Tribunale di Bari, sez. II, n. 1392 – 30/05/2007. Est. Agostinacchio.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 19.12.2002 la I.G.C. s.p.a. conveniva in giudizio il notaio P. D.M. esponendo che:

in data 19.12.1997 il convenuto aveva stipulato due atti pubblici, uno di vendita - con la quale la L. s.r.l. aveva acquistato dalla N.T.M. s.r.l. un suolo edificatorio in agro di Barile (Potenza), contrada mazzocchio di mq. 50.299 - e l'altro di mutuo ipotecario - con il quale la M. del S. s.p.a. aveva concesso alla L. s.r.l. un finanziamento di 8.000.000 di marchi tedeschi, garantito anche da ipoteca di primo grado sul fondo suddetto, iscritta il 23.12.97 sino a concorrenza della somma di lire 15.720.000.000;

il notaio rogante con successivo atto del 30.12.97 aveva altresì garantito "di aver effettuato, attraverso i documenti e i pubblici registri immobiliari, l'esame a tutto il 23.12.1997 della proprietà e libertà dell'immobile acquisito in garanzia", certificando che "l'ipoteca iscritta a Potenza in data 23.12.1997 al n. 1535/1994, a favore della Banca, in base al predetto contratto, non risulta preceduta da altre iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli";

il finanziamento - richiesto per l'edificazione di 96 villette sul suolo edificatorio acquistato dalla L. s.r.l. - era stato erogato in pari data (30.12.97) tramite la C. s.p.a. come da quietanza della società mutuataria;

a seguito di comunicazione della L. s.r.l. aveva appreso che la proprietà del suolo in questione, all'epoca dell'acquisto da parte di quest'ultima, era stata già trasferita alla N.T.M. s.r.l. a terzi (tale B.P.) con atto notarile trascritto il 24.6.1999;

la Banca mutuante aveva erogato il finanziamento facendo affidamento sulla certificazione notarile e sul presupposto, rivelatosi erroneo, che il bene ipotecato fosse di proprietà della società mutuataria, la quale non aveva in seguito adempiuto all'obbligazione restitutoria;

il notaio convenuto era stato inadempiente agli obblighi derivanti dal contratto di prestazione d'opera professionale avente ad oggetto la stipula del mutuo ipotecario, avendo omesso - contrariamente a quanto dichiarato - di verificare la libertà e disponibilità del bene, attraverso le risultanze dei registri immobiliari.

Chiedeva pertanto la banca attrice (subentrata nella titolarità dei rapporti della M. del S. s.p.a.) la condanna del convenuto - accertata e dichiarata la sua responsabilità contrattuale ovvero, in subordine, quella extracontrattuale per non aver accertato l'effettiva esistenza del diritto di proprietà in capo alla mutuataria L. s.r.l. - al risarcimento del danno in misura pari alla parte del credito rinveniente dal contratto di finanziamento del 19.12.97, non suscettibile di recupero a causa della mancata acquisizione della garanzia ipotecaria, ovvero in misura da accertarsi in corso di causa, anche in via equitativa, tenendo conto della perdita di chance dell'istituto di credito.

Si costituiva il notaio D.M. con comparsa depositata l'11.2.2003 chiedendo il rigetto della domanda risarcitoria sul presupposto della sua infondatezza.

Deduceva a riguardo di essere stato incaricato dalla L. s.r.l. del rogito della vendita e del mutuo concesso dalla M. del S. s.p.a., garantito da ipoteca su vari immobili di proprietà della società mutuataria nonché dei vari fideiussori; di aver ricevuto l'incarico con la condizione di una immediata esecuzione dello stesso, con esonero da entrambe le parti del contratto di vendita dall'obbligo di procedere all'esame delle visure catastali relative al suolo in questione; di aver prospettato a tali parti l'opportunità di acquisire le notizie ipotecarie, ricevendo apposita dichiarazione di esonero da responsabilità in ordine all'acquisizione delle visure ipo-catastali; di aver proceduto all'attivazione del mutuo in via d'urgenza, richiedendo in data 19.12.97 le visure tramite uno studio in Potenza e iscrivendo l'ipoteca il 23.12.97; di aver appreso nella prima decade di gennaio 1998 che l'immobile era stato già alienato con atto del 3.6.1996 a B.P., a carico del quale risultava solo una iscrizione ipotecaria del 20.12.1996 di lire. 200.000.000 a favore del B.A.V.; di aver tentato attraverso una serie di atti di porre rimedio alla situazione (risoluzione del

