Tribunale di Bari, sez. III civile – 11/07/2005, n. 1697. Est. Angarano.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 20 settembre 1996 A. N. conveniva in giudizio Az. F. e B. M.. Esponeva che con atto pubblico del 02 novembre 1992, rogato da quest'ultimo nella sua qualità di notaio, aveva acquistato dall'Az. l'intera casa di abitazione sita in Bari alla via ... (già via ...) n. 14 oltre giardino retrostante, cortile antistante e lastrico solare sovrastante; che il venditore aveva garantito in atti la buona e legittima proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, privilegi tributari, ipoteche e trascrizioni comunque pregiudizievoli; che il suolo e la casa acquistati erano ricompresi in zona di completamento B/3 con indice di fabbricabilità pari a 3mc/1mq; che pertanto esso deducente aveva acquistato, per il prezzo di £. 325.500.000, 1795,78 mc di cui 916.78 mc già materialmente espressi dalla casa di abitazione e 879 mc esprimibili dalle aree annesse per un importo di L. 181.258/mc. Aggiungeva che, successivamente alla stipula e, precisamente il giorno 19 gennaio 1996 aveva appreso che l'immobile acquistato era gravato da vari oneri; in particolare aveva scoperto che con atto pubblico del 17 marzo 1988 il dante causa del venditore, nonno paterno del medesimo, aveva venduto alla Impresa edile L. D. & Co. Sas 721 mq di un'area facente parte del medesimo lotto e che con lo stesso atto aveva rinunciato a favore dell'acquirente allo sfruttamento di tutta la cubatura espressa dall'area di 293 mq da esso deducente successivamente acquistata unitamente alla casa; che detto asservimento, benché trascritto, era stato taciuto sia dal venditore che dal notaio rogante che, pertanto, aveva omesso di compiere un atto del proprio ufficio; che per di più, come appreso nella stessa occasione, detto dante causa aveva presentato al Comune di Bari un progetto, firmato dall'ing. P., per la costruzione di una casa sull'area poi venduta alla impresa L. nel quale era stata rappresentata una situazione dei luoghi difforme da quella reale in quanto si era dichiarato che il volume complessivo della abitazione che successivamente sarebbe stata

venduta ad esso deducente era pari a mc 598,50 per una superficie coperta di mq 171, mentre dal progetto originario risultava pari a mc 916,18 e mq 195,06; che sulla scorta di dette dichiarazioni errate era stata rilasciata la concessione edilizia; che ciò aveva consentito all'ing. P. di attribuire alla costruzione poi realizzata dai L. la volumetria sottratta alla propria casa; che, pertanto, di fatto esso deducente, pur avendo acquistato formalmente mc 1795,78, se ne era trovati a disposizione soli mc 598,50. Esponeva, ancora, l'A. che a tutto ciò era conseguito il rigetto per eccesso di volumetria del progetto dal medesimo presentato per demolire e ricostruire la propria abitazione. Per l'effetto deduceva la responsabilità del venditore per aver dichiarato e garantito, contro il vero, la libertà dell'immobile ai sensi dell'art. 1489 c.c. ed il suo diritto di avvalersi delle azioni di cui all'art. 1480 c.c. e la responsabilità del notaio rogante per aver omesso di rappresentare la esistenza del vincolo di asservimento a favore della impresa L.. Concludeva, pertanto, chiedendo, previo accertamento che la volumetria venduta era pari non già a mc 1795,78 ma a mc 598,50, nei confronti del solo Az. la riduzione del prezzo di vendita alla minor somma di £. 108.48 3.422, o a quell'altra somma accertata in corso di causa, e nei confronti di entrambi i convenuti la condanna al risarcimento del danno da determinarsi, anche in via equitativa in corso di causa; con vittoria di spese.

Con comparsa depositata il 13 dicembre 1996 si costituiva B. M. il quale deduceva che l'A. aveva acquistato, a corpo e non a misura, l'intera casa di abitazione e non la volumetria espressa o esprimibile; che l'intenzione dell'attore, come implicitamente emergente dallo stesso atto di citazione, era solo quella di ristrutturare l'immobile per adibirlo a propria abitazione. Precisava comunque, che per quanto atteneva alla propria presunta responsabilità quest'ultima era individuabile solo nella circostanza di non aver rappresentato all'acquirente la esistenza di un vincolo di asservimento dei diritti volumetrici esprimibili dalle aree scoperte restando ogni ulteriore lagnanza per presunte violazioni della impresa L. e dell'ing. P. a lui non opponibili. Aggiungeva che l'attore non aveva nemmeno precisato quale fosse il presunto danno conseguente alla propria

dedotta responsabilità. Per l'effetto chiedeva il rigetto della domanda spiegando comunque domanda di garanzia e manleva nei confronti dell'Az. di tutto quanto eventualmente condannato a pagare all'A.. Chiedeva, altresì, di essere autorizzato a chiamare in causa la Allsecures Preservatrice Ass.ni spa per essere garantito e manlevato da quest'ultima in forza del contratto assicurativo stipulato con quest'ultima con conseguente estromissione dal giudizio.

