Tribunale di Avezzano – 02/01/2017. Est. Lupia.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato CAIA evocava in giudizio XXX SRL e SEMPRONIO chiedendo: 1) la condanna di SEMPRONIO a titolo di responsabilità contrattuale/precontrattuale/extra-contrattuale al risarcimento dei danni patrimoniali in misura pari ad euro 21.393,71,oltre ad euro 3.172,00 per spese sostenute in fase stragiudiziale; 2) in subordine la condanna della XXX SRL al pagamento dei medesimi importi a titolo di risarcimento del danno per dolo incidente; 3) in ulteriore subordine l'annullamento del contratto di compravendita immobiliare stipulato con la XXX SRL per dolo o per errore, con condanna di quest'ultima alla restituzione delle somme versate sino a quel momento a titolo di pagamento della prima rata del prezzo, pari ad euro 8,863,81.

Allegava in particolare di aver acquistato con contratto del 14.12.11 dalla XXX SRL l'immobile sito in Camporotondo-Cappadocia (Aq), sito in via di xxxx (ora via xxxxx-Condominio L.) al prezzo di euro 57.200,00.

Deduceva come l'appartamento sarebbe stato oggetto di certificazione rilasciata dall'ing. SEMPRONIO, che ne avrebbe attestato l'appartenenza alla classe energetica C. Allegava come tale qualità dell'immobile sarebbe stata altresì garantita dalla società venditrice XXX SRL all'interno dell'atto di compravendita.

Deduceva di aver successivamente scoperto come tale bene sarebbe rientrato nella classe energetica F.

Lamentava dunque di aver patito un danno patrimoniale pari al minor valore commerciale dell'immobile.

Rilevava la responsabilità di SEMPRONIO a titolo di responsabilità contrattuale/precontrattuale/extra-contrattuale.

Concludeva chiedendone il risarcimento per l'equivalente.

Chiedeva altresì il risarcimento delle somme pagate al professionista che avrebbe successivamente curato l'accertamento dell'effettiva classe energetica.

Si costituivano tardivamente la XXX SRL e SEMPRONIO, contestando le deduzioni attoree e chiedendo il rigetto della domanda.

Eccepivano l'intervenuta prescrizione ex art. 1495 c.c. Allegavano come fra SEMPRONIO e l'attrice non sarebbe intercorso alcun rapporto, avendo questi stilato il suddetto certificato allegato all'atto di compravendita su incarico esclusivo della XXX SRL.

Concludevano chiedendo il rigetto delle domande attoree.

La causa era istruita tramite produzioni documentali e tramite CTU.

All'udienza del 28.9.16 la causa veniva trattenuta in decisione.

MOTIVAZIONE

La domanda attorea nei confronti di SEMPRONIO è parzialmente fondata e va dunque accolta nei limiti che seguono.

A tal proposito giova rilevare come essa debba essere qualificata come azione di risarcimento del danno da inadempimento contrattuale.

A tal proposito giova rammentare come la giurisprudenza della Suprema Corte riconosca pacificamente la responsabilità del soggetto certificatore che esprima nel certificato informazioni inesatte nei confronti del terzo danneggiato a cagione dell'affidamento riposto in tali informazioni.

Ed invero una prima pronunzia in tal senso è accreditabile proprio alle Sezioni Unite, con particolare riguardo ai certificati rilasciati dalla PA.