contratto di vendita del 19.12.97 tra le società N.T.M e la L.; stipula di un nuovo contratto di vendita tra il B. e la L.) ma di aver constatato l'esistenza di altro trasferimento da parte dell'avv. V.M., in qualità di procuratore speciale del B., in favore della società Il T. di D.L. P. & C. s.n.c.; di essere stato convenuto in altro giudizio risarcitorio dalla società L. e dai fideiussori del mutuo ipotecario, unitamente ad altri protagonisti della vicenda (la N.T.M., il B., la società T. ed i suoi soci, il notaio rogante l'atto di trasferimento a quest'ultima società, M.N.); di essere a conoscenza che la L. e i suoi fideiussori avevano citato in giudizio la M. del S. per la declaratoria di nullità del contratto di finanziamento o di annullamento per vizio del consenso; in definitiva, di essere stato fuorviato nell'espletamento della sua attività professionale dalle parti che gli avevano chiesto di procedere senza indugio alla stipula degli atti, ivi compreso il mutuo, la cui erogazione doveva avvenire, secondo le richieste del funzionario della Banca, indipendentemente dalla consultazione delle visure, con evidente accettazione dell'alea conseguente alla redazione del contratto; di non dover comunque rispondere del danno lamentato dalla banca, a causa della mancata acquisizione da parte di quest'ultima delle certificazioni ipocatastali autentiche relative ai cespiti ipotecati a garanzia del mutuo nonché del valore complessivo di tale compendio immobiliare, superiore a quello del finanziamento.

Il convenuto dichiarava altresì di voler chiamare in causa: a) le A.G.d'I. s.p.a. in base alla polizza per responsabilità professionale stipulata con le A.G. s.p.a. n. 53121937, con relativa appendice, sottoscritta il 18.9.97, per essere garantito in caso di condanna; b) la C. del F. della N.T.M. e M.L., legale rappresentante della società quando era in bonis, nonché B.P. e la L. per essere manlevati dagli stessi, ciascuno per la loro parte di responsabilità nella determinazione dell'evento dannoso, ove ritenuto esistente.

Differita l'udienza di prima comparizione, a seguito della notifica dell'atto di estensione del contraddittorio, si costituivano i vari terzi chiamati in causa.

La società assicuratrice con comparsa di risposta depositata il 3.6.2003 aderiva preliminarmente alla richiesta del convenuto di riunione del giudizio a quelli già instaurati, in relazione alla stessa vicenda. Nel merito contestava l'operatività della polizza sia per la mancata dimostrazione della verificazione di un danno e della sua riconducibilità al rischio assicurato sia per la piena consapevolezza del notaio rogante del rischio che assumeva, stipulando l'atto di mutuo in assenza di aggiornati riscontri ipocatastali. In ogni caso faceva proprie le argomentazioni del convenuto a base della richiesta di rigetto della domanda della banca attrice. Chiedeva, infine - in via riconvenzionale - che, in caso di condanna, la L. e B.P. tenessero indenne essa società dalle conseguenze pregiudizievoli della domanda.

