Tribunale di Bari, sez. II civile – 16/03/2004, n. 508. Est. Salvatore.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione definitivamente notificato il 26.3.1999, il geom. L.P., nella qualità di legale rappresentante della L. srl e del gruppo Edile L. nonché in proprio, L.N., e M.G. evocavano in giudizio il fallimento Nuova Trasporti Meridionali in persona del curatore fallimentare, M.N., la società Il Tulipano di D.L.P. snc, in persona del legale rappresentante D.L.P., quest'ultimo in proprio assieme all'altro socio M.P., B.P. ed i notai D.M. P. e C.V..

Esponevano gli attori che, con atto per notar D.M. del 19.12.1997, la società Mediocredito del Sud Spa aveva concesso alla L. srl un finanziamento di DM 8.000.000 assistito 1) da ipoteca di 2° grado sull'appartamento in Modugno alla via Marzo 110/b in proprietà della L. srl 2) da ipoteca di 2° grado sull'appartamento in Modugno, alla Piazza De Nicola di proprietà di L.P., 3) ipoteca di 2° grado sul fabbricato in corso di realizzazione in Bitetto alla contrada San Lorenzo del Gruppo Edile L. srl, 4) ipoteca di 1° grado sul suolo edificatorio in Barile (PZ) di mq. 50.299 assistito da concessione edilizia per la costruzione di 96 villette con viabilità ed impianti, 5) fideiussione personale di L.P. L.N. M.G. e Gruppo Edile L. 6) pegno su titoli zero coupon emessi dal Mediocredito del Sud per importo e durata tali da consentire alla scadenza un rimborso netto pari all'intero ammontare dell'importo finanziato, 7) pegno su titoli emessi dal Mediosud per un importo nominale di £.1.800.000.000. Il contratto prevedeva che le ipoteche concesse dovessero ritenersi estese fino all'importo di £.15.720.000.000, importo ulteriormente incrementabile per effetto delle clausole di indicizzazione e che per le ipoteche di 2° grado fosse fornita la prova dell'estinzione del finanziamento garantito dall'ipoteca di grado superiore. Il presupposto della complessa operazione finanziaria era quello di reperire i fondi necessari per la realizzazione di un vasto programma edilizio sul suolo edificatorio in Barile che la L. intendeva acquistare.

Ed invero nella medesima data del 19.12.1997, dopo numerosi incontri fra L.P. legale rappresentante della L. srl e l'avv. M.V. intermediario nell'affare, fu perfezionato dinanzi al notaio D.M. l'acquisto, da parte della L. srl del suolo sito in Barile, località.... con accesso dalla strada....dell'estensione di circa 5.000 mq. allibrato in catasto al foglio..partita..in ditta M.L. e T. per non eseguita voltura, alle particelle....nonché partita...in ditta S.P. foglio...ptc...in proprietà effettiva della Nuova Trasporti Meridionali srl, con sede in Modugno, alla via C. Battisti...legalmente rappresentata da M.N. amministratore unico, fratello dell'avv. M.V..

Il finanziamento di DM 8.000.000 si è in pratica tradotto nella corresponsione dell'effettivo importo di £. 1.401.601.626 erogato anticipatamente per esigenze della banca, il 30.12.1997 anziché alla data prevista del 31.1.1998. effettuata la trascrizione dell'atto di vendita in data 23.12.1997, a seguito di ulteriori verifiche, risultava che il menzionato suolo alla data della vendita, e cioè al 19.12.1997, non si apparteneva alla Nuova Trasporti Meridionali srl in quanto già alienato per atto del notaio F. M. del 3.6.1996 in favore di B.P. vendita trascritta il 24.6.1996. A seguito di ulteriori consultazioni fra tutte le parti interessate, alle quali partecipò attivamente l'avv. M. venne concordata la risoluzione della vendita stipulata il 19.12.1997 ed il perfezionamento di altra vendita del medesimo suolo da B.P. alla L.srl, vendita trascritta il 2.2.1998.

La situazione, tuttavia, si complicava ulteriormente in relazione agli ulteriori accertamenti effettuati, dai quali emergeva che in data 11.12.1997 veniva costituita per atto Notar C.V. la società Il Tulipano di D.L. P.

Nella compagine sociale figuravano l'avv. M.V., socio al 50% e tale M.P., cognata del D.L..

Nella medesima data dell'11.12.1997, l'avv. M. nella qualità di procuratore speciale di B.P., trasferiva alla società Il Tulipano il suolo allocato in Barile provvedendosi alla trascrizione in data 10.1.1998. In pratica l'avv. M. utilizzando la procura del B.

vendendo alla società Il Tulipano, acquistava in pratica per sé stesso, la metà del predetto suolo. Nell'atto non v'era menzione, fra le formalità pregiudizievoli, dell'ipoteca, sul menzionato suolo, iscritta in favore del Banco Ambrosiano Veneto per l'importo di £.200.000.000, risultando invece evidenziato il pignoramento trascritto dall'INPS contro i danti causa del venditore B. (Nuova Trasporti Meridionali srl). Contestate agli interessati le rispettive responsabilità, nonostante le ampie assicurazioni circa l'annullamento della vendita in favore della società Il Tulipano, il legale rappresentante di quest'ultima non provvedeva, accampando insormontabili difficoltà. A sua volta il Mediocredito del Sud, minacciando la revoca del finanziamento concesso, costringeva gli attori a prestare ulteriori garanzie attraverso la costituzione di un pegno su titoli per l'ammontare di £.1.000.000.000. Con missiva dell'11.3.1998 la società Il Tulipano formalizzava la propria posizione, negando ogni responsabilità per l'accaduto.

Contestualmente indicava quale unico soggetto abilitato all'intervento edilizio sul suolo in Barile la Astor Immobiliare srl rappresentata da D.L.G. per fortuita combinazione fratello di D.L.P., legale rappresentante de Il Tulipano snc. La Astor Immobiliare, infatti, a seguito di appalto concorso bandito dal Comune di Barile risultava aggiudicataria dei lavori di costruzione di 96 villette. A proposito di tale società, evidenziavano gli attori, che su suggerimento dell'avv. M.V. era stata la medesima a fornire loro, tramite il legale rappresentante D.L.G., stretto congiunto dei soci de Il Tulipano snc risultando il medesimo germano di D.L.P. e consorte di M.P., la documentazione afferente il programma edilizio, necessaria per il perfezionamento del finanziamento e della vendita del 19.12.1997.

Si delineano, per tal guisa, concorrenti responsabilità.

Innanzi tutto quelle dei funzionari dell'istituto finanziatore i quali, istruendo la pratica di fido, hanno garantito anche i fideiussori della regolarità delle posizioni richiamate e dunque la fattibilità dell'operazione. Non solo ma fu lo stesso istituto ad indicare il notaio rogante nella persona del dott. D.M..

Lapalissiana la responsabilità di quest'ultimo per l'omesso controllo delle risultanze ipocatastali presso la Conservatoria, omissione reiterata per ben due volte.

A vario titolo anche gli altri convenuti avevano concorso alla produzione dell'evento lesivo, patito dagli esponenti, di tal che tutti venivano convenuti in giudizio per la condanna al risarcimento dei danni quantificati in 6.000.000.000, da pronunciarsi in via solidale, o quantificabili secondo le risultanze processuali da graduare eventualmente secondo le rispettive responsabilità. Alla somma liquidata occorreva comunque aggiungere gli interessi legali e l'importo necessario a preservarla dagli effetti della svalutazione monetaria.

Con comparsa depositata l'8.6.1999 si costituiva il notaio C.V. assumendo la propria estraneità al giudizio, dal quale chiedeva l'estromissione. Nella fattispecie ella si era limitata alla redazione dell'atto costitutivo della società Il Tulipano, atto sottoscritto da D.L.P. dall'avv. M.V. e da C.D., quale procuratore speciale di M.P. nonché alla compilazione dell'atto con il quale l'avv. M., nella qualità di procuratore di B.P., vendeva alla neocostituita società il fondo in Barile, redigendo entrambi gli atti in data 11.12.1997. Alcuna censura poteva muoversi al proprio operato, risultando ben individuato, a seguito delle compiute verifiche, il legittimo proprietario-venditore, al quale il fondo era pervenuto per atto notar M. del 3.6.1998 n...di repertorio. Del tutto irrilevante l'omessa indicazione nell'atto di vendita dell'ipoteca iscritta in favore del Banco Ambrosiano Veneto per l'importo di £.2.000.000.000, risultando tale circostanza del tutto priva di interesse per gli attori.

Quanto alle obiezioni convernenti la procura a favore di sé stesso di cui l'avv. M. disponeva in quanto titolare della quota del 50% della società Il Tulipano, il contenuto della procura speciale rilasciata dal B. non rescludeva tale possibilità, trattandosi di mandato a vendere ad un prezzo minimo prestabilito di tal ché non poteva sorgere alcun conflitto di interessi fra mandante e mandatario che avesse stipulato con sé stesso. Il tutto a prescindere dalla norma dell'art. 1395 c.c. secondo la quale nell'ipotesi di

conflitto di interessi l'annullamento del contratto stipulato può essere chiesto soltanto dal rappresentato. Risultando, pertanto, l'esponente del tutto estranea ai rapporti intercorsi fra le parti, la domanda spiegata dagli attori nei propri confronti si presentava del tutto temeraria e giustificava la proposizione della riconvenzionale diretta a conseguire il risarcimento del danno morale conseguito dalla partecipazione al giudizio.

Con comparsa pure depositata l'8.6.1999 si costituiva, a mezzo del legale rappresentante D.L.P., la società Il Tulipano nonché in proprio, i soci D.L.P. e M.P. i quali opponevano una diversa ricostruzione della vicenda. Evidenziavano come già dal 21.10.1994 il Consiglio Regionale della Basilicata avesse approvato la direttiva n. 1418 per la realizzazione di un programma pluriennale volto alla costruzione di alloggi popolari nell'area nord della Basilicata, prevedendo in particolare la realizzazione di 100 alloggi nel Comune di Barile. Il medesimo Comune, con una variante al piano regolatore generale, aveva inserito il suolo in proprietà della Nuova Trasporti Meridionali srl nel programma di insediamento di edilizia popolare ed economica. La Astor Immobiliare srl richiese di acquistare il predetto suolo al fine di partecipare alla gara che il Comune avrebbe indetto per la realizzazione del programma costruttivo. Le trattative intercorse sfociarono il 20.12.1994 nella predisposizione di un contratto d'opzione fra la Astor Immobiliare e la Nuova Trasporti Meridionali in persona del legale rappresentante M.N. sostituito dall'avv. M.V., procuratore speciale per atto notar E.C. del 21.1.1993. Il corrispettivo del diritto d'opzione venne fissato in £.25.000/mq. soggetto a maggiorazione in relazione ai tassi d'inflazione registrati dall'Istat. La Astor Immobiliare srl versò a titolo di anticipo sul prezzo di vendita la somma di £.10.000.000. Approvato dal Comune di Barile il bando di gara, le parti rinegoziarono in data 31.7.1995 il contratto d'opzione nel senso di determinare il corrispettivo, attribuendo al proprietario del suolo il 50% dell'utile ritraibile dall'attività di costruzione degli alloggi che la Astor Immobiliare srl avrebbe condotto. Il 12.8.1995 la Astor Immobiliare presentava al Comune di Barile un progetto per la realizzazione del programma integrato di intervento

di cui alla legge n. 179/92, progetto approvato con delibera consiliare 16.12.1995 n. 145. In data 15.5.1996 l'avv. M.V., sempre nella qualità di procuratore speciale della Nuova Trasporti Meridionali, comunicava che il 3.6.1995 la società da lui rappresentata avrebbe trasferito il suolo, oggetto del contratto d'opzione, a tale B.P., il quale avrebbe ratificato gli accordi in essere con la Astor Immobiliare.

Giustificava il M. tale macchinosa operazione con la necessità di liquidare la Nuova Trasporti Meridionali e di favorire un nipote. In data 10.6.1996 la Astor Immobiliare confermava all'avv. M. il proprio interesse al mantenimento del contratto, effettivamente ratificato in data 2.10.1996 dal B.. Nell'estate del 1997 gli amministratori della Astor Immobiliare s'avvidero che sui fondi oggetto del contratto di opzione insisteva un pignoramento a favore dell'Inps. Poiché l'avv. M. continuava a professarsi come l'effettivo dominus dell'affare, il medesimo veniva contattato per i chiarimenti del caso. Anche in quel frangente il professionista forniva ampie assicurazioni sostenendo l'illegittimità del trascritto pignoramento. Le successive visure effettuate dal notaio C. confermarono l'iscrizione d'ipoteca a favore del Banco Ambrosiano Veneto di tal ché in data 11.12.1997 le parti pervennero ad un nuovo accordo che prevedeva la costituzione di una nuova società nella quale il B. avrebbe conferito l'area oggetto dell'intervento edilizio nel mentre la Astor Immobiliare avrebbe conferito il capitale necessario a sostenerne i costi. La società denominata Il Tulipano di D.L.P. e C. snc vedeva nella propria compagine D.L.P. e M.P., rispettivamente fratello e moglie di D.L.G., legale rappresentante della Astor Immobiliare srl, quotisti ciascuno al 25%, nonché l'avv. M.V., quotista al 50%, il quale, in virtù della procura speciale rilasciatagli dal B., vendeva alla neocostituita società il menzionato suolo. L'atto di vendita, stipulato anch'esso l'11.12.1997, indica quale corrispettivo l'importo di £.85.000.000 ma in realtà fu erogata al venditore l'ulteriore somma di £.25.000.000 in conto ai futuri utili. In data 21.1.998 la Astor Immobiliare srl stipulava con la regione Basilicata l'accordo di programma, ratificato dal Comune di Barile con delibera 28.1.1998 n. 10. Solo tra la

fine di gennaio e gli inizio di febbraio i fratelli D.L. appresero dall'avv. M. della vendita del medesimo suolo alla L.. Il loro socio insistette per la retrocessione del terreno in favore del B. affinché quest'ultimo potesse trasferirlo alla menzionata società, richiesta naturalmente rifiutata dai fratelli D.L. del tutto estranei all'intricata vicenda.

Gravi pertanto le responsabilità dell'avv. M. per aver agito il medesimo dapprima nella qualità di procuratore speciale della Nuova Trasporti Meridionali srl e poi in quella di procuratore speciale di B.P., nonché di quest'ultimo per avere il medesimo dapprima sottoscritto in data 2.10.1996 il contratto di opzione con la Astor Immobiliare srl nonché una scrittura privata regolante le condizioni della futura vendita, e di poi consentito in data 20.12.1996 all'accensione di una ipoteca volontaria a favore del Banco Ambrosiano Veneto senza che l'opzionante ne fosse avvertita, ed infine per aver rilasciato, in data 3.12.1997, procura speciale al M. per la cessione del suolo alla società Il Tulipano senza dare menzione della predetta ipoteca. Probabile dunque l'esistenza di un accordo occulto fra l'avv. M. ed il B. in danno del Mediocredito del Sud.

