Tribunale di Grosseto, n. 366 – 12/06/2020. Est. Caporali.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto ritualmente notificato gli attori citavano a comparire davanti all'intestato Tribunale i convenuti per sentirli condannare, in solido tra loro, a tutti i danni subiti a seguito degli acquisti immobiliari effettuati e conseguenti a tutta una serie di azioni ed omissioni poste in essere. In particolare esponevano di aver avuto la convinzione di aver acquistato proprietà di singole unità abitative da poterne godere liberamente, mentre nel 2007, a causa della sopravvenuta revoca dell'agibilità del villaggio turistico in cui erano inserite, si sono visti privare della possibilità di continuare ad usufruire dei loro immobili. Spiegavano che il complesso era stato realizzato a seguito di un piano di lottizzazione del 1999 in relazione al quale i proprietari dei terreni avevano stipulato con il comune di Follonica una convenzione di lottizzazione, a rogito notaio K., lamentando come nella relativa nota di trascrizione della convenzione, colpevolmente, non era stato riprodotto il punto relativo al divieto di cambio di destinazione d'uso e di vendita frazionata. Rappresentavano quindi come nel 2003 la società Azzurra soc coop s.r.l. rappresentata dal D.M., acquistava, con riserva di proprietà, dalla Pratoranieri s.r.l., rappresentata da C. e dalla Azzurra s.r.l., rappresentata dal Fantaccione e partecipata da Abitur s.r.l., una parte del complesso immobiliare costituito da 28 unità abitative a destinazione urbanistica D2, ovvero alberghi, pensione, residence. Precisavano, che ancor prima di tale rogito, effettuato dal notaio T.R., la Azzurra soc. coop. s.r.l. aveva iniziato una campagna di pubblicizzazione dell'offerta a terzi delle predette 28 unità abitative. Aggiungevano quindi come, prima del perfezionamento delle suddette vendite, nel 2004 il comune di Follonica rilasciava attestazione di agibilità con accatastamento come categoria D/2, nonché autorizzazione unica all'esercizio del villaggio turistico, nonostante che una parte delle unità fossero in corso di vendita. Esponevano come sia l'emanazione di tali atti da parte del comune, sia la mancata completa indicazione nella

trascrizione della convenzione di lottizzazione, della clausola relativa al divieto di cambio destinazione e vendita separata, rappresentavano atti prodromici a trarre in inganno gli attori, inducendoli a comprare immobili aventi caratteristiche ben diverse da quelle pubblicizzate. Aggiungevano quindi che nel novembre 2004, il geom P., su incarico della Azzurra soc. coop. s.r.l. e Azzurra di D.M., provvedeva alla variazione catastale delle 28 unità abitative da categoria D2 a quella A2 ovvero civili abitazioni, motivandola con un frazionamento per trasferimento diritti, così operandosi senza la previa necessaria autorizzazione comunale ed in contrasto con la convenzione di lottizzazione. Spiegavano come era stato anche redatto un regolamento, in cui si riconosceva la destinazione a villaggio turistico, ma precisando che i proprietari delle singole unità abitative ne potevano usufruire autonomamente, il quale era stato allegato ai singoli atti pubblici di trasferimento in favore degli attori, a rogito notaio R. Esponevano in particolare che il D.M. aveva prospettato la necessità di entrare a far parte della società cooperativa Azzurra, sottoscrivendo un apposito contratto sociale, a seguito del quale, nel 2005, venivano perfezionati gli atti di assegnazione degli immobili ai soci, senza nessuna chiara indicazione dei vincoli derivanti dalla destinazione turistico ricettiva. Esponevano come nel giugno 2005 il comune, nella persona dell'arch. M. avevano inviato ai vari proprietari diffida a ripristinare il precedente accatastamento D2, rappresentando la modifica intervenuta un cambio di destinazione d'uso non consentito. Evidenziavano come a seguito di ciò il comune aveva iniziato il procedimento di revoca dell'agibilità del complesso, culminato nel 2007, quando l'arch. M. disponeva la revoca dell'agibilità del villaggio turistico il Girasole, diffidando contestualmente i proprietari dall'utilizzarlo. Evidenziavano come al contrario, la medesima revoca dell'agibilità non era stata adottata per le restanti parti del villaggio, nonostante la necessità della sua gestione unitaria. Evidenziavano come nel 2009, dopo una serie di tentativi di porre rimedio alla situazione, i funzionari del comune M. e M. comunicavano il ripristino

dell'ordinanza di revoca dell'agibilità, con impedimento all'utilizzo delle unità abitative da parte dei rispettivi proprietari.

Si costituiva il comune di Follonica, nonché i funzionari comunali M.P. e M.D., contestando la pretesa avversaria, eccependo preliminarmente la carenza di giurisdizione del tribunale adito in favore del giudice amministrativo. Deduceva inoltre come gli atti del comune erano già stati giudicati legittimi dal TAR adito in sede cautelare. Deduceva la propria estraneità all'ipotizzata condotta di truffa. Eccepiva inoltre l'inammissibilità della domanda proposta nei suoi confronti avendo ad oggetto le medesime questioni di cui all'accordo procedimentale concluso inter partes. Nel merito evidenziava la consapevolezza degli attori relativamente alle caratteristiche del bene acquistato. Negava ogni sua responsabilità con riferimento alla dedotta incompletezza della nota di trascrizione della convenzione di lottizzazione, i cui requisiti, indicati dall'art. 2659 c.c., erano da ritenersi tutti presenti nella fattispecie. Rilevava la correttezza del proprio operato e deduceva la carenza di prova del danno richiesto dagli attori. In via riconvenzionale proponevano domanda ex art. 96 c.p.c. e anche domanda di risarcimento di danno all'immagine e all'onorabilità.