Con comparsa depositata il 20 dicembre 1996 si costituiva Az. F.. Deduceva che l'atto di vendita non conteneva alcun riferimento alla volumetria espressa dall'immobile né veniva indicata la misura di quest'ultimo, sicché era evidente che la vendita era stata effettuata a corpo e non a misura; che il prezzo era stato calcolato moltiplicando per cento la rendita catastale secondo quanto previsto dagli usi e comunque era inferiore al prezzo di mercato; che il medesimo, in ogni caso, era stato determinato in ragione della entità globale del bene indipendentemente dalle sue dimensioni reali e dalla volumetria, sicché la pretesa di riduzione del prezzo era infondata. Quanto alla domanda di risarcimento del danno deduceva di essere venuto a conoscenza dei fatti contestatigli solo con la notifica dell'atto di citazione e che nessun addebito poteva essere mosso al medesimo avendo entrambe le parti demandato al notaio rogante, per altro scelto dall'attore, di provvedere alle verifiche. Per l'effetto chiedeva il rigetto della domanda e, in caso di accoglimento, spiegava domanda di manleva nei confronti del B. delle conseguenze patrimoniali pregiudizievoli; con vittoria di spese.

A seguito di regolare chiamata in causa, con comparsa depositata il 06 ottobre 1997, si costituiva la Allsecures Ass.ni spa che nel merito si riportava alle difese già svolte dal proprio assicurato. Ribadiva, pertanto, che la vendita era avvenuta a corpo, che la stessa non riguardava la cubatura; che il prezzo non era stato rapportato a quest'ultima; che non risultava provata la esistenza di un danno. Deduceva, comunque, che unico responsabile doveva ritenersi l'Az.. Per l'effetto chiedeva il rigetto della domanda con vittoria di spese.

Con comparsa depositata il 16 novembre 2000 si costituiva nel giudizio la AXA Ass.ni subentrando alla Allsecures ass.ni cui era succeduta per incorporazione.

La causa veniva istruita disponendo interrogatorio formale del convenuto Az. e prova testimoniale e mediante ctu. Di seguito, all'udienza del ... veniva riservata per la decisione.

MOTIVI

Occorre premettere che l'attore ha posto a fondamento delle proprie pretese due diverse situazioni di fatto e più precisamente, per un verso la circostanza che in sede di stipula dell'atto pubblico di acquisto della casa di abitazione in via ..., nonché del giardino retrostante e del piccolo cortile antistante, gli sarebbe stata taciuta sia dal venditore Az. F. sia dal notaio rogante dott. B. la esistenza di una trascrizione pregiudizievole e, cioè, l'asservimento al fondo confinante della capacità edificatoria di entrambe le dette aree; per altro verso, invece, la diversa circostanza che tale ing. P. in sede di presentazione del progetto per ottenere la concessione per edificare sull'area confinate, un tempo facente corpo unico con quella acquistata, artatamente avrebbe attribuito alla preesistente costruzione, di seguito acquistata da esso deducente, una cubatura decisamente minore rispetto a quella reale, sì da ottenere il rilascio, per la ulteriore area di proprietà della impresa L., della concessione a costruire una cubatura maggiore di quella che la stessa poteva ancora esprimere. Da ciò sarebbe conseguito il rigetto per eccesso di cubatura della istanza di concessione edilizia che esso attore aveva a propria volta avanzato con l'intenzione di abbattere l'immobile acquistato e ricostruirne un altro esprimente tutta la cubatura spettante in ragione della superficie acquistata.

Deve ancora rilevarsi che il presente giudizio ha ad oggetto la domanda proposta dall'A. nei confronti dell'Az. di riduzione del prezzo della vendita in ragione della minor cubatura realizzabile sul fondo rispetto a quella effettivamente spettante in virtù dei metri quadri reali e la domanda proposta nei confronti sia di quest'ultimo che del notaio rogante dì risarcimento del danno; la domanda proposta reciprocamente dal B. e dall'Az.

di accertamento della esclusiva responsabilità dell'altro e di conseguente manleva di quanto eventualmente condannati a corrispondere all'A. in ragione dell'accoglimento delle pretese di costui e, infine, la domanda di garanzia proposta dal B. nei confronti della società assicuratrice della responsabilità professionale in ragione della polizza contrattuale stipulata.

