

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

Prima Sezione Civile, in persona del Presidente istruttore Dott. Giuseppe Campagna, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. omisiss dell'anno 2011 R.G.A.C. riservata in decisione all'udienza del 17 novembre 2015 vertente

TRA

ACQUIRENTE

-attore

NOTAIO

-convenuta

NONCHE'

VENDITORI

-convenuti contumaci

CONCLUSIONI DELLE PARTI

All'udienza del 17 novembre 2015 i procuratori delle parti insistevano nell'accoglimento delle rispettive conclusioni così come rassegnate nei propri scritti difensivi, negli atti e verbali di causa.

IN FATTO ED IN DIRITTO

La presente sentenza è redatta ai sensi dell'art.133 c.p.c. come novellato, in base al quale si richiede soltanto la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

Con ricorso ex art.702 bis c.p.c. depositato il 07.12.2011 l'ACQUIRENTE chiedeva che venisse accertato e dichiarato l'inadempimento, ciascuno per le rispettive obbligazioni, del NOTAIO e dei venditori in relazione al contratto di compravendita del 19.07.2010 e che per l'effetto venissero condannati in solido al risarcimento di tutti i danni subiti quantificati in € 83.255,13 oltre interessi e maggior danno ovvero, in via subordinata, alla cancellazione a loro spese dell'ipoteca giudiziale di € 60.000,00 iscritta il 24.06.2011 ai nn. OMISSIS R.G. e OMISSIS R.P. oltre al risarcimento dei danni e alle spese di mediazione, e con vittoria di spese e competenze di causa.

Esponneva l'istante che con contratto di compravendita del 19.07.2010 a rogito del NOTAIO aveva acquistato dai VENDITORI l'immobile meglio descritto in ricorso, sito nel Comune di Campo Calabro (RC) alla via OMISSIS, nel quale i venditori davano espressamente atto che il predetto cespite era franco e libero da ipoteche, oneri reali e da trascrizioni pregiudizievoli; osservava, tuttavia, che a seguito della richiesta di concessione di un mutuo ipotecario era venuto a conoscenza che sul bene acquistato gravava un'ipoteca giudiziale a carico di TIZIO nella misura di 1/3 ed in favore di CAIO.

Sentenza, Tribunale di Reggio Calabria, Dott. Giuseppe Campagna n. 1380 del 1 settembre 2016

Rilevava che nonostante avesse diffidato il NOTAIO rogante ed i VENDITORI all'adempimento e avesse instaurato la procedura di mediazione, gli odierni convenuti avevano rifiutato ogni seria definizione in via bonaria della vicenda.

Ciò posto, insisteva per l'accoglimento delle conclusioni rassegnate in premessa.

Si costituiva il NOTAIO rogante la quale deduceva l'assoluta infondatezza della pretesa risarcitoria avanzata dall'attore, assumendo che la responsabilità dei fatti denunciati sarebbe dovuta ricadere esclusivamente sui VENDITORI che avevano garantito l'insussistenza sul bene di alcun gravame pregiudizievole;

aggiungeva, per altro verso, che il prezzo era stato già in parte versato al momento della stipula e al di fuori del contratto, per cui sarebbe difettato il nesso di causalità tra la presunta colpa professionale e la causazione del danno lamentato dall'acquirente;

rilevava, infine, che nessuna prova aveva fornito il ACQUIRENTE dei danni effettivamente cagionati.

Benchè ritualmente citati i VENDITORI rimanevano contumaci.

Disposta la conversione del rito, il processo veniva istruito con l'interrogatorio formale dell'attore e dei venditori, i quali ultimi non si presentavano all'udienza all'uopo fissata per l'espletamento di detto incumbente istruttorio- e con l'espletamento della prova testimoniale; infine, all'udienza del 17.11.2015 la causa, sulle conclusioni nei termini integralmente riportati in epigrafe, veniva riservata per la decisione con l'assegnazione alle parti del termine perentorio di giorni sessanta per il deposito in cancelleria di comparse conclusionali e di ulteriore termine perentorio di giorni venti per le eventuali repliche.

La domanda è fondata e merita accoglimento nei limiti e per le causali qui di seguito precisate.

Occorre, innanzitutto, premettere che costituisce principio indiscusso nella giurisprudenza di legittimità (da ultimo, Cass. n.9320/2016; ma anche Cass. n.12797/2014; Cass. n.14865/2013; Cass. n.8470/2002; Cass. n.547/2002; Cass. n.10493/1999; Cass. n.5946/1999) che rientra tra gli obblighi del notaio, cui sia richiesta la stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare, lo svolgimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti ed, in particolare, il compimento delle cosiddette "visure" catastali ed ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, salvi espresso esonero da tale attività per concorde volontà delle parti per motivi di urgenza o per altre ragioni.