Si costituiva il notaio K.R. contestando le pretese attrici, eccependo preliminarmente l'intervenuta prescrizione della pretesa risarcitoria ex art. 2947 c.c., evidenziando che gli attori già dal 2005 o in subordine dal 2006 erano pienamente a conoscenza dei fatti di causa, con conseguente tardività della lettera di contestazione inviata nel 2011. Nel merito deducendone comunque l'infondatezza quanto alla ritenuta incompletezza della nota di trascrizione dal momento che il punto non contenuto nella stessa corrispondeva comunque a norma di legge di cui si presumeva la conoscenza. Rilevava inoltre che ciò che era opponibile ai terzi era la trascrizione e non la parte della relativa nota, evidenziando come dalla lettura dei vari contratti si poteva comunque desumere la piena conoscenza della convenzione trascritta e richiamata. Rilevava inoltre si aver solo autenticato e non rogato l'atto di divisione della particella.

Si costituiva il notaio R.T. contestando le pretese svolte nei suoi confronti dagli attori. In particolare evidenziava come il passaggio catastale degli immobili da categoria D2 a quella A2 era da ritenersi dovuta in base alle caratteristiche degli stessi e, comunque era da ritenersi atto di spettanza dell'Agenzia del Territorio. Deduceva di aver rotato gli atti di trasferimento di proprietà nei confronti degli attori, con la sola eccezione del M., con riferimento al quale vi era quindi carenza di legittimazione passiva. Evidenziava come in ogni caso gli attori erano a conoscenza delle caratteristiche di ciò che acquistavano in relazione al contenuto del contratto, che il convenuto deduceva di aver correttamente rogato.

Si costituiva il notaio M.A. eccependo preliminarmente la propria carenza di legittimazione passiva, mancando nell'atto di citazione qualsiasi riferimento a condotte allo stesso attribuibili. Eccepiva la nullità dell'atto di citazione e chiedeva la propria estromissione. In subordine eccepiva comunque l'intervenuta prescrizione del diritto fatto valere ex art. 2947 c.c., evidenziando che l'atto di cessione di diritti nei confronti del solo M. era stato rogato da lui il 16.01.2007, mentre la prima contestazione nei suoi confronti era avvenuta con la notifica della citazione del 16.03.2012. Nel merito contestava la responsabilità attribuitagli evidenziando il chiaro contenuto dell'atto da cui emergevano le caratteristiche del bene che ne era oggetto.

Il giudice assegnava termine per l'integrazione della citazione nei confronti del M. che, all'esito, depositava comparsa integrativa con la quale deduceva l'inammissibilità della disposta integrazione della domanda nei suoi confronti per il resto riproponendo le già spiegate difese.

Si costituiva il geometra P.A. eccependo preliminarmente la propria carenza di legittimazione passiva non essendogli stato conferito alcun incarico dagli attori con riferimento alla variazione catastale delle unità abitative. Evidenziava di aver proposto la dedotta variazione catastale all'agenzia del territorio a cui solo spettava il relativo provvedimento. Deduceva che in tutti i contratti era fatto comunque chiaro riferimento

alla natura degli immobili che comunque nulla aveva a che vedere con la loro classificazione catastale.

Si costituiva D.M. A. che contestava le pretese degli attori nei suoi confronti. Evidenziava di aver svolto attività come amministratore di società il cui indirizzo era deliberato dall'assemblea dei soci.

Si costituivano B.M. e M.R. contestando le pretese degli attori nei loro confronti, evidenziando di essere proprietari, tramite una loro società, di due appezzamenti di terreno ricadenti nel comparto urbanistico in cui in base al PRG del comune di Follonica venne realizzato il villaggio turistico il Girasole. Deducevano che le condotte a loro attribuibili si limitavano alla sottoscrizione di convenzione di lottizzazione con il comune e del regolamento di gestione del villaggio turistico. Rilevavano inoltre la consapevolezza degli attori delle caratteristiche di quanto acquistato e la congruità del prezzo con riferimento alle caratteristiche del bene. In via riconvenzionale chiedevano la condanna degli attori ex art. 96 c.p.c.

Si costituiva S.M. evidenziando come le uniche condotte attribuibili allo stesso erano la sottoscrizione della convenzione di lottizzazione con il comune e del regolamento di gestione del villaggio turistico. Sottolineavano in ogni caso la consapevolezza degli attori della natura di quanto acquistato, come evincibile dal contenuto del contratto e degli atti in esso richiamati. In via riconvenzionale chiedeva la condanna degli attori ex art. 96 c.p.c.

Nessuno si costituiva per C.C., R.F., Abitur srl di cui era dichiarata la contumacia.

La causa veniva istruita mediante produzione documentale ed espletamento di CTU tecnica.