La fattispecie esaminata era quella di un terzo danneggiato a causa dei rapporti commerciali intrattenuti con un soggetto che aveva ottenuto dalla Camera di Commercio un certificato contenente informazioni inesatte, per mezzo delle quali era riuscito a trarre in inganno la propria controparte. In quell'occasione la Suprema Corte ebbe modo di

precisare "L'attività della P.A. deve svolgersi nei limiti posti non solo dalla legge, ma anche dalla norma primaria del neminem laedere; con la conseguenza che è consentito al giudice ordinario accertare se, da parte della stessa P.A., vi sia stato un comportamento colposo tale che, in violazione di detta norma primaria, abbia determinato la lesione di un diritto soggettivo, in quanto, dati i principi di legalità, imparzialità e buona amministrazione, la P.A. medesima è tenuta a subire le conseguenze stabilite dall'art. 2043 cod. civ., atteso che tali principi si pongono come limiti esterni alla sua attività discrezionale. Pertanto, le Camere di commercio, nel rilasciare certificazioni inesatte a causa di negligente o errato accertamento circa l'origine di merci (art. 13 d.P.R. n. 620 del 1955), possono incorrere in un comportamento colposo che si risolve in un illecito civile, spettando, quindi, al giudice ordinario l'accertamento in concreto della sussistenza delle posizioni di diritto soggettivo lese e meritevoli di risarcimento del danno" (Cass. Sez. U, Sentenza n. 1030 del 10/02/1996).

In modo non dissimile e con riguardo all'ipotesi in cui l'attività di certificazione era stata effettuata da un privato "È configurabile, ricorrendo i presupposti previsti dall'art. 2043 cod. civ., la responsabilità extracontrattuale di una società di revisione, per i danni derivati a terzi dall'attività di controllo e di certificazione del bilancio di una società quotata in borsa, anche nell'ipotesi di revisione volontaria, effettuata su incarico della società medesima. (Nella specie, la Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto la responsabilità extra - contrattuale della società di revisione per l'erronea certificazione dello stato patrimoniale di una società, compiuta su incarico di quest'ultima, nei confronti degli acquirenti delle quote societarie relative, che non avrebbero stipulato il contratto definitivo, esercitando il diritto di recesso stabilito nel preliminare, ove avessero conosciuto il reale e inferiore valore della società)" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 10403 del 18/07/2002).

Orbene non vi è dubbio allora che la Suprema Corte riconosca a carico del soggetto che documenti in un certificato delle informazioni inesatte una responsabilità nei confronti

del terzo con il quale non ha avuto alcun rapporto contrattuale o contatto sociale e che tuttavia sia stato danneggiato a cagione dell'affidamento riposto su tale certificato.

Tale responsabilità viene invero classicamente collocata nel genus di quella aquiliana.

Occorre tuttavia chiedersi se, alla luce delle più recenti evoluzioni giurisprudenziali in materia di distinzione fra responsabilità da torto e da contratto, non sia il caso di ricondurre la fattispecie in esame nell'area della responsabilità contrattuale.

Ed invero appare improprio equiparare la condizione del quisque de populo che procuri un danno ad un terzo a quella di un soggetto qualificato in virtù della propria professionalità e che, in quanto tale, evochi un sentimento di affidamento ragionevole in capo agli altri consociati.

Con riferimento alla problematica in esame la dottrina ha formulato la nozione di "responsabilità da status" tesa ad inquadrare quella particolare posizione di garanzia che dovrebbe contraddistinguere tali soggetti, laddove essi propalino informazioni nell'esercizio di quella speciale competenza che il tessuto sociale gli riconosce (si pensi al caso delle agenzie di rating).

Assunta la necessità di distinguere sotto il profilo dell'intensità del vincolo giuridico tali soggetti da tutti gli altri (tenuti ad un generico divieto di alterum non laedere), occorre tuttavia interrogarsi su quale sia la terza via ove collocare la responsabilità in esame.

Ed invero non vi è dubbio che, se parlare di responsabilità aquiliana reca con sé quell'intollerabile equiparazione nel trattamento di cui si è detto, affermare sic et simpliciter l'esistenza di un rapporto contrattuale fra il soggetto certificatore qualificato e il terzo danneggiato significa abbandonare ogni linea di demarcazione fra torto e contratto.

Orbene ad opinione di questo Tribunale la soluzione più corretta è quella di far rientrare le ipotesi in esame nella categoria di matrice dottrinaria dei c.d. contratti con effetti protettivi nei confronti dei terzi.

