

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Apostoliti ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 224/2009 promossa da:

G.Z.

ATTORE

contro

L.M.

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato l'attore citava in giudizio il convenuto esponendo di aver acquistato - per ministero del detto convenuto - due terreni (uno nell'anno 2000 per il prezzo di 900 milioni di lire ed uno nell'anno 2001 per il prezzo di 280 milioni di lire), espressamente richiedendo il riconoscimento delle agevolazioni fiscali quale coltivatore diretto ovvero, in via subordinata, quale imprenditore agricolo "riservandosi di conseguire tale qualifica e di produrre in termine la prescritta documentazione" (testuale pag. 8 rogitto rep 13902).

Proseguiva l'attore allegando che il notaio "manifestava la propria disponibilità a provvedere personalmente alla presentazione del certificato all'Ispettorato Provinciale Agrario" (testuale citazione pagg. 2 e 5) e dolendosi di aver ricevuto (in data 6.11.06 con riferimento al primo atto ed in data 5.3.08 con riferimento al secondo atto) gli avvisi di liquidazione emessi dall'Agenzia delle Entrate (per Euro 96.211,45 in relazione al primo atto e per Euro 29.504,55 in relazione al secondo) a titolo di maggiori imposte di registro e ipotecaria, oltre a ulteriori sanzioni ed interessi, stante il pronunciato diniego dei detti benefici.

In relazione all'indicata vicenda, l'attore eccepeva di non aver ricevuto dal notaio alcuna informativa in merito alla necessità di produrre una completa documentazione nel termine dei tre anni dal rogito nonché in merito alla imprescindibile esigenza di provvedere alla coltivazione diretta del fondo per 5 anni dall'acquisto (conf. citazione pag. 8) ed allegava che - qualora avesse saputo di dover provvedere al pagamento di così rilevanti imposte - non avrebbe dato corso agli acquisti sopra descritti.

Faceva presente, infine, che il notaio gli aveva indicato il nominativo di alcuni avvocati cui rivolgersi per presentare ricorso avverso gli indicati avvisi di liquidazione, impegnandosi a tenerlo indenne dai costi ed a pagare gli importi richiesti dall'Erario per il caso di esito negativo degli stessi (poi effettivamente intervenuto, stante il pronunciato rigetto da parte delle Commissioni tributarie investite del caso).

Chiedeva, quindi, che, previo accertamento della responsabilità professionale del convenuto, lo stesso fosse condannato a risarcire il danno cagionato e per l'effetto a corrispondergli le somma sopra indicate a titolo di imposte nonché gli ulteriori importi di Euro 8.101,00 ed Euro 2.484,28 a titolo di sanzioni.

Si costituiva in giudizio il convenuto non contestando la sussistenza del rapporto contrattuale ed eccependo sia di non essersi assunto alcun onere in merito alle procedure amministrative successive alla redazione dei rogiti in questione e sia di aver fornito al cliente una completa informativa in merito ai limiti operativi dei benefici fiscali per la piccola proprietà contadina.

Allegava, poi, che gli importi richiesti dall'Erario a titolo (..) (trattandosi di somme dovute perché il contribuente non aveva, o non aveva documentato di avere, le caratteristiche per accedere al beneficio) e chiedeva che, in via subordinata, l'eventuale condanna venisse limitata agli importi esposti per sanzioni ed interessi.

Chiesti e concessi i termini per il deposito delle ulteriori memorie, ammessa la prova richiesta da parte attrice (nei limiti di cui all'ordinanza in data 25.5.10) nonché la prova contraria richiesta dal convenuto, veniva dato corso all'assunzione della prova orale.

All'esito, su congiunta richiesta dei difensori, veniva fissata udienza per la precisazione delle conclusioni.

Espletato l'incombente e concessi i termini per il deposito di comparse conclusionali e di replica, la decisione veniva riservata alla scadenza dell'ultimo termine assegnato onde - esaminati gli atti e le difese tutte e preso atto della risultanze istruttorie acquisite -

Si osserva

Che la domanda risulta fondata e deve, pertanto, trovare accoglimento nei limiti di cui in appresso.

La res contenziosa sussistente tra le parti deve essere approcciata sulla scorta del seguente principio di diritto: "In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento ... Anche nel caso in cui sia dedotto non l'inadempimento dell'obbligazione, ma il suo inesatto adempimento, al creditore istante sarà sufficiente la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento, gravando ancora una volta sul debitore l'onere di dimostrare l'avvenuto esatto adempimento, perché l'eccezione si fonda sull'allegazione dell'inadempimento di un'obbligazione, al quale il debitore di quest'ultima dovrà contrapporre la prova del fatto estintivo costituito dall'esatto adempimento" (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 15659 del 15/07/2011).

Orbene, nella fattispecie in esame la sussistenza del rapporto negoziale (susseguente alla richiesta di prestazione professionale formulata dall'attore al convenuto) risulta documentata in atti (rogiti notarili predisposti dal qui convenuto in data 18.10.00 e 18.7.01, doc. 1 e 2 attore) e non contestata dal convenuto medesimo.