Passando all'esame delle domande attoree deve subito precisarsi che la pretesa nei confronti dell'Az. trova la propria fonte normativa negli artt. 1489, 1479 e 1218 c.c. in quanto l'immobile compravenduto è risultato gravato da una trascrizione pregiudizievole non resa nota al momento dell'acquisto; la pretesa nei confronti del notaio B. trova, invece, fondamento nell'art. 2236 c.c. assumendosi l'inadempimento alle obbligazioni assunte con il contratto d'opera professionale. Non è riconducibile, invece, a nessuna delle dette fattispecie normative la seconda circostanza di fatto posta a fondamento della pretesa. Infatti, il danno che l'A. assume essere derivato in ragione di quest'ultima discende direttamente dalle false dichiarazioni rese dall'ing. P. in sede di presentazione del progetto di costruzione a realizzarsi sull'area poi trasferita alla impresa L.. Deve rilevarsi in proposito che, dalla stessa esposizione dei fatti espressa in citazione emerge che tanto l'immobile acquistato dall'A., quanto quello acquistato dalla impresa L. appartenevano in origine a tale Az. F., nonno dell'odierno convenuto. L'originario proprietario, in realtà, in data 17 marzo 1988 aveva venduto alla impresa L. la superficie di 721 mq, circa contraddistinta dai civici 14 e 16, rinunciando contestualmente allo sfruttamento edilizio sulla ulteriore superficie acquistata dall'A.. Va evidenziato, pertanto, che l'atto di acquisto del 1988 non coinvolge in alcun modo, non soltanto il notaio B., ma anche il convenuto Az. che, in effetti, è divenuto proprietario per successione del nonno dell'area poi trasferita all'A. solo in data 24 marzo 1991 e, cioè, al decesso del dante causa. Precedente all'acquisto per successione dell'Az., poi, è anche la presentazione del progetto riportante dati difformi dal reale e la stessa concessione edilizia rilasciata in conformità del medesimo. Il danno che, pertanto, l'A. assume al

medesimo derivato da detta vicenda ha natura extracontrattuale conseguendo direttamente alle non veritiere dichiarazioni contenute nel progetto; trattasi, tuttavia, di un fatto illecito che non è in alcun modo imputabile agli odierni convenuti, del tutto estranei, entrambi, alla detta vicenda. Non convince, infatti, la prospettazione di cui all'atto di citazione secondo cui, anche in virtù di detta ulteriore fattispecie, l'attore avrebbe acquistato una cubatura inferiore a quella dovuta. Il diniego della concessione edilizia per eccesso di cubatura anche nella misura già espressa dalla costruzione acquistata non può in alcun modo ritenersi conseguenza di una diversa consistenza del bene rispetto a quanto dichiarato e garantito in contratto essendo causalmente collegato alla sola condotta illecita di terzi nei confronti dei quali, pertanto, l'A. avrebbe dovuto indirizzare le proprie pretese.

Con riferimento alla trascrizione pregiudizievole non resa nota, deve procedersi, invece, a separata indagine della domanda di riduzione del prezzo avanzata nei confronti del solo venditore e di quella risarcitoria spiegata anche nei confronti del notaio. Invero non è controverso e risulta dagli atti che con atto pubblico del 17 marzo 1988 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 13 aprile 1988 ai nn. ... e ... Az. F., dante causa dell'odierno convenuto, nel vendere alla impresa L. la parte di suolo di cui ai civici n. 16 e 18 rinunciava, altresì, allo sfruttamento edilizio di tutta la cubatura spettante all'area di cui al civico 14, successivamente pervenuta prima per successione al convenuto Az. e poi per vendita all'odierno attore. Nel detto atto originario il venditore dichiarava espressamente di gravare le due aree scoperte antistante e retrostante la causa di abitazione di cui al civico n. 14 di servitù di non edificare e di cedere alla acquirente i diritti di sfruttamento della cubatura. È altrettanto pacifico, poi, che nell'atto di acquisto da parte dell'A. non si faceva riferimento alla esistenza di detta servitù.

Ciò detto la domanda di riduzione del prezzo appare fondata.

L'Az. - invero con argomentazioni spese anche dal notaio rogante se pure ai soli fini di resistere alla ulteriore domanda di risarcimento del danno - sostiene che la pretesa non