Come noto i "contratti di protezione" (o "ad effetti protettivi", com'è forse più corretto definirli), non costituiscono un tipo di contratto previsto dalla legge ma una categoria individuata dalla dottrina e saggiamente non definita dalle Sezioni unite, che si limitano a riferirne il tipo ai contratti conclusi nel settore sanitario, ma non escludono affatto che non ne esistano in altri settori.

È allora essenziale delinearne le caratteristiche per tentare di individuarne l'ambito.

La figura del contratto con effetti protettivi nasce - ed è una peculiarità sulla quale va rimarcato l'accento - nell'ambito della dottrina tedesca come strumento per superare il problema della tipicità degli illeciti extracontrattuali ed è stata accolta anche nel nostro ordinamento per tutelare quei soggetti che necessariamente o istituzionalmente sono coinvolti nel contratto Può infatti accadere che il contratto abbia ad oggetto una pluralità di prestazioni e che, oltre al diritto alla prestazione principale, sia garantito l'ulteriore diritto a che non siano arrecati danni a terzi; terzi che, se danneggiati, in quanto anch'essi "protetti" dal contratto, possono agire sulla base dello stesso, facendo valere una responsabilità di tipo contrattuale qualora vedessero pregiudicata la posizione che quel contratto mira a tutelare. Il contratto viene in tal modo integrato da obblighi che trovano il proprio fondamento nei principi della buona fede e della correttezza, superandosi così la concezione tradizionale che vuole gli effetti contrattuali limitati al contenuto dell'accordo ed alle parti che lo hanno stipulato.

Il presupposto dell'estensione ai terzi della tutela è che essi si trovino esposti al rischio di danni in occasione dell'esecuzione del contratto in ragione della loro particolare posizione rispetto ad una delle parti, ovvero che il creditore della prestazione abbia interesse alla loro protezione.

In tali contratti i doveri di protezione che fanno parte del rapporto obbligatorio e che sono finalizzati a tutelare il contraente-creditore della prestazione dai danni alla persona e/o alle cose che possano verificarsi in occasione dell'esecuzione del contratto si estendono ai terzi che si trovino esposti, per la loro particolare situazione rispetto ad una

delle parti, allo stesso rischio di danni ai quali è esposto il contraente-creditore della prestazione.

In Germania l'evoluzione giurisprudenziale ha trovato un suggello legislativo nella riforma del diritto delle obbligazioni di cui alla legge 26.11.2001, che ha esteso gli obblighi di protezione a chi non sia parte del contratto, mentre in Francia, per pervenire ai medesimi risultati, s'è fatto ricorso all'espediente della stipulation tacite pour autrui, che rappresenta in realtà una finzione grazie alla quale è stato possibile riconoscere, ad esempio, il risarcimento da trasfusione con sangue infetto fornito all'ospedale e somministrato al paziente benché questi fosse estraneo al contratto di fornitura.

Emblematici sono i casi venuti all'attenzione della giurisprudenza tedesca: (a) del professionista che aveva ritardato la redazione del testamento con il quale il de cuius intendeva istituire erede universale la figlia, che aveva poi agito per il risarcimento nei confronti del professionista a seguito della morte del padre prima che il testamento fosse approntato; (b) dell'azione intentata dal terzo acquirente di un immobile verso il consulente del venditore, che espletando malamente l'incarico da questi ricevuto, aveva sopravvalutato il valore dell'immobile, sicché il compratore, essendosi affidato alla stima del perito, aveva pagato un prezzo eccessivo (fattispecie del tutto simile a quella in esame).

In entrambi, il giudice tedesco ha utilizzato lo strumento del contratto con effetti protettivi nei confronti dei terzi, benché nel secondo il venditore non avesse alcun interesse alla tutela del terzo, essendo anzi il suo interesse addirittura opposto.

In Italia la figura si è affacciata, seppur sporadicamente, in alcune pronunzie di legittimità.