La L. s.r.l. con comparsa del 24.6.2003 contestava la domanda di manleva, eccependo preliminarmente la prescrizione dell'azione (di fatto corrispondente ad una pretesa risarcitoria da fatto illecito extracontrattuale), atteso che i fatti costitutivi risalivano al 1997. Nel merito deduceva la temerarietà della domanda, essendo essa società rimasta vittima di raggiri, che avevano determinato il versamento del prezzo di acquisto del suolo, senza acquisirne la proprietà, e l'inadempimento verso la banca mutuante (fatti a base della domanda risarcitoria proposta in separata sede). In particolare, negava di aver esonerato il notaio dall'obbligo di verificare la libertà del cespite nonché di aver richiesto la redazione degli atti con carattere di urgenza, come risultava dal preliminare del 31.1.97, nel quale era previsto che il definitivo sarebbe stato stipulato entro il 31.12.98 a rogito di altro notaio; affermava inoltre che l'esigenza di urgenza era stata prospettata semmai esclusivamente dalla M. del S., interessata a concludere le operazioni di acquisto e di finanziamento entro il 1997 per ragioni di budget. Quanto alla sottoscrizione della "liberatoria" richiesta dal professionista, ne sosteneva l'irrilevanza, essendo il notaio tenuto comunque a tutelare l'acquirente circa il buon esito dell'operazione.

B.P. con la comparsa depositata il 31.5.2003 chiedeva anch'egli il rigetto della domanda di manleva, eccependo preliminarmente la prescrizione quinquennale di qualsiasi pretesa risarcitoria del convenuto e nel merito evidenziando la propria estraneità al contratto di finanziamento garantito da ipoteca. Precisava di essere stato contattato dal notaio D.M. dopo la stipula del mutuo ipotecario in oggetto e sollecitato alla vendita del suolo del quale egli era risultato proprietario; di aver accettato di vendere l'immobile alla L.; di aver appreso in seguito che non era titolare del diritto di proprietà sul cespite, ceduto a sua insaputa dall'avv. V.M. alla società Il T. di D.L.P. & C. s.n.c. in base ad una procura rilasciata in epoca precedente.

In via riconvenzionale chiedeva la condanna del notaio convenuto al risarcimento del danno conseguente alla stipula dell'atto di vendita del 16.1.98, effettuata senza verificare che il bene era stato già venduto con atto dell'11.12.1997 alla società Il T.; danno quantificato in euro 250.000,00 e conseguente ai numerosi procedimenti giudiziari che lo avevano visto coinvolto a causa della vendita conclusa su insistenza del notaio stesso, unico responsabile di tutta l'anomale vicenda traslativa.

Infine la C. del F. della N.T.M. s.r.l. con comparsa del 25.11.2003 eccepiva l'inammissibilità della domanda di manleva ai sensi dell'art. 52 della legge fallimentare, secondo cui ogni credito verso il fallito deve essere accertato in sede concorsuale. In subordine eccepiva la prescrizione del dedotto credito risarcitorio e comunque l'infondatezza della domanda, atteso che il pregiudizio verificatosi era ascrivibile solo alla condotta del professionista, il quale aveva omesso di rispettare le regole di diligenza media richiesta per l'attività in questione.

Instaurato il contraddittorio, in fase di trattazione le parti ampliavano le rispettive tesi difensive senza modificare le conclusioni.

La causa quindi - rigettate le richieste di prova orale formulate dalle parti - era istruita con acquisizioni documentali ed espletamento di C.T.U. per la quantificazione del danno lamentato dalla banca attrice; alla suddetta udienza di precisazione delle conclusioni, era

infine riservata per la decisione, con termine per il deposito di comparsa conclusionali e di repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda principale della I.G.C. s.p.a. non può trovare accoglimento e va pertanto disattesa, nonostante indubbi profili di fondatezza nell'an.

È documentato infatti che il notaio convenuto ha rogato i seguenti atti pubblici:

- contratto di vendita del 19.12.1997 del suolo edificatorio in agro di Barile (PZ), contrada Mazzocchio, dell'estensione di mq. 50.299 tra l'alienante N.T.M. e l'acquirente L. s.r.l.;

- contratto di mutuo ipotecario del 19.12.1997 per la erogazione alla L. di un finanziamento di otto milioni di marchi tedeschi da parte della banca attrice, garantito anche da ipoteca di primo grado sul suddetto suolo (iscrizione eseguita il 23.12.1997).

