispetto al gruppo.



L'attrice ha indicato l'unità di terzi in quella contraddistinta con il subalterno 725, in quanto già oggetto di intervento edilizio da parte di terzi. Tale indicazione, peraltro non contrastata dai controinteressati, trova riscontro nella relazione redatta da professionista di fiducia dell'attrice (doc. n. 12 att.).

E) Vanno a questo punto esaminate le conseguenze alla luce degli elementi di fatto sopra indicati.

Alla disciplina della vendita di cosa altrui sono dedicati gli articoli 1478 - 1480 c.c..

Le norme non stabiliscono la nullità del contratto bensì, in primo luogo, l'obbligo del venditore di procurare l'acquisto della cosa al compratore (art. 1478) e, quando ciò non sia possibile o corrispondente all'interesse delle parti, regolano la risoluzione del contratto e gli obblighi restitutori e risarcitori a carico del venditore (artt. 1479 e 1480).

Nel caso che qui interessa l'attrice non ha inteso far valere l'obbligo a carico dei signori ██████████ di procurarle l'acquisto dell'unità sub. n. 725.

Considerato che la cosa altrui costituiva solamente una parte dei beni oggetto della compravendita, la signora ██████████ ha poi precisato che non intende chiedere la risoluzione del contratto (così dovendosi interpretare la domanda di risoluzione parziale), benché l'art. 1480 c.c. offra all'acquirente la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto intero.

1) In base all'articolo 1480 c.c. spetta alla legge la riduzione del prezzo ed il risarcimento del danno.

Pertanto, non potrà essere accolta innanzitutto la domanda svolta dall'attrice per ottenere la restituzione dell'intero prezzo pagato ai convenuti, concepibile solamente ove la stessa avesse domandato la risoluzione del contratto, a cui avrebbe dovuto comunque fare seguito l'obbligo di restituire le due unità acquistate bene.

Poiché, come si desume dalla stessa relazione tecnica prodotta dall'attrice (doc. n. 12), le tre unità immobiliari sono state prese in considerazione come sostanzialmente equivalenti, l'attrice avrà diritto ad un terzo di quanto versato a titolo di prezzo, e quindi alla restituzione € 11.706,00. Va precisato che nel contratto di compravendita (doc. n. 5 att.) il prezzo è indicato in € 20.000,00, ma i convenuti non contestano di avere di fatto incassato il maggior importo di cui sopra indicato nel preliminare di compravendita (doc. n. 3 att., punto n. 4).

2) Per la disciplina delle restituzioni dei rimborsi l'art. 1480 c.c. fa riferimento al precedente articolo 1479. In base a quest'ultima norma il compratore in buona fede, cioè che al momento del contratto ignorava che la cosa non era di proprietà del venditore, ha diritto al rimborso delle spese

ed ai pagamenti legittimamente fatti per il contratto oltre al rimborso delle spese necessarie e utili fatte per la cosa e, per inciso, si osserva che la buona fede si presume, salvo prova contraria da parte del venditore Cass. nn. 1896/80 e 3372/62.

Nel caso in esame l'attrice ha documentato spese affrontate per il contratto nella misura complessiva di € 6.228,75, di cui € 2.500,00 per il compenso di mediazione (doc. n. 4), € 3.728,75 per onorari del Notaio (doc. n. 6).

La stessa ha inoltre provato di avere conferito ad un professionista di sua fiducia, p.e. ██████████, un progetto di demolizione con ricostruzione nello stesso sedime degli immobili, sborsando per tale attività l'importo di € 5.250,00 (doc. n. 9), a fronte di un preventivo di complessivi € 9.500,00 più Iva (doc. n. 8) da cui il professionista aveva detratto l'importo relativo prestazioni non eseguite come precisato dalla stessa attrice nella lettera 28 febbraio 2005 (doc. n. 13 att.). Tali spese devono ritenersi utili e prevedibili (stante la situazione fatiscente degli immobili) e non certo voluttuarie (tali dovendosi ritenere quelle non dirette a migliorare il bene ma semplicemente a modificarlo per assecondare i gusti del compratore).