La causa veniva trattenuta una prima volta in decisione all'udienza del 29.10.2013 e decisa con sentenza parziale non definitiva n° 110/14, con la quale veniva accolta l'eccezione di carenza di giurisdizione nei confronti del solo comune di Follonica convenuto, per essere la relativa controversia devoluta al giudice amministrativo,

disponendo la compensazione delle spese di lite tra le parti. Non decideva invece sulla medesima eccezione di giurisdizione proposta anche dai funzionari comunali convenuti e, affermata l'ammissibilità dell'integrazione della domanda nei confronti del convenuto M., nonché respinta l'eccezione di prescrizione sollevata dal convenuto K., e dal convenuto M., nonché la tardività della medesima eccezione proposta da altri convenuti nella memoria ex art. 183 co vi n° 1 c.p.c., rimetteva la causa sul ruolo per le restanti decisioni.

Veniva quindi disposta CTU tecnica e all'udienza del 26.09.2017 la causa era nuovamente trattenuta in decisione e quindi rimessa sul ruolo con ordinanza del 22.12.2017 con cui era disposta ulteriore CTU.

La presente causa era assegnata a questo giudice con provvedimento di variazione tabellare dell'1.10.2018 e rinviata per la precisazione delle conclusioni all'esito dell'esame della seconda CTU depositata.

All'udienza del 14.01.2020 le parti precisavano le conclusioni ed il giudice tratteneva la causa in decisione assegnando i termini ex art. 190 c.p.c.

Nelle more del decorso dei termini ex art. 190 c.p.c. entravano in vigore il D.L. n° 11 dell'8.03.2020 avente ad oggetto ‘misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID - 19' e il D.L. 17 marzo 2020, n. 18 (misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostengo economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19) con cui veniva disposta la sospensione di tutti i termini processuali, in un primo momento fino al 16.04.2020, quindi prorogato fino all'11.05.2020, con indicazione delle successive modalità alternative di trattazione tra cui la modalità scritta ex art. 83 comma 7 lett. h) D.L. 83/2020.

Veniva dunque atteso il completo decorso dei termini ex art. 190 c.p.c. alla cessazione della suddetta sospensione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. L'eccezione di carenza di giurisdizione nei confronti dei funzionari comunali

Si impone preliminarmente la verifica della sussistenza, in capo al giudice adito, della giurisdizione con riferimento alla domanda avanzata dagli attori nei confronti dei funzionari comunali M. e M. Va in tal senso precisato che trattasi di domanda di risarcimento danno per illecito aquiliano, indicato come consistente nell'adozione dell'ordinanza di sospensione parziale del provvedimento di revoca dell'agibilità del villaggio turistico, con riferimento al quale gli attori evidenziano essere state tenute anche condotte penalmente rilevanti sotto il profilo dell'abuso di ufficio.

Tanto premesso, l'eccezione di carenza di giurisdizione del giudice adito non può essere ritenuta fondata.

Infatti, in materia esiste un consolidato orientamento della giurisprudenza delle Sezioni Unite, secondo il quale in questi casi non sussiste giurisdizione del giudice amministrativo poiché la domanda non è proposta nei confronti di soggetti titolari di poteri amministrativi ed è fondata sulla deduzione di un fatto illecito extracontrattuale intercorrente tra privati (cfr. Cass. S.S.U.U. 22494/2004, 2560/2005, 7800/2005). In particolare, sostiene la Suprema Corte che poiché "l'azione risarcitoria è proposta nei confronti del funzionario in proprio, e, quindi, nei confronti di un soggetto privato, distinto dall'amministrazione, con la quale, al più, può risultare solidalmente obbligato (art. 28 Cost.)..la questione di giurisdizione ..va risolta esclusivamente sulla base dell'art. 103 Cost., che non consente di ritenere che il giudice amministrativo possa conoscere di controversie di cui non sia parte una pubblica amministrazione, o soggetti ad essa equiparati".

In sostanza, dunque, quanto alla domanda di danni prospettata direttamente e su un piano extracontrattuale ex art. 28 della Costituzione contro il pubblico funzionario, sussiste la giurisdizione del giudice ordinario, anche in ragione del principio di inderogabilità della giurisdizione per ragioni di connessione. Tali conclusioni sono

compatibili con le norme del codice del processo amministrativo "atteso che esse hanno definito i casi di giurisdizione del giudice amministrativo, anche rispetto alle domande risarcitorie per lesione di interessi legittimi, ma sempre sul presupposto che il titolo di esse sia una attività, commissiva od omissiva, della pubblica amministrazione".

Né in senso contrario si ritiene possa essere valorizzato l'orientamento della giurisprudenza amministrativa del Consiglio di Stato che, in alcuni casi, ha ritenuto la propria giurisdizione in caso di domande cumulate e connesse proposte contestualmente sia nei confronti dell'ente pubblico, sia nei confronti dei suoi funzionari. Ii una fattispecie di responsabilità solidale tra l'ente ed il suo organo ovvero dipendente, il tribunale amministrativo ha ritenuto che l'azione di risarcimento nei confronti del dipendente possa essere esercitata congiuntamente con l'azione diretta nei confronti della PA, in relazione al disposto di cui all'art. 22 TU 3/57, in relazione all'art. 28 Cost.

Ora, nel caso di specie, l'art. 22 TU 3/57 potrebbe tutt'al più attribuire al danneggiato la facoltà di esercitare davanti al giudice amministrativo congiuntamente l'azione nei confronti sia dell'ente pubblico, sia del funzionario, senza tuttavia precludergli la facoltà di esercitare le due azioni separatamente.