In entrambi i casi il notaio D.M. ha omesso di acquisire le visure ipotecarie e catastali per verificare la libertà e disponibilità del bene - ai fini sia del suo trasferimento alla L. sia della costituzione del vincolo ipotecario in favore della banca; immobile risultato in seguito di proprietà di terzi, in base ad atto trascritto in data anteriore, con conseguente inefficacia - per quanto rileva nel presente giudizio - dell'ipoteca iscritta su un cespite di cui la mutuataria non era mai divenuta proprietaria.

È appena il caso di richiamare la costante e condivisibile giurisprudenza della Suprema Corte circa la sussistenza della responsabilità del notaio rogante per l'omissione delle verifiche catastali relativamente ad immobili oggetto di trasferimento o, comunque, di atti dispositivi, quali le concessioni di ipoteca. Il notaio infatti è tenuto a compiere tutte le attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti stesse, ivi comprese (in primo luogo) le visure ipocatastali indispensabili per escludere l'esistenza di formalità pregiudizievoli sul bene; obbligo che la stessa giurisprudenza della Suprema Corte ancora al criterio della diligenza professionale, in considerazione dell'attività esercitata (cfr. da ultimo Cass. Sez. III 31.5.2006 n. 13015).

La violazione di tale specifico dovere di comportamento nel caso di specie è evidente, attesa la fragilità delle argomentazioni del convenuto, il quale ha eccepito di essere stato vittima di iniziative tese a fuorviare il suo operato e, in particolare, di essere stato compulsato alla stipula del mutuo dai funzionari della banca, "per motivi di budget", indipendentemente dalla concreta possibilità di ottenere complete visure".

L'eccezione sostanziale - basata sulla mancanza di responsabilità qualora, per concorde volontà delle parti, il notaio sia esonerato espressamente, per ragioni di urgenza, dallo svolgimento di attività accessoria alla stipula di un atto dispositivo avente ad oggetto un immobile - è decisamente smentita dalle acquisizioni processuali.

Premesso che, rispetto alla domanda della banca, l'obbligo di diligenza va valutato con riferimento alla stipula del contratto di finanziamento, garantito da ipoteca, emerge innanzitutto che nella scrittura non è inserita alcuna clausola di esonero del convenuto dall'acquisizione preventiva delle risultanze ipocatastali.

È documentato invece il contrario.

La banca attrice ha allegato in atti copia di una dichiarazione a firma del notaio D.M., datata 30.12.1997, indirizzata alla banca M. del S. avente ad oggetto il contratto di finanziamento del 19.12.1997. La scrittura è del seguente tenore: "dichiaro di aver effettuato, attraverso i documenti ed i pubblici registri, l'esame a tutto il 23.12.1997 della proprietà e libertà dell'immobile acquisito in garanzia".

Non soltanto quindi la banca non aveva esonerato il notaio dallo svolgimento dell'attività di consultazione delle visure, ma aveva preteso un'esplicita attestazione dell'espletamento di tale adempimento. Eventuali suggerimenti di contrario avviso di singoli funzionari dell'istituto di credito non valgono comunque ad escludere la chiara volontà del mutuante di acquisire a garanzia del cospicuo finanziamento un bene sicuramente di proprietà del mutuatario, secondo le risultanze dei registri immobiliari.

Il notaio convenuto, quindi, non solo non fu esonerato da tale prestazione accessoria ma certificò - contrariamente al vero (circostanza particolarmente disdicevole per la

funzione esercitata) - di averla effettuata, nella consapevolezza di esservi tenuto, in adempimento dell'incarico professionale conferitogli. Per tale ragione la società assicuratrice chiamata in causa ha ritenuto sussistente nel caso di specie, con argomentazioni degne di considerazione, il dolo eventuale ossia l'accettazione da parte del notaio rogante del rischio dell'evento dannoso come conseguenza del proprio comportamento (pag. 7 della comparsa conclusionale depositata il 2.4.2007, par. 1.3.1).

