

N. R.G. [REDACTED]

1841/13  
Sent. n. [REDACTED]  
Dep. 26 NOV. 2013  
Pub. 12.6 NOV. 2013  
Cron. 6492  
Rep. 5038/13



TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA  
SEZIONE PRIMA CIVILE  
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. [REDACTED]



[REDACTED]  
tra

ATTORE

[REDACTED]  
e

CONVENUTI

Oggi 26 novembre 2013 ad ore 12.00 innanzi al dott. Annamaria Casadonte, sono comparsi:

Per [REDACTED] l'avv. [REDACTED]

Per Pallimento [REDACTED] nessuno.  
Per [REDACTED] l'avv. [REDACTED]

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.  
I procuratori delle parti precisano le conclusioni.  
Parte attrice come da note conclusive.

L'avv.to [REDACTED] eccepisce che nelle note conclusive sono state inserite nuove conclusioni in merito al mancato assolvimento da parte del notaio ai suoi doveri di informazione al cliente. Per le conclusioni l'avv.to [REDACTED] si riporta alla comparsa di costituzione e risposta.  
Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza ex art. 281 sexies c.p.c. dandone lettura.

Il Giudice

dott. Annamaria Casadonte

*Annamaria Casadonte*



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA**  
**SEZIONE PRIMA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Annamaria Casadonte ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [redacted] promossa da:

[redacted] (C.F. [redacted], con il patrocinio dell'avv. [redacted] e dell'avv. [redacted], elettivamente domiciliato in [redacted] presso il difensore avv. [redacted]

**ATTORE**

contro

[redacted] (C.F. [redacted], con il patrocinio dell'avv. [redacted] e dell'avv. [redacted], elettivamente domiciliato in [redacted] presso il difensore avv. [redacted]

[redacted] (C.F. [redacted], con il patrocinio dell'avv. [redacted] e dell'avv. [redacted], elettivamente domiciliato in [redacted] presso il difensore avv. [redacted]

*Albricani*

**CONVENUTI**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

1. Il presente processo trae origine dall'atto di citazione notificato dal signor [redacted] alla società [redacted] e al notaio [redacted] al fine di sentir condannare i convenuti, previo accertamento delle irregolarità urbanistiche inerenti alla ristrutturazione del sottotetto compra venduto dalla società alla [redacted] al risarcimento dei danni richiesti in euro 100.000 con pubblicazione delle manda sentenza sui quotidiani.

2. A seguito della notifica si sono costituiti entrambi i convenuti che hanno contestato la fondatezza della domanda storia. La causa è stata istruita a mezzo documenti ai testi e dichiarata interrotta a seguito del intervenuto fallimento della società [redacted] è stata quindi riassunta nei confronti del Fallimento e del l'altro convenuto.

3. Deve darsi atto che mentre il notaio [redacted] si è costituito anche nel processo riassunto il Fallimento [redacted] è rimasto contumace:

4. La causa così articolata è stata quindi posta in decisione e previa precisazione delle conclusioni come

da verbale, e discussione orale decisa con la presente sentenza.

5. Premesso che deve considerarsi domanda nuova e pertanto inammissibile quella relativa alla "mancato assolvimento dei doveri di informazione" inserita nelle note conclusive di parte attrice, occorre preliminarmente dare atto ai sensi dell'articolo 118 disp. att. c.p.c. che con riguardo alla vendita di quote di sottotetto qualificate come "mansarda" site nell'immobile condominiale di Via [redacted] a [redacted] numero civico [redacted] e [redacted] effettuata dalla società [redacted] e formalizzate con rogito del notaio [redacted], sono state introdotte altre cause oltre alla presente, le quali sono state già definite con sentenza che avendo deciso analoghe questioni sollevate dai diversi acquirenti, non possono che essere richiamate come precedenti conformi attesa l'identità delle questioni allegare e vagiate nel contraddittorio delle parti.

6. Infatti l'oggetto del presente giudizio è, come già osservato nella sentenza n. 1460 del 2012, est. giudice Marini l'azione di risarcimento del danno da inadempimento contrattuale da parte, da un lato della società [redacted] e dall'altra nei confronti del notaio [redacted]; nei confronti della prima convenuta sono state svolte censure relative all'inadempimento dell'obbligazione assunta in sede di contratto definitivo (conseguimento del certificato di abitabilità) nonché in relazione al fatto che, nonostante quanto convenuto in ordine alla destinazione abitativa dell'immobile, esso si sarebbe dimostrato privo dei requisiti per essere utilizzato ai fini abitativi; nei confronti del professionista, invece, sono state svolte critiche relative al confezionamento di un rogito "che non poteva rogare".

7. Ciò posto e con riguardo alla prima domanda non può che darsi atto che a seguito dell'intervenuto fallimento della società convenuta, essa è improcedibile come già affermato nella sentenza n. 397 del 2013 est. giudice Poppi atteso che le domande svolte nei confronti del fallimento [redacted] debbono essere azionate nell'ambito dello speciale procedimento indo fallimentare dell'accertamento del passivo così come previsto nel sistema delineato dagli articoli 52-95 legge fallimentare.

8. Per quanto riguarda la posizione del convenuto [redacted] si ritiene condivisibile l'allegazione svolta dal convenuto in ordine alla impossibilità, se non a seguito di preciso incarico da parte dell'attore, di riscontrare la veridicità delle dichiarazioni rese dal legale rappresentante della società venditrice in ordine alla piena conformità urbanistica dell'immobile, che il professionista si è solamente limitato a riportare nel corpo dell'atto, come prevede l'articolo 47T.U Edilizia (d.p.r. 380/2011).

