Tribunale di Belluno, sez. I – 11/04/2022, n. 109. Est. Giacomelli.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 28.9.2004, gli attori A.V. e S. V. convenivano in giudizio, davanti al tribunale di Belluno, E. D.P., S. O. D.P. e D.P., deducendo di aver stipulato con i convenuti, in data 28.12.1994, un contratto avente ad oggetto l'acquisto di un "fabbricato rurale – vecchia casera inagibile" e, dopo aver premesso che il contratto, stipulato a rogito del Notaio A. V. di Puos d'Alpago, era stato dichiarato nullo dal tribunale di Venezia con sentenza n. 2572/2001, lamentando l'evizione totale del bene oggetto della compravendita chiedevano la condanna dei venditori e del Notaio, in via solidale, oppure pro quota in base alle responsabilità di ognuno, al risarcimento di ogni danno subito in conseguenza dell'inadempimento dei convenuti rispetto ai loro obblighi contrattuali.

Con comparsa in data 3.11.2004 si costituivano in giudizio i convenuti D., S. O. ed E. D.P., chiedendo il rigetto di ogni domanda e manifestando comunque la disponibilità a rimborsare agli attori la somma capitale di lire 30.000.000 (pari ad euro 15.493,71) quale prezzo dell'acquisto.

Con comparsa in data 12.11.2004 si costituiva in giudizio il Notaio A. V., contestando ogni deduzione e conclusione avversaria e chiedendo l'integrale rigetto delle domande proposte nei suoi confronti; inoltre, il convenuto chiamava in garanzia la propria compagnia di Assicurazione Lloyd's of London che, costituendosi in giudizio, chiedeva il rigetto delle domande attoree, comunque confermando l'operatività della polizza per il sinistro oggetto di causa.

A seguito del deposito delle memorie di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c., il giudice tratteneva la causa in riserva sulle istanze formulate dalle parti.

Dato atto della pendenza avanti la corte d'appello di Venezia del giudizio di impugnazione avverso la sentenza del tribunale di Venezia n. 2572/2001, promosso

dagli stessi attori V. contro la Regione Veneto – dal cui esito sarebbe potuto dipendere l'interesse delle parti alla prosecuzione del presente giudizio – il giudice, con ordinanza del 3.5.2006, disponeva la sospensione del processo ai sensi dell'art. 295 c.p.c..

Intervenuta la pronuncia della corte d'appello, di cui alla sentenza n. 911/2017, passata in giudicato, gli attori provvedevano alla riassunzione del giudizio.

Il processo subiva varie interruzioni, in conseguenza della morte del Notaio V. (al quale subentrava la sig.ra M.G.B.B.), dei sig.ri D. e S. O. D.P. (ai quali subentrava la sig.ra T. M.), del sig. E. D.P. (al quale subentravano le sig.re A.C., B. D.P. e M. D.P.) ed infine della sig.ra T. M. (alla quale subentrava il figlio sig. M.M.).

Avvenuta la riassunzione del processo, il giudice disponeva la trattazione scritta e, in data 30.9.2021, tratteneva la causa in decisione sulle conclusioni delle parti, precisate come in premessa, con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica, termini scaduti in data 20.12.2021.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Sulla base delle deduzioni delle parti, i fatti di causa possono essere così riassunti:

con atto di compravendita in data 28.12.1994 a rogito del Notaio V., i sig.ri A. e S. V. acquistavano dai sig.ri E., S. O. e D. D.P. un immobile sito nella foresta del Cansiglio, descritto come "fabbricato rurale – vecchia casera ora inagibile" (v. doc. 1 dei convenuti D.P.);

prima della stipula notarile, in data 19.11.1994 era stato sottoscritto un contratto (formalmente denominato "preliminare di compravendita"; v. doc. 2 dei convenuti D.P.), in cui le stesse parti avevano pattuito la vendita della "casera" precisando che, nell'ipotesi in cui la Regione Veneto avesse rivendicato il bene, i venditori avrebbero restituito le somme "senza oneri e/o accessori";

analoghe previsioni erano state inserite nell'atto pubblico, nel quale espressamente le parti avevano precisato che il fabbricato (la "casera") era stato "eretto su area di

proprietà della Regione Veneto" e che pertanto il trasferimento avveniva con salvezza dei "diritti della Regione";