Poiché quelle spese risultano inutilmente affrontate con riferimento alla sola unità non acquistata (ma utili quanto al trasferimento delle altre due) l'attrice ha diritto al rimborso di un terzo, pari a complessivi € 3.826,25.

3) L'attrice chiede inoltre il risarcimento dell'ulteriore danno, consistente nel mancato guadagno, pari alla perdita degli introiti che la medesima avrebbe percepito dalla vendita al valore di mercato dell'immobile oggetto del presente giudizio una volta ultimati i lavori di ristrutturazione. A sostegno della pretesa la stessa ha prodotto la relazione del già citato perito edile ██████████ (doc. n. 12), il quale ha formulato due ipotesi, la prima ("piano A") relativa alla ristrutturazione di tutte e tre le unità e la seconda ("piano B") relativa alla ristrutturazione delle sole unità numeri 726 e 727. Sulla scorta di tale relazione, l'attrice ha quindi quantificato il mancato guadagno nella differenza aritmetica tra il valore complessivo dei beni ristrutturati secondo il piano A, che aveva preventivato, rispetto al piano B, in concreto abbattibile.

Tale criterio di quantificazione non è condivisibile, perché il futuro guadagno ricavabile all'esito del lavoro di ristrutturazione è quello netto, dedotti cioè gli esborsi che l'attrice ha sostenuto per comprare gli immobili e quelli che avrebbe dovuto sostenere per realizzarli. Invece, la relazione citata indica il valore medio di compravendita di mercato di immobili nella stessa zona e della stessa tipologia costruttiva (espresso in euro al metro quadrato) all'esito della ristrutturazione; non considera, però, minimamente il costo da sostenersi per l'intervento edilizio (indispensabile per portare il valore di mercato degli immobili da quello attuale al momento dell'acquisto a quello attribuibile all'esito della ristrutturazione), né offre indicazioni (se

non assolutamente generiche) circa l'entità e la qualità dei lavori a tal fine necessari.

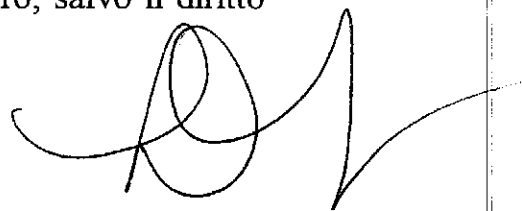
In mancanza, insomma, di prova concreta circa tutti gli elementi che debbono concorrere alla quantificazione dell'effettivo lucro cessante, non è possibile la liquidazione di tale voce. Neppure ricorrono i presupposti di cui all'articolo 1226 c.c., perché la liquidazione equitativa presuppone l'impossibilità di provare il danno nel suo preciso ammontare, intesa nel senso della oggettiva inesistenza di adeguati mezzi probatori per assolvere l'onere probatorio che compete al danneggiato, mentre non consente di sopperire all'omessa deduzione da parte del danneggiato stesso dei mezzi probatori di cui disponeva.

E' chiaro, infine, che non sussistono i presupposti per la condanna dei convenuti a restituire il doppio della caparra confirmatoria, versata dall'attrice in sede di contratto preliminare di compravendita. Intanto, la restituzione di una caparra confirmatoria è connessa alla dichiarazione di recesso dal contratto a cui essa accende, ai sensi dell'articolo 1385 II comma c.c., ed è alternativa (mai cumulabile) alla domanda di risoluzione di quello stesso contratto e di risarcimento del danno, come chiaramente stabilisce il terzo comma della norma citata. In questa sede, comunque, non è dedotto l'inadempimento del contratto a cui la caparra confirmatoria accedeva, cioè del contratto preliminare (che ha avuto esecuzione nel momento in cui è stato stipulato il contratto definitivo) bensì è dedotto l'inadempimento del contratto definitivo.

F) Degli obblighi di restituzione e rimborso sopra esaminati devono innanzitutto rispondere i venditori, a prescindere dalla consapevolezza circa la altruità della cosa.

