

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE I CIVILE

in composizione monocratica, in persona del Dott. Paolo Nasini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa da

M. S.R.L.

attrice opponente

contro

A.F.

convenuto opposto

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto di citazione del 15.9.2009 M. S.R.L. (d'ora in poi A.V.M.) conveniva in giudizio il Notaio A.F. affinché, in primo luogo, venisse revocato il decreto ingiuntivo opposto n. 1580/09, emesso in data 14.5.2009 in forza del quale il Tribunale di Treviso aveva ingiunto alla società attrice di pagare al convenuto opposto la somma di Euro 99.900,00 oltre interessi e rivalutazione monetaria; in secondo luogo, affinché, accertata e dichiarata la responsabilità ex contractu per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale da parte del notaio F., quest'ultimo fosse condannato al risarcimento in favore di A.V.M. di tutti i danni da essa patiti e patienti nella misura quantificata in corso di causa; fossero respinte tutte le pretese monitorie azionate e/o comunque fosse rideterminato il credito ingiunto, dichiarando ex art 1243 1 o 2 comma co. 1 l'eventuale intervenuta compensazione dei debiti o di loro parte disponendo la sospensione della condanna al pagamento del decreto opposto fino all'accertamento del credito opposto in compensazione.

Si costituiva in giudizio il notaio F. contestando la domanda attorea e chiedendo la conferma del decreto ingiuntivo opposto.

Alla luce degli atti di causa si rileva quanto segue.

Il notaio F. ha agito in via monitoria al fine di ottenere da A.V.M. la restituzione della somma di Euro 99.900,00 anticipata dal convenuto opposto a titolo di pagamento dell'imposta residuale richiesta dall'Agenzia delle Entrate e dovuta da A.V.M. in conseguenza del contratto di compravendita rogato dal notaio convenuto opposto.

Parte opponente si è opposta al pagamento della somma sopra indicata lamentando un inadempimento da parte del notaio F. il quale a dire di A.V.M. non avrebbe correttamente adempiuto all'obbligo di eseguire la prestazione d'opera intellettuale per la quale era stato incaricato.

Al riguardo, è pacifico che la società attrice ha incaricato nel 2008 il notaio F. di redigere l'atto di compravendita del compendio immobiliare sito in Montereale Valcellina e di proprietà della A. s.r.l.

Tale compendio è costituito, come indicato nell'atto di compravendita oggetto di causa (doc 1 fasc. monitorio), da un complesso immobiliare su più corpi a destinazione turistico - alberghiera, "aparthotel", composto da numero 9 unità ricettivo - residenziali, oltre accessori e pertinenze, sito nel Comune di Montereale Valcellina.

Nel valutare la questione dell'imposizione fiscale alla quale sarebbe stata soggetta la compravendita il notaio ha qualificato le nove unità abitative oggetto del compendio come pertinenze dei due manufatti principali classificati D/10, così da far rientrare l'intero atto di compravendita nel regime di applicazione dell'I.V.A. e applicare l'imposta di registro in misura fissa.

Ciò è stato fatto dal Notaio senza però indicare nell'atto di compravendita il prezzo/valore dei singoli beni immobili oggetto del compendio.

L'Agenzia delle Entrate non ha condiviso la valutazione giuridica del notaio negando la configurazione del rapporto di pertinenzialità tra i manufatti D/10 e i nove appartamenti, sicchè questi ultimi sono stati scorporati dal compendio e sottoposti a registrazione in misura dell'aliquota del 7% del loro valore, ossia del prezzo riportato nel contratto, cosa che ha determinato una maggiore imposta (c.d. residuale) pari a 99.900,00 Euro in aggiunta a quella già pagata in forza della determinazione operata dal Notaio.

Al riguardo, è documentale ed incontestato che parte opponente abbia impugnato l'accertamento emesso dall'Agenzia delle Entrate avanti le Commissioni Tributarie.

La Commissione regionale Tributaria ha accolto solo parzialmente il ricorso presentato da A.V.M. in quanto il Giudice Tributario ha così statuito: "*Venendo al merito della vertenza, va*

osservato che l'Ufficio ha correttamente operato, sia perchè trattasi di unità abitative che non possono essere considerate quali pertinenze dell'immobile classato in base all'art 53 del D.P.R. n. 131 del 1986 il quale prevede che se l'atto non contiene la dichiarazione di valore, né l'indicazione del corrispettivo, come nel caso di specie, l'Ufficio determina la base imponibile in modo autonomo. Peraltro, poiché le rendite utilizzate per la rettifica non sono risultate corrette, a motivo della mancata considerazione nella loro formazione della caratteristica di ruralità degli immobili, per cui gli stessi sono stati nuovamente accatastati tenendo conto della loro natura rurale, l'Ufficio è tenuto a rideterminare l'imposta di registro relativa alle 9 unità abitative in relazione al nuovo corretto accatastamento delle medesime che risulta più favorevole alle appellanti parti private".