la Regione Veneto proponeva l'azione di rivendicazione, incardinando il giudizio avanti il tribunale di Venezia, conclusosi nel dicembre 2001 con la pronuncia della sentenza n. 2572/2001 (v. doc. 23 degli attori);

nel frattempo, gli acquirenti sig.ri V., in pendenza del procedimento di primo grado sulla rivendicazione dell'immobile al patrimonio della Regione, avevano dato corso ad opere di ristrutturazione del fabbricato rurale;

la sentenza del tribunale – intervenuta fra i sig.ri V., la Regione Veneto ed i venditori D.P. (non costituiti in primo grado) – dichiarava il diritto di proprietà della Regione Veneto anche sul fabbricato rurale, considerato appartenente al patrimonio indisponibile regionale, e negava ai convenuti qualsiasi loro diritto reale, compreso il diritto di superficie, condannandoli a restituire l'immobile e dichiarando la nullità del contratto di compravendita;

a seguito dell'impugnazione di tale sentenza avanti la corte d'appello di Venezia, il difensore dei sig.ri D., S. O. ed E. D.P. chiedeva, con memoria in data 2.11.2005, la sospensione dell'odierno giudizio, ritenendo preliminare alla prosecuzione del processo la pronuncia della decisione in grado d'appello in merito alla nullità del contratto di compravendita del 28.12.1994;

il giudice, con ordinanza di data 28.3.2008, su istanza dei convenuti D.P. disponeva la sospensione del giudizio, che veniva poi riassunto nell'anno 2017 a seguito della sentenza n. 911/2017 della corte d'appello di Venezia (pronunciata nel diverso procedimento introdotto nel 2004 dagli stessi sig.ri V. nei confronti della Regione Veneto, ma non nei confronti dei venditori D.P.);

il notaio A. V. non era stato parte di alcuno dei giudizi intervenuti tra i sig.ri V., la Regione Veneto e i consorti D.P.;

gli attori hanno infine riassunto il giudizio nei confronti dei venditori D.P. e del Notaio V., che stipulò l'atto trascrivibile, sul presupposto del passaggio in giudicato della sentenza n. 911/2017, pubblicata in data 8.5.2017, della corte d'appello di Venezia, che ha definito un giudizio diverso dall'impugnazione avverso la sentenza n. 2572/2001 del tribunale di Venezia.

Ciò premesso, va preliminarmente rilevato che i convenuti hanno manifestato, sin dalla costituzione in giudizio, la disponibilità a rimborsare agli attori la somma capitale ricevuta a titolo di corrispettivo – pari a lire 30.000.000, ora euro 15.493,71 – ma con esclusione di interessi e rivalutazione monetaria. La limitazione del rimborso al solo importo capitale trova fondamento nell'espressa clausola prevista nella scrittura del 19.11.1994 ("i signori D.P. dichiarano che, qualora l'Azienda Regionale del Veneto, nei tempi previsti dalla legge, dovesse rivendicare il diritto di prelazione, restituiranno al V. l'anticipo versato senza oneri e/o accessori").

Sul punto, è sufficiente rilevare come debba considerarsi legittimo l'accordo con cui le parti, in deroga convenzionale alle norme sulla responsabilità del debitore, escludano la spettanza degli interessi al verificarsi della mora debendi (v. Cass. 16.4.2002 n. 5463), mentre la rivalutazione monetaria non spetterebbe comunque sulla somma oggetto di restituzione, trattandosi di mero debito di valuta (cfr. Cass. 12.3.2014 n. 5639, Cass. 4.6.2018 n. 14289).

Con riferimento alle ulteriori questioni, le pretese formulate dagli attori nell'odierno giudizio muovono dal presupposto che le decisioni del tribunale di Venezia e della corte d'appello, da cui è conseguita l'evizione totale ai sensi dell'art. 1483 c.c., costituiscano il fondamento della presunta responsabilità da inadempimento dei venditori e del Notaio V., nei confronti dei quali gli acquirenti hanno chiesto (con domanda di condanna in solido), oltre al rimborso del prezzo corrisposto, con interessi e rivalutazione, anche la restituzione del compenso versato al Notaio ed il risarcimento dei danni conseguenti alla

nullità del contratto, con riferimento, tra l'altro, alle spese sostenute per la ristrutturazione dell'immobile.