potrebbe trovare accoglimento in quanto le parti avrebbero stipulato chiaramente una vendita a corpo nella quale erano menzionati solamente la costruzione insistente sul suolo e le aree antistanti e sovrastanti senza alcun accenno alla cubatura. L'argomento, tuttavia, non appare convincente, trovando evidente smentita nel disposto di cui all'art. 1489 c.c., oltre che nella giurisprudenza della Cassazione. In primo luogo in una fattispecie di compravendita la edificabilità appare piuttosto come una caratteristica intrinseca al bene. Poco rileva, pertanto, che non fosse stata venduta la cubatura atteso che l'area, in ragione degli strumenti urbanistici vigenti esprimeva comunque una propria suscettività edificatoria. In secondo luogo la circostanza che la vendita sia avvenuta a corpo e non a misura non esclude che il bene compravenduto, ed in particolare l'area antistante e retrostante fossero gravata da una servitù non apparente che, come tale doveva essere resa nota al compratore. A tal proposito appare opportuno rilevare, sebbene si tratti di profilo non oggetto di specifiche censure, che in materia di contratto di compravendita, l'espressa dichiarazione di inesistenza di oneri o diritti reali sul bene importa, se falsa, la responsabilità del venditore anche nel caso che i pesi siano stati trascritti, atteso che quella dichiarazione contrattuale trae in inganno il compratore, facendogli apparire superfluo l'uso di quella diligenza cui altrimenti potrebbe ritenersi tenuto. (cfr Cass. n. 881/1997).

Una volta accertata la ricorrenza della fattispecie di cui all'art. 1489 c.c. deve altresì affermarsi il diritto dell'attore alla riduzione del prezzo. Nella stima di quest'ultima, poi, la legge non impone il ricorso a particolari criteri da seguire; deve pertanto, procedersi in via equitativa in quanto la stima non può operarsi sulla scorta di una semplice operazione matematica. Pertanto, se per un verso il criterio suggerito dall'attore - consistente in una riduzione del prezzo proporzionale alla riduzione della cubatura - non appare conforme alle leggi del mercato finendo, per altro, con l'equiparare il valore della superficie già edificata con quello della superficie esprimente solo una suscettività edificatoria, ugualmente è privo di rilievo quanto sostenuto dal convenuto in ordine alla

originaria determinazione del prezzo in funzione della rendita catastale moltiplicata per cento. Infatti, a parte la circostanza che detto criterio non è esplicitato nell'atto pubblico, la questione appare comunque irrilevante atteso che, qualsiasi sia stato il metodo di determinazione del prezzo, frutto evidentemente di una libera contrattazione tra le parti, quel che rileva è che in cambio del medesimo l'acquirente ha ricevuto un bene di minor valore rispetto a quello che poteva legittimamente confidare di acquistare. Ciò detto, la consulenza, che pure nella stima della riduzione del prezzo si attiene allo stesso criterio individuato dall'attore, giungendo, pertanto, a conclusioni non condivisibili, offre comunque i parametri per poter valutare, secondo prudente apprezzamento, l'equa riduzione del corrispettivo. Il consulente, infatti, nel corso della relazione ha precisato che nel 1992, data cui risale l'acquisto da parte dell'A. il costo delle costruzioni era pari circa a £. 250.000/mc. Si può affermare, pertanto, il presumibile prezzo di mercato della abitazione era pari a circa £.224.000.000. Il valore venale dell'area scoperta ma edificabile, invece, era circa pari a £. 110.000/mc sicché l'area antistante e retrostante, ove non privata della propria suscettività edificatoria avrebbe avuto un valore di mercato di circa £. 76.500.000. È significativo, per altro, che la somma dei detti valori di mercato è prossima al prezzo effettivamente corrisposto dell'A.. A questo punto, se si tiene conto che a seguito della esistenza dell'asservimento in favore della impresa L., di fatto l'A. ha acquistato la sola costruzione e l'area pertinenziale alla medesima annessa, ma ormai priva di un autonomo valore commerciale, appare congrua una riduzione del prezzo pari ad € 55000/00. L'Az. va, pertanto, condannato alla restituzione in favore dell'A. della detta somma; su questa, poi, spettano gli interessi legali e la rivalutazione. Infatti, l'azione di riduzione del prezzo, pur avendo natura diversa da quella di risarcimento dei danni disciplinata dalla medesima norma, costituisce anch'essa un rimedio volto a riparare le conseguenze di un inadempimento contrattuale, sicché la somma liquidata a tale titolo non è soggetta al principio nominalistico ed è, quindi, rivalutabile, anche di ufficio, in relazione al diminuito potere d'acquisto della moneta (cfr. Cass. n.

1770/2001). Gli effetti della svalutazione, infatti, vanno addebitati all'obbligato in quanto nell'intervallo di tempo intercorrente fra il sorgere del credito (e cioè il giorno dell'acquisto) e la sua liquidazione l'espressione monetaria del bene deteriorato è mutata sicché occorre riadeguare la prestazione dovuta all'effettivo valore da reintegrare. La svalutazione va corrisposta a partire dalla data dell'evento. A tale componente del danno risarcibile va aggiunta quella destinata a coprire il lucro cessante, cioè la perdita di quei vantaggi che il creditore avrebbe conseguito se avesse ottenuto immediatamente la prestazione in denaro. Tale voce di danno, qualificabile come danno da ritardo nel risarcimento, va rapportata alla mancata disponibilità della somma che il danneggiato avrebbe potuto far fruttare.