Ed infatti, costituisce principio ormai pacificamente acquisito quello secondo cui l'opera del notaio, che deve svolgersi secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art.1176 comma 2 c.c., non può limitarsi all'accertamento della identità delle parti ed all'indagine sulla loro volontà da tradurre nell'atto da rogare o autenticare, ma si estende anche alle attività preparatorie e successive all'atto.

Invero, si ritiene faccia parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale del notaio l'obbligo di effettuare le c.d. visure ipotecarie, che egli deve compiere anche senza uno specifico incarico delle parti -sia che l'atto venga stipulato nella forma dell'atto pubblico, sia in quella di scrittura privata autenticata- al fine di individuare esattamente il bene ed accertarne la provenienza e la libertà da pesi o vincoli che possano inficiare la validità o

Sentenza, Tribunale di Reggio Calabria, Dott. Giuseppe Campagna n. 1380 del 1 settembre 2016

l'efficacia del trasferimento o diminuire il valore del bene negoziato (ipoteche, pignoramenti, sequestri, servitù, vincoli, ecc.).

L'inosservanza di detto obbligo è fonte di responsabilità contrattuale del NOTAIO per inadempimento della prestazione d'opera intellettuale mandatagli, con conseguente obbligo di risarcimento del danno cagionato.

Affinché sussista un obbligo di risarcimento a carico del NOTAIO è evidentemente necessario che il suo negligente comportamento abbia effettivamente prodotto un pregiudizio, di cui il danneggiato deve fornire la prova.

A tal proposito, occorre precisare che la semplice violazione da parte del NOTAIO dei propri doveri professionali non è di per sé sola idonea a determinare a carico del professionista un'obbligazione risarcitoria; è invece necessario che l'inadempimento abbia prodotto un danno definitivo ed attuale, senza il quale, quindi, pur essendovi l'illecito contrattuale, non sorge la corrispondente obbligazione al risarcimento del danno per il semplice fatto che non vi è nulla da risarcire.

In tal senso, si è chiaramente espressa in più occasione la Suprema Corte affermando che *“la responsabilità professionale del notaio, nei confronti del cliente, per inadempimento della prestazione professionale, non dà diritto al risarcimento ove dall'inadempimento non derivi un danno risarcibile”*.

Tale orientamento è stato poi ribadito successivamente dalla stessa Cassazione che ha statuito che *“l'azione di responsabilità contrattuale nei confronti del professionista che abbia violato i propri obblighi può essere accolta, secondo le regole generali che governano la materia risarcitoria, se e nei limiti in cui un danno si sia effettivamente verificato. Ai fini dell'accertamento di tale danno è dunque necessario valutare se i clienti avrebbero, con ragionevole certezza, potuto conseguire una situazione economicamente più vantaggiosa qualora il notaio avesse diligentemente adempiuto la propria prestazione”*.

Analogamente, si è affermato che il mancato accertamento d'un vincolo pignoratizio od ipotecario gravante sull'immobile ed il consequenziale mancato avvertimento all'acquirente da parte del NOTAIO rogante la compravendita non possono considerarsi produttivi d'un danno in *re ipsa* e tali, pertanto, da legittimare, di per se stessi, una pretesa risarcitoria dell'acquirente nei confronti del notaio indipendentemente dalla dimostrazione d'un qualsivoglia effettivo pregiudizio subito dal primo a causa del comportamento del secondo.

Affinché il comportamento negligente del NOTAIO dia luogo a responsabilità è dunque necessario che si sia prodotto un danno concreto, ma ciò non è sufficiente poiché bisogna dimostrare il nesso di causalità fra il danno stesso ed il comportamento del notaio, cioè provare che l'omissione del notaio è stata, direttamente o in via mediata, la causa efficiente dell'effetto danno.

In altri termini, bisogna provare che se il notaio avesse esattamente adempiuto la sua prestazione, il danno non vi sarebbe stato: *“il prestatore d'opera intellettuale, che si renda inadempiente svolgendo in modo negligente l'attività professionale alla cui prestazione è tenuto in base al contratto, risponde dei danni cagionati dal proprio inadempimento (artt.2230, 1176, 1218 e 1223 c.c.). La responsabilità del prestatore d'opera intellettuale non può dunque essere affermata sulla base del sol fatto, che integra l'inadempimento, rappresentato dalla omissione di un atto, cui egli sarebbe stato obbligato per un diligente esercizio dell'attività professionale (...); è anche necessaria la dimostrazione che dalla*

Sentenza, Tribunale di Reggio Calabria, Dott. Giuseppe Campagna n. 1380 del 1 settembre 2016

omissione sia derivato un danno, cioè che il danno allegato sia legato da nesso causale alla omissione (...). Invero, per accertare l'esistenza d'un nesso causale tra omissione ed evento è necessario risolvere nel caso concreto il problema logico consistente nello stabilire se la condotta attesa avrebbe impedito l'evento".