In definitiva, la domanda risarcitoria nei confronti del notaio convenuto si basa su un comportamento in sé pregiudizievole, potenzialmente idoneo, per il suo carattere d'illiceità, ad incidere negativamente sul patrimonio della banca.

Vero è tuttavia che il danneggiato, secondo i principi generali, è tenuto a dare anche la prova della effettiva consistenza del pregiudizio economico lamentato (quantum debeatur), senza possibilità - in alternativa (a fronte cioè dell'inadempimento a tale onere probatorio) - di spazi di accoglimento della domanda.

La dimostrazione a riguardo non è stata fornita, nonostante l'unico approfondimento istruttorio disposto in corso di causa sia stato finalizzato all'accertamento in concreto del danno lamentato.

Ha chiesto in fatti l'attrice la condanna del convenuto "al risarcimento dei danni nella misura pari alla parte di credito rinveniente dal contratto di finanziamento del 19.12.1997 che la banca non potrà recuperare a causa della mancata acquisizione della garanzia ipotecaria" (pag. 11 della citazione - punto 2 delle conclusioni, non modificate in seguito). È stata a tal fine espletata una C.T.U. affidata a due professionisti, un ingegnere (l'ing. A.C.) ed un commercialista (il dott. B.D.C.), perché accertassero: a) il valore degli immobili ipotecati a garanzia del finanziamento erogato con il contratto di mutuo del 19.12.1997; b) la somma dovuta all'attualità alla banca mutuante in adempimento dell'obbligazione restitutoria del mutuatario, non adempiuta; c) l'incidenza sulla garanzia del credito del suolo ipotecato sul presupposto - rivelatosi erroneo - che

fosse di proprietà del mutuatario; d) l'eventuale importo necessario per mantenere integra la garanzia del credito.

Le conclusioni alle quali sono pervenuti i consulenti nella relazione depositata il 4.11.2005 sono del tutto condivisibili, in quanto basate su un rigoroso metodo scientifico di analisi dei dati acquisiti e immuni da vizi logici. L'indagine effettuata - di "valutazione di rilevanza" - ha tenuto conto dei criteri indicati (pag. 4), incentrandosi - per un verso - sulla determinazione del valore del patrimonio immobiliare costituito in garanzia del mutuo e - per altro - sulla liquidazione attuale del credito della I.G.C.

Il valore di mercato del patrimonio immobiliare - escluso il suolo in agro di Barile che non era di proprietà della mutuataria - è risultato pari a euro 1.332.259,40 (per i criteri di stima utilizzati e la valutazione dei singoli cespiti si rinvia alla relazione tecnica del C.T.U. ing. C.).

Per quanto attiene il mutuo, il consulente contabile ha elaborato due tabelle di calcolo (allegati n. 7 e n. 8) alla C.T.U.), in conformità con i principi di diritto che disciplinano la materia degli interessi passivi (nelle varie soluzioni possibili), giungendo in entrambi i casi ad attualizzare il credito in misura decisamente inferiore al suddetto valore degli immobili ipotecati (pagg. 9 e 10).

Addirittura nel caso più sfavorevole alla banca - tenendo conto dell'applicazione alla fattispecie dell'art. 1815, secondo comma c.c. - il credito è risultato pari a euro 914.077.56; nell'altra ipotesi è stato determinato in euro 1.320.003,80.

A fronte di tale evidente capienza della garanzia, un ulteriore dato porta ad escludere l'esistenza in concreto di un danno derivante dall'esclusione dall'iscrizione ipotecaria del suolo in agro di Barile; il suo attuale valore di mercato, quantificato in euro 120.717,60. Il C.T.U. ing. C. ha infatti riscontrato, esaminando la documentazione del caso, che - a seguito d'intervento della Regione Basilicata, successivo all'iscrizione ipotecaria - il suolo ha perso la sua natura edificatoria; in particolare, il certificato di destinazione urbanistica attesta che allo stato attuale il terreno ricade per la sua maggior consistenza