In particolare, nonostante possa venire in rilievo un unitario episodio di illecito da emissione di atto amministrativo (cfr. sul punto il diverso orientamento del Consiglio di Stato, Sez. VI, 23 giugno 2006, n. 3981) la Suprema Corte, (cfr. Cass. Sez. Un., 3 ottobre 2016, n. 19677, confermata da ultimo da Cass. Sez. Un. 18 luglio 2019, n. 19372), ha ribadito la sussistenza di giurisdizione del giudice ordinario, in tal senso affermando come "A seguito dell'evoluzione del riparto di giurisdizione iniziata con il d.lgs. n. 80 del 1998 e, quindi, consolidatasi con la 1. n. 205 del 2000 e l'assetto emerso dalla sentenza n. 204 del 2004 della Corte costituzionale, nonché dalla n. 191 del 2006, queste Sezioni Unite, proprio nell'ordinanza n. 13659 del 2006, di fronte all'estensione dell'àmbito della giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo alle pretese risarcitorie da lesione di interessi legittimi e all'estensione della giurisdizione esclusiva

con la conseguente attrazione ad essa anche delle pretese risarcitorie da lesione di diritti soggettivi, hanno affermato il principio di diritto secondo cui l'art. 103 Cost. non consente di ritenere che il giudice amministrativo possa conoscere di controversie di cui non sia parte una P.A., o soggetti ad essa equiparati, sicché la pretesa risarcitoria avanzata nei confronti del funzionario in proprio, cui si imputi l'adozione del provvedimento illegittimo, va proposta dinanzi al giudice ordinario. (..) Successivamente il principio di diritto espresso dalla decisione del 2006 è stato confermato da Cass. sez. un. n. 5914 del 2008. Di seguito si registrano nei medesimi sensi Cass. sez. un. nn. 11932 del 2010 e 5408 del 2014. §4.1. Nella specie la causa petendi dell'azione risarcitoria esercitate dalla ricorrente contro i funzionari pubblici trae titolo dal loro agire nell'esercizio delle loro funzioni e la questione del se in tale agire essi siano ricaduti in responsabilità secondo la lege aquilia, ledendo posizioni di diritto soggettivo o di interesse legittimo della ricorrente si da dare origine a responsabilità è una questione che, non inerendo alla responsabilità della Pubblica Amministrazione per cui essi hanno agito (rompendo o meno il c.d. rapporto organico), non può rientrare né nella giurisdizione del giudice amministrativo riguardo alla tutela della lesione degli interessi legittimi estesa al profilo risarcitorio né nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo estesa anche ai diritti soggettivi e, quindi, estesa anche al profilo risarcitorio. Presupposto della giurisdizione amministrativa secondo la Carta costituzionale è, infatti, che la tutela giurisdizionale coinvolgente le situazioni giuridiche nella giurisdizione di legittimità ed in quella esclusiva debba avere luogo con la partecipazione in posizione attiva o passiva della pubblica amministrazione del soggetto che, pur non facendo parte dell'apparato organizzatorio di essa, eserciti le attribuzioni dell'Amministrazione, così ponendosi come pubblica amministrazione in senso oggettivo. §4.2. Rilevano le Sezioni Unite che il profilo della giurisdizione amministrativa in questi termini trova conferma nel codice del processo amministrativo, atteso che, come del resto ha rimarcato la ricorrente, l'art. 7, comma 1, nell'individuare la

giurisdizione del giudice amministrativo sulle controversie nelle quali si faccia questione di interessi legittimi e, nelle particolari materie, di diritti soggettivi, riferisce tali controversie a "l'esercizio o il mancato esercizio del potere amministrativo" e le dice "riguardanti provvedimenti, atti, accordi o comportamenti riconducibili anche mediatamente all'esercizio di tale potere, posti in essere da pubbliche amministrazioni>>. Il riferimento al potere amministrativo, potrebbe, per la verità suggerire che il legislatore abbia voluto riferirsi anche alle controversie in cui tale potere venga in discussione in quanto esercitato dai soggetti all'amministrazione legati da rapporto organico, cioè considerandosi il solo dato che il loro agire si è esplicato formalmente come espressione del potere amministrativo. Tuttavia, questo suggerimento è subito contraddetto, in modo decisivo, dalla successiva precisazione che le forme dell'esercizio del potere specificamente indicate sono considerate siccome poste in essere da "pubbliche amministrazioni": tale precisazione evidenzia in modo indubitabile che la controversia riguarda quelle forme di esercizio del potere in quanto poste in essere dall'amministrazione, il che non lascia dubbi sul fatto che soggettivamente la controversia esige che una delle parti sia la pubblica amministrazione e l'altra il soggetto che faccia la questione sull'interesse legittimo o sul diritto soggettivo. Il dubbio sulla possibilità che la controversia possa riguardare la lesione di interessi legittimi o di diritti soggettivi fra tale soggetto e colui che agisca per l'Amministrazione con nesso di rappresentanza organica è, pertanto, chiaramente fugato. Lo è ancora di più quando si legge il comma 2 dello stesso articolo, là dove esso proclama che "per pubbliche amministrazioni, ai fini del presente codice, si intendono anche i soggetti ad esse equiparati o comunque tenuti al rispetto dei principi del procedimento amministrativo.>>: è nuovamente palese che ci si riferisce al profilo oggettivo della pubblica amministrazione o di chi ad essa è equiparato. V'è da notare, infine, che il catalogo delle ipotesi di giurisdizione esclusiva di cui all'art. 133 del c.p.a. a sua volta, quando nelle varie sue previsioni non pone in evidenza il riferimento alla pubblica

amministrazione dell'ipotesi di giurisdizione esclusiva, va inteso necessariamente al lume di quanto emerge dell'art. 7 nei sensi poco sopra indicati.
Per quanto detto deve nel caso in esame essere ritenuta la giurisdizione del giudice ordinario.