Negavano i menzionati convenuti ogni contatto con la L. anche da parte della Astor Immobiliare srl. Instavano in ogni caso per l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi dell'avv. V.M. o del curatore dell'eredità giacente, concludendo nel merito per il rigetto della domanda. Con comparsa depositata il 10.6.1999 si costituiva il notaio D.M.P., rilevando come l'incarico professionale conferitogli dalle parti per la stipula del contratto di vendita del fondo edificabile in Barile ed il perfezionamento del mutuo ipotecario da parte del Mediocredito del Sud in favore della L. fosse subordinato alla condizione della pronta ed immediata esecuzione degli atti, ciò emergendo inconfutabilmente dalla lettera d'incarico risalente al 18.12.1997 e dal fatto che la stipula ebbe a perfezionarsi il giorno successivo. Rappresentava il pubblico ufficiale di aver reso edotte le parti dell'impossibilità di procedere nell'esiguo termine a disposizione alle rituali visure ipotecarie anche in ragione della competenza della Conservatoria di Potenza. E tuttavia le medesime parti al fine di accelerare i tempi esonerarono il

professionista dall'obbligo di procedere alle verifiche in ordine alla libertà del cespite, così provvedendosi alla stipula degli atti pubblici su base squisitamente fiduciaria. In data 20.12.1997 la documentazione per la trascrizione veniva consegnata a tale Z.M. impiegato della Conservatoria di Potenza. Il 29.12.1997 l'esponente comunicava al Mediocredito del Sud l'effettuata iscrizione d'ipoteca sul suolo oggetto della vendita, ipoteca iscritta il 23.12.1997 con il n....Nella prima decade di gennaio 1998 il notaio apprendeva che la Nuova Trasporti Meridionali srl aveva già venduto a tal B. P., con atto del 3.6.1996 rogato dal notaio M. con n....di repertorio, i terreni oggetto della compravendita del 19.12.1997. Dalle visure emergeva altresì un'iscrizione ipotecaria contro B.P. ed a favore del Banco Ambrosiano Veneto per l'importo di £.200.000.000 a garanzia del mutuo stipulato a mezzo del notaio M. in data 20.12.1996 n....di repertorio. Convocate dal pubblico ufficiale le parti si accordavano per la risoluzione del contratto di vendita del 19.12.1997 e per procedere ad una nuova stipula fra i soggetti legittimati, esonerando ancora una volta il notaio dalle visure ipocatastali. Ed in effetti in data 16.1.1998 si provvedeva alla redazione di un nuovo contratto di vendita fra il B. e la L..
Dalle disposte visure emergeva purtroppo che in data 11.12.1997 il suolo venduto per la seconda volta alla L. era stato già precedentemente alienato dall'avv. M., nella qualità di procuratore speciale del B., alla società Il Tulipano, società nella quale lo stesso procuratore figurava come socio. A tal punto il notaio inoltrava un dettagliato esposto alla Procura della Repubblica di Bari. Per quanto concerneva l'asserito danno, l'esponente, dopo aver rilevato l'esistenza della polizza assicurativa n....con le Assicurazioni Generali Spa, compagnia della quale chiedeva a fini di garanzia e manleva la partecipazione al giudizio, rappresentava che sicuramente le parti avevano posto in essere un'attività idonea a fuorviare il proprio operato con i pressanti solleciti a perfezionare nei tempi più brevi l'atto, fornendo ampie assicurazioni circa la inesistenza di gravami, assegnando dei termini assolutamente inadeguati per procedere alle visure ipotecarie.

Peraltro, nel caso di specie sussisteva addirittura la prova documentale in ordine all'esenzione da responsabilità per l'omessa richiesta delle visure ipocatastali in relazione alla dichiarazione sottoscritta il 19.12.1997.

Certamente alcun danno era configurabile in capo alla banca in relazione alla perfezionata pratica di mutuo in ragione dell'inconsistenza della garanzia ipotecaria sul fondo oggetto delle visure ipocatastali, né aveva controllato l'evolversi della situazione patrimoniale della società terza datrice d'ipoteca. In ogni caso la Banca disponeva di altri cespiti idonei a garantirla nel mentre quello resosi indisponibile aveva in valore oltremodo modesto, pari a £.80.000.000, rispetto alla somma mutuata. Indi, conclusivamente, il notaio D.M. instava per la chiamata in causa della Compagnia Le Assicurazioni Generali Spa al fine di essere da quest'ultima garantito e manlevato e, nel merito, per il rigetto della domanda attorea. In subordine instava per la condanna di M.N., quale legale rappresentante della Nuova Trasporti Meridionali srl e di B.P. a tenerlo indenne da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dall'accoglimento della domanda attorea.

Con comparsa depositata il 16.6.1999 si costituiva, attraverso il curatore dott. M.D.S., il fallimento della Nuova Trasporti Meridionali srl il quale, richiamata la declaratoria fallimentare del 17.6.1998, eccepiva l'inammissibilità della domanda, soggetta alla disciplina dell'art. 52 legge fallimentare di tal ché per trovare soddisfazione nel patrimonio del fallito i crediti dedotti dovevano essere accertati in sede fallimentare e dovevano comunque risalire ad epoca anteriore al fallimento. Pertanto la domanda di risarcimento dei danni subiti dagli attori, così come proposta, andava vagliata nella sede concorsuale e doveva presupporre un inadempimento contrattuale od un fatto illecito anteriore alla data del fallimento. Anche le azioni costitutive o di mero accertamento, tra le quali l'azione di risoluzione del contratto per inadempimento del fallito, erano soggette alla medesima disciplina dell'art. 52 legge fallimentare. Non risultando

ottemperato il principio della competenza esclusiva ed inderogabile del giudice delegato a vagliare la domanda proposta essa era da ritenersi improponibile.

Così cristallizzate le posizioni delle parti la difesa del convenuto D.M. chiedeva il differimento dell'udienza di prima comparizione, fissata per il 30.6.1999 al fine di chiamare in causa Le Assicurazioni Generali dalle quali pretendeva di essere garantito. Conseguentemente la menzionata udienza veniva differita al 25.2.2000.

Con comparsa depositata il 1.7.1999 si costituiva B.P. per sostenere la nullità dell'atto di citazione ai sensi degli artt. 163 comma 3° n. 7 e 164 comma 4° cpc e cioè per mancanza dell'invito al convenuto a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza fissata nell'atto di citazione ed a comparire, nell'udienza indicata, dinanzi al designato istruttore, con espresso avvertimento che la comparizione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui all'art. 167 cpc.

Altra ragione di nullità dell'avversa citazione concerneva l'incompiuta determinazione del petitum e della causa petendi in quanto gli attori dopo una confusa enunciazione dei fatti storici, quasi del tutto estranei al deducente, chiedevano la condanna del medesimo al risarcimento di un danno quantificato in sei miliardi di lire o da precisarsi in corso di causa con possibile graduazione delle responsabilità senza indicazione alcuna, però, del titolo delle rispettive responsabilità. Ed invero tutti i convenuti erano stati evocati nel giudizio senza che fra i medesimi intercorresse un qualunque tipo di rapporto per rispondere, in maniera solidale e cioè indifferenziata, l'uno dell'operato dell'altro e non ognuno per quanto di ragione. Nel merito, il B. rimarcava la propria estraneità rispetto ai fatti addebitabili all'avv. M.. Era infatti accaduto che la L., dopo aver consensualmente risolto il contratto di vendita con la Nuova Trasporti Meridionali srl, si era rivolta all'effettivo proprietario del suolo. Stante l'esistenza di una procura speciale a favore del menzionato professionista, quest'ultimo avrebbe dovuto presiedere alla stipula. L'avv. M., invece, accampando la scusa dello smarrimento della procura, indusse il B. a partecipare personalmente alla redazione dell'atto nel quale per la cessione del suolo fu

convenuto il corrispettivo di £.170.000.000, versato mediante sottoscrizione di titoli a firma diretta della società acquirente per £.70.000.000 ed accollo della residua quota di mutuo concesso dal Banco Ambrosiano Veneto per l'importo di £.100.000.000. Era tuttavia accaduto, purtroppo, che l'avv. M., già da tempo prima e cioè, l'11.12.1997, utilizzando la procura a suo tempo rilasciatagli senza informare il rappresentato, avesse alienato il medesimo suolo alla società Il Tulipano snc della quale egli stesso era socio per una quota del 50%. Neppure il prezzo in quella circostanza convenuto, pari a £.85.000.000 gli era stato corrisposto, ciò comprovando l'interesse del M. a conseguire gratuitamente la proprietà del menzionato bene. Il medesimo esponente aveva, da un lato, presentato formale denunzia dei fatti evidenziati alla Procura della Repubblica di Bari, dall'altro, aveva promosso azione civile dinanzi il Tribunale di Melfi affinché, ritenuto il conflitto d'interessi, fosse annullato il contratto di compravendita fra M.V., quale procuratore di B.P., e la società Il Tulipano, vendita per atto C. dell'11.12.1979 n...di repertorio. In via subordinata, aveva altresì richiesto che, dandosi atto della sostanziale difformità fra mandato conferito ed atto stipulato, fosse dichiarata l'inefficacia nei propri confronti del contratto di vendita perfezionato l'11.12.1997 e che non avendo ricevuto il corrispettivo della vendita non era tenuto a rimborso alcuno, che fosse dichiarato risolto il predetto contratto per inadempimento addebitabile alla società Il Tulipano, con condanna della medesima alla restituzione del fondo oltre i frutti percepiti e percepiendi ed al risarcimento del danno, compreso quello da svalutazione monetaria. Aggiungeva l'esponente che, venuto a conoscenza dei fatti, aveva continuato a pagare le rate di mutuo e si era astenuto dal mettere all'incasso le cambiali rilasciategli dalla L. la quale, pertanto, non poteva dolersi di alcun danno. Del resto gli stessi attori avevano riconosciuto la buona fede del B. ed il suo ruolo di vittima della perpetrata truffa nell'atto di citazione, provvedendo financo a citarlo erroneamente come teste. Conclusivamente il B. instava per la declaratoria di nullità dell'atto di citazione, per il

combinato disposto degli artt. 163 n. 7 e 164 cpc, quindi per l'assegnazione alle parti di nuovo termine per la rinnovazione degli atti, nel merito per il rigetto della domanda.
Con comparsa depositata il 22.10.1999 interveniva nel giudizio, a seguito di chiamata in causa da parte del notaio D.M., le Assicurazioni Generali Spa per sostenere, da un lato, le ragioni di nullità dell'atto di citazione già rappresentate dalla difesa del B., e per richiedere, dall'altra la sospensione del giudizio in attesa della definizione di quello pendente presso il Tribunale di Melfi avente ad oggetto l'annullamento della compravendita dell'11.12.1997 fra il medesimo B. ed Il Tulipano. Ove in effetti tale vendita fosse stata annullata, sarebbe tornata valida quella a rogito del notaio D.M. stipulata il 16.1.1998 fra il B. e la L., così svuotandosi di significato la presente controversia. Nel merito eccepiva la Compagnia assicuratrice il difetto di legittimazione degli attori L.N.M.G.L.P. e del Gruppo L. srl per non aver rivestito i medesimi la qualità di parti contraenti negli atti rogati dal notaio D.M. di tal ché non potevano dolersi di alcun danno da questi provocato. In via più gradata l'esponente rilevava come la domanda attrice fosse sprovvista di ogni supporto probatorio tanto più che era stato accertato l'espresso esonero del pubblico ufficiale dall'acquisizione delle visure ipocatastali nel mentre del tutto iperbolica appariva la somma richiesta a titolo di risarcimento danni, somma pressoché corrispondente all'intero importo del finanziamento. In ogni caso, nell'ipotesi di accoglimento della domanda attrice, le Assicurazioni Generali Spa chiedeva di essere tenuta indenne, per le somme eventualmente a corrispondersi, dal notaio C. il quale, pur essendo perfettamente consapevole, in ragione della redazione dell'atto costitutivo della società Il Tulipano, della partecipazione dell'avv. M. alla compagine sociale nella misura del 50% del capitale sottoscritto, non aveva esitato a redigere l'atto di compravendita nel quale la figura del rappresentante del venditore si confondeva, in buona sostanza, con l'acquirente, così realizzando un atto annullabile ai sensi degli artt. 1394 e 1395 c.c.. Chiedeva altresì di essere tenuta indenne da ogni conseguenza pregiudizievole derivante

dall'accoglimento della domanda attorea proposta contro M.N. e B.P., i quali, negli atti rispettivamente stipulati, avevano garantito la piena disponibilità dell'immobile sottacendo le precedenti alienazioni. In estremo subordine eccepivano che la garanzia prestata nei confronti del notaio D.M. prevedeva per ogni infortunio professionale una franchigia del 10% a carico dell'assicurato, franchigia di cui tener conto nell'ipotesi di soccombenza e da detrarre sul massimale di £.5.000.000.000.

Si costituiva altresì in data 9.11.1999 il M.N. per sostenere la propria assoluta estraneità ai fatti di causa risultando, addebitabile, invece, ogni responsabilità al fratello M.V. il quale, profittando delle procure rilasciategli da sé medesimo e dal B., aveva perfezionato atti di vendita del tutto illegittimi. La vendita effettuata il 19.12.1997 dinanzi al notaio D.M. aveva visto la sua partecipazione solo a seguito delle ampie assicurazioni fornitegli dal fratello circa l'effettuata risoluzione della precedente vendita del 3.6.1996 dinanzi al notaio M., in favore del B., risoluzione cui aveva dato l'avvio utilizzando la procura da sé stesso rilasciata in suo favore. Nessuna obiezione era stata mossa in sede di stipula dal notaio D.M., ciò avvalorando il proprio giudizio sulla perfetta legittimità della vendita effettuata in favore della L. dalla quale non aveva incassato alcun prezzo. In ogni caso la situazione era stata sanata con l'intervenuta risoluzione del contratto del 19.12.1997, restando egli estraneo ad ogni successivo rapporto e di conseguenza, non essendogli addebitabile alcuna responsabilità, chiedeva la propria estromissione.

Disposta dal giudice istruttore l'integrazione del contraddittorio nei confronti del curatore dell'eredità giacente dell'avv. M.V., la rinnovazione e l'integrazione della citazione nei confronti delle parti costituite e di quelle che dovevano necessariamente partecipare al giudizio, superate le eccezioni di nullità degli atti, con ordinanza del 25.1.2002 veniva disposto il libero interrogatorio delle parti.