Il caso probabilmente più emblematico è rappresentato da lesioni gravi provocate al nascituro in condizioni fetali al momento del verificarsi del fatto ed addebitabili al comportamento dei sanitari.

La prima sentenza della Corte di cassazione in materia (Cass., 22 novembre 1993, n. 11503) ha affermato che anche il soggetto che con la nascita acquista la capacità giuridica ha la possibilità di agire per far valere la responsabilità contrattuale per l'inadempimento delle obbligazioni accessorie, cui il sanitario è tenuto in forza del contratto stipulato con la gestante, a garanzia anche dello specifico interesse del nascituro. E' così riconosciuta, oltre all'obbligazione principale di assicurare alla gestante una gravidanza o un parto che non ne pregiudichi la salute ed ogni possibile presidio medico e terapeutico, un'obbligazione accessoria a favore del nascituro, titolare del diritto a nascere sano, assolutamente autonoma ed indipendente dalla prima, in forza della quale egli può agire direttamente nei confronti del medico e/o della struttura sanitaria, facendo valere una responsabilità di tipo contrattuale, pur senza aver stipulato alcun contratto (così, tra le altre, Cass., 7 giugno 2000, n. 7713 e, da ultimo, Cass. 11 maggio 2009, n. 10741).

V'è allora da domandarsi se il contratto con effetti protettivi abbia nel nostro ordinamento spazi applicativi ulteriori rispetto a quelli fino ad oggi ricevuti.

La risposta è certamente positiva.

Ed invero, affermato il principio, il suo naturale campo di applicazione deve essere proprio quello di definire e delimitare le c.d. responsabilità da status, non collocabili né all'interno del programma contrattuale inteso in senso stretto né nel terreno asettico della responsabilità aquiliana.

Ed infatti è proprio in esse che si può rinvenire quell'interesse particolare del terzo, non equiparabile a quello dei restanti consociati, ma in vario modo correlato con quello del soggetto professionista e con quello del terzo che con questi ha raggiunto l'accordo e che ha diritto alla prestazione.

È infatti quel particolare legame che vale da un lato a differenziare la posizione del "terzo", rendendolo meritevole di protezione, e dall'altro a delimitare l'area della responsabilità del professionista, escludendo che questi sia chiamato a rispondere in

chiave contrattuale nei confronti di chiunque possa subire un danno eziologicamente riferibile alla propria condotta.

In tal senso allora la figura dei contratti con effetti protettivi definisce ed al contempo limita la posizione del professionista per le informazioni attestate.

Per esse questi risponde a titolo contrattuale solo verso quei soggetti che siano legati in modo peculiare alla propria controparte.

Da ciò due corollari.

Il primo costituito dalla circostanza che tale responsabilità verso terzi postula sempre l'esistenza di un rapporto contrattuale o da contatto sociale con un determinato soggetto.

Essa dunque non è predicabile nei confronti di chi svolga una certa attività di informazione senza esservi contrattualmente tenuto nei confronti di qualcuno.

Il secondo costituito dalla circostanza che le classi di terzi protetti debbono essere identificabili ex ante e dunque già sulla scorta del peculiare contenuto del contratto stipulato fra le parti, seppure solo in astratto e, quindi, secondo un criterio di normalità (l'allievo nel certificato di idoneità rilasciato al maestro di scii, l'acquirente nella relazione ipocatastale rilasciata dal notaio, etc).

Tanto premesso e tornando alla fattispecie in esame, non vi è dubbio, nel caso di ingegnere che rilasci un certificato energetico relativo ad un immobile, che :1) questi rivesta la posizione di soggetto tecnicamente qualificato, rendendo legittimo l'affidamento in ordine alle sue attestazioni; 2) questi sia legato ad un rapporto contrattuale con il futuro alienante; 3) l'utilizzo della sua prestazione in funzione della stipula di una successiva compravendita costituisca un evento normale e, quindi, i futuri acquirenti rientrino per certo nell'area dei "soggetti destinatari degli effetti protettivi" del contratto d'opera stipulato.