2. L'eccezione del ne bis in idem transactum nei confronti dei funzionari comunali
I convenuti M. e M. hanno altresì eccepito l'inammissibilità della domanda proposta nei loro confronti per essere la stessa sostanzialmente coincidente con le circostanze già oggetto dell'accordo procedimentale concluso tra attori e amministrazione nel 2010.
L'eccezione non può trovare accoglimento, considerato che, la circostanza che all'esito della vicenda gli attori abbiano concluso con l'ente pubblico comunale un accordo procedimentale ex art. 11 L.241/90, non fa ritenere coperta da transazione la questione relativa alla domanda risarcitoria di cui alla presente causa. Infatti, la pretesa creditoria degli attori è fatta discendere da una serie di condotte che, sommate tra loro, avrebbero indotto gli attori ad acquistare beni non corrispondenti a quanto appariva, così ritrovandosi immobili non suscettibili di sfruttamento nei termini prospettati e ritenuti. In tal senso non si rinviene una coincidenza tra l'oggetto domanda di cui alla presente causa e l'oggetto della transazione che, nella prospettazione degli attori, appare come un rimedio adottato a fronte di una situazione patologica di illegalità.

3. La ricostruzione dei fatti
Con atto pubblico notaio R.K., in data 1.07.1999, veniva stipulata una ‘convenzione' tra tutta una serie di proprietari di terreni siti in Follonica loc. Pratoranieri e facenti parte di un comparto turistico previsto dal PRG, con il comune di Follonica, rappresentato da un suo funzionario. In forza di tale ‘convenzione' era stabilito, dandosi atto della conformità ed approvazione del piano di lottizzazione proposto dai proprietari dei terreni, che quest'ultimo era finalizzato alla realizzazione di un villaggio turistico (art. 2); che il rilascio della concessione edilizia restava subordinato al versamento degli oneri relativi

al contributo commisurato all'incidenza delle spese (art. 10); che l'agibilità degli immobili poteva essere rilasciata solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere primarie e di allaccio ai servizi pubblici e che la ditta lottizzante si obbligava: a non modificare le destinazioni d'uso previste per le strutture o parti di esse senza prima aver ottenuto la relativa autorizzazione comunale, ad utilizzare le strutture solo dopo il rilascio delle relative autorizzazioni, a non procedere alla vendita frazionata delle aree e delle strutture, a non affittare le strutture a tempo indeterminato, a non procedere a qualsiasi forma di cessione a singoli che possa configurarsi come privatizzazione delle strutture medesime (art. 11).

La concessione edilizia risulta essere stata rilasciata dal comune di Follonica (con provvedimento in data 24.01.2000) alla società Girasole s.r.l., indicata come richiedente sia in proprio, sia quale delegata dei proprietari dei terreni interessati, per eseguire lavori di costruzione di un nuovo villaggio turistico denominato ‘il Girasole', con specificazione che dovevano essere rispettate tutte le prescrizioni indicate nella convenzione dell'1.07.1999.

Emerge quindi che la società Azzurra scrl stipulava contratto preliminare di acquisto di 28 unità ricettive e proporzionali diritti di comproprietà facenti parte del villaggio turistico ‘Il Girasole', composto complessivamente da 102 unità abitative, destinate a struttura turistico ricettiva, con attuazione di gestione professionale unitaria effettuata dalla società Girasole s.r.l. e disciplinata dalla LRT n° 83/97 e succ. modifiche.

Con atto pubblico notarile del 10.09.2003 (a rogito notaio R.) alcuni dei proprietari e, specificamente, la Azzurra s.r.l. in persona dell'amministratore F.F., la Pratoranieri s.r.l. in persona dell'amministratore C.C. vendevano alla Azzurra a.r.l., con riserva di proprietà fino al completo pagamento del prezzo, una serie di complessivi 28 fabbricati, di varie metrature e caratteristiche, tutti facenti parte del villaggio turistico ‘il Girasole'. Veniva specificato che gli immobili erano venduti a corpo e liberi da pesi con

l'eccezione dell'ipoteca iscritta e di quanto indicato nella convenzione di lottizzazione in data 1.07.1999, che la parte acquirente dichiarava di ben conoscere.

Dal regolamento della suddetta società Azzurra s.c.r.l. emerge che la stessa aveva stabilito il valore di ogni sua quota pari ad euro 25 e la possibilità per i suoi soci di usufruire delle unità ricettive a condizioni particolari secondo le disponibilità, previa stipulazione di un contratto di gestione. Nello stesso era altresì stabilito che al socio proprietario di 10 quote sociali sarebbe stata attribuita una delle unità ricettive comprensiva di arredi e di cui il socio diveniva responsabile. In tal senso era stabilito che 'il socio per poter utilizzare dell'unità ricettiva, nei mesi di apertura del villaggio durante la stagione turistica (indicativamente 1.04 - 30.099 dovrà procedere alla prenotazione alberghiera per periodi correlati agli usi locali e comunque per durata tale da non snaturare la natura ricettiva della struttura". Nel medesimo regolamento societario era altresì precisato che l'acquisto delle quote sociali senza la prenotazione alberghiera con il gestore, non dava diritto all'utilizzazione dell'unità ricettiva durante la stagione turistica.