Raccolte le dichiarazioni delle stesse, veniva disposta l'escussione dei testi indicati nelle rispettive memorie istruttorie, disposta l'acquisizione di documentazione nonché consulenza tecnica d'ufficio volta alla verificazione e quantificazione del danno

asseritamente subito dagli attori. Respinte dal giudice istruttore ulteriori richieste di prove testimoniali e di riunione dei giudizi, all'udienza del 23 maggio 2003 la causa veniva ritenuta per la decisione sulle conclusioni dei procuratori delle parti costituite già in epigrafe trascritte.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Com'era prevedibile taluna delle parti interessate ha rinnovato, all'evidente fine di paralizzare il giudizio, le eccezioni preliminari già sollevate nel corso dell'istruttoria, eccezioni sulle quali questo giudicante si è già espresso con ordinanza del 25.11.2002. In particolare la difesa delle Generali Assicurazioni Spa, terza chiamata in causa al fine di manlevare il convenuto D.M. dalle infauste conseguenze di una pronuncia di responsabilità adottabile nei suoi confronti, insiste nella richiesta di estinzione del giudizio per tardivo adempimento all'ordine di integrazione del contraddittorio. Era infatti accaduto che già alla prima udienza di comparizione del 2.7.1999 il procuratore attoreo avesse richiesto il differimento dell'udienza atteso che l'atto di citazione non conteneva l'invito ai convenuti a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata ai sensi dell'art. 163 n. 7 cpc e che il difensore del B. avesse eccepito la nullità del medesimo atto introduttivo per la mancanza dei requisiti previsti dall'art. 163 n. 3-4-7 cpc. Nella successiva udienza del 25.2.2000 il procuratore attoreo insisteva nella menzionata richiesta, nel mentre la difesa del notaio D.M. richiedeva la riunione del presente giudizio all'altro pendente fra i medesimi attori ed il Mediocredito del Sud, giudizio nel quale il proprio assistito era stato citato in qualità di terzo dall'Istituto, provvedendo, a sua volta, a citare nel presente giudizio a fini di garanzia le Generali Assicurazioni Spa. Evidenti dunque le ragioni di connessione che giustificavano, secondo quel difensore, la pronuncia di riunione.

La difesa della società convenuta "Il Tulipano" eccepiva infine la mancata integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi del defunto avv. V.M., e non essendo intervenuta da parte dei medesimi accettazione dell'eredità, nei confronti del curatore

dell'eredità giacente. Le Generali eccepivano inoltre la necessità di sospendere il presente giudizio in attesa della definizione di quello pendente innanzi il Tribunale di Melfi nel quale era stato evocato il notaio C. a titolo di responsabilità professionale. Il Presidente istruttore, in sostituzione del designato giudice istruttore, provvedeva a disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti del curatore dell'eredità giacente di M.V. ed all'integrazione dell'atto di citazione nei confronti delle altre parti costituite prescrivendo la rinnovazione dell'atto di citazione entro il termine del 31.5.2000 all'uopo rinviando l'udienza al 6.10.2000. In ossequio ai provvedimenti assunti dal giudice gli attori notificavano in data 30.5.2000 al curatore dell'eredità giacente di M.V. l'atto di citazione ed in pari data depositavano l'atto di integrazione della domanda, riformulata nei termini in epigrafe specificati. Orbene sostiene la difesa delle Generali Assicurazioni Spa che in virtù del richiamo operato dall'art. 164 all'ultimo comma dell'art. 163 cpc gli attori avrebbero dovuto depositare l'atto di integrazione entro il 27.3.2000 in ossequio al disposto della norma richiamata che prevede per il deposito l'assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni decorrenti nella fattispecie dall'udienza del 25.2.2000. L'affermazione non è condivisibile. In primo luogo, se errore vuole ravvisarsi, questo non è addebitabile alla parte bensì al giudice che ha assegnato un termine superiore, di tal ché sarebbe oltremodo iniquo sanzionare addirittura con la nullità l'atto emesso in ossequio alle prescrizioni dettate dal soggetto responsabile della direzione del processo. In secondo luogo, la tesi espressa cozza contro un dato di fatto insormontabile determinato dalla necessità del procuratore attoreo di estendere il contraddittorio nei confronti del curatore dell'eredità giacente dell'avv. M.V. oltre che di procedere all'integrazione dell'atto di citazione nei confronti delle parti costituite. Nella fattispecie gli attori hanno provveduto a perfezionare entrambi gli adempimenti entro il termine del 30.5.2000, termine che si rivela inferiore a quello previsto dall'art. 163 bis cpc al quale, teoricamente, il predetto curatore avrebbe avuto diritto, circostanza quest'ultima che non produce alcuna nullità così come univocamente sostenuto dalla giurisprudenza sulla base

del dettato normativo di cui agli artt. 102 e 270 cpc (Cass. sez. unite 10.12.1976 n. 4588 Cass. 18.7.1986 n. 4629). In teoria tuttavia, proprio per salvaguardare il diritto del curatore dell'eredità giacente si sarebbe potuto assegnare un termine superiore a quello del 31.5.2000 senza che tale assegnazione implichi per quanto concerne l'integrazione della domanda nei confronti delle parti già costituite la violazione delle prescrizioni dell'art. 183 cpc. Certo la difesa delle Generali Assicurazioni Spa potrebbe ritenere che la via percorribile sia quella della doppia assegnazione di termini, quello inferiore non superiore a trenta giorni per l'integrazione della domanda, quello superiore, teoricamente corrispondente al termine indicato dall'art. 163 bis cpc, per la citazione del curatore. Orbene la tesi appare caratterizzata da eccessivo formalismo laddove si ponga mente al dato testuale dell'ultimo comma dell'art. 183 cpc "....il giudice fissa il termine perentorio non superiore a trenta giorni.....". Nel predetto inciso sono contenuti due comandi: il primo diretto al giudice affinché non esorbiti dai limiti impostigli nell'esercizio del potere di acquisizione delle memorie, il secondo diretto alle parti affinché esercitino il diritto di presentare memorie nel termine perentoriamente assegnato dal giudice, così configurandosi una catena di comando al cui vertice è individuabile la volontà del legislatore scendendo alla posizione del giudice per addivenire a quella delle parti. Quest'ultime possono rispondere per le loro inadempienze non certo per quelle imputabili al giudice il quale, a sua volta, come comprova la presente fattispecie, deve mediare fra opposte esigenze e cioè dell'accelerazione dei tempi processuali e quella di garantire il diritto di difesa. Per quanto concerne la doglianza mossa dalla difesa del notaio D.M. in ordine al carattere tardivo dell'azione di integrazione della domanda disposta dall'istruttore deve replicarsi che il medesimo è stato reso comunque nella fase destinata alla verifica della regolare costituzione delle parti. Ed invero il rinvio disposto all'udienza del 2.7.1999 per quella del 25.2.2000 risulta motivata con la necessità di adempiere le formalità prescritte nell'udienza di prima comparizione, nulla vietando che nelle ipotesi di particolare complessità della causa, caratterizzata dalla partecipazione al

giudizio di un numero inusitato di parti, i controlli generalmente destinati ad esaurirsi nella prima udienza possano protrarsi per quelle successive. Relativamente all'ulteriore richiesta concernente la sospensione del presente giudizio in attesa della definizione di quello pendente dinanzi il Tribunale di Melfi contro la società Il Tulipano snc avente ad oggetto l'annullamento della vendita per notar C. dell'11.12.1997 si deduce che l'eventuale pronuncia di annullamento rappresenta un antecedente logico giuridico della presente controversia, in quanto tale provvedimento implicherebbe la reviviscenza del contratto di vendita 16.1.1998 per notar D.M. fra il B. e la L.. Tale richiesta viene suffragata dall'allegazione nel fascicolo del difensore di B.P. dell'atto di citazione da quest'ultimo notificato nei confronti della ditta Il Tulipano di D.L.P. e C. snc rispetto al quale risulterebbe instaurata dinanzi il Tribunale di Melfi il giudizio contrassegnato dal n....R.G. così come dichiarato dal difensore del B. all'udienza del 16.5.2003.

Orbene a prescindere dalla circostanza per cui la pendenza del giudizio dinanzi al Tribunale di Melfi non è sufficientemente documentata risultando acquisita solo una copia non notificata dell'atto di citazione, non si è considerato quanto riportato nella relazione di consulenza predisposta dal dott. D.N.. Quest'ultimo ha riferito che il programma edilizio che la L. intendeva avviare rientrava nel c.d. programma integrato di intervento il quale rappresenta il nuovo tipo di strumento operativo introdotto, in campo urbanistico, con la legge 17.2.1992 n. 179, e successivamente, perfezionato in ambito regionale. Attraverso il predetto strumento, recepito nella legislazione regionale pugliese e lucana nel quadriennio 94-98, il Comune perimetra l'ambito territoriale ricomprendendovi aree private, pubbliche o soggette a pubblica utilità e determina gli obiettivi del piano ed i criteri dell'intervento. Successivamente emana un bando ad evidenza pubblica attraverso il quale acquisire le varie proposte. Effettuata la scelta del vincitore, nella fattispecie la Astor Immobiliare srl, si passa alla fase urbanistica che può presentare due alternative. Se il PII rispetta le norme del PRG vigente si procede alla firma della convenzione fra il Comune ed il soggetto vincitore. Se invece il PII è

proposto in variante rispetto allo strumento urbanistico, come nel caso del Comune di Barile, occorre procedere alla stipula di un accordo di programma fra Regione e Comune per rendere operativa la variante. La firma dell'accordo sostituisce addirittura la concessione edilizia ma deve essere ratificata dal consiglio comunale nel termine di trenta giorni. Nella fattispecie, le procedure risultano rispettate fino alla ratifica dell'Accordo di Programma ratificato dal Consiglio comunale di Barile il 28.1.1998, ma poiché il termine per l'attuazione degli interventi è di tre anni dalla sottoscrizione della convenzione, sottoscrizione effettuata dalla società Il Tulipano, soggetto diverso dal promotore dell'intervento, l'accordo di programma è decaduto. Consegue quindi da tali annotazioni che l'eventuale retrocessione del suolo, oggetto del programma integrato di intervento, non risulterebbe sufficiente a reintegrare il patrimonio degli attori delle perdite conseguenti all'indisponibilità del suolo, medio tempore verificatosi, avendo perso quel bene ogni idoneità a costituire l'oggetto di un programma edilizio di quelle dimensioni.

Accoglibile invece l'eccezione di inammissibilità della domanda proposta nei confronti del fallimento della Nuova Trasporti Meridionali srl in quanto ai sensi dell'art. 52 legge fallimentare ogni credito, naturalmente anteriore alla dichiarazione di fallimento, deve essere accertato secondo le norme dettate in tema di accertamento dello stato passivo. Poiché la competenza del giudice delegato, e del Tribunale fallimentare per l'accertamento dei crediti da inserire nello stato passivo è esclusiva, andrà disposta l'estromissione del fallimento convenuto dal presente giudizio.

Pervenendo all'esame del merito della controversia le indagini peritali espoletate dal CTU hanno consentito di aggiungere qualche tassello nella ricostruzione della vicenda processuale. Dalla relazione del dott. D.N. si apprende infatti che già con scrittura privata del 4.10.1995 fu perfezionata fra l'avv. M., quale procuratore speciale della Nuova Trasporti Meridionali srl, e la L.srl un’opzione di vendita del suolo in Barile, ancora intestato, per non eseguita voltura, a N. E T.M. per una parte, e a tale S.P. per il

residuo. Il prezzo da corrispondere veniva preventivato in £.2.500.000.000. con ulteriore scrittura del 31.1.1997 le medesime parti addivennero alla stipula di un contratto preliminare per la vendita del medesimo suolo al prezzo già preventivato di £.2.500.000.000 da corrispondersi per £.300.000.000 a titolo di caparra confirmatoria ed acconto alla stipula del preliminare, £.700.000.000 con versamenti mensili dal 28.2. al 31.8.1997 ed il residuo di £.1.500.000.000 entro e non oltre la data del 31.12.1998, contestualmente alla stipula dell'atto pubblico e comunque entro e non oltre il termine di tre mesi dalla definitiva approvazione del piano integrato di intervento da parte della Giunta regionale della Basilicata.

Orbene, già da tali elementi fattuali è possibile ritrarre una prima conclusione. Risultando stipulato l'atto di vendita fra la Nuova Trasporti Meridionali srl e la L.srl in data 19.12.1997 e risultando dedotto dal convenuto notaio D.M. l'esistenza di una condizione che subordinava il perfezionamento della vendita alla pronta ed immediata redazione dell'atto e degli incumbenti connessi, può affermarsi che l'urgenza dedotta era forse riferibile ad altri soggetti, non certo all'acquirente il quale disponeva del più ampio termine del 31.12.1998 o di quello ancora più ampio di tre mesi dall'approvazione del piano integrato recepito dal Consiglio comunale di Barile il 28.1.1998. Volendo tuttavia pervenire all'identificazione del soggetto che dedusse motivi di assoluta urgenza per la redazione dell'atto, possono utilizzarsi proficuamente le dichiarazioni rese in sede di libero interrogatorio da L.P., legale rappresentante della L.srl, in data 12.2.2002. In relazione alle modalità di pagamento del prezzo, costui ha affermato: "Ho versato il prezzo in varie soluzioni per un periodo complessivamente di otto mesi antecedenti alla vendita, sempre per contanti. Tale modalità di pagamento mi venne esplicitamente richiesta dall'avv. V.M. il quale doveva a sua volta effettuare dei pagamenti in nero. In effetti l'avv. V.M. non era in buone condizioni economiche in quanto aveva contratto dei prestiti a canali non ufficiali: più volte sono intervenuto per aiutarlo e ricordo di aver scontato suoi effetti per circa 150 milioni.....". A sua volta il convenuto M.N., fratello

dell'avv. V.M.- ha riferito: "Ero a conoscenza per sommi capi della pesante esposizione di mio fratello....". In data 14.2.2002 il notaio D.M. ha dichiarato: "Una sera in Putignano, trovandomi presso lo studio dell'avv. C.P., ebbi modo di incontrare il sig. L.P. il quale sondò la mia disponibilità a redigere alcuni atti con una certa frequenza. Dopo tale incontro ricevetti delle telefonate dall'avv. P. e dal geom. G.R., tecnico accreditato presso il Mediocredito, con le quali si confermava la volontà del L. ad affidarmi l'incarico di redigere i rogiti. E ricevetti successivamente una lettera con la quale il Mediocredito, il 18.12.1997, mi trasmetteva la documentazione necessaria alla redazione degli atti. Ricevuta tale documentazione feci presente alla Banca che non v'era il tempo per effettuare le visure ipotecarie. Poiché i funzionari della Banca mi risposero che ben conoscevano la situazione della L. mi dissero di procedere egualmente senza indugio. Del resto nel corso dei colloqui avuti con l'avv.P. e con il geom.R. mi fu prospettata la necessità di procedere con assoluta celerità. Oltre alla fretta postami dal futuro mutuatario, anzi dai professionisti sopra citati, avendo io parlato con il sig. L.P. solo in occasione dell'incontro in Putignano, avvenuto circa dieci giorni della stipula, anche i funzionari della Banca mi rappresentarono l'assoluta necessità che gli atti fossero perfezionati per motivi di budget entro la fine dell'anno.