Secondo la Suprema Corte la prova di questo ulteriore danno può essere data anche per presunzioni semplici e, in caso di mancata dimostrazione dell'esatto ammontare, lo stesso può essere liquidato ricorrendo a criteri equitativi, quale quello del riconoscimento sulla somma via via rivalutata degli interessi, non necessariamente pari al tasso legale, potendo il giudice di volta in volta ritenere più conforme ad equità un saggio maggiore o minore di quello vigente via via nel tempo del ritardo.

Nella specie è ragionevole presumere che l'attore, ottenendo per tempo le relative somme, le avrebbe impiegate in forme di investimento capaci di fruttare un rendimento. Pertanto, in difetto di diversi elementi di valutazione tale danno può concretamente essere liquidato sotto forma di interessi pari al saggio legale. Inoltre, conformemente a quanto riconosciuto dalle Sezioni Unite della Cassazione sent. n. 1712/95) al danneggiato spettano, ancora, gli interessi legali sugli importi annui della svalutazione dalla relativa maturazione, cioè dalla scadenza di ogni anno successivo al giorno del sinistro. La S.C. infatti, ha confermato la legittimità del cumulo, nei debiti di valore, tra rivalutazione della somma e gli interessi, con la precisazione che gli interessi vanno calcolati non già sulla somma liquidata per il capitale, definitivamente rivalutata, bensì,

anno per anno, sul valore della somma via via rivalutata (in base agli indici Istat) nell'arco di tempo compreso tra l'evento dannoso e la liquidazione.

A questo punto, con specifico riferimento alla domanda di riduzione del prezzo deve escludersi, altresì, la fondatezza della domanda di manleva spiegata dall'Az. nei confronti del Notaio. L'actio quanti minoris, infatti, ha la semplice finalità di ristabilire l'equilibrio patrimoniale con riguardo al valore della cosa venduta. Non vi è alcun titolo in base al quale, pertanto, l'Az. possa esercitare nei confronti del Notaio la pretesa ad ottenere, in sede di manleva, quella parte di prezzo che non aveva ragione di percepire in quanto non corrispondente al valore effettivo della cosa venduta.

Passando all'esame della domanda risarcitoria va precisato, per averne dato atto tutte le parti, che la Axa Ass.ni, ha transatto la causa con l'attore versando € 110000/00 comprensivi anche di spese legali e che, in ragione di ciò, sia l'attore - che ha dichiarato di non avere più nulla a pretendere nei confronti del notaio rogante - sia la società assicuratrice hanno chiesto dichiararsi cessata la materia del contendere. Il B., invece, ha espressamente insistito per l'accertamento della insussistenza di una sua responsabilità o, in subordine, per l'accertamento della percentuale di quest'ultima, e tanto anche in ragione delle operatività di una clausola della polizza assicurativa che prevede l'obbligo per l'assicurato di rifondere alla assicuratrice il 10% di quanto liquidato al danneggiato. Invero, in questa non può certamente prescindersi dall'accertamento della responsabilità del notaio convenuto e tanto sia in ragione della pretesa di quest'ultimo di vedersi rifondere le spese del giudizio sulla quale, evidentemente non è intervenuta alcuna transazione, e sia in ragione della circostanza che l'accertamento della fondatezza della pretesa nei confronti dell'Az. non può prescindere dalla concorrente indagine in ordine alla responsabilità del B., attesa la domanda spiegata dal primo nei confronti di quest'ultimo avente ad aggetto, per l'appunto l'accertamento della sua esclusiva responsabilità. Ciononostante sulla domanda principale proposta dall'attore deve dichiararsi cessata la materia del contendere.

Deve premettersi che alcun rilievo può avere in questa sede quanto sostenuto dal notaio in sede di memoria di replica in ordine alla clausola di scoperto assicurativo. Infatti, l'interesse alla pronuncia in ragione della operatività di detta clausola è del tutto estraneo al giudizio, e quindi qualificabile come mero interesso di fatto in quanto in questa sede la Axa non ha spiegato alcuna domanda volta alla ripetizione delle dette somme. È noto, poi, che il provvedimento di cessazione della materia del contendere presuppone il venir meno delle ragioni di contrasto tra le partì e che detto presupposto in linea dì massima non si verifica allorché il convenuto, espressamente dichiari di aver interesse all'accertamento della inesistenza delle ragioni creditorie; tale principio, tuttavia, non può trovare applicazione quando vi sia stata da parte dell'istante, una rinuncia alla azione, (e non semplicemente agli atti del giudizio) come accaduto nel caso di specie in ragione della espressa dichiarazione di cui all'atto di transazione. Infatti, nell'ipotesi in cui sia stata rinunciata l'azione in senso sostanziale, non può che esservi la radicale conseguente eliminazione della controversia. (cfr. Cass. n. 576/1994) Va rammentato, infatti, che la rinuncia all'azione - a differenza della rinuncia agli atti del giudizio che, per essere operativa, deve essere accettata nei modi prescritti dalla legge ai sensi dell'art. 306 cpc - preclude ogni attività giurisdizionale indipendentemente dall'accettazione dell'altra parte perché, estinguendo l'azione stessa, ha l'efficacia di un rigetto nel merito della domanda e fa, quindi, venire meno l'interesse delle controparti alla prosecuzione del giudizio per ottenere una pronuncia negativa sulla medesima. (cfr. Cass. n. 2268/1999). Irrilevante, del resto, è che il presupposto di fatto della cessazione della materia del contendere sia stato reso noto solo dopo la precisazione delle conclusioni trattandosi di questione comunque rilevabile di ufficio in ogni stato e grado.