Risulta quindi dagli atti che gli attori P.S., M.U., T.A., B.V., C.A., B.C., C.S. e T.R., E.G., M.P. e B.A., stipulavano ciascuno con la cooperativa Azzurra a.r.l. una convenzione denominata 'contratto sociale' in forza del quale acquistavano ciascuno un certo numero di quote della società, dando atto di versare contestualmente il corrispettivo delle 10 quote di euro 250 ed ulteriori euro 250 a titolo di quota di ammissione e spese di amministrazione; quindi veniva previsto che "come da regolamento interno l'acquisto di n° 10 quote dà diritto all'assegnazione di un'unità ricettiva tra le 28 indicate.." con specificazione per ciascuno dei suddetti attori del numero di mappale corrispondente all'unità abitativa che si diceva assegnata al socio. Si dava quindi atto che la cooperativa aveva stipulato preliminare di acquisto di una parte del villaggio Girasole e ciascuno dei neo soci si impegnava a versare una somma 'affinchè la cooperativa possa adempiere nei termini stabiliti nel preliminare..' da versare

in corrispondenza di una serie di date di cui l'ultima coincidente con la ‘consegna dell'unità recettiva alla cooperativa'.

Nel giugno del 2004 veniva intanto rilasciata dal comune di Follonica l'agibilità delle nuove costruzioni realizzate con indicazione della destinazione d'uso di villaggio turistico.

D.M. A. scriveva quindi ai vari soci informandoli che ‘a seguito del compromesso stipulato..' erano invitato nello studio del notaio R. per ‘l'atto di trasferimento di proprietà..' con indicazione del corrispondente numero di mappale e della collocazione ‘all'interno del villaggio Il Girasole'.

Con missiva datata 1.09.2004 una parte dei soci di Azzurra a.r.l., tra cui anche alcuni degli odierni attori - che non hanno disconosciuto le relative sottoscrizioni -richiedevano la convocazione dell'assemblea generale avente ad oggetto lo scioglimento e liquidazione della società, nonché l'assegnazione delle singole unità ricettive agli aventi diritto.

Con verbale di assemblea straordinaria del 28.09.2004 la società cooperativa Azzurra a.r.l., rappresentata da D.M. A., alla presenza del numero legale dei soci, veniva quindi sciolta anticipatamente e messa in liquidazione con la seguente motivazione: "essendo stato raggiunto lo scopo sociale (acquisizione di una parte di villaggio turistico da assegnare in singole porzioni ai soci aventi diritto)" Nello stesso verbale veniva quindi conferita autorizzazione al presidente della società "a formalizzare e sottoscrivere i relativi atti di assegnazione ai soci".

Nel novembre 2004 su dichiarazione di D.M. A. e con l'indicazione quale tecnico del geom. P.A., veniva effettuata denuncia di variazione catastale degli immobili a categoria A2, indicando quale causale il ‘frazionamento per trasferimento diritti, ristrutturazione realizzata il 1.11.2004'.

Con provvedimento del 4.11.2004 lo Sportello Unico per le attività produttive del comune di Follonica autorizzava A.M., quale legale rappresentante della Toscana

Gestioni Turistiche s.a.s., ad esercitare l'attività ricettiva di villaggio turistico nella struttura del villaggio turistico il Girasole, con riferimento a tutte le 102 unità ricettive, che si descrivevano come tutte costituite da unità abitative munite di autonomo servizio igienico e punto cottura vivande.

Con scrittura privata autenticata dal notaio K., in data 10.12.2004, veniva effettuato atto di divisione delle varie porzioni di aree urbane assegnate ai vari proprietari, tra cui anche la Azzurra s.c.a.r.l, che nella nota della conservatoria si dava atto fare tutte parte del villaggio turistico ‘il Girasole'.

Ai sopradetti contratti di acquisto di quote sociali della coop Azzurra a.r.l. corrispondono quindi altrettanti atti pubblici notarili (a rogito notaio T.R.) con cui, dopo essersi premesso - per quanto in questa sede di interesse - che la soc. coop. Azzurra a.r.l. aveva acquistato dalla Pratoranieri s.r.l. e dalla Azzurra s.r.l. "ventotto fabbricati terranei arredati facenti parte del villaggio turistico denominato ‘il Girasole' sito in comune di Follonica", veniva disposto in favore di ciascuno dei suddetto soci, la cessione delle ‘seguenti porzioni di villaggio turistico denominato il Girasole' specificandosi che ciò che veniva ceduto al socio era la ‘proprietà piena ed esclusiva su unità immobiliare ricettiva.." di cui si descriveva la consistenza e gli estremi catastali, oltre che i diritti di comproprietà sulle aree pertinenziali. Nei suddetti atti di assegnazione era quindi precisato che "gli immobili in oggetto s'intendono assegnati, trasferiti, accettati ed acquistati a corpo, nello stato di fatto e di diritto nel quale attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessori, servitù attive e passive, quote di comproprietà sulle parti comuni.." La cooperativa dichiarava inoltre di garantire "che gli immobili trasferiti sono liberi da pesi, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto in premessa menzionato".