È il medesimo ufficiale rogante dunque che riferisce di aver mantenuto i contatti, in maniera pressoché esclusiva, con funzionari e collaboratori della banca, ricevendo da costoro, per conto del L. l'incarico di procedere al rogito nonché la documentazione tecnica necessaria. Coerentemente con tale impostazione il notaio D.M. afferma che i motivi d'urgenza furono rappresentati dal personale dipendente del Mediocredito. "Nella deposizione resa il 4.6.2002 dal teste R.G., socio assieme all'avv. P.C. della CMP srl, società esercente l'attività di intermediazione finanziaria, incaricata dalla L. di reperire un cospicuo finanziamento per l'attuazione di un vasto programma edilizio in Barile, in relazione alle concrete modalità con le quali il finanziamento venne erogato, si legge: "Il finanziamento ammontava a £.8.000.000.000 DM zero coupon. Ritengo che l'acquisto

del terreno abbia preceduto l'atto di finanziamento proprio per consentire alla banca di accendere le ipoteche a garanzia. Rappresentata al teste la circostanza che l'atto di mutuo risulta essere stato sottoscritto contestualmente all'atto di vendita del suolo edificatorio e richiesto al medesimo se può riferire le ragioni per cui la Banca non procedette prima a stipulare il mutuo, il sig. R. risponde che non sa spiegare tali ragioni e di non ricordare le cause che determinarono la banca alla contestuale sottoscrizione. "nessuno dei funzionari della banca ha dichiarato che le ragioni della contestuale sottoscrizione risiedevano in esigenze di budget, cioè di far figurare certi impieghi in un determinato esercizio. Certamente la banca non avrebbe riferito a me questa circostanza. La banca normalmente eroga il finanziamento dopo aver consolidato le ipoteche. Il L. allorquando mi contattò non manifestò ragioni di particolare urgenza anche perché il nostro modus operandi era sempre lo stesso.....".

Già da queste dichiarazioni è possibile ritrarre qualche parziale conclusione. I motivi d'urgenza, connessi alla propria precaria condizione economica, furono molto probabilmente rappresentati dall'avv. M.V., necessitato a tacitare creditori che operavano in canali non ufficiali. E tuttavia l'avv. M. non è stato certamente il solo a spingere acché gli atti fossero redatti con una solerzia tale da accantonare quegli adempimenti cui l'ufficiale rogante avrebbe dovuto attendere.

L'inesplicabilità della condotta della banca che non ha atteso il consolidamento delle ipoteche per l'erogazione del mutuo, così come dedotta dal geom. R., trova giustificazione, invece, nelle esigenze di far figurare entro l'anno un certo budget della banca. La conferma della tesi perviene attraverso l'inequivocabile deposizione del teste A.F..

Ed invero la medesima, dipendente dell'istituto creditizio, alla domanda posta dal difensore del D.M., di cui alla lett.a) della memoria depositata il 5.4.2001 del seguente tenore: "vero che il 19 dicembre 1997, in sede di stipula del primo atto di compravendita, e di iscrizione di ipoteca, il notaio rogante fu sollecitato anche dallo

stesso istituto creditizio Mediosud, rappresentandosi la necessità di una sollecita erogazione del mutuo per motivi interni di "budget" sulla scorta della mera formalità del rilascio di dichiarazione attestante l'avvenuta iscrizione dell'ipoteca sul bene oggetto della vendita?" ha dichiarato: "confermo la posizione sub a) della memoria 5 aprile 2001 presentata nell'interesse del notaio D.M.. Specifico che era interesse della banca dimostrare l'effettuato impiego di determinate somme nei finanziamenti zero coupon entro l'esercizio 1997 di tal ché il notaio fu espressamente esonerato dall'effettuare prima della vendita, contestuale alla stesura del mutuo, le visure ipocatastali. Del resto anche l'istruttoria svolta dalla Banca non si era spinta fino all'acquisizione delle predette visure. A tanto addivenimmo in considerazione della serietà del professionista geom. R., che presentò il cliente, nonché della necessità assoluta per la banca di dimostrare l'effettuato impiego delle somme, anche accettando la relativa alea. La banca aveva comunque una certa sicurezza determinata dal rilascio di una dichiarazione del notaio attestante l'effettuata iscrizione ipotecaria e il relativo titolo di proprietà, dichiarazione sia pur priva delle necessarie visure ipocatastali.

Non so se la sollecitazione a non effettuare le visure ipocatastali sia stata rivolta anche dal sig. L.....Allorquando faccio riferimento all'assoluta esigenza di fare budget per l'esercizio 1997 intendo riferirmi all'imminente fusione del Mediocredito del Sud con il Mediocredito Lombardo di tal che si aveva l'esigenza di presentarsi con un certo portafoglio al momento della fusione. In questa decisione pertanto non hanno contato motivi personali di carriera. Infatti era al Direttore, tale M.V. già di provenienza del Mediocredito Lombardo che il consiglio assegnava un budget, che noi funzionari cercavamo di realizzare onde non esporre il direttore alla necessità di doversi giustificare in Consiglio. Con quell'atteggiamento, tentavamo all'epoca di evitare quella decimazione del personale che purtroppo il Mediocredito Lombardo ha poi effettuato. Le esplosive dichiarazioni della teste A. ricevono riscontro nella deposizione resa l'8.11.2002 dal teste M.V. Costui ha spiegato che il Mediocredito del Sud nell'anno 1993 passò dal controllo

della Cassa di Risparmio di Puglia a quello della Cariplo. In prossimità della fusione la struttura era fortemente deficitaria di tal ché egli fu inviato a dirigerla da Cariplo-Mediocredito Lombardo per risolvere tale situazione di crisi. Confermava il teste l'interesse di tutto il personale del Mediosud a raggiungere gli obiettivi di budget assegnati dal Consiglio di Amministrazione. Escludeva tuttavia che il perseguimento di quegli obiettivi dovesse spingersi sino al punto di sacrificare quelle cautele di carattere amministrativo che garantivano l'istituto per il buon esito della pratica. Anche dopo la lettura della deposizione resa dall'A., il V. ha confermato le proprie dichiarazioni, attribuendo a quel funzionario un errato convincimento circa i limiti dei propri margini operativi e l'intento, probabilmente, di promuovere la propria immagine professionale. All'esito della verifica delle risultanze probatorie pare ovvio a questo giudicante concludere che a prescindere dall'avv. M.V., le cui ragioni d'urgenza si individuano nella precaria situazione finanziaria in cui si dibatté, nonché, nell'esigenza che non si disveli intempestivamente la concatenata serie di artifici truffaldini posti in essere al fine di rastrellare liquidità, l'unico altro soggetto in capo al quale risultano configurabili motivi d'urgenza è l'istituto finanziatore. Alle esigenze del budget, così pressanti da derogare alla prassi della erogazione del mutuo solo dopo il consolidamento dell'ipoteca, così come indicata dal R., ha fatto riferimento dapprima il notaio D.M. e successivamente la teste A.F. la quale ha anche spiegato le ragioni della dedotta urgenza. Era infatti di vitale importanza per il Mediosud prepararsi alla fusione con il Mediocredito Lombardo con i migliori risultati di bilancio al fine precipuo di evitare riduzioni del personale. Conseguentemente entro la fine del 1997, prevedendosi come imminente la fusione, occorreva far figurare l'esistenza di consistenti impieghi al fine di accreditare l'immagine di una banca attiva ed operativa. Il teste V., sia pur badando a scindere la propria responsabilità da quella di funzionari troppo solerti, sia pur ammanendo la scontata versione di una banca attenta alla puntuale osservanza dei principi di buon governo che debbono presiedere l'esercizio dell'attività creditizia, sia pur addebitando al funzionario

A.F. intenti promozionali, quasi che si trattasse di una giovane manager dalla carriera in ascesa, e non di una consumata professionista, sopravvissuta ai tagli di personale operati dopo la fusione e prossima al pensionamento, conferma comunque il genere di aspettativa esistenti fra il personale della banca. L'urgenza della banca di perfezionare la pratica ed erogare il finanziamento alla L. entro la data del 31.12.1997 viene ulteriormente avvalorata dalla deposizione del teste L.P. il quale in data 10.6.2002 dopo aver specificato di essere stato interessato dalla società attrice per la redazione del piano economico relativo all'intervento edilizio nel Comune di Barile, ha espressamente affermato: "il finanziamento doveva essere erogato entro il 31.12.1997 onde consentire ai funzionari la possibilità di dimostrare che avevano raggiunto il budget di impieghi previsti per quell'esercizio finanziario". La rilevanza di tale deposizione non si esaurisce tuttavia nella conferma dell'interesse del personale della banca al conseguimento del budget assegnato ma introduce un nuovo elemento di riflessione. Ed invero nel corso della deposizione il L. ha avuto modo di riferire: "ricordo di un pomeriggio, corrispondente al giorno della stipula dell'atto, in cui non si poteva procedere al perfezionamento del mutuo prima che arrivasse la notizia dalla Cassa di Risparmio di Puglia - filiale di Modugno, relativa all'estinzione del precedente mutuo con quell'istituto e della liberazione degli immobili. Con l'arrivo della comunicazione in quello stesso pomeriggio si procedette alla stipula dell'atto. I beni per i quali si poneva il problema della liberazione da precedenti vincoli erano quelli personali del L. non certo il suolo in Barile", aggiungendo a proposito della stipula del mutuo: "Nemmeno in quella sede fu sollevato alcun problema in ordine alle visure ipocatastali. Unico problema era quello di aspettare la comunicazione relativa alla liberazione da precedenti vincoli degli immobili personali del L. dati in garanzia". Pare al giudicante che la contrapposizione fra lo scrupolo dei funzionari dell'istituto ad attendere la liberazione degli immobili personali del L. dai precedenti vincoli ipotecari e l'indifferenza dei medesimi mostrata in ordine all'acquisizione delle visure ipocatastali relative al fondo oggetto della vendita,

sul quale costruire un'ulteriore vincolo ipotecario, denoti la maliziosa consapevolezza da parte degli stessi della sufficienza dei beni dell'imprenditore a coprire il rischio derivante dall'omessa, o quantomeno rinviata, acquisizione delle visure. Trattasi di uno spunto d'indagine estremamente interessante e tuttavia inibito al giudicante non risultando il Mediocredito del Sud parte processuale nel presente giudizio. A conferma degli assunti testè esplicitati, infine, l'erogazione del finanziamento proprio alla data del 30.12.1997 dopo l'acquisizione della relazione notarile di pari data attestante la regolare proprietà dell'immobile, l'avvenuta iscrizione ipotecaria e la assenza di elementi pregiudizievoli, relazione dal contenuto parziale in quanto attestante in maniera generica la condizione ipocatastale dell'immobile fino alla data del 23.12.1997 non corredata da alcuna visura, tanto che nella nota del 23.2.1998, per il direttore generale i medesimi funzionari della banca riferiscono di aver più volte sollecitato il notaio per l'esibizione della documentazione contrattualmente prevista.

Certamente ragioni d'urgenza non erano configurabili in capo al L. il quale, alla stregua delle pattuizioni perfezionate con il preliminare del 31.1.1997 doveva rendersi disponibile per la stipula del definitivo e quindi per il pagamento del prezzo attraverso la fruizione del finanziamento entro la data del 31.12.1998. Disponendo dunque il L. di ampio margine temporale sia per il perfezionamento della stipula, sia per la fruizione del mutuo, per quale ragione il medesimo avrebbe dovuto sottoscrivere la dichiarazione di esonero del notaio dalle ricerche ipocatastali peraltro necessarie al perfezionamento del contratto di mutuo. Risulta addirittura paradossale che il pubblico ufficiale fosse formalmente tenuto da un lato ad effettuare le visure per attestare al Mediocredito del Sud il titolo di proprietà sull'immobile, l'iscrizione di ipoteca, e la mancanza di formalità pregiudizievoli, visure dalle quali ha soprasseduto su richiesta dei funzionari della banca al fine di accelerare i tempi di erogazione del mutuo, dall'altro dovesse esserne esonerato dal proprio cliente il quale lo aveva officiato dei rogiti in data 18.12.1997. Certo il L. non ha negato la propria sottoscrizione riportata nella dichiarazione di esonero ma alla

stregua di quanto testè argomentato, prende corpo il sospetto che quella dichiarazione sia stata capziosamente ottenuta allorquando la vicenda contrattuale si fosse già connotata di aspetti patologici. Ancor più assurda la pretesa di attribuire valore esimente alla medesima dichiarazione in relazione alla seconda stipula, quella intercorsa fra il B. e la L., allorquando il compratore, già messo sull'avviso sugli esiti della precedente vicenda, avrebbe dovuto mantenere intatta la propria fiducia e non adottare alcuna elementare cautela esonerando ancora una volta il notaio dalle visure ipocatastali.

Estremamente significativa a tal proposito la deposizione del teste D.C.S., impiegato dello studio notarile D.M. il quale all'udienza del 6.6.2002 dopo aver riferito "mi resi conto che tutti esercitavano pressioni affinché gli atti fossero redatti con urgenza assoluta anche se devo riconoscere che a me personalmente non fu rappresentata da parte di chiunque alcuna ragione d'urgenza", aggiunge: "Non so il motivo per cui anche per la seconda vendita del 16.1.1998 il notaio procedette alla stipula senza attendere l'esito delle visure".

Preziosa la deposizione del teste B.N., padre di B.P., il quale ha testualmente riferito: "Conosco da tempo il notaio D.M. del quale mi servo per i miei affari".

Verso la fine di dicembre 1997 e primi di gennaio 1998 fui contattato dal notaio D.M. assieme a mio figlio P. per sistemare un'incresciosa situazione che si era venuta a determinare. Presso lo studio del professionista apprendemmo pertanto che l'immobile in Barile di cui mio figlio era proprietario era stato venduto a L. con atto successivo a quello del titolo di cui mio figlio disponeva.....Allorquando fui chiamato dal notaio D.M. questi ammise di aver effettuato altra vendita per il medesimo immobile fra la Nuova Trasporti Meridionali srl e la L., vendita alla quale non si potè dare efficacia alcuna avendo il notaio omesso le visure catastali. Confermo che nella circostanza il notaio si giustificò dicendo che aveva ricevuto fortissime pressioni dal Mediocredito per la celerità degli adempimenti".