Deve poi evidenziarsi che la responsabilità del notaio per mancata o inesatta effettuazione delle visure "ipocatastali" non risulta esclusa o attenuata dal fatto che la parte venditrice abbia ingannevolmente dichiarato in atto la libertà dell'immobile da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: *"l'obbligo di procedere al preventivo accertamento della libertà del bene, mediante le cosiddette visure ipotecarie o catastali, non è subordinato al conferimento di uno specifico incarico, ma rientra nei doveri professionali del notaio incaricato della preparazione e della stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, sempreché le parti, per ragioni di urgenza o per altri motivi, non lo abbiano concordemente ed espressamente da ciò dispensato. La responsabilità del venditore, per la mendace assicurazione della libertà dell'immobile trasferito, riguarda unicamente il rapporto tra il venditore medesimo e l'acquirente, ma non incide sulla configurabilità della colpa professionale del notaio nei confronti di quest'ultimo".*

La responsabilità del NOTAIO ha un fondamento ed una portata diversi rispetto alla responsabilità del venditore.

In buona sostanza, *"l'obbligo del venditore di garantire la libertà del bene e quindi di rispondere per eventuale inadempimento nasce dall'art.1482 c.c.; l'obbligo del notaio di effettuare le visure ipotecarie nasce invece dal contratto d'opera professionale ex art.2236 c.c., e concerne non soltanto il compratore, ma anche il venditore, perché il contratto d'opera professionale si instaura tra il notaio ed entrambe le parti".*

La circostanza che l'unico evento dannoso sia stato cagionato, oltre che dal comportamento omissivo del NOTAIO che non ha effettuato le visure, anche dalla dichiarazione mendace del venditore non esclude dunque la responsabilità del professionista; al contrario, si ritiene che il NOTAIO ed il VENDITORE siano obbligati solidalmente al risarcimento del danno, per cui chi ha subito il danno stesso può rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro per l'intero.

Proprio di recente, i giudici di legittimità hanno affermato che "quando un medesimo danno è provocato da più soggetti (pure se diversi siano i titoli di responsabilità di costoro, e siano configurabili titoli di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale, ovvero inadempimenti di contratti diversi, intercorsi rispettivamente tra ciascuno di essi e il danneggiato), tali soggetti debbono essere considerati corresponsabili in solido (nella specie, la Corte ha confermato la sentenza di merito con la quale un NOTAIO era stato ritenuto responsabile per i danni subiti dalla parte acquirente, nell'ambito di una compravendita, inerenti alla mancata rilevazione di una trascrizione pregiudizievole all'acquisto) (Cass. n.9662/2016).

Ebbene, se questi appena enunciati costituiscono i consolidati e condivisi principi cardine che regolamentano la tematica che qui occupa, non può seriamente nutrirsi dubbio alcuno in ordine alla concorrente e solidale responsabilità degli odierni convenuti, e precisamente in capo ai venditori per la falsa dichiarazione riportata nell'atto pubblico in ordine all'insussistenza di qualsivoglia gravame esistente sul bene oggetto di compravendita; in capo al notaio per la omessa verifica circa la sussistenza o meno della formalità pregiudizievole gravante sul medesimo cespite, in assenza peraltro di specifico esonero accordato dai contraenti, laddove di tale circostanza l'ACQUIRENTE ne è venuto a conoscenza soltanto in sede di (mancata) erogazione del mutuo richiesto dall'acquirente per consentirgli di saldare il corrispettivo della vendita.

Parimenti, nessun dubbio poi in ordine alla sussistenza di un diretto nesso di causalità tra il comportamento omissivo del notaio e mendace dei venditori ed il pregiudizio effettivamente sofferto dall'ACQUIRENTE, consistito nell'impossibilità per l'odierno attore di accedere al mutuo ipotecario di € 60.000,00 contratto con la Banca proprio per corrispondere ai venditori il saldo-prezzo della compravendita, circostanza confermata dal teste OMISSIS all'epoca dei fatti direttore della filiale di OMISSIS che ha, per l'appunto, riferito che la mancata erogazione del finanziamento è difesa unicamente dalla presenza di un'ipoteca giudiziale sul bene.