Invero, in generale (così come nel caso in esame) nell'ipotesi di vendita di cosa in tutto in parte altrui, la tutela del compratore (apprestata dagli articoli 1478 - 1480 c.c.) trova la sua giustificazione nell'inadempimento del venditore al suo obbligo di trasferire subito il diritto di proprietà sul bene nella sua interezza, per qualunque ragione l'inadempimento si verifichi, sicché non assume rilevanza l'atteggiamento psichico del venditore (salvo che per i limitati effetti di cui all'ultimo comma dell'articolo 1479 c.c.) e tanto meno efficacia scriminante il convincimento del venditore di alienare cosa propria.

Neppure i convenuti - venditori possono sostenere a loro discolpa che l'inadempimento sia in realtà dovuto a causa a loro non imputabile, perché riconducibile al non esatto operato del geom. [REDACTED] e del Notaio [REDACTED] invero, il debitore che per adempiere all'obbligazione si avvale dell'opera di terzi risponde anche dei fatti dolosi o colposi di costoro, salvo il diritto di rivalersi nei loro confronti.



G) A quest'ultimo proposito vanno esaminate ora le posizioni dei terzi chiamati è in primo luogo quella del Geometra [REDACTED]

E' documentalmente provato e pacifico tra le parti che il geom. [REDACTED] venne incaricato dai fratelli [REDACTED] di provvedere all'aggiornamento dell'identificazione catastale dei beni di proprietà di costoro.

Si è già esposto sopra le ragioni per cui risulta mancanza di identità tra il bene di proprietà degli attori descritto nei titoli di provenienza come locali ad uso abitazione e i locali che il Geometra [REDACTED] ha accatastato con il subalterno 725. La circostanza di per sé prova che il Geometra [REDACTED] non ha diligentemente adempiuto alle prestazioni a cui era contrattualmente tenuto, avendo provveduto a redigere le nuove schede catastali, evidentemente, senza accertare previamente quali fossero i beni effettivamente di proprietà dei fratelli [REDACTED], e, come tali, da dotare di nuovi dati catastali identificativi, e senza verificarne la consistenza reale. Tale accertamento egli avrebbe potuto fare consultando previamente i titoli di provenienza e, poi, effettuando sopralluogo essendo suo compito riprodurre nelle planimetrie lo stato dei luoghi nel modo più fedele possibile.

Il terzo chiamato, rimasto contumace, ha ommesso di fornire qualsiasi alternativa spiegazione al motivo per cui avrebbe chiesto l'accatastamento come di proprietà dei signori [REDACTED] di un bene che loro non era.

A nulla rileva, poi, che le planimetrie catastali e la richiesta di variazione presentata al pubblico ufficio siano state sottoscritte anche dai signori [REDACTED] in qualità di proprietari. Invero, in quanto privi di specifiche cognizioni tecniche al riguardo, essi non erano in grado di percepire l'errore e non era esigibile che fossero loro (che avevano delegato un professionista proprio perché privi della competenza necessaria) non farsi promotori di una attività di approfondimento per la verifica circa la corrispondenza tra il contenuto di quei documenti e l'effettiva identità dei beni di loro proprietà.

Pertanto, il comportamento del geom. [REDACTED] (non rileva se intenzionale o dovuto a imperizia) integra sicuro inadempimento delle prestazioni a cui era tenuto e comporta la sua responsabilità contrattuale nei confronti dei committenti, con conseguente perdita del diritto al compenso già percepito, e che andrà restituito (complessivamente € 847,77, v. doc. n. 4 conv.), nonché l'obbligo di risarcire il danno da costoro patito.

A questo proposito non si ritiene costituisca effettiva voce di danno risarcibile per i signori [REDACTED] quella rappresentata dalla quota di prezzo da restituire alla signora [REDACTED]. Invero, vendendo un bene non di loro proprietà, i convenuti hanno indebitamente incrementato il proprio patrimonio, incassando il relativo prezzo senza perdere la proprietà del bene che - in realtà - intendevano cedere, ossia i locali ad uso abitazione siti nella diversa ala del caseggiato; pertanto, la restituzione di quel prezzo

non costituisce un decremento del patrimonio, bensì ne ristabilisce l'entità originaria eliminando un indebito arricchimento.