Parte opponente, quindi, lamenta, in primo luogo, che il Notaio, al quale compete anche la valutazione su tutti gli aspetti aventi rilevanza ai fini fiscali e in ordine al regime tributario dell'atto da rogare, avrebbe dovuto prendere in esame l'ipotesi che l'Agenzia delle Entrate avrebbe potuto non accogliere l'impostazione giuridica proposta dal notaio e avrebbe, quindi, dovuto prevenire ogni contestazione procedendo ad una descrizione più dettagliata del compendio immobiliare, e ciò ad un duplice fine:

- per porre in evidenza gli elementi di fatto idonei a giustificare una configurazione giuridica in termini di pertinenza comunque non semplice da sostenere;
- per consentire all'Agenzia delle Entrate di applicare l'imposta su un valore indicato nell'atto e non rideterminato dall'Ente medesimo, così evitando una liquidazione "arbitraria" da parte dell'Agenzia.

Infatti, parte opponente lamenta, da un lato, la mancata descrizione dei beni oggetto del compendio immobiliare in modo da giustificare il nesso di pertinenzialità e, dall'altro lato, che, a causa della mancata indicazione nell'atto del prezzo/valore, l'importo dell'imposta determinata dall'Agenzia delle Entrate sarebbe "sproporzionato", in quanto eccessiva risulta essere la valutazione dei singoli beni immobili, laddove, al contrario, se si fosse indicato nella compravendita il reale prezzo/valore dei singoli beni immobili, l'imposta sarebbe stata di importo inferiore.

Inoltre, A.V.M. lamenta che il notaio, invece di opporsi all'accertamento dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a pagare l'imposta richiesta per poi agire in via di surroga.

Conseguentemente, l'opponente eccepisce di nulla dovere al notaio per gli importi dallo stesso richiesti.

A.V.M. chiede, poi, il risarcimento dei danni indicati, in atto di citazione, esclusivamente nelle "considerabili spese per l'assistenza e difesa legale e tributaria" rese necessarie in conseguenza dei fatti e delle responsabilità narrate.

Parte convenuta opposta ha eccepito, in primo luogo, che ai sensi dell'art 58 D.P.R. n. 131 del 1986 (recante "Surrogazione all'Amministrazione") "I soggetti indicati nell'art. 10, lettere b) e c) che hanno pagato l'imposta, si surrogano in tutte le ragioni, azioni e privilegi spettanti

all'amministrazione finanziaria e possono, esibendo un certificato dell'Ufficio del registro attestante la somma pagata, richiedere al giudice del luogo in cui ha sede il loro ufficio, ingiunzione di pagamento nei confronti dei soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione. L'ingiunzione è provvisoriamente esecutiva a norma dell'art. 642 del codice di procedura civile. Non è ammissibile l'opposizione fondata sul motivo che le imposte pagate non erano dovute o erano dovute in misura minore ".

In particolare, il convenuto ha eccepito l'inammissibilità dell'opposizione in quanto le doglianze di A.V.M. avrebbero ad oggetto la non debenza dell'imposta da parte dell'opponente.

Al riguardo, l'eccezione non è accoglibile in quanto l'opposizione non ha tanto ad oggetto la contestazione della debenza in tutto o in parte dell'imposta, ma la legittimità della surrogazione dal notaio posto che, secondo la prospettazione di A.V.M., la maggior imposta, ancorchè dovuta in astratto (ed anzi proprio perchè dovuta all'agenzia delle entrate), è stata determinata da un errore o da un inadempimento del convenuto sicchè è quest'ultimo che deve risponderne, traducendosi, al contrario, il pagamento da parte dell'opponente in un possibile danno per A.V.M. conseguente all'inadempimento medesimo.

Pertanto, l'opposizione in questi termini deve ritenersi ammissibile non contrastando con la previsione dell'art 58 D.P.R. n. 131 del 1986.

Venendo al merito delle eccezioni formulate da A.V.M., contestate tutte ampiamente dal convenuto opposto, è un principio acquisito nell'insegnamento giurisprudenziale di legittimità che *"La funzione del notaio non si esaurisce nella mera registrazione delle dichiarazioni delle parti, ma si estende all'attività di consulenza, anche fiscale, nei limiti delle conoscenze che devono far parte del normale bagaglio di un professionista che svolge la sua attività principale nel campo della contrattazione immobiliare. Ne consegue che si rende responsabile della violazione dell'obbligo di cui all'art. 1176, secondo comma cod. civ. Il notaio che non svolga una adeguata ricerca legislativa (ed una successiva consulenza) al fine di far conseguire alle parti il regime fiscale più favorevole. (Nella specie la Suprema Corte ha confermato la sentenza della Corte di Appello che aveva ritenuto la responsabilità professionale del notaio che, per negligenza, non aveva consentito alla parte alienante, coltivatore diretto, la richiesta di esenzione fiscale dall'INPS contestuale alla stipula dell'atto di donazione)"* (Cass. n. 309 del 13/01/2003).