Il teste escusso ha aggiunto, altresì, che la concessione del mutuo aveva determinato, per la semplice "messa a disposizione dei fondi", la corresponsione degli interessi sul mutuo medesimo, che vengono addebitati per contratto dall'istituto bancario anche se la somma finanziata non viene messa a disposizione del mutuatario.

Per ciò che concerne le modalità del concreto risarcimento del danno, si ritiene che si debba ammettere in questo caso il risarcimento in forma specifica.

Ed invero, il risarcimento in forma specifica, secondo il principio generale fissato dall'art.2058 c.c. è applicabile anche alle obbligazioni contrattuali, costituendo rimedio alternativo al risarcimento per equivalente pecuniario (Cass. n.15726/2010).

E' principio di comune acquisizione che ogni violazione di obblighi contrattuali determina, in capo all'inadempiente, il sorgere del diritto al risarcimento del danno (artt.1218 e 1453 c.c.), con finalità di reintegrare il patrimonio del danneggiato del depauperamento subito per fatto dell'inadempiente.

In passato, si era dubitato, in effetti, circa la possibilità del risarcimento in forma specifica, sulla considerazione che l'art.2058 c.c. è collocato nel capo relativo alla responsabilità aquiliana, laddove il risarcimento del danno contrattuale sarebbe regolato dall' art.1223 c.c..

Una più attenta considerazione ha portato a rilevare che l'art.1223 c.c.- la cui rubrica è, significativamente, "risarcimento del danno"- individua il danno risarcibile, come "conseguenza immediata e diretta" dell'inadempimento, nella duplice configurazione della "perdita subita" e del "mancato guadagno", che si sogliono indicare come danno emergente e lucro cessante, ma non dispone alcunchè sulle modalità del risarcimento.

Tali modalità devono quindi individuarsi altrove ed in particolare nell'art.2058 c.c. che espressamente riconosce la facoltà di richiedere il risarcimento in forma specifica (oltre che per equivalente), limitandolo: a) alla sua possibilità, in tutto od in parte; b) alla non eccessiva onerosità per il debitore, da valutarsi dal giudice di merito (Cass. n.6/2004).

Nel caso sottoposto al vaglio dei giudici di legittimità (n.15726/2010 citata), è stato riconosciuto che "nel caso in cui il notaio rogante non adempia l'obbligazione di verificare l'esistenza di iscrizioni ipotecarie relative all'immobile compravenduto, dichiarando come libero un bene che risulta, invece, gravato da ipoteca e sottoposto a procedura esecutiva, il risarcimento del danno conseguente può essere disposto anche in forma specifica, mediante condanna del notaio alla cancellazione della formalità non rilevata, a condizione, tuttavia, che vi sia la possibilità di ottenere, a tal fine, il consenso del creditore procedente e che il relativo onere non sia eccessivamente gravoso, sia per la natura dell'attività occorrente, che per la congruità, rispetto al danno, della somma da pagare. (Cass. 27 giugno 2006 n. 14813; Cass. 26 gennaio 2004 n. 1330)".

Sentenza, Tribunale di Reggio Calabria, Dott. Giuseppe Campagna n. 1380 del 1 settembre 2016

Ed allora, non appalesandosi eccessivamente oneroso il risarcimento in forma specifica, gli odierni convenuti vanno condannati in solido a procedere a loro cura e spese alla cancellazione dell'iscrizione ipotecaria gravante sul bene compravenduto, nonché a rifondere all'ACQUIRENTE tutte le somme già versate ed eventualmente ancora da versare in conseguenza della stipula del contratto di mutuo (spese di istruttoria, spese di perizia nonché di tutti gli importi corrisposti o addebitati a titolo di interessi).

Le spese del giudizio, seguendo la soccombenza, vanno poste a carico di parte convenuta e liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Reggio Calabria, Prima Sezione Civile, in persona del giudice unico dott. Giuseppe Campagna, uditi i procuratori delle parti, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da ACQUIRENTE nei confronti di VENDITORI E NOTAIO, con ricorso depositato il 07.12.2011, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattese, così provvede:

-accoglie la domanda nei limiti e per le causali di cui in parte motiva e, per l'effetto, condanna tutti i convenuti in solido al risarcimento dei danni nei termini meglio specificati in parte motiva;

-condanna in solido I VENDITORI E IL NOTAIO al pagamento, in favore dell'ACQUIRENTE delle spese processuali del presente giudizio che si liquidano in complessivi € 4.630,00, di cui € 630,00 per spese, oltre Iva, C.p.a. e rimborso forfettario come per legge, con distrazione ex art.93 c.p.c. in favore dell'avv. OMISSIS;

-sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Reggio Calabria il 29.08.2016

**Il Presidente Istruttore
Dott. Giuseppe Campagna**

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*