Nella parte dedicata alla premessa degli atti era in proposito precisato "che l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte le unità che saranno cedute col presente atto, è destinato a villaggio turistico, ai sensi della Legge regione Toscana n° 42 del 23.03.2000

e deve essere gestito unitariamente". Nel medesimo contesto veniva dato atto della stipula di una convenzione edilizia tra il comune di Follonica ed i proprietari dei terreni interessati dall'intervento edilizio per la realizzazione del villaggio turistico ed era altresì specificato che ‘tra i proprietari del villaggio turistico (tra cui la cooperativa) è stato sottoscritto in data 28.12.2004 il regolamento del villaggio turistico, che unitamente alla planimetria generale del villaggio trovasi allegato all'atto a mio rogito in data 2 febbraio 2005 repertorio 138004". La parte acquirente dava quindi atto di ben conoscere ed accettare lo stesso, impegnandosi a rispettarlo.

Nelle note di trascrizione redatte dal notaio i suddetti atti erano qualificati come ‘assegnazione a socio di cooperativa edilizia' e nella relativa annotazione risulta specificato che "l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte le unità che saranno cedute col presente atto, è destinato a villaggio turistico ai sensi della legge regionale toscana 42 del 23 marzo 2000 e deve essere gestito unitariamente.."

Dalla lettura del menzionato ‘regolamento villaggio turistico' come prodotta in atti, risulta che il villaggio turistico è composto da ‘102 unità abitative turistiche', oltre ad una serie di servizi ed al punto 3 è specificato che "l'intero complesso immobiliare rispetto al PRG vigente (DCRT n° 277/1991) è inserito in zona territoriale omogenea H sottozona H3 - villaggi turistici e destinato a villaggio turistico in forza di legge regionale toscana n° 42 del 23 marzo 2000".

Gli attori T.P., B.L., F.A., S.P., M.P. risultano invece aver stipulato, con la Azzurra soc coop a.r.l. in liquidazione, contratti di compravendita per atti pubblici notarili (a rogito notaio R., con la sola eccezione di M., a rogito notaio M.), con cui ciascuno dei suddetto attori acquistava ‘porzioni del villaggio Turistico denominato il Girasole' descritte in termini di ‘proprietà piena ed esclusiva su unità immobiliare ricettiva' individuata a livello planimetrico e catastale con le indicazione dei corrispondenti mappali. Era dunque precisato che "gli immobili in oggetto s'intendono venduti ed acquistati a corpo, nello stato di fatto e di diritto nel quale attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni,

azioni, pertinenze, accessori, servitù attive e passive, quote di comproprietà sulle parti comuni.." e veniva altresì specificato che la società venditrice garantiva "che gli immobili trasferiti sono liberi da pesi, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto in premessa menzionato". Nella parte dedicata alla premessa era specificato che 'l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte le unità che saranno cedute con il presente atto, è destinato a villaggio turistico ai sensi della legge regione Toscana n° 42 del 23 marzo 2000 e deve essere gestito unitariamente" specificandosi come all'interno delle villette non sarebbe stato possibile apportare alcuna modifica, né inserire suppellettili né alcun elemento di personalizzazione e facendo riferimento alla intervenuta stipula di un regolamento del villaggio turistico che la parte acquirente dichiarava di ben conoscere e si impegnava a rispettarlo.

Con missiva (prodotta priva di data) il comune di Follonica, nella persona del suo funzionario dirigente arch. D.M., diffidava i proprietari a ripristinare l'originaria classificazione degli immobili nella categoria D/2, così come risultante dalla attestazione di agibilità presentata; si faceva in proposito presente che risultava la successiva modifica catastale in A/2, esclusa dalla convenzione del 1999 e con la quale non sarebbe stata rilasciata l'agibilità.

In data 10.10.2005 il medesimo arch. M. indirizzava alla locale Procura della Repubblica esposto denuncia nel quale segnalava che era stato accertato, mediante l'agenzia del Territorio, che una parte delle unità costituenti il villaggio 'Il Girasole' erano state accatastate come civili abitazioni, così mutando l'originaria destinazione D2 della struttura ricettiva di cui alla convenzione di lottizzazione rilasciata ed alla successiva dichiarazione di agibilità. Evidenziava inoltre che risultava che alcune delle suddette unità immobiliari risultavano intestate a privati, anziché alla società titolare della concessione edilizia per la realizzazione del villaggio turistico, con verificazione di frazionamento vietato.

Con ulteriore nota in data 16.03.2007 il comune di Follonica, nella persona dell'arch. D.M. e del dott. P.M., scriveva ai proprietari del villaggio turistico evidenziando che non risultava essere stato dato seguito alla precedente diffida del 16.06.2005 con la quale si erano invitati i proprietari delle unità abitative a ripristinare l'originaria classificazione D2. Deduceva quindi di essere venuto a conoscenza che le medesime unità abitative erano state via via cedute a privati con detta classificazione a civile abitazione e, per l'effetto, disponeva che tutti i soggetti proprietari, a vario titolo, delle unità abitative all'interno del villaggio 'Il Girasole' provvedessero a costituire un soggetto unico a cui conferire quanto in loro proprietà e procedere quindi all'accatastamento in D2. In mancanza di tali adempimenti si riservava di promuovere il procedimento per la sospensione dell'agibilità a villaggio turistico.