Nel caso di specie non può ritenersi sussistente una responsabilità del notaio per avere questi strutturato l'oggetto del contratto secondo un'impostazione che non è stata accolta dall'Agenzia delle entrate e dal Giudice Tributario: infatti, da un lato, una fattispecie come quella oggetto di causa può prestarsi a valutazioni divergenti in ordine alle quali non è dato sapere in anticipo quale può essere la valutazione che ne farà il soggetto pubblico; dall'altro lato, risulta dalla documentazione prodotta in atti come la ricostruzione giuridica operata dal notaio fosse stata condivisa dall'attrice (si veda in particolare il doc 13 fasc convenuta opposta).

Al riguardo, se per un verso è vero che il professionista deve superare il consenso o le opinioni del cliente fornendo la valutazione più corretta e che espone a minori rischi il cliente stesso, per altro verso, in una situazione nella quale il risparmio di spesa è evidente e la valutazione concreta può comunque essere suscettibile di una diversa interpretazione, non può biasimarsi il notaio per avere cercato di individuare quella soluzione maggiormente favorevole per il cliente ancorchè non accolta dall'Ente e dal Giudice Tributario.

Con riferimento al problema della qualificazione in termini di pertinenzialità del rapporto tra gli immobili, nessun errore o negligenza o imperizia può ritenersi sussistente a carico del notaio nemmeno con riferimento al non aver inserito il valore delle unità immobiliari perchè, come indicato dalle Commissioni tributarie provinciali e regionali, a rilevare non è il valore degli immobili, ma il nesso e le caratteristiche funzionali degli stessi ad incidere sull'impossibilità di individuare il nesso pertinenziale tra i beni immobili come invece sostenuto dal professionista.

La Commissione Tributaria Provinciale, al riguardo, ha sottolineato che non poteva essere riconosciuta la pertinenzialità in quanto non è stato dimostrato sufficientemente tale rapporto tra gli immobili: sul punto, però, non può non notarsi, come nemmeno parte opponente che, come detto, ha approvato l'interpretazione data dal notaio, nell'ambito del giudizio tributario, sia riuscita a dare la prova del nesso di pertinenzialità sotto il profilo oggettivo. In tal senso, deve ritenersi che la valutazione offerta dal Notaio e, si ripete, accolta pienamente da parte opponente, semplicemente fosse priva di elementi tali da far ritenere all'Agenzia delle Entrate e al Giudice Tributario sussistente il nesso di pertinenzialità, senza che al riguardo, siano ravvisabili colpevoli omissioni a carico del notaio. Ugualmente, nessuna responsabilità può riscontrarsi in capo al notaio per non avere lui stesso immediatamente impugnato l'avviso di accertamento dell'Agenzia delle Entrate, atteso che egli, da un lato, in qualità di responsabile in solido aveva l'obbligo di pagare e, dall'altro lato, non vi era alcun obbligo o onere per il F. di agire in via diretta, quando, come è successo nel caso di specie, A.V.M. ha avuto la possibilità di agire direttamente opponendosi all'accertamento.

Diversamente, può ritenersi sussistente una negligenza del notaio per non avere comunque fatto presente alla società attorea della necessità di indicare il prezzo valore dei singoli beni immobili ai fini della determinazione dell'imposta.

Infatti, come si è visto il Giudice Tributario ha sottolineato che "..... l'Ufficio ha correttamente operato, sia perché trattasi di unità abitative che non possono essere considerate quali pertinenze dell'immobile classato in base all'art 53 del D.P.R. n. 131 del 1986 il quale prevede che se l'atto non contiene la dichiarazione di valore, né l'indicazione del corrispettivo, come nel caso di specie, l'Ufficio determina la base imponibile in modo autonomo...".

In questo senso, non risulta che il notaio avesse reso edotta A.V.M. della necessità di indicare i prezzi dei singoli immobili e, comunque, il F. avrebbe dovuto richiedere specificamente all'opponente di indicargli i singoli valori degli immobili in modo da inserirli nell'atto di compravendita.