Va innanzitutto osservato che, come è stato sottolineato dalle difese delle parti convenute, il contratto concluso dalle parti in data 28.12.1994 non consisteva in un normale atto di compravendita immobiliare, essendo in esso ravvisabili alcune particolarità:

i venditori, sig.ri D.P., avevano dichiarato di aver acquisito il diritto sul fabbricato di cui al mappale 31 del foglio 32 in forza della successione del defunto ascendente paterno (intestatario catastale) D. D.P., il cui testamento olografo dichiaravano d'aver perduto e non esser mai stato pubblicato;

i venditori, non disponendo di un titolo di provenienza opponibile, dichiaravano d'aver acquisito il diritto sul fabbricato per effetto del possesso ultraventennale da loro esercitato;

nell'atto veniva espressamente enunciata la situazione del fabbricato rurale e del terreno su cui questo era stato edificato, indicato come "vecchia casera ora inagibile – eretto su area di proprietà della Regione Veneto";

nell'atto era precisato che, quanto alle garanzie prestate dai venditori, restavano espressamente salvi "gli eventuali diritti della Regione Veneto";

l'acquisto dei sig.ri V. riguardava quindi un manufatto definito "fabbricato rurale – vecchia casera ora inagibile", ed era limitato a tale edificio, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trovava in quel momento, con l'espressa precisazione che la proprietà del terreno era rimasta in capo alla Regione Veneto.

Da tali elementi documentali si desume che gli acquirenti, come i venditori, erano consapevoli della particolarità dell'atto concluso e non potevano non essere pienamente a conoscenza della particolare situazione del bene oggetto del contratto, dato che essi erano assistiti da un loro consulente legale, il dott. proc. A. M. di Venezia, che aveva intrattenuto con il Notaio, prima del rogito del 28.12.1994, la corrispondenza di cui ai

telefax del 10 e 14 dicembre 1994 (v. doc. 6 e 7 del Notaio V.), il cui contenuto comprova la consapevolezza delle parti acquirenti e del loro consulente legale in merito alle peculiarità dell'atto che intendevano stipulare; la corrispondenza intercorsa dimostra come il contratto del 28.12.1994 sia stato predisposto con la collaborazione e la partecipazione del consulente giuridico degli acquirenti, i quali – pur informati ed al corrente del rischio di evizione derivante dalla particolare situazione giuridica del bene "sito su terreno demaniale della Azienda Regionale Foreste" (v. doc. 7) – hanno comunque deciso di stipulare l'atto notarile.

Come ha osservato la difesa della convenuta B., gli acquirenti avrebbero potuto pretendere che la parte venditrice, prima di addivenire alla stipula dell'atto di compravendita dell'immobile, acquisisse un titolo giudiziale d'usucapione nei confronti della Regione: pertanto, se i sig.ri V. non hanno ritenuto di richiedere un titolo ai venditori ed hanno consapevolmente deciso (sulla base della consulenza di un loro legale) di stipulare comunque l'atto d'acquisto del fabbricato rurale, non possono imputare alle controparti alcuna negligenza o inadempimento, né alcuna violazione di doveri professionali.

Inoltre, dalla documentazione prodotta in giudizio emerge come gli acquirenti fossero pienamente consapevoli dei rischi cui andavano incontro e che avevano accettato, procedendo all'utilizzo del bene con l'investimento di ingenti risorse nella ristrutturazione del fabbricato, anche dopo che la Regione e l'Azienda Regionale avevano manifestato la loro opposizione alle iniziative dei sig.ri V., respingendo la domanda di costituzione del diritto di superficie. I sig.ri V. avevano infatti richiesto all'Azienda Demaniale Forestale – invocando l'applicazione della legge regionale 27 gennaio 1995 n. 5 – la costituzione del diritto di superficie sul terreno della Regione (cfr. atto di citazione dell'Avvocatura Distrettuale di Stato in data 18.1.1998, doc. 21 di parte attrice), in tal modo confermando di riconoscere il pieno diritto della Regione sull'immobile.