9. Con riguardo alla constatata assenza del certificato di abitabilità, non può che nuovamente richiamarsi anche in questa sede ai fini della valutazione dell'operato del notaio, quanto stabilito dalla corte di cassazione nella pronuncia del 21 giugno 2012 numero 10.296. La Suprema corte ha in maniera generale affermato che "lo svolgimento di una prestazione professionale segnatamente di quella del notaio nell'economia del rapporto di prestazione d'opera deve necessariamente avvenire in funzione dell'assicurazione della consecuzione dello scopo che deve assicurare l'atto rogato e, quindi. Nel caso di vendita immobiliare, del trasferimento di esso con le caratteristiche che le parti e segnatamente il cliente del notaio hanno contemplato e che la mediazione della prestazione d'opera del notaio deve trasfondere nell'atto"; in particolare, la responsabilità del notaio deve essere riscontrata ove egli abbia dovuto rilevare dagli atti dallo stesso conosciuti che la abitabilità non avrebbe mai potuto essere riconosciuta in capo al bene venduto: "risulta certamente dal tenore del rogito che dagli atti in esso richiamati dal notaio, dei quali il suo dovere di adempiere la prestazione professionale esige la conoscenza, che il notaio - se si vuole proprio per la sua qualificazione professionale e, quindi, a maggior ragione - avrebbe dovuto percepire egli stesso che l'oggetto della compravendita non poteva avere la licenza di abitabilità e, quindi, non poteva avere un requisito per trasferire un'unità abitativa considerabile come tale sul piano amministrativo. Oppure che vi era una situazione di gravissimo dubbio sul suo possesso" con la conseguenza che "il professionista" avrebbe dovuto avere piena consapevolezza che l'atto rogato non poteva essere pienamente idoneo a realizzare l'affare nei termini voluti dalle parti. Termini che essendo diretti al trasferimento di un'unità abitativa non potevano non

*Alordato*

comprendere l'esistenza di tale qualità sul piano amministrativo".

10. Nel caso in esame emerge dal rogito che l'oggetto del contratto è stato identificato come "porzione di fabbricato civile costituita dal locale sottotetto"; inoltre, sempre dalla condizioni di vendita al punto 1 si da atto che "la parte venditrice si riserva per sé ed aventi causa qualsiasi titolo e quindi anche l'acquirente del presente atto il diritto di richiedere mutamenti di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua residua proprietà con particolare riferimento a quelle costituenti l'intero piano sottotetto (omissis) con la facoltà di realizzarvi ed alienare unità immobiliari ad uso abitativo". Ancora il punto 4 dispone che "la parte venditrice assume ogni responsabilità ... obbligandosi a propria cura e spese al completamento dei lavori di organizzazione primaria ... ed a richiedere, a propria cura e a spese, il rilascio del certificato di abitabilità dell'immobile cui venduto, effettuando sempre a sua cura e spese tutti quei lavori che il Comune dovesse ritenere necessari per il materiale ottenimento di tale certificato".

11. Ebbene da tale contenuto contrattuale risulta confermato quanto allegato in merito alla circostanza che il professionista non aveva potuto riscontrare l'esistenza dei requisiti di abitabilità, atteso che parte venditrice si era impegnata ad eseguire tutte le opere a ciò necessarie.

12. Peraltro, con riguardo all'utilizzazione dei sottotetti, parte convenuta ha sottolineato che già con la legge regionale Emilia Romagna del 6 aprile 1998, numero 11 è stata demandata ai regolamenti comunali di individuazione dei requisiti in base ai quali sarebbe stato possibile recuperare a fini abitativi i sottotetti, con la conseguenza che, alla data del rogito, la possibilità che l'immobile potesse ricevere la licenza di abitabilità non poteva dirsi assolutamente preclusa (né poteva esserci una situazione di "gravissimo dubbio" come richiesto dalla citata sentenza della Corte di cassazione.)

13. Deriva da quanto sin qui osservato che nessuna responsabilità può essere pertanto riconosciuta in capo al notaio in quanto dalla documentazione raccolta non sono emersi indici contrari all'uso abitativo del sottotetto di cui egli avrebbe dovuto dare conto al proprio cliente.

14. Neppure sussistano i presupposti per l'accoglimento della richiesta di condanna per lite temeraria anche in considerazione degli orientamenti giurisprudenziali non equivoci in materia di responsabilità del professionista.

15. Per la medesima considerazione, si ravvisano giusti motivi per l'integrale compensazione delle spese di lite fra l'attore ed il notaio [redacted].

16. attesa la contumacia del fallimento non sono ripetibili le spese di lite nei confronti dell'attore.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- a) respinge la domanda svolta da [redacted] nei confronti del notaio [redacted]
- b) dichiara improcedibile la domanda svolta dall'attore nei confronti di Fallimento [redacted]
- c) rigetta la domanda di condanna ex articolo 96 formulata nei confronti dell'attore dal notaio [redacted]
- d) compensa le spese di lite fra l'attore e il notaio [redacted]

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

REGGIO EMILIA, 26 novembre 2013

Il Giudice  
dott. Annamaria Casadonte

*Annamaria Casadonte*

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
26. NOV. 2013
DEPOSITATO IL CANCELLIERE

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
dott. Giovanni Justina Vaccaro

*Giovanni Justina Vaccaro*

Camera Civile Reggio Emilia