Era onere, infatti, del notaio prendere in considerazione l'ipotesi che l'Agenzia delle entrate avrebbe potuto non accogliere la sua impostazione tecnico-giuridica e, quindi, avrebbe dovuto prevenire ogni prevedibile conseguenza pregiudizievole per il cliente.

Al riguardo si rammenta l'insegnamento della Corte di Cassazione secondo il quale "La circostanza che una legge ambigua od una giurisprudenza contrastata rendano incerta l'effettiva sussistenza dell'obbligo per il notaio di eseguire un adempimento teoricamente necessario per la validità o l'opponibilità dell'atto da lui rogato, non esclude la responsabilità dello stesso nel caso in cui, in seguito, quell'adempimento dovesse risultare effettivamente dovuto, avendo questi il preciso obbligo, impostogli dall'art. 1176, comma secondo, cod. civ., di osservare un principio di precauzione ed adottare la condotta più idonea a salvaguardare gli interessi del cliente" (Cass., n. 20995 del 27/11/2012).

Così non è stato e, conseguentemente, deve ritenersi sussistere la responsabilità del notaio sul punto.

Pertanto, la domanda attorea deve essere respinta in quanto A.V.M. non ha fornito elementi di prova idonei a far ritenere sussistente in concreto un danno a suo carico, e ciò, come si è accennato, pur nell'incertezza in ordine all'effettiva imposta dovuta all'erario.

Infatti, a questo specifico proposito, si rammenta che la Commissione Tributaria regionale ha stabilito che "poiché le rendite utilizzate per la rettifica non sono risultate corrette, a motivo della mancata considerazione nella loro formazione della caratteristica di ruralità degli immobili, per cui gli stessi sono stati nuovamente accatastati tenendo conto della loro natura rurale, l'Ufficio è tenuto a rideterminare l'imposta di registro relativa alle 9 unità abitative in relazione al nuovo corretto accatastamento delle medesime che risulta più favorevole alle appellanti parti private".

In punto accertamento dei danni secondo l'insegnamento della Corte di Cassazione "L'azione di responsabilità contrattuale nei confronti di un professionista - nella specie, un notaio - che abbia violato i propri obblighi professionali può essere accolta, secondo le regole generali che governano la materia risarcitoria, se e nei limiti in cui un danno si sia effettivamente verificato, occorrendo a tale scopo valutare se il cliente avrebbe potuto conseguire, con ragionevole certezza, una situazione economicamente più vantaggiosa qualora il professionista avesse diligentemente adempiuto la propria prestazione" (Cass. n.3657 del 14/02/2013).

Nel caso di specie non è dato sapere con precisione quale sarebbe stato il prezzo/valore dei singoli immobili perché parte attrice si è limitata ad indicare un valore "presumibile", ma senza accompagnare tale generica affermazione né con l'allegazione di dati più specifici in ordine agli immobili, né con elementi di prova a supporto o comunque documentazione anche solo di parte idonea a giustificare la disposizione di una CTU che, conseguentemente, risulta essere meramente esplorativa.

Non essendo possibile conoscere quale sarebbe potuto essere il valore degli immobili da indicare nell'atto oggetto di causa, non è nemmeno possibile comprendere (anche una volta determinato l'importo effettivo dell'imposta da parte dell'Ufficio) se effettivamente l'imposta determinata su quei valori sarebbe stata inferiore a quella determinata dall'Agenzia delle Entrate, fermo restando che alla luce della sentenza di appello sicuramente la rideterminazione sarà più favorevole a A.V.M.

Per quanto concerne, poi, le spese di assistenza e difesa legale e tributaria deve rilevarsi come non sussista il nesso di causa tra le stesse e una condotta colpevole del notaio in quanto le predette spese discendono non tanto dall'errore compiuto dal notaio sopra messo in evidenza, ma dalla diversa valutazione dell'Agenzia delle Entrate che ha negato, come visto, il nesso di pertinenzialità tra gli immobili fatto questo in ordine al quale si deve escludere, per le ragioni sopra dette, la responsabilità del notaio.

Pertanto, l'opposizione deve essere rigettata e il decreto ingiuntivo deve essere confermato.

In punto spese di lite del presente giudizio, peraltro, poiché come si è detto una responsabilità a carico del notaio deve comunque riconoscersi sussistono i presupposti per compensare le spese del presente giudizio di opposizione ferma la debenza da parte dell'opponente delle spese dovute in forza del decreto ingiuntivo confermato.

P.Q.M.

Il Tribunale di Treviso in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria e diversa istanza,

- 1) rigetta l'opposizione e conferma il decreto ingiuntivo opposto dichiarandolo definitivamente esecutivo;
- 2) spese del presente giudizio di opposizione compensate.

Così deciso in Treviso, il 25 giugno 2013.

Depositata in Cancelleria il 28 giugno 2013.