Il risarcimento, infatti, ha la funzione di reintegrare il patrimonio del danneggiato che abbia subito una perdita, mentre nel caso di specie la restituzione di quella somma non costituisce per i sig.ri [redacted] una vera perdita.

I convenuti hanno inoltre diritto a che il geom. [redacted] provveda, a sue spese, agli adempimenti necessari per correggere l'errore di accatastamento oppure di essere rimborsati delle relative spese qualora di tali adempimenti incarichino altro professionista. Tuttavia, in questa causa i convenuti non hanno formulato domande al riguardo.

4) Va, infine, esaminata la domanda proposta dai convenuti nei confronti della terza chiamata Notaio [redacted]

La stessa delle proprie difese sottolinea di aver preparato l'atto dopo aver consultato il titolo di provenienza, in particolare il contratto 27 novembre 1949 e le schede catastali predisposte dal geom. [redacted] su incarico dei venditori; sottolinea altresì che nel contratto 5 dicembre 2002, da lei predisposto, i beni oggetto della compravendita sono stati descritti riproducendo esattamente la descrizione risultante dalle schede catastali di cui sopra e, conclude, osservando che proprio per tale ragione l'errore nell'identificazione dei beni trae origine esclusiva nel fatto imputabile al geom. [redacted] il quale, nell'espletamento delle pratiche di accatastamento dei beni, ha erroneamente inglobato una porzione di proprietà altrui.

Che l'errore nella pratica di accatastamento sia esclusivamente imputabile al geom. [redacted] si è già detto.

Ciò non toglie che il Notaio fosse in grado di rendersi conto di quell'errore. Invero, nel predisporre la descrizione del bene oggetto della compravendita il Notaio non poteva limitarsi a richiamare i dati identificativi catastali risultanti dalle ultime schede catastali, ma doveva altresì esaminare il titolo di provenienza onde accertare che i beni fossero effettivamente di proprietà dei venditori.

Infatti, le risultanze dei registri catastali (preordinati a fini essenzialmente fiscali) hanno valore meramente indiziario e da esse non può trarsi la prova decisiva della consistenza degli immobili e della loro appartenenza. Ciò vale tanto più se quelle risultanze, come nel nostro caso, sono contraddette da altre emergenze, in particolare risultanti dal titolo di provenienza, poiché, in tema di compravendita immobiliare, ai fini dell'individuazione dell'immobile oggetto del contratto, più che i dati catastali hanno valore determinante il contenuto descrittivo del titolo ed i confini indicati nel titolo stesso

Nel nostro caso, come si è già detto, il Notaio avrebbe quindi dovuto esaminare il contratto del 27 novembre 1949 in punto descrizione dei beni

immobili e, così facendo, avrebbe constatato che i beni acquistati in proprietà dall'avente causa dei signori [redacted] e quindi divenuti di costoro, non potevano coincidere con i beni descritti nelle schede catastali predisposte dal Geometra [redacted]

E' ben vero che la terza chiamata, nel contratto 5.12.02 la descrizione dei beni coincide esattamente con quanto risulta dalle planimetrie catastali predisposte dal geom. [redacted]; ma proprio in ciò sta l'errore anche del Notaio, in quanto la stessa avrebbe dovuto curare che la descrizione fosse coincidente con quella del titolo di provenienza.

Ciò detto, si osserva che, come è noto (tra le tante Cass. 31/05/2006 13015, Cass. 18/01/2002 n. 547), l'opera professionale di cui è richiesto il notaio, incaricato della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare - per atto pubblico o scrittura privata autenticata- non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto; rientra tra i suoi obblighi anche lo svolgimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, tra le altre, il compimento di attività dirette a individuare esattamente il bene e verificare l'effettiva proprietà in capo al venditore che si dichiara tale, in modo che l'atto di trasferimento possa essere legalmente ed efficacemente stipulato con il conseguimento dello scopo voluto dalle parti.

Tali obblighi sussistono anche se il notaio sia stato incaricato di predisporre un contratto di compravendita nella forma della scrittura privata da autenticare, con la sola eccezione che egli sia chiamato ad autenticare una scrittura già predisposta da altri oppure sia stato espressamente esonerato per ragioni di urgenza dalle parti, situazioni che non ricorrono nella specie. L'inosservanza di tali obblighi accessori dà luogo a responsabilità contrattuale per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale.