Né peregrina appare l'ipotesi che l'attore sia stato vivamente consigliato a rivolgersi al notaio D.M.. Ed invero il L. non conosceva il predetto professionista così come riferito nel libero interrogatorio reso il 12.2.2003: "Non ho fatto altri atti con il notaio D.M. né prima né dopo la stipula delle vendite menzionate ad eccezione di un mutuo per una cooperativa edilizia dalla quale avevo avuto i lavori in appalto. Tale incarico fu dato qualche settimana prima della prima vendita del 19.12.1997". Certamente le parti, originariamente, volevano officiare altro professionista risultando indicato già nell'opzione di vendita del 4.10.1995 e nel preliminare di vendita del 31.1.1997 il notaio F.M. in Valenzano quale ufficiale rogante del futuro contratto definitivo di vendita. Un contributo al chiarimento delle ragioni che indussero le parti (anche l'avv. M. era solito avvalersi dell'opera di M.) è pervenuto dalla deposizione resa dal teste avv. C.P. il quale in data 5.6.2002 ha affermato che in qualità di socio assieme al geom. R.G. della CMP srl ebbe ad interessarsi per il reperimento di un finanziamento alla L. aggiungendo che "pur conoscendo il notaio D.M., col quale collaboro sempre, non ricordo se fui io ad indicare il predetto professionista alle parti". Altri preziosi contributi pervengono dalle affermazioni del teste L.P. nella deposizione resa il 10.6.2002. Dichiara il teste: "Il nome del notaio scaturì dopo la convocazione con la quale il Mediocredito del Sud ci annunziò l'esito favorevole della pratica di fido, mi pare sempre nel mese di dicembre 1997. In quella circostanza il L., richiesto della nomina di un notaio, fece il nome del notaio M. di Valenzano: il funzionario della banca, mi ricordo di sesso femminile dal nome A. o A., soggetto comunque che non si identifica in A.F. suggerì, invece, un notaio più vicino e più veloce e cioè il notaio D.M.". Il teste Z.G., nipote del L. ed ex dipendente della L. ha, nella medesima udienza dichiarato: "Sono stato diverse volte nello studio del notaio D.M.. Il predetto professionista ci fù presentato dal Mediocredito del Sud, tale circostanza appresi nel corso della mia attività presso la L. ma non direttamente dai funzionari del Mediocredito. Il notaio cui ci servivamo in genere era il notaio M.. Il

motivo per cui la banca prediligeva il notaio D.M. risiedeva nei pregressi rapporti tra la stessa banca ed il professionista e nella garanzia di celerità che quest'ultimo offriva".
Del resto il medesimo notaio ha precisato che prima del perfezionamento dei rogiti ebbe ad incontrarsi solo in un'occasione con il L. e cioè nello studio dell'avv. P. in Putignano, sede della CMP srl, società di intermediazione finanziaria, e che furono gli incaricati della banca a mantenere i successivi contatti.
Effettuata la ricostruzione del contesto nel quale si è evoluta la vicenda, risulta necessario introdurre il problema delle responsabilità dei vari soggetti che hanno concorso a determinare l'evento, cioè il mancato trasferimento del suolo edificatorio. Di assoluto rilievo, quindi, la responsabilità del notaio D.M.. Orbene la responsabilità notarile si presenta di difficile inquadramento in ragione della duplice veste giuridica attraverso la quale si esplica l'attività del medesimo: quella di pubblico ufficiale e quella di libero professionista. Il ruolo pubblicistico dell'attività notarile emerge già dall'art. 1 della legge 16.12.1913 n. 89 secondo cui: i notai sono ufficiali pubblici istituiti per ricevere gli atti tra vivi e di ultima volontà, attribuire loro pubblica fede, conservarne il deposito, rilasciare copie, i certificati e gli estratti". Trattasi dunque di una funzione eminentemente documentale e certificativa a tutela della pubblica fede, dell'esatta rappresentazione della volontà delle parti, della assoluta certezza di quanto è avvenuto ed è stato detto in sua presenza. E tuttavia egli è anche libero professionista in quanto esercita un'attività tecnica di carattere intellettuale, senza vincoli di subordinazione verso privati od enti pubblici, organizzando un proprio studio e assumendo dipendenti. È professionalmente specializzato nelle attività preparatorie ed accessorie alle stipule, svolge le pratiche connesse ed inerenti, fornisce consulenza in ambito contrattuale, fiscale e successorio. La duplicità delle funzioni svolte rende problematico l'inquadramento della responsabilità del notaio nell'ambito della responsabilità aquiliana o in quello della responsabilità contrattuale.

A sostegno della prima tesi si è affermato che il rapporto fra cliente e notaio non è configurabile in termini contrattuali in quanto le prestazioni richieste al notaio sono per questi di obbligatoria esecuzione. Ed invero "fra notaio, titolare di un pubblico ufficio, e cliente non è ravvisabile rapporto contrattuale alcuno perché manca quella libertà che è necessaria al fine di consentire la convenzione. La richiesta non integra che un semplice presupposto per esercitare la pubblica funzione, che non conferisce al cliente la figura di contraente, e, tanto meno, può dar luogo ad un'estensione di responsabilità (Cass. 11.5.1957 n. 1659). Esclusa l'esistenza di un vincolo contrattuale fra notaio e cliente, si esclude altresì che l'attività del pubblico ufficiale sia prevalentemente diretta a realizzare gli interessi del cliente. Essa varrebbe invece a tutelare le aspettative e gli interessi dei terzi in generale, cioè di tutti coloro che immediatamente o in futuro, devono o possono riporre il loro affidamento sulla bontà dell'operato del notaio e degli atti che questi ha creato, facendoli entrare a far parte del mondo giuridico. Non sussistendo differenza alcuna fra la posizione del cliente e quella del terzo ne consegue che trattasi di responsabilità erga omnes e quindi di natura extracontrattuale.

La tesi contrattualistica invece fonda l'obbligo del notaio di comportarsi con diligenza su un rapporto contrattuale avente come elementi costitutivi la richiesta del cliente e l'adesione pur vincolante del notaio. Il notaio ed il cliente stipulano un contratto, la cui esistenza non è esclusa dalla natura pubblicistica delle funzioni dal primo esercitate, e, quindi, dell'obbligo a contrarre posto a carico del medesimo come di chiunque esplichi un'attività o un servizio in regime di monopolio legale (art. 2957 c.c.) o gestisce un pubblico esercizio (art. 1679 c.c.). Il contratto resta tale, anche se una delle parti è obbligata a concluderlo. Si adduce inoltre che risulterebbe estremamente arduo spiegare, in assenza di un rapporto contrattuale, come l'esercizio della pubblica funzione notarile possa essere rifiutato quando vi sia il rifiuto degli onorari. La diretta retribuzione da parte del cliente in favore del notaio, la circostanza che proprio il termine onorario

richiami la prestazione professionale, implica l'esistenza di un contratto fra il professionista ed il cliente.

Soltanto quest'ultimo sarà legittimato a far valere la responsabilità del notaio, non ricevendo giuridica tutela il danno provocato a terzi nell'esercizio delle funzioni notarili.

Trattasi di tesi che ha trovato una certa resistenza nella giurisprudenza la quale invece di parlare di contratto d'opera professionale ricostruiva fra cliente e notaio la figura del mandato (Cass. Sez. unite 26.10.1959 n. 3109) considerando il compenso prestato al professionista una sorta di donazione, un segno di gratitudine e di onore (honorarium), non una controprestazione ma una prestazione autonoma e gratuita.

Attualmente l'orientamento giurisprudenziale ha optato per una soluzione mista che trova il proprio precedente storico nella pronuncia n. 553/57 secondo cui "la responsabilità del notaio per negligenza o colpa grave nell'adempimento delle sue funzioni è sempre contrattuale nei confronti delle parti e di eventuali beneficiari dell'atto (ipotesi che si verifica in caso di nullità delle disposizioni testamentarie o di nullità di un contratto a favore di terzo). Essa ha invece natura extracontrattuale nei confronti dei terzi estranei all'atto che dalla mancata rispondenza intrinseca o finalistica dell'atto con la sua formalità estrinseca o apparente abbiano risentito un concreto danno, sempre che, com'è ovvio, tale danno colleghi, in funzione della serie ascendente di causalità, al comportamento colposo ed a fortiori doloso del notaio". (Cass. 16.2.1957 n. 553).

Vengono così superati gli inconvenienti derivanti da una visione manichea della responsabilità notarile ed in particolare la tesi contrattualistica che prescinde dalla peculiare funzione del notaio che è quella di attribuire pubblica fede agli atti rogati, tanto che il legislatore attribuisce agli atti del pubblico ufficiale una forza probatoria privilegiata per rimuovere la quale occorre la querela di falso, ma anche la tesi della natura aquiliana che svaluta l'elemento fondamentale della funzione notarile in concreto, che è quella della richiesta di parte, non potendosi escludere l'inclusione del notaio fra i professionisti intellettuali, soggetti alla disciplina dell'art. 2229 c.c..

Per quanto concerne il contenuto della responsabilità, il parametro attraverso il quale deve valutarsi il comportamento del notaio è quello della diligenza professionale, quella diligenza cioè per la quale l'art. 1176 2° comma c.c. impone un criterio di adeguatezza alla particolare natura del rapporto ed a tutte le circostanze del caso. In altri termini tale diligenza si definisce come rispetto ed osservanza del complesso delle regole tecniche che caratterizzano l'esecuzione di una certa prestazione svolta nell'esercizio di un'attività professionale. Ne consegue che a tale professionista non solo viene richiesto un generale rispetto delle disposizioni di legge che regolano l'esercizio della professione altrimenti qualificandosi il suo comportamento in termini di colpa specifica, non solo viene richiesta l'oculatezza e la prudenza richiesta al quisque de populo, ma è richiesta quella particolare abilità e quel livello di conoscenze che caratterizzano l'esercizio della professione, in pratica la perizia di un operatore di medie capacità. La norma dell'art. 1176 c.c. va altresì intesa nel senso che non è richiesto al notaio di conseguire il risultato per cui l'incarico professionale gli fu conferito bensì solo ad usare i mezzi tecnici astrattamente e normalmente idonei a realizzare le aspirazioni del cliente. In maniera magistrale la Suprema Corte ha affermato che "nell'adempimento delle obbligazioni, inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata, che nel caso del notaio consiste nel prestare ai contraenti la sua collaborazione tecnico giuridica, ponendo a disposizione dei medesimi la sua preparazione professionale e la sua esperienza, il tutto non soltanto per la redazione di un atto pubblico, ma anche perché le parti possano conseguire il risultato che si promettono. Certamente egli non è tenuto a garantire il buon esito del negozio, perché anche la prestazione notarile, come ogni altra prestazione d'opera professionale, è prestazione di mezzi, di comportamento, non di risultato; deve però predisporre ed impiegare i mezzi di cui dispone per il conseguimento di quel risultato, con la diligenza media di un professionista preparato ed avveduto, salvo che l'atto da stipulare non

implichi risoluzione di problemi tecnici di particolare difficoltà, nel qual caso risponde soltanto per dolo o colpa grave (Cass. 16.2.1974 n. 450).

L'attività notarile proprio perché tecnicamente complessa può dar luogo a molteplici occasioni di danno. Buona parte delle ipotesi di responsabilità tipizzata dalla giurisprudenza concerne le attività preparatorie e gli adempimenti pubblicitari connessi alla stipula di atti che realizzano un trasferimento immobiliare, cioè la responsabilità per le visure catastali. In predetta materia si è segnata una netta evoluzione giurisprudenziale che, sotto il vigore dell'abrogato codice, si esprimeva per l'esclusione dell'obbligo del notaio di eseguire gli accertamenti ipotecari e catastali, a meno che le parti non gli avessero conferito espresso incarico (C. regno 6.5.1933 n. 1608).

La sentenza n. 2544/59 della I sezione della Corte di Cassazione segna un radicale mutamento d'indirizzo. Nel caso di specie il notaio si era impegnato, prima di procedere al rogito della compravendita di un immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di verificare quali e quanti fossero i creditori intervenuti nella procedura esecutiva al fine di procedere all'estinzione della medesima e rendere efficace il negozio traslativo. Il notaio adempiva inesattamente all'incarico assunto, omettendo l'identificazione di tutti i creditori intervenuti così costringendo gli acquirenti al pagamento dei medesimi. Pronunciandosi sulla richiesta risarcitoria la Cassazione non limitandosi ad accogliere la domanda fondata sull'espresso conferimento dell'incarico al notaio ricostruiva un obbligo ex lege del pubblico ufficiale ad eseguire gli accertamenti affermando: "A prescindere dalla indubbia validità dell'obbligazione volontaria assunta dal notaio, anche se estranea ai compiti demandatigli dalla legge, va rilevato che l'art. 28 legge sul notariato 18.2.1913 n. 89, nello stabilire che il notaio non può ricevere atti se essi siano espressamente proibiti dalla legge, fa obbligo necessariamente, benché implicitamente, al pubblico ufficiale di non rogare alcun atto di cui non abbia preventivamente accertato la legalità. Ora, se si considera che il legislatore vieta l'alienazione dei beni pignorati (art. 2913 c.c.) deve convenirsi che rientra tra i compiti del notaio, chiamato ad attribuire

pubblica fede all'alienazione di un'immobile, accertare che sullo stesso non siano stati eseguiti pignoramenti in modo che l'atto di trasferimento possa essere legalmente stipulato; deve pure convenirsi che se come nella specie, siano stati eseguiti pignoramenti sullo stabile da alienare a mezzo di rogito notarile, rientra tra i compiti del notaio accertare, se in seguito, il procedimento esecutivo sia stato estinto, in guisa che il proprietario abbia riacquistato la piena disponibilità della cosa e possa quindi legalmente alienarla" (Cass. 1.5.1959 n. 2444). Sorge da questa pronuncia quell'indirizzo che qualifica la responsabilità del notaio per le omesse od inesatte visure catastali di natura extracontrattuale in ragione del dovere legale di effettuarle, connesso alla funzione ed alla natura del munus publiens del notaio. La tesi espressa, tuttavia, conteneva un'interpretazione eccessivamente estensiva del dato testuale dell'art. 28 della legge n. 89/1913 il quale vieta al notaio di ricevere atti "espressamente proibiti dalla legge", cioè gli atti illeciti, non tutti quelli irregolari. La vendita di un bene pignorato non integra un negozio nullo ma solo un atto inefficace sotto il profilo della inopponibilità, di tal ché non si comprende come esso possa costituire violazione dell'art. 28 legge sul notariato. Il problema viene risolto con un successivo arresto giurisprudenziale secondo il quale premesso che "sembra ovvio che chi intende acquistare un bene mira a realizzare un acquisto valido ed efficace. In vista di tale risultato non si può indubbiamente pretendere che il notaio adotti tutti i possibili accorgimenti che valgono a rendere quell'acquisto inoppugnabile ed inattaccabile sotto ogni aspetto. Ma di fronte alle dichiarazioni delle parti, dirette, rispettivamente, ad alienare e ad acquistare un bene libero da vincoli pregiudizievoli, non eccede dai limiti dell'ordinaria diligenza e risponde anzi ad un elementare esigenza ritenere che il notaio, avvalendosi dei mezzi usuali che l'ordinamento giuridico appresta allo scopo (art. 2673 c.c.) debba previamente verificare la libertà del bene, sempre che le parti, per ragioni d'urgenza o per altre ragioni, non lo abbiano concordemente ed espressamente da ciò dispensato. La preventiva indagine catastale ed ipotecaria agli effetti della libertà dell'immobile alienando da iscrizioni e