in zona vincolata a verde e per la restante parte in area destinata a cave e torbiere nonché ad attività agricola. La conseguenza sulla stima dell'immobile - destinato in precedenza ad un ampio intervento di edilizia residenziale che la società L. avrebbe voluto realizzare, determinandosi per tale ragione all'acquisto ed al finanziamento - è di facile percezione. Se, quindi, all'epoca della stipula del mutuo il suolo di per sé incrementava in maniera sensibile la garanzia patrimoniale, alla data della domanda giudiziale aveva già subito un decremento di valore tale da renderlo non solo di modesto interesse sul mercato (nonostante "potrebbe essere in futuro anche oggetto di lottizzazione, previo studio geologico della zona" - pag. 7) ma anche privo di rilevanza per le aspettative del creditore, attesa la consistenza del finanziamento e l'estensione del vincolo ipotecario su altri beni.

La realtà processuale rivela quindi l'infondatezza della tesi attorea proprio in relazione all'esistenza di un danno conseguente al mancato recupero di una parte del credito pari al valore del suolo in Barile.

Il richiamo al pregiudizio conseguente alla perdita di chance, di cui è cenno in citazione, è altresì non conferente. E' appena il caso di richiamare a riguardo l'insegnamento della Suprema Corte che ha precisato che la perdita di chance costituisce una concreta ed effettiva occasione favorevole di conseguire un determinato bene; non si tratta cioè di una mera aspettativa di fatto ma di un'entità patrimoniale a sé stante, giuridicamente ed economicamente suscettibile di autonoma valutazione, con la conseguenza che il creditore ha l'onere di provare, pur se solo in modo presuntivo o secondo un calcolo di probabilità, la realizzazione in concreto di alcuni dei presupposti per il raggiungimento del risultato sperato e impedito dalla condotta illecita della quale il danno risarcibile deve essere conseguenza immediata e diretta (di recente, Cass. 28.1.2005 n. 1752).

Nel caso di specie il risultato sperato non può che essere l'estinzione dell'obbligazione restitutoria derivante dal mutuo. A fronte di tale obiettivo patrimoniale non sono state dedotte e provate circostanze idonee a dimostrare che in futuro verrà a determinarsi un

danno, non sufficientemente garantito; danno direttamente riconducibile alla condotta illecita del notaio. Pur nella considerazione "dinamica" del credito - come ha sottolineato la difesa della banca, nel par. 3 della comparsa conclusionale depositata il 2.4.2007, per la pretesa decorrenza degli interessi di mora sino al soddisfo - deve ritenersi ex actis che, verificatosi l'inadempimento del debitore, il tempestivo ricorso agli strumenti di recupero previsti dall'ordinamento consente alla banca creditrice di soddisfarsi per l'intero.

A diversa conclusione non può pervenirsi sulla base della contestazione giudiziale (in separato processo) della validità delle garanzie da parte dei fideiussori, trattandosi di un dato tutt'altro che concreto, nel senso indicato dalla giurisprudenza circa i presupposti per la risarcibilità del danno futuro o da perdita di chance.

In definitiva, l'accoglimento della domanda trova un deciso ostacolo nella conclusione ultima della C.T.U. (pag. 13, par. V n. 2) secondo cui "il bene immobile sito in Potenza, agro di Barile, non rileva al fine di mantenere integra la garanzia del creditore".

I rilievi dei consulenti di parte - in realtà piuttosto marginali rispetto ai dati fondamentali della C.T.U. (stima degli immobili e liquidazione del credito) - sono superati dalle considerazioni che precedono; in ogni caso trovano ampia e condivisibile confutazione nella nota a chiarimenti depositata dai C.T.U. il 20.12.2005.

Il mancato accoglimento della domanda principale determina anche il rigetto di quella di manleva proposta dal D.M. nei confronti della società assicuratrice nonché dagli altri soggetti chiamati in causa; in tutti i casi le domande verso i terzi sono state formulate in via subordinata, nel caso cioè di positiva valutazione della pretesa risarcitoria della banca attrice.