Il Notaio [redacted] dovrà, pertanto, a sua volta risarcire il danno patito dai signori [redacted] come sopra già quantificato.

Va precisato che sussistono i presupposti per la condanna dei terzi chiamati in solido tra loro. Infatti, 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, perché, sia in tema di responsabilità contrattuale che di responsabilità extracontrattuale, se un unico evento dannoso 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 cause efficienti nella produzione dell'evento, che le azioni od omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrlo (Cass. 15/06/1999 n. 5946).

Le spese sostenute dall'attrice, in virtù del principio della soccombenza, si pongono a carico dei convenuti [redacted] e si liquidano come da dispositivo, in relazione all'effettivo valore della causa.

Le spese sostenute dai signori [redacted] vanno poste a carico dei terzi chiamati, in solido tra loro.

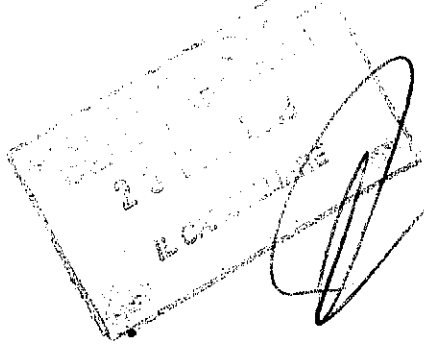
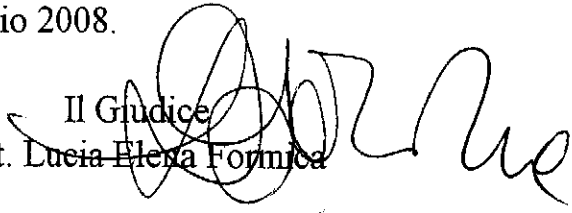
P.Q.M.

Il Tribunale, nella contumacia del terzo chiamato [redacted] e nel contraddittorio perché altre parti, respinta o assorbita ogni contraria domanda, eccezione a difesa così provvede:

- 1) dichiara che l'unità immobiliare contraddistinta al Catasto del Comune di Pregnana Milanese con i seguenti dati di identificazione: foglio 9, mappale 83, subalterno 725, cascina serbelloni n. 11, p. T-1, zc U, cat. C/2 cl. 3, cons. 42, sup. cat. 31, rend. € 60,74, non è mai stata di proprietà dei signori [redacted] e [redacted] e, pertanto, non è stata trasferita alla signora [redacted] con la scrittura privata di compravendita conclusa da tali parti e autenticata dal Notaio [redacted] in data 5 dicembre 2002 (nn. rep. 8546 e racc. 3847);
- 2) condanna i signori [redacted] e [redacted], in solido fra loro, al pagamento a favore della signora [redacted] della somma di €15.532,25, con gli interessi legali dal 5 dicembre 2002 al saldo sull'importo di €13.782,25 e con gli interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo sull'importo di €1.750,00;
- 3) condanna i convenuti signori [redacted] alla rifusione a favore dell'attrice delle spese di che liquida in € 510,00 per anticipazioni, € 2.000,00 per diritti e € 8.000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, Iva e Cpa;
- 4) condanna i terzi chiamati geom. [redacted] e dott.ssa [redacted] in solido tra loro, a rimborsare ai signori Luraghi tutte le somme che gli stessi pagheranno all'attrice in base alla condanna di cui ai capi 2 e 3 della presente sentenza, con gli interessi legali dall'esborso al saldo;
- 5) condanna i terzi chiamati, in solido tra loro, alla rifusione a favore dei convenuti signori [redacted] delle spese di lite, e si liquidano in € 237,55 per anticipazioni, € 2.200,00 per diritti e € 10.000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, Iva e Cpa.

Così deciso in Milano 8 luglio 2008.

Il Giudice
dott. Lucia Elena Formica



Stamp: TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
23 LUGLIO 2008
L. FORMICA