trascrizioni, inerisce dunque, normalmente, alla preparazione dell'atto da stipulare, e di questo costituisce un necessario presupposto....Non è esatto quindi subordinare l'obbligo del notaio di procedere previamente alle c.d. visure al conferimento di specifico incarico della parte interessata, posto che la prestazione, quale oggetto del contratto, sia compiutamente delimitata in tutti i suoi particolari e dettagli" (Cass. 25.10.1972 n. 355). Dunque l'obbligo del notaio di procedere alle visure non costituisce un dovere istituzionale della legge notarile, bensì l'espressione di un dovere di diligenza connesso all'esecuzione del contratto d'opera professionale. Dagli anni 70' non si sono registrate significative evoluzioni della materia, efficacemente riassunta nella pronuncia n. 594/99 della Suprema Corte secondo cui "per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene, e più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, nonché l'informativa al cliente sul suo esito, e, nell'ipotesi di constatazione di presenza di iscrizioni pregiudizievoli la dissuazione del cliente dalla stipula dell'atto, costituiscono, salva l'espressa dispensa degli interessati dalla suddetta verifica, obblighi derivanti dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fanno parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale poiché, pur essendo il notaio tenuto, quale professionista, ad una prestazione di mezzi e comportamenti e non di risultati, l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive, necessarie perché sia assicurata la serietà e la certezza dell'atto giuridico da rogarsi ed in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti. Ne consegue che l'inosservanza di detti obblighi dà luogo a responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale, a nulla rilevando che la legge professionale non faccia riferimento a tale responsabilità, posto che esso di fonda sul contratto di prestazione d'opera professionale e sulle norme che disciplinano tale

rapporto privatistico. In relazione alla suddetta inosservanza il notaio non può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 c.c. con riferimento al caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, in quanto tale inosservanza non è riconducibile ad imperizia, cui trova applicazione quella limitazione, ma a negligenza o imprudenza, cioè alla violazione del dovere della normale diligenza media esigibile ai sensi del comma 2, dell'art. 1176 c.c. rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve, essendo inapplicabile l'art. 2236 c.c.. L'accertamento della violazione del dovere sancito dal comma 2, dell'art. 1176 c.c. invece che della ricorrenza di una fattispecie di responsabilità attenuata ex art. 2236 c.c. è comunque riservato al giudice di merito e non è censurabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato (Cass. Civ. sez. III 15.6.1999 n. 5946). Di estremo interesse comunque una recente pronuncia della Suprema Corte secondo la quale "il notaio che abbia la conoscenza o anche solo il sospetto di un'iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile oggetto della compravendita deve informare le parti, quando anche egli sia stato esonerato dalle visure, essendo comunque tenuto all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176 2° comma c.c. e della buona fede (Cass. Civ. sez. III 6.4.2001 n. 5158). Si è per tal guisa affermata l'esistenza di un obbligo di informazione avulso dallo specifico incarico di effettuare gli accertamenti ipocatastali in ossequio a quei principi di lealtà e di competenza professionale che debbono caratterizzare l'attività del professionista nell'esecuzione della prestazione richiestagli dal cliente. Non solo ma la Suprema Corte, sia pur rigettando il gravame proposto avverso una decisione della Corte d'Appello di Milano che escludeva la responsabilità professionale del notaio per le omesse visure, ha avuto modo di affermare: "i ricorrenti denunciano violazione di legge sostenendo che la Corte ha disapplicato l'art. 1341 c.c. per non aver rilevato che la clausola relativa all'esonero del notaio dall'obbligo di controlli ipotecari, clausola predisposta (dallo stesso notaio) costituisce una limitazione della responsabilità dell'obbligato ed ha natura

vessatoria per cui è inefficace nei confronti di essi ricorrenti non essendo stata approvata specificamente. Il motivo è inammissibile riguardando una questione, la nullità della clausola in questione sulla quale si fonda la decisione impugnata, non proposta nelle precedenti fasi del giudizio. Occorre in proposito osservare che, come è noto e più volte affermato nella giurisprudenza di questa Corte, la mancata approvazione per iscritto delle clausole onerose indicate nell'art. 1341 c.c. determina la nullità assoluta della clausola stessa, che è eccepibile da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile in ogni stato e grado del giudizio ivi compreso quello di legittimità, sempre che, in quest'ultimo caso, risultino già acquisiti agli atti del processo i presupposti di fatto della nullità quali, tra gli altri, quelli sul carattere vessatorio della clausola (interpretata nel contesto complessivo del contratto al fine di comprenderne il significato e la portata), sulla disparità di potere negoziale delle parti, sull'inesistenza della prescritta approvazione specifica, sulla ricorrenza della figura del negozio a redazione imperfetta, che implica la predisposizione di clausola da parte di uno solo dei contraenti ed approvate dall'altro con mero atto di adesione, o sulla sottoscrizione di moduli o formulari preordinati da un contraente per disciplinare in maniera uniforme una pluralità di rapporti e destinati ad essere utilizzati per una serie indefinita di contratti.

È infatti per queste figure contrattuali che il legislatore richiede la specifica approvazione per iscritto delle clausole onerose da parte dell'accettante in modo che risulti certo che questi abbia preso effettiva conoscenza delle clausole stesse e vi abbia prestato adesione coscientemente e volontariamente. In sostanza gli artt. 1341 e 1342 c.c. mirano a tutelare il soggetto più debole di fronte al pericolo che l'altro soggetto, in posizione preminente, gli imponga clausola vessatorie unilateralmente prefissate senza alcuna previa trattativa sulle clausole medesime e senza perciò una cooperazione effettiva di quel soggetto circa la loro determinazione. Nella specie la mancata formulazione, nella fase di merito, dell'eccezione di nullità della clausola ha impedito l'accertamento dei presupposti di fatto sui quali l'eccezione si fonda: gli indicati elementi

di fatto non risultano già acquisiti agli atti e non sono pacifici tra le parti né emergono dalla lettura della sentenza impugnata.

Con il secondo motivo i ricorrenti, denunciando errata e falsa applicazione dell'art. 1176 c.c. deducono che il notaio, anche se assume un'obbligazione di mezzi e non di risultato, non può e non deve farsi condurre dai suggerimenti del cliente nello svolgere la sua attività: tocca al professionista stabilire se effettuare o meno alcuni controlli. Per non essere considerato responsabile il professionista non può sostenere che la condotta negligente gli sia stata suggerita dal cliente. Con il terzo motivo di ricorso (i ricorrenti) denunciano omessa motivazione su un punto decisivo della controversia per avere la Corte d'Appello omesso di considerare che l'obbligo di diligenza posto in capo al notaio dall'art. 1176 c.c. comporta che il professionista deve invitare il cliente che lo ha incaricato di redigere l'atto di precisare la ragione della richiesta di rinuncia alla verifica dei pesi sull'immobile in vendita e comunque deve compiere egualmente tale verifica, se l'ottemperanza a tale cautela non ostacola il raggiungimento dell'obiettivo perseguito dal cliente.

Con il quarto motivo i ricorrenti denunciano contraddittorietà della motivazione e della conclusione della sentenza impugnata deducendo che la Corte d'Appello ha ignorato l'aspetto relativo all'urgenza....e non ha indicato altri motivi a giustificare l'esonero dalle verifiche sulla libertà del bene in vendita...".

Nel respingere le censure mosse alla pronuncia della Corte d'Appello il giudice di legittimità ha affermato: "..risulta evidente che la Corte d'Appello, contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti e posto a base delle censure in esame, non era tenuta ad accertare la dimostrazione della circostanza relativa alla improrogabilità della stipulazione dedotta (dal notaio) a giustificazione dell'esonero dell'obbligo di effettuare le visure ipotecarie espressamente voluto dalle parti con apposita clausola ritenuta dal giudice di secondo grado precisa e determinata nel suo contenuto e giuridicamente rilevante. Dalla lettura della sentenza impugnata non risulta, né è stato dedotto in

ricorso, che la deduzione in fatto (del notaio) concernente le ragioni d'urgenza che avevano indotto le parti all'esonero dell'obbligo di effettuare le visure in questione sia stata specificamente contestata (dai ricorrenti) e che abbia formato oggetto di apposito motivo di gravame avverso la decisione di primo grado con la quale la tesi difensiva del notaio era stata ritenuta fondata. Pertanto correttamente la Corte distrettuale si è limitata a rilevare che la clausola in questione non poteva ritenersi, come sostenuto dagli appellanti nei motivi di gravame, di stile e come tale priva di giuridica rilevanza.....(Cass. Civ. sez. II 18.1.2002 n. 547).

Dalla rassegna giurisprudenziale testè illustrata emergono dunque i seguenti principi: 1) le visure catastali rappresentano attività accessoria, e complementare della redazione dell'atto pubblico, addirittura necessaria per la medesima affinché si realizzi la destinazione finale dell'atto, da ciò conseguendo che non è necessario un espresso incarico al notaio per l'acquisizione delle visure, occorrendo invece un espresso esonero per il mancato compimento; 2) la clausola di esonero non deve risultare formulata come clausola di stile, occorrendo richiamare l'attenzione del cliente sulle gravi conseguenze che essa può comportare; 3) occorre che il pubblico ufficiale ponderi le ragioni per le quali viene esonerato, disattendendo eventualmente le indicazioni del cliente allorquando sospetti la esistenza di vincoli o di gravami sul bene oggetto della compravendita.

Particolarmente sensibile la giurisprudenza al dovere d'informazione nel campo della responsabilità professionale del sanitario per il quale ha rimarcato la necessità dell'acquisizione prima della sottoposizione del paziente a qualsiasi pratica terapeutica del c.d. "consenso informato". Certo in quel settore le ragioni di una adeguata preventiva informazione si rinvengono in fondamentali valori costituzionalmente garantiti quali il principio della inviolabilità della libertà personale ex art. 13 della Costituzione nel quale è certamente ricompreso il diritto di salvaguardare la propria integrità fisica escludendo ogni restrizione se non per atto motivato dell'autorità giudiziaria e nei soli casi previsti

dalla legge, il divieto della sottoposizione ai trattamenti sanitari obbligatori se non per disposizione per legge, senza comunque violare i limiti imposti dal rispetto della persona umana ex art. 32 della Costituzione ec. (ex multis Cass. Civ. sez. III 15.1.1997 n. 364).

È tuttavia anche in altri settori ove i valori in gioco risultano di minor rango il dovere di informazione ha costituito l'oggetto dell'intervento addirittura del legislatore. Si pensi ad esempio agli obblighi di trasparenza imposti alle banche dal testo unico n. 385/93 od all'obbligo della consegna del prospetto informativo nella compravendita dei titoli.

Nel settore della responsabilità professionale del notaio l'obbligo informativo si evince dalla giurisprudenza illustrata ed in particolare dall'ultima pronuncia della Suprema Corte nella quale non si contesta la necessità di una verifica in ordine all'eccezione di nullità della clausola esonerativa bensì in mancanza di ogni allegazione di fatto nei precedenti gradi del giudizio. In particolare la Suprema Corte non pare escludere la possibilità di una verifica in ordine alla vessatorietà della clausola di esonero allorquando destinata precipuamente a realizzare un regime di irresponsabilità del notaio. Ad avviso di questo giudicante, in siffatta evenienza, la clausola non è semplicemente vessatoria, ma addirittura vietata ai sensi dell'art. 1229 c.c. proprio alla stregua di quanto affermato dalla consolidata giurisprudenza per la quale l'omissione delle visure non realizza l'ipotesi della imperizia, cioè l'insufficienza delle cognizioni tecniche bensì quella della negligenza e quindi della colpa grave. Particolarmente grave nella fattispecie la colpa del notaio D.M., non solo per la reiterazione del comportamento omissivo, non solo per aver ceduto alle pressioni di un soggetto terzo rispetto alle parti del contratto di prestazione d'opera professionale ma anche per aver tentato di precostituirsi una difesa captando una dichiarazione di esonero dalle visure dal proprio cliente. Proprio per la specificità del caso, trattandosi di dichiarazione non inserita nel contesto degli atti, ma rilasciata su un foglio allegato, dalla quale non emerge alcuna doverosa informativa sui rischi nei quali il dichiarante poteva incorrere, assolutamente incongruente rispetto alla natura delle operazioni poste in essere,

trattandosi nella fattispecie non solo di un trasferimento immobiliare ma altresì di costituzione del vincolo ipotecario sul suolo edificatorio acquistato, trattandosi con ogni probabilità di dichiarazione acquisita successivamente alle stipule inefficaci, sebbene la medesima si risolve in patto che esonera il debitore della prestazione professionale dalla responsabilità per dolo o colpa grave e come tale radicalmente nulla.

Così definitivamente acclarata la responsabilità del notaio D.M. nella produzione dell'evento ed anzi nella causazione delle diverse tipologie di danno subite dagli attori, resta da verificare se altri soggetti oltre naturalmente l'avv. M. e per esso l'eredità giacente e la stessa banca, rimasta estranea al presente giudizio, vi abbiano concorso. Esclusa in partenza l'indagine sulla Nuova Trasporti Meridionali srl nei confronti della quale occorre compulsare, ai sensi dell'art. 52 della legge fallimentare, il giudice delegato del dichiarato fallimento, anche la figura di M.N. appare estranea al presente giudizio. Infatti il medesimo ha partecipato alla redazione degli atti di vendita in favore di B.P. prima e della L. dopo, nella qualità di amministratore e legale rappresentante della Nuova Trasporti Meridionali. Sarà eventualmente il giudice delegato, in applicazione dell'art. 1391 c.c. a valutare se il comportamento del medesimo sia stato improntato a buona fede, ammettendo all'esito la L. srl nello stato passivo fallimentare.

Non ravvisabile a carico di B.P. ipotesi di responsabilità contrattuale anche se nella sua posizione sono rinvenibili delle zone d'ombra. Ed invero il medesimo ha dichiarato in sede di libero interrogatorio reso il 12.2.2000, di aver acquistato in data 3.6.1996, per atto notar M. dalla Nuova Trasporti Meridionali srl il fondo in Barile per il prezzo di £.60.000.000, giustificando tale acquisto con l'intento di effettuare una modesta speculazione. A tanto fu indotto dall'avv. M. con il quale sussistevano rapporti di amicizia e parentela. Orbene poiché il medesimo B. aggiunge: "Preciso che dopo qualche mese dall'acquisto concordai con il Banco Ambrosiano la corresponsione di un mutuo per garantire il quale costituì ipoteca volontaria sul fondo in Barile e su altro immobile per un valore iscritto di £.200.000.000", viene spontaneo chiedersi quale tipo

di speculazione intendesse effettuare il B. risultando ogni possibilità di vendita di quel suolo compromesso dal vincolo ipotecario.

Afferma inoltre la parte: "Proprio perché il mio intento era quello di guadagnare qualcosa rilasciai il 3.12.1997 all'avv. V.M. una procura a vendere in quanto il medesimo mi aveva assicurato di aver trovato un compratore; ricorso che nella procura rilasciatagli fu indicato come prezzo minimo di vendita l'importo di £.75.000.000".