Non va esaminata altresì la domanda proposta dalla società assicuratrice G. s.p.a. nei confronti della società L. e di B.P., esplicitamente subordinata all'accoglimento della domanda principale e di quella di manleva.

Un'esplicita richiesta risarcitoria risulta invece formulata, in via riconvenzionale, dal terzo B. nei confronti del notaio convenuto "per essere stato oggetto di numerosi procedimenti giudiziari conseguenti alla vendita invocata dal notaio D.M.". In sede di precisazione delle conclusioni è stata richiesta per la prima volta la somma di euro 516.000,00 a titolo di mancata riscossione del prezzo di vendita per l'atto del 16.1.98 (domanda che è inammissibile per la sua tardiva formulazione; in ogni caso la pretesa non pare tener conto che fu lo stesso B. ad impedire l'effetto trasferito ad altri il bene, ancorché tramite procuratore speciale).

Quanto al danno conseguente all'instaurazione di procedimenti giudiziari, è evidente che trattasi di un pregiudizio che non può che dipendere dall'esito di quei giudizi. A prescindere da ogni altra valutazione, tale coinvolgimento dovrebbe riferirsi alla responsabilità del notaio, ripercuotersi sull'integrità psico-fisica del soggetto: presupposti del tutto estranei alle acquisizioni processuali.

La domanda del B. va quindi rigettata.

Resta da statuire infine sulle spese processuali.

Sussistono giusti motivi per disporne la compensazione tra tutte le parti del giudizio, in deroga al principio della soccombenza.

È indubbio che, nonostante il rigetto, la domanda della banca attrice si basa su una negligenza professionale del notaio convenuto, potenzialmente fonte di danno, non verificatosi per ragioni estranee alla volontà del professionista. L'approfondimento giudiziario della vicenda ha messo in luce aspetti ambivalenti della domanda, nonostante il suo rigetto.

Quanto alle spese di lite fra i convenuti ed i terzi chiamati, occorre effettuare una distinzione. La chiamata in causa dell'assicurazione può ritenersi giustificata in base al contratto assicurativo del rischio derivante dall'esercizio dell'attività professionale; inoltre, nonostante il rigetto della domanda principale e, per l'effetto, di quella di

garanzia, la natura della controversia e le questioni di merito ad essa collegate costituiscono giusta causa di compensazione.

La reciproca soccombenza fra convenuto e il terzo chiamato B. è motivo ulteriore di compensazione, con riferimento a tali parti.

Quanto alla C. del F. della N.T.M. s.r.l. e alla L. s.r.l. non può non rilevarsi che la vicenda in esame costituisce solo uno degli aspetti della complessa vicenda negoziale che, incentrandosi sulla vendita del suolo in Barile, ha coinvolto vari soggetti. La particolarità della fattispecie - che poteva dar luogo anche a dubbi interpretativi sulle modalità di collegamento delle molteplici controversie instaurate anche presso altri tribunali - rende comprensibile l'esigenza di estendere il contraddittorio a tutte le parti coinvolte a vario titolo nella vicenda in questione (e, fra esse, i terzi chiamati).

Le spese di C.T.U. sono poste in via definitiva a carico dell'attore e del convenuto, ciascuno per la metà.

P.T.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta con atto di citazione notificato il 19.12.2002 dalla I.G.C. s.p.a. nei confronti di D.M.P. nonché sulla domanda di manleva da quest'ultimo proposta nei confronti della A.G. s.p.a., della L. s.r.l., della C. del F. della N.T.M. s.r.l., così provvede:

- rigetta la domanda principale e, per l'effetto, tutte le domande proposte dal convenuto nei confronti dei terzi chiamati;
- rigetta la domanda riconvenzionale del B.;
- compensa integralmente le spese di lite tra tutte le parti del giudizio;
- pone in via definitiva il costo della C.T.U. a carico della banca attrice e del convenuto, ciascuno per la metà.

Bari, 22.5.2007

Il Giudice

Luigi Agostinacchio