

N. R.G. 4265/2010



Sent. n. 534/14
Dep. 27 MAR 2014
Pub. 2-4-14
Cron. 16 Feb
Rep. 1337/14

TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA
SEZIONE SECONDA CIVILE

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 4265/2010 promossa da:

E. S. (C.F. _____) con il patrocinio dell'avv. _____
elettivamente domiciliato in _____ 42121 REGGIO NELL'EMILIA,
presso il difensore avv. _____

ATTORE

contro

_____ (C.F. _____) con il patrocinio dell'avv. _____
elettivamente domiciliato in _____ Reggio Emilia _____

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da atti introduttivi.

FATTO

Promuovendo la presente controversia, E (S...) espone che ha acquistato un bene immobile tramite rogito del notaio AAA che al momento del rogito, il notaio, disattendendo i propri doveri relativi all'obbligo di corretta informazione nei confronti del cliente, ha omesso di rendere noto che l'immobile proveniva da una donazione, ciò che lo rendeva passibile di un'azione di riduzione ex articolo 553 c.c.; che solo otto anni dopo la compravendita, allorquando aveva deciso di rivendere l'immobile, S... è stato notiziato della problematica dal diverso notaio incaricato del rogito da parte del promissario acquirente; che per rendere possibile la nuova compravendita, si è visto costretto a chiedere una fideiussione bancaria, costituendo in pegno titoli azionari al fine di potere ottenere la fideiussione stessa, fino alla scadenza dei termini per l'esercizio dell'azione di riduzione.

Sulla base di tale narrativa, E S... domanda di accertare l'inadempimento del notaio AAA per non averlo reso edotto della possibilità che il bene compravenduto avrebbe potuto essere oggetto di un'azione di riduzione; e domanda pertanto di condannare il notaio a risarcire il danno subito, complessivamente quantificato in € 31.293,01 per tutte le spese connesse alla stipula della fideiussione e alla costituzione in pegno dei titoli azionari per ottenere detta fideiussione.

Costituendosi in giudizio, resiste il notaio AIA

La causa è istruita con l'esame dei due testi indotti da parte attrice.

DIRITTO

a) Va innanzitutto ritenuto che fosse obbligo del notaio AAA al momento della stipula del rogito, rendere edotto il compratore del fatto che, in ragione della provenienza donativa, il bene compravenduto avrebbe potuto essere oggetto di azione di riduzione ex artt. 553 ss. c.c.

Infatti, è insegnamento giurisprudenziale del tutto consolidato e dal quale non vi è motivo di discostarsi, quello per il quale rientra tra gli obblighi del notaio al quale sia richiesta la stipula di un contratto di compravendita, lo svolgimento di attività accessorie necessarie per il conseguimento del

risultato voluto dalle parti (sugli obblighi di informazione gravanti sul notaio, cfr. *ex pluribus* Cass. n. 2485/2007, Cass. n. 1330/2004, Cass. n. 5946/1999); e tra queste attività, non pare seriamente revocabile in dubbio che vada ricompresa anche quella relativa all'avviso dei potenziali rischi insiti nell'acquisto di un immobile proveniente da donazione.

Di ciò, tra l'altro, si trae indiretta conferma anche dal comportamento del notaio chiamato a rogitare la successiva alienazione, il quale ha immediatamente avvertito le parti della provenienza donativa e del rischio derivante dalla possibile azione di riduzione (cfr. deposizione teste L).

Tanto chiarito, non colgono nel segno le obiezioni della difesa del convenuto, secondo il quale, nel caso concreto, l'azione di riduzione non è poi stata esercitata, ciò che escluderebbe l'inadempimento del notaio e comunque l'esistenza di un danno effettivo ed attuale in capo controparte (cfr. pag. 5 comparsa di risposta: "*potrebbe essere astrattamente ipotizzabile una responsabilità notarile solo ed esclusivamente nel caso in cui signor S. ed i suoi aventi causa avessero subito un'azione di riduzione, mentre non è risarcibile un danno solo eventuale non verificatosi*").

In realtà, è agevole replicare che l'inadempimento del notaio non deve essere collegato al fatto che l'azione di riduzione sia o meno effettivamente esercitata, ma semplicemente al fatto che di tale evenienza l'acquirente sia o meno reso edotto.