Pur volendo sorvolare sulla contiguità temporale fra la data di rilascio della procura e l'acquisto effettuato dalla società Il Tulipano, risalente all'11.12.1997, risulta veramente singolare che nella procura sia stato indicato come prezzo minimo di vendita l'importo di £.70.000.000 nel mentre nella successiva vendita in favore della L., in data 16.1.1998, il prezzo si sia incrementato fino a £.170.000.000 di cui £.70.000.000 con regolamento cambiario e £.100.000.000 mediante l'assunzione del debito nei confronti del Banco Ambroveneto. Per quale ragione il B. abbia conferito all'avv. M. una procura a vendere ad un prezzo che nemmeno lo liberava dal mutuo contratto con la Banca, profittando invece di tale opportunità nella vendita alla L. nella quale imponeva un prezzo che gli consentiva il recupero dell'investimento e l'eliminazione della debitoria, non è dato di sapere. E tuttavia tali perplessità non valgono a fondare il sospetto in ordine a comportamenti collusivi con l'avv. M. non foss'altro che per le ragioni di debito permaste in capo al B. il quale continua a corrispondere le rate del mutuo contratto con il Banco Ambroveneto e non risulta più proprietario del fondo ceduto a sua insaputa alla srl Il Tulipano.

Estremamente ambigua invece la posizione del notaio C., pubblico ufficiale che ebbe a redigere in data 11.12.1997 sia l'atto costitutivo della srl Il Tulipano, sia l'atto di cessione a favore di quest'ultima del suolo in Barile, Innanzi tutto appare estremamente singolare la scelta della contestualità nella redazione degli atti. Ed invero per effetto del rinvio dell'art. 2475 c.c. all'art. 2330 c.c. il notaio che ha ricevuto l'atto costitutivo deve depositarlo entro trenta giorni presso l'Ufficio del Registro affinché ne sia ordinata da

parte del Tribunale l'iscrizione. Ai sensi del successivo art. 2331 c.c. pure richiamato dall'art. 2475 c.c., con l'iscrizione nel registro la società acquista la personalità giuridica di tal ché per il periodo precedente all'iscrizione sono solidalmente ed illimitatamente responsabili verso i terzi coloro che hanno agito. Nella fattispecie è accaduto che D.L.P., nella qualità di legale rappresentante della srl Il Tulipano, ha acquistato da M.V., nella qualità di procuratore speciale di B.P., il fondo allocato in Barile e tuttavia al momento della vendita la società nmon era ancora giuridicamente esistente. In giurisprudenza si è sostenuto che "la compravendita stipulata dall'amministratore di una società per azioni non ancora iscritta nel registro delle imprese è sottoposta alla duplice condicio iuris dell'iscrizione e della ratifica da parte dell'assemblea. Essa deve perciò considerarsi negozio in itinere a formazione progressiva, con effetti meramente obbligatori e attribuisce all'acquirente, in pendenza della condizione, unicamente la tutela delle sue aspettative con atti conservativi" (Cass. 2.8.1973 n. 2231). inspiegabile dunque la scelta di un siffatto modo di procedere, certamente legittimo ma del tutto contorto.

Una formale censura è invece indirizzabile al notaio C. per quanto concerne i tempi occorsi per la trascrizione. Dispone infatti l'art. 2671 c.c. che "il notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione ha l'obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile, ed è tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo, salva l'applicazione delle pene pecuniarie previste dalle leggi speciali se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell'atto ricevuto o autenticato. Rimangono ferme le disposizioni delle leggi speciali che strabiliscono a carico di altre persone l'obbligo di richiedere la trascrizione di determinati atti e le relative sanzioni". Dal contenuto della norma si evince preliminarmente che il termine di trenta giorni rileva soltanto a fini fiscali e la sua violazione determina l'applicazione di sanzioni pecuniarie. Non esistendo un'espressa disposizione di legge che individui un preciso termine, decorso il quale può fondarsi la responsabilità civile del notaio, appare opportuno ricercare nella giurisprudenza le soluzioni più acconce. Al fine di valutare i

parametri occorrenti a caratterizzare in termini di diligenza questo tipo di prestazione professionale la giurisprudenza si è posta il problema di valutare se il ritardo vada considerato nella sua interezza e cioè considerando l'intervallo temporale intercorso fra la stipula e la trascrizione ovvero al momento in cui vengono eseguire le iscrizioni o le trascrizioni pregiudizievoli. A tal proposito si è detto: "Importante ai fini della risoluzione della questione è il decidere se il ritardo va valutato nella sua interezza (20 giorni) o non piuttosto con riferimento al momento (6 giorni) in cui sono state accese le prime ipoteche....., fatto che in definitiva ha determinato il danno lamentato dall'attore. Contrariamente a quanto ritenuto dai primi giudici, è a questa data che bisogna limitare l'indagine, poiché se si dovesse ritenere che il periodo intercorso tra il ricevimento dell'atto e la data in cui si è verificato il fatto produttivo poi del danno resta compreso in quel lasso di tempo comunemente necessario per il disbrigo delle pratiche inerenti all'adempimento della trascrizione, verrebbe a mancare ogni nesso di causalità, ed il danno, pur se esistente, non sarebbe riferibile ad un comportamento negligente del professionista (Corte d'Appello Catanzaro, 4.4.1967). Ed ancora: "Ai fini di affermare o di negare il diritto del terzo acquirente dell'immobile ad ottenere dal notaio il ristoro dei danni, non si può prescindere dal considerare se nel momento in cui ha avuto luogo l'iscrizione di una ipoteca o la trascrizione di un provvedimento cautelare, il notaio avesse oppure no, a norma dell'art. 2671 c.c. già dovuto provvedere alla trascrizione dell'atto da lui ricevuto e cioè se già in quel momento egli si trovasse, o meno, in una situazione di ingiustificato ritardo. L'eventuale risultato negativo di tale indagine, da compiersi in relazione a ciascuna iscrizione o trascrizione di atti pregiudizievoli, nel caso che queste siano avvenute in date diverse, porterebbe ad escludere la responsabilità del notaio per la semplice ragione che il danno subito dal terzo acquirente dell'immobile non gli sarebbe imputabile, non sussistendo da parte sua nel momento in cui avrebbe già dovuto sussistere, alcun colpevole inadempimento dell'obbligo impostogli dal citato art. 2671 c.c. (Cass. 24.3.1976 n. 1039). Sempre a proposito dei criteri che debbono

individuarsi per l'accertamento del colpevole ritardo è stato affermato: "È sicuramente erronea ed inaccettabile la proposizione...che da discendere il convincimento del colpevole del ritardo dal semplice dato cronologico del decorso di un certo numero di giorni fra la stipula dell'atto e le iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Invero il legislatore, omettendo di fissare un termine unico applicabile in assoluto per la trascrizione di qualsiasi atto e in ogni circostanza, ha chiaramente riconosciuto l'inadeguatezza di una sua specifica predeterminazione e l'opportunità di demandare al giudice la prudente valutazione della condotta del professionista, onde accertare, caso per caso, se la trascrizione fosse stata compiuta con ritardo rispetto al termine più breve possibile nel quale avrebbe potuto eseguirsi e non fu invece eseguita.

La particolare indagine commessa al giudice di merito deve avere la più ampia estensione, tenuto conto della gravità del danno subito dalla parte interessata e delle conseguenze pregiudizievoli da addossare, in ipotesi, al notaio. La Corte di merito, pertanto, in applicazione dei principi su menzionati avrebbe dovuto stabilire in concreto se potesse considerarsi ingiustificato il ritardo di 10 giorni con riguardo alla natura dell'atto, al rischio obiettivamente insito in esso, che il risultato perseguito dalle parti potesse essere frustato dal compimento prioritario di altre formalità pregiudizievoli, ed ai pericoli concreti eventualmente rappresentati dalle parti. Detto giudizio, peraltro, non può prescindere da una serie di considerazioni di ordine pratico che attengono alla necessaria predisposizione delle copie dell'atto per gli adempimenti connessi alla stipula, alla registrazione dell'atto medesimo presso l'ufficio competente, alla compilazione della nota di trascrizione nonché ai tempi impiegati dagli uffici nel compimento delle formalità richieste" (Cass. 25.5.1981 n. 3433). Per quanto concerne la natura di tale responsabilità, appare fin troppo ovvio che essa si caratterizzi come responsabilità contrattuale nei confronti del cliente, ed extracontrattuale, in quanto dipendente da violazione di norma imperativa, nei confronti dei terzi. E tuttavia nella fattispecie non è

ravvisabile un nesso di causalità fra il negligente comportamento del notaio C. ed il danno subito dalla L..

Infatti il contratto di vendita fra la Nuova Trasporti Medionali srl e la L. risale al 19.12.1997 mentre la vendita dal B., rappresentato dal M., alla società Il Tulipano risale all'11.12.1997. Quest'ultima però non ha inibito l'effetto traslativo della prima, la quale è risultata inefficace per effetto della precedente vendita del 3.6.1996 della Nuova Trasporti Meridionali al B.. Né ipotesi di responsabilità a carico del notaio C. sono ravvisabili in relazione al mancato perfezionamento della successiva vendita del 16.1.1998 dal B. alla L. risultando già alla data del 10.1.1998 effettuata la trascrizione della vendita dell'11.12.1997.

Altrettanto interessante la questione in ordine alla utilizzabilità della procura rilasciata dal B. all'avv. M. il 3.12.1997 nella vendita effettuata l'11.12.1997 in favore della società Il Tulipano nella cui compagine sociale figurava il medesimo procuratore.

Trattasi della tipica ipotesi di "contratto con sé stesso" disciplinata dall'art. 1395 c.c.. Tale norma commina la sanzione dell'annullabilità del contratto a meno che non si dimostri l'autorizzazione del rappresentato, nella fattispecie non deducibile da alcun elemento, o la predeterminazione del contenuto del contratto in guisa da escludere la possibilità del conflitto d'interessi. A tal proposito la Suprema Corte ha affermato: "Nell'ipotesi particolare di contratto concluso dal rappresentante con sé stesso opera una presunzione iuris tantum di conflitto di interessi rilevante ai fini dell'annullabilità del contratto. Detta presunzione può essere superata dalla prova contraria da cui risulti o che il contratto era stato autorizzato dal rappresentato o che il pregiudizio non possa comunque sussistere in quanto il contenuto del contratto era stato determinato in modo da escluderlo" (Cass. 8.10.1970 n. 1852). Non pare a questo giudicante, nonostante l'indicazione di un prezzo minimo di vendita nella procura del 3.12.1997, che nel caso di specie sia stata fornita la prova liberatoria non foss'altro che per il contenuto del contratto stipulato dal B. il 16.1.1998 a condizioni molto più vantaggiose. E tuttavia

l'annullamento del contratto stipulato dal rappresentante con sé stesso può essere chiesto solo dal rappresentato il quale ha già provveduto in separata sede a citare gli acquirenti ed il notaio C..

All'esito della disamina effettuata, pur risultando arduo un giudizio di esenzione di responsabilità nei confronti della convenuta in ragione delle molteplici irregolarità che le sono addebitabili nonché dei comportamenti mantenuti sul filo della legalità, a tale conclusione occorre pervenire in mancanza di formali riscontri che possano corroborare un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale che deve trovare il suo fondamento in elementi estrinseci e non solo sulla prova logica.

Di sicuro interesse la posizione processuale della società Il Tulipano e dei soci D.L.P. e M.P. la cui produzione documentale ha consentito di raccogliere taluni contributi chiarificatori della presente vicenda processuale, e risulta infatti acclarato che in data 20.12.1994 l'avv. M.V. in rappresentanza della Nuova Trasporti Meridionali ebbe a sottoscrivere con la Astor Immobiliare srl, rappresentata da D.L.G., germano di P., un contratto d'opzione per la vendita del suolo in Barile essendo intenzione dell'acquirente presentare al Comune di Barile un valido programma costruttivo.

Veniva pattuito il prezzo di £.25.000/mq. Nonché la corresponsione di un acconto di £.10.000.000 al momento della firma dell'opzione, di altre £.40.000.000 alla stipula del definitivo, di £.100.000.000 all'approvazione del programma costruttivo ed il saldo entro l'anno successivo, somme da restituire in caso di mancata approvazione del programma di costruzione. Nella successiva data del 31.7.1995 le parti modificavano gli accordi perfezionati e stipulavano un nuovo contratto d'opzione, con il quale concordavano, quale corrispettivo della cessione, la percentuale del 50% degli utili che sarebbero stati ritratti dall'attuazione del programma edificatorio, comunque garantendosi alla Nuova Trasporti Meridionali il prezzo minimo di £.400.000.000. In data 4.10.1995 l'avv. M. (dopo aver sottoscritto altro contratto d'opzione in data 4.10.1995 con la L.) comunicava alla Astor Immobiliare srl l'intenzione di vendere il suolo oggetto dell'opzione a B.P.,

assicurando che il medesimo avrebbe ratificato gli accordi posti in essere con la Nuova Trasporti Meridionali. Dopo la vendita, effettuata il 3.6.1996, il B., in data 2.10.1996, sottoscriveva con la Astor Immobiliare srl un contratto d'opzione del suolo acquistato alle medesime condizioni di quelle contemplate nell'opzione formalizzata con la Nuova Trasporti Meridionali.

Il B. era dunque perfettamente consapevole delle trattative in corso fra l'avv. M. e la Astor Immobiliare, ipotizzandosi da parte della difesa del D.L. che il medesimo si sia reso cessionario del suolo al fine di sottrarlo alle conseguenze della declaratoria di fallimento della Nuova Trasporti Meridionali intervenuta a distanza di circa due anni. Non solo, ma il medesimo, probabilmente all'insaputa dell'avv. M. iscriveva in data 20.12.1996 sul medesimo suolo ipoteca volontaria in favore del Banco Ambrosiano Veneto senza avvertire l'opzionante Astor Immobiliare e in data 3.12.1997 conferiva all'avv. M. procura speciale a vendere, senza far cenno della menzionata iscrizione ipotecaria. Dopo una dettagliata disamina inoltre della posizione dell'Astor Immobiliare srl rispetto al programma edilizio oggetto del progetto integrato di Intervento interessante il Comune di Barile, la difesa della società Il Tulipano e dei soci attualmente presenti nella sua compagine, singolarmente, resta assolutamente bel vago in ordine alle ragioni che li determinarono alla costituzione della società ed all'acquisto del suolo ancor prima dell'iscrizione della società acquirente nel registro delle imprese, ben potendosi realizzare l'accordo di compartecipazione convenuto con il M. in forme più immediata e certamente meno onerose. A tale proposito il convenuto D.L.P. ha riferito nel corso del libero interrogatorio reso il13.2.2002 che "per coinvolgere in posizione paritaria l'avv. M. nell'affare, essendo la Astor Immobiliare autorizzata a delegare l'esecuzione del programma ad altra impresa, da essa medesima designata, fu costituita la società Il Tulipano nella quale all'avv. M. veniva attribuito il 50% delle quote. Mio fratello (D.L.G. legale rappresentante della Astor Immobiliare), invece che partecipare direttamente per l'altro 50% volle coinvolgermi nella conduzione dell'affare

attribuendo a me il 25% e a sua moglie il restante 25%. Rispetto all'altra opzione da parte dell'avv. M. alla Astor Immobiliare, non posso pronunciarmi in quanto sono intervenuto nella fase finale delle trattative, condotte da mio fratello e dall'avv. M., con la redazione degli atti dinanzi al notaio C.". Tali affermazioni volte ad avvalorare la sostanziale estraneità del convenuto alla presente vicenda processuale rinviando alla Astor Immobiliare, e per essa al fratello D.L.G., rimasto estraneo al giudizio il ruolo di protagonista, non è affatto convincente per le ragioni che si rinvengono nelle affermazioni rese in pari data dalla cognata M.P. la quale ha testualmente riferito: "Allorquando sono entrata nella famiglia D.L. ho dovuto inserirmi in una mentalità diversa da quella piuttosto individualistica cui la mia formazione mi conduce. I fratelli D.L. svolgono una serie di attività in comune e tutte le decisioni vengono discusse in ambito familiare allargato. Anche l'acquisto di una macchina viene deciso insieme....". Alla stregua di tali dichiarazioni appare allora alquanto strano che non solo la M. nulla sapesse in ordine alle ragioni del suo coinvolgimento societario nonostante il rapporto di coniugio con D.L.G. ma soprattutto che proprio il fratello di quest'ultimo, direttamente coinvolto nell'esercizio di un'attività comune, non fosse parimenti a conoscenza delle ragioni sottostanti alla scelta operata. A fronte di tali perplessità, appare singolarmente asitosa la difesa dei convenuti la quale non esita ad accumulare nel medesimo intento truffaldino non solo l'avv. M. ed il suo compiacente socio e prestanome B.P. ma altresì i medesimi attori, quasi che questi ultimi non risultino esposti nei confronti del sistema creditizio, non abbiano sborsato miliardi per l'acquisto di un immobile di cui non hanno mai acquisito la proprietà ed il medesimo L. non sia più in grado di esercitare la propria attività di imprenditore edile a seguito dell'ostracismo decretato dagli istituti di credito per effetto della ingiusta segnalazione del proprio nominativo alla Centrale Rischi. E tanto più singolare appare tale atteggiamento difensivo allorquando si rifletta sul comportamento del notaio C., professionista dai medesimi convenuti investito per la redazione di atti quantomeno disinvoltamente confezionati.