Ne discende come sarebbe stato onere di SEMPRONIO dar prova di aver diligentemente eseguito la propria prestazione professionale (contratto d'opera avente ad oggetto la qualificazione energetica dell'immobile ed il rilascio del relativo certificato).

Nel caso di specie una tale prova non è stata fornita.

Ed anzi dalla CTU svolta è chiaramente emerso l'evidente erroneità della valutazione effettuata dal convenuto, dovendo l'immobile valutato essere collocato nella classe energetica F.

Deve poi dirsi raggiunta la prova dei danni patiti dall'attrice per effetto di tale condotta.

Ed invero è circostanza emersa documentalmente quella che ella abbia acquistato tale immobile anche in ragione della suddetta erronea classificazione, indicata dalle parti nel contratto e documentata dall'alienante proprio tramite la certificazione rilasciata da SEMPRONIO.

Orbene la CTU disposta ha dimostrato come, immutate le altre caratteristiche, un immobile avente una classe energetica F rispetto ad uno avente classe energetica C (certificata dal convenuto) abbia un valore di mercato inferiore di euro 12.413,00.

Tale dunque deve dirsi il danno patito dall'attrice.

Parimenti provato deve poi dirsi il nesso eziologico fra tale inadempimento ed il suddetto danno.

Ed invero che l'attrice avrebbe pagato una somma minore laddove avesse conosciuto la reale classe energetica dell'immobile è circostanza inferibile ex art.2729 c.c.

Su tale somma è dovuta rivalutazione dalla data della stipula del contratto.

Essa dunque ammonta ad euro 12.785,39.

Su tale somma di complessivi euro 12.785,39 sono dovuti interessi al tasso legale dal momento della stipula.

In virtù del divieto di cumulo tra interessi e rivalutazione, gli interessi legali devono essere riconosciuti sull'intera somma devalutata alla data della stipula ed anno per anno rivalutata sino alla data della pronuncia. Da tale data, sulla somma complessivamente ottenuta, devono essere riconosciuti gli interessi legali sino all'effettivo soddisfo.

A tal somma va aggiunta quella per spese relative alla fase stragiudiziale (invero non contestate), pari ad euro 3.172,00.

Quanto alle domande proposte contro la XXX SRL, in quanto proposte in via subordinata, esse vanno vagliate solo ai fini della soccombenza virtuale.

Orbene tali azioni sono virtualmente infondate.

Ed invero, quanto all'azione di risarcimento e di annullamento per dolo, non sussiste prova che la XXX SRL utilizzo artifici o raggiri nei confronti dell'attrice onde indurla alla stipula del contratto.

Ed anzi non risulta neppure che tale società avesse contezza dell'erroneità delle informazioni contenute nel certificato energetico.

Pure infondata è la domanda di annullamento per errore, non sussistendo la prova né della essenzialità della qualità in questione né della riconoscibilità dell'errore.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate a carico di SEMPRONIO in euro 2.954,00, di cui euro 2.738,00 per compensi, euro 216,00 per spese vive, oltre iva, cpa e spese generali in favore di CAIA.

Sono liquidate a carico di CAIA ed in favore XXX SRL in euro 2.738,00 di cui euro 2.738,00 per compensi, euro 216,00 per spese vive, oltre iva, cpa e spese generali.

Le spese di CTU sono poste definitivamente a carico di SEMPRONIO

P.Q.M

Il Tribunale di Avezzano, nella persona del Giudice Unico dott. Francesco Lupia:

1) Condanna SEMPRONIO a pagare a CAIA euro 15.957,39, oltre interessi come in parte motiva;

2) rigetta ogni altra domanda ed eccezione;

3) Regola le spese di lite e di CTU come in parte motiva.

Avezzano 2.1.17

Il Giudice

Dott. Francesco Lupia