Quanto poi al danno sofferto dall'acquirente, è nuovamente facile osservare che esso non è necessariamente integrato dall'avvenuto esperimento dell'azione di riduzione, ma piuttosto dal fatto che, al momento della successiva rivendita dell'immobile, il nuovo compratore ha rifiutato la stipula del contratto definitivo in assenza di ulteriori garanzie, e ciò su suggerimento dello stesso notaio rogante, tenuto altresì conto che la Banca aveva rifiutato la concessione del mutuo proprio in ragione del rischio teorico di un'azione di riduzione (cfr. deposizione teste L). Conseguente che, diversamente da quanto opinato anche in sede di discussione dalla difesa della convenuta, il danno sofferto è concreto ed attuale, non certo ipotetico e futuro.

Quanto poi all'allegazione effettuata dalla difesa del notaio ^{AAA} in ordine al fatto che il S. sarebbe stato effettivamente informato del rischio dell'azione di riduzione (cfr. pag. 4 e 5 memoria ex art. 183 comma 6 n. 2 c.p.c., nonché pag. 1 memoria ex art. 183 comma 6 numero 3 c.p.c.), trattasi di allegazione non solo del tutto sfornita del minimo supporto probatorio, ma prima ancora di allegazione radicalmente inammissibile perché tardiva.

Infatti, per un verso l'allegazione stessa è effettuata dopo lo spirare delle preclusioni assertive, che possono al più essere compiute nella memoria ex articolo 183 comma 6 n. 1 c.p.c.

Per altro verso e comunque, l'allegazione è effettuata dopo che sul punto dell'omessa informazione, allegata dall'attore sin dall'atto introduttivo, si è verificata la non contestazione ex articolo 115 c.p.c., poiché in comparsa di risposta, a verbale d'udienza e nella prima memoria ex articolo 183 c.p.c., non solo la difesa della convenuta non aveva espressamente contestato la circostanza; ma aveva addirittura negato di doverlo fare, ciò che logicamente presuppone di non averlo fatto.

In proposito, deve poi evidenziarsi che, diversamente da quanto sostenuto dalla difesa del convenuto in sede di discussione finale, una volta dedotta da parte dell'attore la mancata informazione in ordine alle conseguenze previste dall'art. 553 ss. c.c., era in tutta evidenza onere del Notaio dar prova di avere fornito tale informazione, e non già del S. dare la prova contraria dell'assenza di tale informazione.

Pertanto ed in conclusione sul punto, deve essere dichiarato l'inadempimento contrattuale del notaio ^{AAA} nei confronti di E. S. in relazione al rogito notarile stipulato il 25/7/2000, per non avere il Notaio reso edotto il cliente di una circostanza rilevante ai fini della compravendita, e cioè che il bene, in relazione alla sua provenienza donativa, avrebbe potuto essere oggetto di un'azione di riduzione.

b) Venendo alla domanda di risarcimento del danno formulata dall'attore a seguito dell'inadempimento del notaio, l'esistenza di tale danno deve ritenersi provata.

Infatti, quantomeno in forza di una valutazione presuntiva ex art. 2729 c.c., deve ritenersi che, laddove fosse stato reso edotto del potenziale rischio dell'azione di riduzione, S. [redacted] avrebbe agito come ha poi agito il successivo compratore, e cioè avrebbe preteso una garanzia per il caso di esercizio di tale azione; e la presenza di tale garanzia avrebbe consentito la successiva alienazione del bene, da parte di S. [redacted], senza dovere concedere una fidejussione.

Ciò, oltre a comprovare la sussistenza di un danno, fornisce le coordinate per la quantificazione del danno stesso, che coincide con le spese sopportate da S. [redacted] a cagione della possibilità teorica dell'esercizio dell'azione di riduzione, e che non sarebbero ragionevolmente state sopportate laddove S. [redacted] fosse stato avvertito dal notaio [redacted] di tale situazione.

In sostanza e per i motivi sopra indicati, relativi al fatto che l'attuale attore avrebbe presuntivamente potuto ottenere una garanzia per il caso di esercizio dell'azione di riduzione e non avrebbe quindi successivamente dovuto fornire lui stesso una fidejussione per il medesimo caso, il danno subito consiste nel costo sopportato per ottenere la fidejussione.