Questi contesta, invece, di essersi assunto l'incarico di seguire la successiva pratica amministrativa presso l'ispettorato Provinciale Agrario ed afferma di aver fornito all'attore una piena informativa con riferimento alle successive attività da porre in essere e necessarie per poter usufruire dei benefici fiscali nonché con riferimento all'obbligo di non dar seguito all'affit (...) quinquennio dall'acquisto, pena la perdita dei suddetti benefici fiscali.

Dette contestazioni si traducono, quindi, da un lato in una parziale negazione del rapporto negoziale (concludendo di aver assunto l'impegno allo svolgimento di attività amministrative ulteriori ed accessorie rispetto alla stipula del rogito di acquisto) e dall'altro in una allegazione di corretto adempimento quanto al proprio obbligo di consiglio e informativa.

Entrambi detti aspetti non risultano suffragati da adeguati supporti probatori, dovendosi - anzi - ritenere acquisita la prova contraria alle dette allegazioni.

Ed infatti, la teste Z. (figlia dell'attore, ma non portatrice di un personale interesse in causa né autrice di dichiarazioni tali da poterne inferire l'intrinseca inattendibilità) ha dichiarato di essere stata presente ad entrambi i rogiti ed ha precisato che il notaio si era assunto il compito di seguire personalmente gli incombeni successivi agli atti di acquisto (prova positiva della fonte negoziale del diritto); ha, poi, escluso che lo stesso avesse fornito in sede di stipula alcuna avvertenza in merito alla necessità di procedere alla presentazione della documentazione nei tre anni dal rogito ovvero in merito alla necessità di non affittare a terzi il terreno per un quinquennio, pena la perdita dei benefici fiscali.

In relazione a detto secondo aspetto, si osserva, quindi, come non solo il convenuto non abbia fornito la prova positiva sullo stesso incombente (essendosi limitato a meramente allegare l'avvenuta informativa senza introdurre riscontro probatorio a supporto), ma risulti acquisita la prova contraria quanto alla configurabilità del lamentato inadempimento.

Ciò in quanto "L'opera professionale di cui è richiesto il notaio non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto, ma si estende alle attività preparatorie e successive perché sia assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15726 del 02/07/2010); e che nella fattispecie l'intento di parte attrice fosse quello di poter procedere all'acquisto della proprietà terriera usufruendo dei benefici fiscali risulta documentalmente dall'indicazione contenuta in ambedue gli atti rogati dal convenuto.

Del resto, la circostanza che gli aspetti delle conseguenze fiscali collegati alla stipula di atti notarili debbano formare oggetto di adeguata illustrazione da parte del professionista risulta espressamente evidenziato anche dalla Suprema Corte con la sentenza n. 309 del 13/01/2003 sulla cui scorta "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 svo (...) una successiva consulenza) al fine di far conseguire alle parti il regime fiscale più favorevole".

A ciò consegue che - valutata l'astratta conseguibilità dei benefici fiscali in capo all'attore (che a detto regime aveva già avuto accesso come da doc. 17 e 18 in occasione di precedente rogito, redatto da altro professionista, e che pure in relazione agli acquisti di cui si discute avrebbe potuto conseguire analogo effetto, come da doc. 14) - le somme richieste dall'Erario all'attore (ulteriori rispetto all'aliquota agevolata già corrisposta in sede di registrazione degli atti, come da rispettivi frontespizi doc. I e 12) costituiscono un danno economico da porsi in diretta conseguenza con l'omissione informativa ascrivibile al notaio (quanto al divieto di affitto del primo terreno ed all'obbligo di produrre la certificazione nel termine di tre anni per entrambi i terreni).

A ciò consegue la condanna del convenuto al pagamento in favore di parte attrice dell'importo di Euro 96.211,45 di cui al primo avviso di liquidazione (doc. 2) nonché dell'importo di Euro 29.504,55 di cui al secondo avviso (doc. 13), oltre interessi legali dalla data odierna al saldo (in mancanza di prova sul preventivo esborso, circostanza che - peraltro - non ha formato oggetto di contestazione alcuna ad opera della difesa del convenuto, con conseguente superfluità della prova del fatto non contestato ex art. 115 c.p.c.).

Gli ulteriori importi rivendicati da parte attrice non possono formare oggetto di condanna, trattandosi di spese di riscossione cui la parte medesima ha dato causa non provvedendo all'immediato pagamento in esito alla ricezione degli avvisi di pagamento.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo ex D.M. n. 140 del 2012.

Sentenza redatta in conformità al canone normativo oggi dettato dal n. 4) del secondo comma dell'art. 132 c.p.c. e dalla norma attuativa contenuta nell'art. 418 delle disposizioni di attuazione del codice processuale (concisa esposizione dei fatti decisivi e dei principi di diritto su cui la decisione è fondata, anche con esclusivo riferimento a precedenti conformi ovvero mediante rinvio a contenuti specifici degli scritti difensivi o di altri atti di causa), firmata e depositata con firma digitale

P. O. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, difesa ed eccezione reietta, così provvede:

in parziale accoglimento della domanda, accertata e dichiarata la responsabilità professionale del convenuto, lo condanna a pagare all'attore la somma di Euro 125.716,00, oltre interessi legali dalla data odierna al saldo,

condanna altresì la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in Euro 500,00 per spese ed Euro 12.200,00 per compensi, oltre oneri fisc(...)

Così deciso in Milano, il 24 settembre 2013.

Depositata in Cancelleria il 25 settembre 2013.