E tuttavia il principio dispositivo che regola il processo civile ha consentito di aprire solo squarci di verità del tutto insufficienti a fondare nei confronti dei menzionati convenuti un giudizio di responsabilità.

Per quanto concerne la quantificazione del danno subito dagli attori, decisamente esecrabili appaiono le calunniose affermazioni della difesa della società Il Tulipano nei confronti del consulente dell'Ufficio, ingiustamente accusato di faziosità e partigianeria. Ed invero l'ausiliare si è limitato ad una valutazione estremamente prudenziale dell'immobile sito in Barile sulla base della documentazione predisposta dalle medesime parti coinvolte nella vicenda. Viene così in considerazione la relazione tecnica della Programma srl a firma dell'arch. F.M. la quale, pur se diretta alla valutazione delle garanzie offerte dalla L. per ottenere il finanziamento zero-coupon necessario all'investimento, risulta idonea a determinare il valore del suolo edificatorio, valutato in £.85.000/mq. e corrispondendo l'intera area a mq. 50.299 per un ammontare complessivo di £.4.275.415.000, somma da ritenersi prudenzialmente indicata, risultando il valore di quel suolo destinato a costituire una delle garanzie del finanziamento concesso.

Tuttavia il valore testè indicato non corrisponde alla somma versata dal L. per conseguire la proprietà del predetto suolo, far riferimento alle pattuizioni intercorse con la Nuova Trasporti Meridionali ed alle spese per la redazione degli atti. Proprio nella determinazione di tale componente del danno può apprezzarsi lo scrupolo e la coscienziosità adottata dal CTU il quale ha riconosciuto solo le somme evincibili dalla documentazione giustificativa della spesa. Trattasi tuttavia di criterio eccessivamente restrittivo che non tiene conto delle emergenze processuali e si pone in contrasto con criteri logici. Ed invero già nell'opzione di vendita stipulata il 4.10.1995 fra la Nuova Trasporti Meridionali e la L. il prezzo da corrispondere veniva fissato in £.2.500.000.000, valore confermato nel preliminare di vendita del 31.1.1997.

Vero che erano previsti dei pagamenti rateali, ma vero altresì che i medesimi dovevano esaurirsi entro la data di stipula del contratto definitivo, e, comunque, entro e non oltre il termine di tre mesi dalla definitiva approvazione da parte della giunta regionale della Basilicata del piano integrato d'intervento. Orbene, deve ricordarsi a tal proposito che il contratto di vendita fra Nuova Trasporti Meridionali e la L. risale al 19.12.1997, in data 28.1.1998 è stato ratificato dal Comune di Barile l'accordo di programma perfezionato con la Regione Basilicata, alla data del 2.2.1998 risale la vendita fra B.P. e la società attrice.

I prezzi indicati negli atti di vendita risultano apposti esclusivamente per ragioni fiscali, così come obiettivamente emerge dalla relazione dell'arch. M. il quale indica un valore di stima multiplo rispetto ai prezzi indicati dalle parti nonché dalle dichiarazioni delle medesime parti nel corso dei rispettivi liberi interrogatori (L.-C. D.M.) e dalle deposizioni testimoniali (C.-L.-B. N.-L.Z.).

Più che il criterio formale è quello logico che depone per l'effettiva pattuizione di un presso di £. 2.500.000.000, apertamente inferiore rispetto alla valutazione fatta effettuare dal Mediocredito del Sud, per il quale, e non certamente per la risibile somma di £.85.000.000, fu posta in essere la complessa operazione di finanziamento zero coupon. Potrebbe a tal punto obiettarsi che la condizione contemplata nel preliminare di vendita, quella cioè del decorso di tre mesi dall'approvazione del piano integrato d'intervento non si era ancora realizzata, di tal ché non è dato sapere se effettivamente il saldo sia stato versato, tanto più che alcuni testimoni come il L. e lo Z. hanno riferito che parte del prezzo doveva essere pagato con la cessione di due villette, una da realizzarsi in Modugno e l'altra in Barile. Ad avviso del giudicante soccorre a tal punto il dato testuale degli atti redatti nei quali il venditore ha dato quietanza a saldo del prezzo ricevuto, rinunciando all'iscrizione dell'ipoteca legale, dovendosi ritenere che l'indicazione di un prezzo inferiore rispetto a quello effettivamente corrisposto non avrebbe inibito all'avv. M., così abile nella cura dei propri interessi, nell'ipotesi del mancato saldo di quanto

effettivamente convenuto di adottare le opportune cautele anche in sede di stipula dei rogiti. In pratica, dunque, la componente oggettiva di danno, il c.d. danno emergente, corrisponde a £.2.500.000.000, oltre £.99.700.000 per la consulenza CMP srl (di cui risultano soci i testi R.G. e l'avv. C.P.) £.20.800.000 per la fattura del notaio D.M. 7.1.1998 n. 27, £.18.415.000 per la fattura del notaio D.M. del 2.2.1998 n. 240, £. 20.171.600 per la fattura del 27.2.1998 n. 486 del medesimo notaio, £. 7.169.068 per il pagamento delle polizze assicurative, e £. 5.000.000 per spese istruttoria pratica di finanziamento, e così complessivamente £. 2.671.255.668 pari ad € 1.379.588,42.

Anche per quanto concerne la componente soggettiva di danno, il c.d. lucro cessante, da identificarsi nel venir meno delle chances di guadagno, i criteri seguiti dal CTU appaiono condivisibili. Ed invero il dott. N., nella propria analisi peritale, ha fatto riferimento alla scheda di prefattibilità presentata dalla Astor Immobiliare srl, soggetto che ha promosso e sollecitato l'approvazione del piano integrato d'intervento, così pervenendo alla quantificazione di un utile di £.5.581.400.000, grosso modo corrispondente a quello indicato nell'analisi predisposta dal Mediocredito del Sud per l'istruttoria della pratica di finanziamento.

Consegue, pertanto, dalle valutazioni testè riportate, che l'intero ammontare del danno corrisponde a £.2.672.255.668 + £.5.581.400.000 e quindi a £.8.252.655.668 e cioè ad € 4.262.140,95 oltre interessi e rivalutazione.

E tuttavia, se questa è la somma da porre a carico dell'avv. M. in relazione alla truffa dal medesimo perpetrata e quindi, per esso, a carico dell'eredità giacente, occorre graduare in rapporto alla colpa specifica l'ammontare del risarcimento dovuto dal notaio D.M..

In tema di responsabilità per omesse visure, il danno risarcibile va identificato nella lesione dell'interesse negativo, dell'interesse cioè a non stipulare il contratto, o a stipularlo a condizioni diverse. Il comportamento censurabile è chiaramente un comportamento omissivo. Se il notaio avesse correttamente eseguito le visure, l'acquirente avrebbe acquistato una conoscenza che invece gli è mancata, ed avrebbe

diversamente orientato le proprie scelte, non acquisendo affatto l'immobile, e nella fattispecie non stipulando il contratto di mutuo. Non condivisibile a tal proposito il principio giurisprudenziale secondo cui "il danno che il notaio rogante il contratto di compravendita di un appartamento, il quale abbia omesso di effettuare le dovute visure ipotecarie, è tenuto a risarcire all'acquirente dell'immobile successivamente sottoposto ad esecuzione immobiliare da parte del creditore ipotecario ed aggiudicato ad un terzo, va commisurato all'effettivo nocumento sofferto dalla parte con l'esproprio ed il rilascio del bene e può essere pari al valore dell'appartamento perduto a causa dell'omissione colposa del notaio stesso" (Cass. 18.2.1981 n. 982).

In tale ipotesi, la Suprema Corte ha riconosciuto che all'acquirente spetti il risarcimento non solo dell'interesse negativo (quello a non comprare) ma anche di quello positivo (valore dell'immobile acquistato). Può tuttavia obiettarsi, che, se il risarcimento deve consistere nel ripristino del patrimonio del danneggiato nella situazione anteriore all'evento lesivo, è ovvio che il riferimento va effettuato al momento anteriore alla stipula del contratto di vendita, quando il bene non era entrato nella disponibilità giuridica dell'acquirente il quale era titolare solo della somma di danaro pagata per l'acquisto. Il danno andrebbe pertanto risarcito ripristinando nel patrimonio dell'acquirente il possesso della somma di danaro, non certo dell'immobile, o del suo valore al momento della sentenza.

Ritenere diversamente, implicherebbe un'erronea applicazione del nesso di causalità, estremamente evidente nella presente fattispecie risultando chiamato a rispondere il notaio D.M. di un fatto (mancato acquisto del fondo edificatorio) che si pone al di fuori della propria sfera di prevedibilità e controllo. Il notaio quindi sarà tenuto a risarcire in solido con la curatela dell'eredità giacente dell'avv. M.V., il danno provocato alla L. srl nei limiti della somma versata a titolo di prezzo, maggiorata di interessi e svalutazione, ed incrementata delle spese sostenute dall'attrice per i rogiti, e delle spese di giustizia, dovendosi quindi decurtare dal danno emergente le spese sostenute nell'interesse

dell'Istituto di credito, soggetto in effetti passivamente legittimato anche per il danno derivante dalla permanenza del vincolo ipotecario sui beni in proprietà degli attori. In sorte capitale la somma cui il notaio D.M. sarà tenuto a corrispondere, in solido con l'eredità giacente di M.V., corrisponde dunque a £.2.559.386.600 pari ad € 1.321.812,87 oltre interessi e rivalutazione monetaria.

In ragione della polizza assicurativa stipulata con Le Generali Spa, la predetta compagnia sarà tenuta a rendere indenne il medesimo notaio dei pagamenti posti a suo carico, eccettuata la franchigia del 10% contemplata nelle condizioni di assicurazione.

Per quanto concerne il regolamento delle spese processuali, occorre riconoscere l'interesse degli attori ad ottenere un accertamento giudiziale degli eventi subiti, alla cui realizzazione hanno certamente concorso omissioni e leggerezze di tutti i convenuti, compresi quelli che sono andati esenti dal giudizio di responsabilità. Ne consegue che le spese processuali fra gli attori e tutti i convenuti, fatta eccezione per il notaio D.M., andranno compensate.

Per quanto concerne il menzionato professionista, la formale condanna anche al pagamento delle predette spese resterà senza effetto, dovendo le medesime gravare, in ragione del rapporto di garanzia sulla compagnia assicuratrice.

P.Q.M.

Il Tribunale di Bari, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla L.srl in persona del legale rappresentante L.P., da L.P. in proprio, da L.N. e da M.G. con atto di citazione notificato il 26.3.1999 ed atto di integrazione notificato in data 30.5.2000 nei confronti di D.M. P., C.V., Il Tulipano di D.L.P. e C. snc, in persona del legale rappresentante D.L.P., D.L.P. in proprio, M.P., fallimento Nuova Trasporti Meridionali srl in persona del curatore dott. M.D.S., B.P. M.N. eredità giacente M.V. in persona del curatore avv. F.P., sulla domanda di garanzia proposta da D.M.P. nei confronti delle Assicurazioni Generali Spa in persona dei legali rappresentanti dott.ri A.B.T. e dott. A.P. e sulle domande riconvenzionali spiegate dai medesimi convenuti e dalla terza

chiamata in causa, ogni altra eccezione, deduzione, istanza o richiesta, disattesa e/o rigettata, così provvede:

accoglie la domanda attrice per quanto di ragione, e per l'effetto condanna l'eredità giacente dell'avv. M.V., in persona dell'avv. F.P. al pagamento in favore della L.srl in persona del legale rappresentante L.P. della complessiva somma di £. 8.252.655.668 pari ad € 4.262.140,95 oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo, nonché il notaio D.M.P., in solido con la menzionata eredità giacente, al pagamento della minor somma di £.2559.386.000 pari ad € 1.321.812,87 oltre interessi e rivalutazione monetaria, così determinato il contributo causale del menzionato convenuto nella determinazione del danno complessivamente liquidato a carico dell'eredità giacente.

Rigetta le ulteriori domande attoree nonché le riconvenzionali spiegate;

condanna l'eredità giacente dell'avv. M.V. in persona del curatore avv. F.P. ed in solido con la medesima, il notaio D.M.P. al pagamento delle spese di CTU, oltre al rimborso delle spese processuali sostenute dagli attori, complessivamente liquidate in € 70.907,03 di cui € 2827,05 per effettivi esborsi, € 28079,98 per diritti, ed € 50.000,00 per onorario, oltre contributo spese generali nella percentuale del 10% dei diritti e degli onorari, iva e contributo previdenziale, dichiarando interamente compensate le spese fra gli attori e gli altri convenuti.

Accoglie la domanda di garanzia, e per l'effetto dichiara tenuta Le Assicurazioni Generali Spa in persona dei legali rappresentanti dott.ri A.B. T. e A.P. a tenere indenne, al netto della franchigia pattuita e nei limiti del massimale di polizza, il notaio D.M.P. di quanto il medesimo fosse costretto a corrispondere per effetto delle condanne di cui ai capi che precedono.

Dichiara la presente decisione immediatamente esecutiva per legge.

Così deciso in Bari, addì 2 marzo 2004

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 16 MAR. 2004.