Va poi considerato che la scrittura privata datata 19.11.1994 (v. doc. 2 di parte convenuta, fasc. avv. R.), sebbene denominata "preliminare di compravendita", non costituisce un "preliminare proprio" con effetti meramente obbligatori, bensì consiste in un contratto definitivo con efficacia traslativa, come si desume dal termine "vendono", riferito ai consorti D.P., e dalla frase "dichiara di aver visitato l'immobile e di acquistarlo nello stato di degrado in cui si trova", riferita alla parte V..

Pertanto, quando le parti sono comparse avanti al Notaio V. avevano già sottoscritto un contratto che presupponeva la rispettiva volontà dei contraenti di vendere ed acquistare, e che conteneva tutti gli elementi essenziali della compravendita avente effetti reali, con l'individuazione catastale del bene oggetto del trasferimento (foglio 32 mappale 31) e del prezzo della vendita (lire 33 milioni, poi ridotti a lire 30 milioni nell'atto pubblico).

In particolare, le parti della scrittura del 19.11.1994, oltre a descrivere specificamente l'immobile, hanno precisato che "i Signori D.P. dichiarano che qualora l'Azienda Regionale del Veneto, nei tempi previsti dalla legge, dovesse rivendicare il diritto di prelazione, restituiranno al V. l'anticipo versato senza oneri e/o accessori. Il V. da parte sua rinuncia sin d'ora, una volta ricevuto l'acconto versato, a qualsiasi diritto di rivalsa".

Al di là del riferimento atecnico alla "prelazione", è evidente che la parte acquirente era consapevole, già al momento della conclusione del contratto "preliminare", dell'esistenza dei diritti dell'Azienda Forestale Regionale sul bene compravenduto, anche per quanto riguardava gli effetti reali e le conseguenze sulla validità della vendita.

A maggior ragione, tale consapevolezza degli acquirenti non poteva non sussistere anche al momento della stipulazione dell'atto notarile del 28.12.1994, con il quale le parti hanno riprodotto in forma di atto pubblico trascrivibile l'accordo di compravendita già intercorso in via definitiva, tra i contraenti, con la scrittura privata del 19.11.1994; in tale fattispecie, la prestazione richiesta al Notaio era quella di trasfondere la volontà, che le parti avevano già precedentemente manifestato in via definitiva, in un atto che consentisse la trascrizione presso i Registri Immobiliari (v. Cass. ord. 23.8.2019 n.

21650, secondo cui "la successiva stipulazione, in forma di atto pubblico, di un contratto di vendita definitivamente concluso dalle parti mediante scrittura privata, non vale a trasformare quest'ultimo in una promessa bilaterale di futuro contratto, giacché la successiva redazione dell'atto pubblico assolve una funzione meramente riproduttiva degli estremi del negozio, al fine di potere adempiere al sistema di pubblicità previsto dalla legge"; cfr. Cass. 19.10.2000 n. 13827).

Entrambe le parti – venditori ed acquirenti – erano dunque pienamente consapevoli delle complesse questioni giuridiche sottese alla compravendita, considerato che i compratori erano assistiti sia da tecnici (i geometri ..) sia da un legale, il dott. proc. A. M. del foro di Venezia, il quale aveva indicato al Notaio i dati delle parti e del bene, precisando che il fabbricato rurale era "sito su terreno demaniale dell'Azienda Regionale Forestale" (v. doc. 7 del Notaio).

Come emerge dalla documentazione in atti – i telefax del 10 e del 14 dicembre 1994 (v. doc. 6 e 7) – l'avv. M. si era specificamente interessato sia della natura giuridica e dell'appartenenza del terreno (definito "demaniale", sebbene il tribunale di Venezia lo abbia poi considerato appartenente al patrimonio indisponibile), sia del titolo di provenienza del fabbricato, avendo richiesto dapprima che i venditori dichiarassero di agire anche quali rappresentanti di altri coeredi (chiedendo al Notaio di predisporre le relative deleghe) per poi precisare che i venditori avrebbero dovuto vendere "per conto proprio e quali possessori dichiarati del bene per oltre un ventennio" (v. telefax del 14 dicembre 1994, doc. 7).