Ugualmente deve dichiararsi cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di manleva spiegata dal B. nei confronti della Axa Ass.ni.

Passando a questo punto al merito dell'accertamento della responsabilità dell'Az. deve subito premettersi che è ormai acquisita la cumulabilità della medesima con l'actio

quanti minoris. Infatti, l'art. 1489 c.c. che individua le azioni a tutela del compratore che abbia acquistato cosa gravata da diritti di terzi, pur non facendo espresso riferimento alla azione risarcitoria, richiama la disposizione di cui all'art. 1480 c.c.-. Quest'ultima norma, poi, richiama a propria volta l'art. 1479 c.c. che, infine, fa riferimento alla norma generale in tema di risarcimento dì cui all'art. 1223 c.c. (cfr. cass. n. 1613/2003). Non vi è dubbio, poi, che l'azione risarcitoria sia stata legittimamente proposta nei confronti del compratore per le ragioni già espresse con riferimento alla azione di riduzione del prezzo atteso che il fatto costitutivo di entrambe le pretese è comunque l'inadempimento contrattuale in quanto il danno conseguito è causalmente collegato alla falsità della dichiarazione resa in atti in ordine alla libertà dell'immobile da diritti reali altrui. Va rilevato, per altro, che è irrilevante quanto dedotto dal venditore in ordine alla ignoranza da parte sua della esistenza del vincolo in quanto fondandosi la pretesa risarcitoria sulle norme generali di cui agli artt. 1218 e 1223 c.c. è sufficiente che quest'ultimo versi in colpa gravando sullo stesso l'onere di fornire la prova liberatoria ivi menzionata.

Invero l'Az. ha sostenuto che la (esclusiva) responsabilità sarebbe addebitabile al notaio rogante nei confronti del quale ha spiegato domanda di manleva. Tuttavia, deve piuttosto ritenersi che vi sia la concorrente responsabilità di quest'ultimo e che ciascuna delle parti abbia concorso in pari misura alla produzione dell'evento. È noto che l'obbligo di procedere al preventivo accertamento della libertà del bene, mediante le cosiddette visure ipotecarie e 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 non lo abbiano concordemente ed espressamente da ciò dispensato. Deve aggiungersi che la responsabilità del notaio ha natura contrattuale in quanto, è tenuto a predisporre i mezzi di cui dispone, in vista del conseguimento del risultato perseguito dalle parti, impegnando la diligenza ordinaria media rapportata alla natura della prestazione; la sua opera, di conseguenza deve estendersi a quelle attività, preparatorie e successive,

necessarie ad assicurare la serietà e certezza dell'atto tra le quali è pacificamente compresa la attività di consulenza in relazione allo scopo tipico. Ciò, ha chiarito la Cassazione, costituisce l'applicazione della regola dell'integrazione del contratto a norma dell'art. 1374 c.c., che conforma il contenuto delle obbligazioni contrattuali all'intento voluto dalle parti. Va aggiunto che il notaio, nell'adempimento delle obbligazioni inerenti alla propria attività professionale, è tenuto alla diligenza specifica del debitore qualificato, come indicato dall'art. 1176, secondo comma c.c. la quale comporta il rispetto di tutte le regole e gli accorgimenti che nel loro insieme costituiscono la conoscenza della professione. Ricondotta la responsabilità del notaio, nei confronti del cliente nell'ambito della responsabilità contrattuale, trova applicazione diretta l'art. 2236 c.c., a norma del quale, qualora la prestazione implichi la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, il prestatore d'opera risponde dei danni solo in caso di dolo o colpa grave. È noto, tuttavia, che la limitazione di responsabilità professionale del professionista ai soli casi di dolo o colpa grave, ai sensi dell'art. 2236 c.c., attiene esclusivamente alla perizia, per la soluzione di problemi tecnici di particolare difficoltà, con esclusione dell'imprudenza e della negligenza. Nella fattispecie la responsabilità del notaio va pertanto ravvisata nel fatto di non essersi attenuto ai canoni della diligenza professionale non avendo informato l'A. della sussistenza della trascrizione pregiudizievole. Ne consegue che, trattandosi della violazione dell'obbligo di diligenza, la colpa va valutata a norma dell'art. 1176 C.C., e quindi l'elemento soggettivo è integrato anche dalla colpa lieve.