Deve quindi essere accordata la somma di € 9.750, pagata dal S. [redacted] quale prezzo della fidejussione prestata sino alla scadenza dei termini per l'esercizio dell'azione di riduzione (cfr. all. 4-6 fascicolo attore).

Non può invece essere accordata l'ulteriore somma, di € 21.543,01, richiesta dall'attore e riconnessa alle spese (essenzialmente per interessi e rogito notarile) derivanti dal fatto che, a seguito della dazione in pegno alla banca di titoli di credito per potere ottenere la fidejussione, non ha potuto alienare tali titoli, ed ha dovuto stipulare un mutuo per acquistare un ulteriore immobile.

Sul punto, deve infatti replicarsi che i due presupposti logicamente necessari per potere ottenere il richiesto risarcimento, *id est* l'oggettiva necessità giuridica o fattuale di procedere all'acquisto e l'impossibilità di effettuare tale acquisto in assenza di un mutuo, non sono stati provati, ed invero nemmeno oggetto di richiesta probatoria o quantomeno di precisa ed inequivoca allegazione.

Deriva, per concludere, che il convenuto deve essere condannato a pagare all'attore € 9.750.

Su tale somma capitale, che integra all'evidenza un debito di valore in quanto posta risarcitoria, così come da domanda ed in base ai principi generali, vanno riconosciuti, secondo la pacifica giurisprudenza, rivalutazione ed interessi sulla somma stessa via via rivalutata, dalla data del fatto, *id est* il 25/7/2000, al saldo. Tuttavia, essendo la somma capitale già calcolata all'attualità, tenendo conto anche dei pagamenti a scalare sino all'estinzione della fidejussione, ed in ragione della difficoltà di procedere alla devalutazione, in piena aderenza all'insegnamento dalla Suprema Corte, gli interessi possono essere calcolati sulla somma integralmente rivalutata, ma da un momento intermedio tra il fatto e la sentenza, che nel caso di specie può essere fatto coincidere con la domanda giudiziale, radicata con la notifica della citazione il 3/6/2010.

c) Non vi sono motivi per derogare ai principi generali codificati dall'art. 91 c.p.c. in tema di spese di lite, che, liquidate come da dispositivo con riferimento al D.M. n. 140/2012, in ragione della previsione di retroattività posta dal suo articolo 41 ed atteso che l'attività degli avvocati si è esaurita dopo la caducazione delle tariffe il 23/7/2012 (per la retroattività della normativa, cfr. la giurisprudenza consolidata di Cass. Sez. Un. nn. 17405-6/2012, Cass. nn. 18473/2012, 18551/2012, 18920/2012, ritenuta costituzionalmente non illegittima da Corte Cost. Ord. n. 261/2013), sono quindi poste a carico della soccombente parte convenuta ed a favore della vittoriosa parte attrice, tenendo a mente un valore prossimo a quelli medi per ciascuna delle quattro fasi di studio, di introduzione, istruttoria e decisoria, nell'ambito dello scaglione entro il quale è racchiuso il *decisum*, non già il *disputatum* (Cass. Sez. Un. n. 19014/2007, Cass. n. 3996/2010, Cass. n. 226/2011), trattandosi di accoglimento solo parziale della domanda.

P.Q.M.

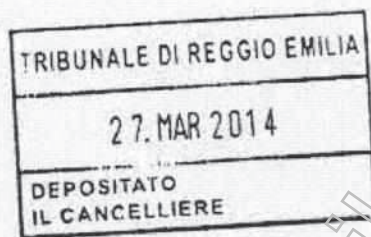
il Tribunale di Reggio Emilia in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio tra le parti, ogni diversa istanza disattesa

- dichiara l'inadempimento contrattuale del notaio f **AAA** nei confronti di S **E** in relazione al rogito notarile stipulato il 25/7/2000;
- condanna f **AAA** a pagare a S **E** € 9.750, oltre interessi legali dal 3/6/2010 al saldo;
- condanna f **AAA** a rifondere a S **E** le spese di lite del presente giudizio, che liquida in € 400 per rimborsi, € 2.500 per compensi, oltre Iva e cpa come per legge.

Reggio Emilia, 27/3/2014

Il Giudice
dott. Gianluigi MORLINI



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott. Giovanni Battista Vaccaro