Sul punto, la difesa dalla convenuta M.G.B.B. ha sottolineato come le parti, da un lato, avessero già in precedenza autonomamente concordato e stipulato un contratto di compravendita con effetti reali (assistite da professionisti di fiducia, diversi dal notaio) e, dall'altro, fossero pienamente consapevoli dell'esistenza di diritti spettanti all'Azienda Regionale, avendo espressamente considerato (in occasione della stipulazione sia della scrittura privata sia dell'atto pubblico) la possibilità – poi effettivamente concretizzatasi

– che la Regione volesse rivendicare il bene (avendo espressamente fatti "salvi, si intende, gli eventuali diritti della Regione Veneto").

Le parti acquirenti hanno quindi liberamente assunto il rischio di una situazione giuridica complessa, di cui esse avevano piena consapevolezza, restando pertanto esclusa qualsiasi responsabilità, a carico dei venditori e del Notaio (nei confronti del quale non è stata comunque proposta domanda di risoluzione contrattuale), per effetto delle azioni recuperatorie promosse dall'Azienda regionale. L'esistenza di un contratto di vendita già perfezionato tra le parti, seppure in forma di scrittura privata, e soprattutto la consapevolezza degli acquirenti in merito alla situazione "demaniale" del bene, comportano – in particolare – l'insussistenza di un nesso di causalità tra la condotta del Notaio e l'evento, secondo gli ordinari principi della responsabilità professionale.

Infine, ai convenuti non può certamente essere ascritta la responsabilità della successiva trasformazione edilizia dell'immobile oggetto della compravendita (costituito da un "fabbricato rurale – vecchia casera ora inagibile" le cui condizioni di degrado erano note ed accettate dalla parte acquirente), operata dai sig.ri V. negli anni successivi alla conclusione del contratto. Sarebbe stato onere della parte acquirente evitare l'incidenza di ogni eventuale o possibile danno, usando l'ordinaria diligenza (anche per non incorrere in aggravamenti della situazione), come previsto dall'art. 1227, 2. comma, c.c., mentre gli attori hanno dato prova di non aver adottato la necessaria diligenza e di aver tenuto una condotta quantomeno imprudente.

Sul fondamento di tali considerazioni, le domande proposte dagli attori possono trovare accoglimento soltanto limitatamente alla richiesta di condanna dei venditori, per le quote di spettanza (v. Cass. 17.10.1989 n. 4155: "gli eredi del condebitore solidale rispondono del debito del de cuius in proporzione delle rispettive quote senza vincolo di solidarietà"), al rimborso della somma capitale ricevuta a titolo di corrispettivo – pari a lire 30.000.000, ora euro 15.493,71 – con esclusione di interessi e rivalutazione monetaria dall'avvenuto versamento del prezzo (mentre sono dovuti gli interessi al tasso

legale dalla proposizione della domanda giudiziale sino al saldo effettivo: v. Cass. 10.3.2005 n. 5330, Cass. ord. 18.11.2016 n. 23543, Cass. ord. 26.10.2020 n. 23448), e con rigetto delle ulteriori pretese di natura restitutoria e risarcitoria formulate nei confronti sia dei venditori sia del Notaio, restando infine assorbita ogni questione riguardante la terza chiamata.

In considerazione della fondatezza soltanto parziale delle pretese formulate dagli attori, appaiono sussistere giusti motivi di compensazione delle spese tra tutte le parti.

P.Q.M

Il tribunale di Belluno in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa proposta con atto di citazione notificato in data 28.9.2004 da A. V. e S. V. nei confronti di A.C., B. D.P. e M. D.P., eredi di E. D.P., di M.M., erede di T. M., a sua volta erede di S. D.P. e D. D.P., e di M.G.B.B., erede di A. V., con la chiamata in garanzia di LLOYD'S OF LONDON – RAPPRESENTANZA GENERALE PER L'ITALIA, così provvede:

1) in parziale accoglimento delle domande proposte dagli attori, condanna i convenuti A.C., B.D.P. e M. D.P. (eredi di E. D.P.), e M.M. (erede di T. M., a sua volta erede di S.D.P. e D. D.P.), ciascuno per le rispettive quote, a rimborsare agli attori la somma capitale di euro 15.493,71, con interessi al tasso legale dalla domanda giudiziale sino al saldo effettivo;

2) rigetta le ulteriori domande formulate nei confronti delle parti convenute;

3) compensa integralmente le spese del giudizio tra le parti.

Così deciso in Belluno, 20.1.2022

Il giudice

Umberto Giacomelli