Tuttavia, la responsabilità del venditore, per la mendace assicurazione della libertà dell'immobile trasferito, che riguarda unicamente il rapporto tra il venditore medesimo e l'acquirente, non può ritenersi in alcun modo attenuata, né tanto meno esclusa dalla concorrente colpa professionale del notaio. Deve evidenziarsi, per altro, che tra il B. e l'Az. sussiste solidarietà dal lato passivo giacché quando un medesimo danno è provocato da più soggetti, anche per inadempimenti di contratti diversi, intercorsi

rispettivamente tra ciascuno di essi ed il danneggiato, sussistono tutte le condizioni necessarie perché i predetti soggetti siano corresponsabili in solido. Infatti, sia in tema di responsabilità contrattuale che extracontrattuale, se l'unico evento dannoso è imputabile a più persone, è sufficiente, al fine di ritenere la responsabilità di tutte nell'obbligo di risarcimento, che le azioni o omissioni di ciascuna abbiano concorso in modo efficiente a produrre l'evento. A tale conclusione, poi, si giunge sia in ragione del fatto che l'art. 2055 c.c. costituisce un principio di carattere generale estensibile anche alla responsabilità contrattuale (Cass. n. 7231/1995), sia in applicazione dei principi che regolano il nesso di causalità ed il concorso di cause tutte egualmente efficienti della produzione di un determinato danno, di cui l'art. 2055 c.c. è un'esplicitazione in tema di responsabilità extracontrattuale. Ne consegue che, poiché il danno subito dall'A. trova causa efficiente sia nell'inadempimento contrattuale del notaio (contratto d'opera professionale) sia in quello dell'Az. (contratto di compravendita), entrambi detti soggetti sono responsabili solidalmente nei confronti della S. del risarcimento di detto danno. (cfr. Cass. n. 5946/1999).

Quanto alla graduazione della colpa, in mancanza di specifiche allegazioni ad opera di entrambi i convenuti che inducano a valutare una maggiore efficienza causale delle dichiarazioni false rese dal venditore rispetto all'inesatto adempimento all'obbligo delle visure e in mancanza di elementi che inducano a ritenere che il primo abbia dolosamente taciuto detta circostanza deve presumersi che ciascuna delle condotte abbia contribuito in pari misura alla realizzazione dell'evento.

A questo punto, inquadrata giuridicamente la azione di risarcimento esercitata nei confronti dei due convenuti, deve altresì rammentarsi che l'attore ha transatto la lite con la Axa Ass.ni dichiarando espressamente di non aver più nulla a pretendere dal B. e mantenendo integre le proprie ragioni nei confronti dell'Az.. Tuttavia, atteso il vincolo di solidarietà esistente tra i due convenuti il pagamento effettuato dalla Axa, ma ad estinzione della obbligazione del B., non è privo di effetti nei confronti dell'A., ed

infatti, chi, dopo aver citato in giudizio per il risarcimento del danno i due responsabili solidali dell'evento lesivo, abbia ottenuto in via transattiva da uno dei convenuti il risarcimento parziale non può più chiedere all'altro il risarcimento nella misura intera, ma solo nella misura ridotta della percentuale corrispondente alla quota transatta e nei limiti della quota dì responsabilità attribuita a quest'ultimo (cfr. Cass. N. 13701/1991). Ne consegue che, accertata la concorrente responsabilità dei convenuti l'accoglimento della domanda di risarcimento nei confronti dell'Az. presuppone comunque l'accertamento in concreto di un danno maggiore rispetto a quella già risarcito per conto del B. e non potrebbe che essere accolta limitatamente al residuo sempre che non superi la metà del totale.

L'argomento introduce a questo punto la questione del danno risarcibile. Invero, entrambi i convenuti sostengono che non sarebbe nemmeno stato allegato quale danno è conseguito all'attore, ma l'argomento non è condivisibile. L'A. ha espressamente dichiarato che nel 1996 gli è stata negata la concessione edilizia che il medesimo aveva presentato per poter abbattere la costruzione esistente e realizzarne un'altra sfruttando tutta la cubatura esprimibile dal suolo compravenduto. Detta situazione è evidente che concreta un danno risarcibile conseguente alla perdita di tutte quelle utilità che avrebbe potuto trarre dalla realizzazione della nuova costruzione. È evidente, tra l'altro, che si tratta di un danno di difficile quantificazione in quanto la esatta determinazione del medesimo presupporrebbe una certezza in ordine all'utilizzo della nuova costruzione che, comunque, attenendo alle mere intenzioni, non avrebbe potuto trovare facile riscontro probatorio. Ciononostante deve comunque tenersi presente che la costruzione che l'edificio che l'attore avrebbe potuto realizzare avrebbe comunque avuto nel 1992 un valore commerciale prossimo a £. 400.000.000 a fronte di un valore del pregresso pari solo a £. 224.000.000. Ne consegue che tenuto conto, per un verso, dei presumibili costi di costruzione ma, per altro verso, anche degli utili ricavabili dal godimento nonché del diritto dell'A. a vedersi riconoscere interessi, rivalutazione ed ulteriori interessi sui ratei

di rivalutazione maturati dal 1992 all'attualità può senza dubbio affermarsi, in mancanza di elementi che inducano alla valutazione di un danno ulteriore, che la somma già corrisposta dalla AXA appare del tutto congrua ad un integrale ristoro senza che l'attore possa null'altro pretendere in questa sede.

Quanto alle domande di manleva reciprocamente spiegate dai convenuti, quella dell'Az. va rigettata atteso che il danno è stato integralmente risarcito dall'assicuratore del corresponsabile e quella del B. non può trovare accoglimento atteso che il diritto di ripetizione spetta in detto caso alla sola AXA che, tuttavia, non ha inteso esercitarlo in questa sede. (Cfr. Cass. n. 5883/1999)

Passando alle spese del giudizio, l'attore, vittorioso, avrebbe diritto di vedersi ristorate le medesime solidalmente dai convenuti ritenuti parimente responsabili. Poiché, tuttavia ha transatto con la AXA quelle di competenza del B., la metà delle stesse, che dovrebbero far carico a quest'ultimo deve dichiararsi irripetibile gravando la ulteriore metà sull'Az.. Allo stesso regime restano soggette le spese di ctu che vanno poste definitivamente a carico dei convenuti in ragione della metà ciascuno. La pretesa del B. di vedersi ristorare le proprie spese dall'attore non può trovare ingresso attesa la sua soccombenza virtuale rispetto alla domanda da quest'ultimo spiegata. Vi sono, poi, giusti motivi di compensazione delle spese tra l'Az. e il B., ritenuti entrambi solidalmente responsabili e di quelle tra il B. e la Axa atteso il comportamento processuale tenuta da quest'ultima che non ha mai contestato il rapporto contrattuale ed ha comunque provveduto, nell'adempimento dei propri obblighi, all'integrale ristoro del danno.

P.Q.M

Il Tribunale di Bari, definitivamente decidendo sulla domanda proposta da A. N. nei confronti di B. M. e Az. F. con atto di citazione notificato il 20 settembre 1996; sulla domanda spiegata da Az. F. nei confronti di B. M. con comparsa depositata il 20 dicembre 1996; sulla domanda spiegata da B. M. nei confronti di Az. F. con comparsa depositata il 13 dicembre 1996 e nei confronti della Axa Ass.ni con atto di citazione

notificato a mezzo del servizio postale con raccomandata spedita il 24 febbraio 1996 così provvede:

accoglie per quanto di ragione la domanda proposta da A. N. nei confronti di Az. F. avente ad oggetto la riduzione del prezzo di vendita e, per l'effetto, condanna quest'ultimo al pagamento in favore dell'attore della complessiva somma di € 55000,00 oltre interessi legali e rivalutazione dal 02 novembre 1992 e gli ulteriori interessi sui ratei di rivalutazione maturati per ogni anno successivo;

dichiara cessata la materia del contendere sulla domanda proposta da A. N. nei confronti di B. M. per il risarcimento del danno;

rigetta la domanda proposta da A. N. nei confronti di Az. F. di risarcimento dell'ulteriore danno;

Rigetta le domande di manleva reciprocamente spiegate da B. M. e Az. F.;

dichiara cessata la materia del contendere sulla domanda proposta da B. M. nei confronti della Axa Ass.ni;

condanna Az. al pagamento in favore di A. della metà delle spese di lite che si liquidano in parte qua in € 4680,00 (di cui € 230,00 per spese, €1450,00 per diritti, € 3000,00 per onorario) oltre IVA, CAP e spese generali come per legge dichiarando non ripetibile la ulteriore metà gravante su B. M.

Pone definitivamente a carico dell'Az. la metà delle spese della ctu restando la ulteriore metà a carico del B.

dichiara interamente compensate tra le altre parti le spese del giudizio

Così deciso in data 30/06/2005 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Bari.

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 11 LUG. 2005.