Con provvedimento del 11.10.2007 il comune di Follonica, in persona dell'arch. M. emetteva ordinanza dirigenziale con la quale revocava l'agibilità del villaggio per violazione dell'art. 11 della convenzione e degli artt. 30, 44 DPR 380/2001. Nel medesimo atto si evidenziava che era stata presentata documentazione da cui risultava l'avvenuta modifica catastale in D2, ma che non vi era stata ottemperanza all'altra condizione necessaria, relativa alla costituzione di un soggetto unitario di gestione, non essendo tale condizione soddisfatta dalla proposta intestazione per quote millesimali a tutti i soggetti componenti il Villaggio Il Girasole. Contestualmente veniva fatta diffida dall'accedere alle strutture del villaggio 'Il Girasole'.

Con altra ordinanza del comune di Follonica, in pari data e a firma di M. P., veniva disposta la revoca, in autotutela, del provvedimento autorizzatorio relativo alla gestione del villaggio da parte di A.M., stante l'intervenuta revoca dell'agibilità.

Le suddette ordinanze dirigenziali erano oggetto di impugnazione al TAR. Nelle more, nel 2008 era proposto accordo procedimentale ex art. 11 l. 241/90 volto al ripristino delle prescrizioni della convenzione, cui aderivano solo parte dei proprietari delle unità ricettive.

Con ordinanza dirigenziale dell'11.07.2008 M. P. e M.D. disponevano la sospensione temporanea dell'efficacia delle precedenti ordinanze di revoca dell'agibilità e dell'amministrazione del villeggio, nei soli confronti dei proprietari che avevano aderito all'accordo con il comune, con il quale i titolari delle varie unità ricettive si impegnavano a cedere la proprietà superficiaria in favore di un costituito consorzio, avente il compito di ripristinare le condizioni di effettiva unitarietà del villaggio

Seguiva l'ordinanza 138/2009 con cui era disposto il ripristino della destinazione urbanistica turistico alberghiera, nei confronti dei 28 proprietari di unità immobiliari che non avevano aderito all'accordo procedimentale con la PA, anch'essa impugnata al TAR.

La suddetta ordinanza era quindi revocata con ordinanza dirigenziale sempre a firma dell'arch. M. del 17.09.2010, in cui si dava atto dell'intervenuta verifica della sussistenza delle condizioni di cui ad un ulteriore accordo procedimentale stipulato con tutti i proprietari delle 102 unità abitative del villaggio il 17.05.2010, con il quale era stata pattuita la costituzione di un soggetto unitario cui imputare gli obblighi della convenzione, conferirgli la proprietà superficiaria di tutti gli immobili, produrre impegno a destinare la struttura esclusivamente a villaggio turistico.

4. La completezza istruttoria

Le istanze istruttorie non accolte e reiterate in sede di precisazione delle conclusioni da parte degli attori non meritano accoglimento.

Quanto alla riproposta capitolazione delle prove per testi, le stesse devono ritenersi dedotte su circostanze non utili ai fini della decisione, in quanto in parte risultanti dai documenti prodotti, in parte non controverse (ovvero il fatto che le villette fossero state utilizzate dal 2005 al 2007dagli attori come abitazioni e che successivamente al 2007 sia stato precluso l'ingresso alle stesse). Se infatti non è contestato espressamente da alcuna parte che dal 2005 al 2007 le villette fossero usate dagli attori come abitazioni, la successiva preclusione all'utilizzo emerge chiaramente da tutti i provvedimenti amministrativi emanati dal comune di Follonica prodotti in atti.

I capitoli in cui si chiede se dal 2008 le medesime villette fossero state oggetto di limitate prenotazioni turistiche e se non sono fossero stati versati i canoni di locazione ai proprietari, è invece oltre che inammissibile sotto il profilo della genericità e tendenza a far esprimere valutazioni (limitate prenotazioni) non utile ai fini della decisione della presente causa, non rientrando il mancato versamento dei canoni nell'oggetto delle domande in questa sede spiegate.

Quanto alla richiesta declaratoria di nullità della CTU a firma geom. G. per violazione del principio del contraddittorio, la stessa deve essere ritenuta infondata e respinta. Dalla lettura dell'elaborato risulta infatti che il CTU ha inviato la bozza ai consulenti di parte, ha raccolto le relative osservazioni trasmesse, che sono state riallegate all'elaborato. Il CTU infatti è tenuto a sottoporre il proprio progetto di elaborato ai consulenti di parte ed a tenere in considerazione le loro osservazioni, senza che ciò debba necessariamente avvenire nella forma della risposta alle specifiche domande di parte, separatamente dal contesto della perizia.

Del pari infondata è la richiesta di nullità della CTU per ‘mancata indicazione dei dati degli immobili comparabili'. Non si tratta all'evidenza di circostanza idonea ad inficiare la validità processuale dell'atto, ma di questione di merito. Ad ogni buon conto deve osservarsi come già il precedente giudice abbia fatto seguire alla CTU G. anche altra CTU di cui è stato incaricato altro professionista.

Infine, parte attrice nel verbale di precisazione delle conclusioni in data 14.01.2020 ha insistito ‘per l'ammissione dei documenti sopravvenuti' che non sono stati tuttavia indicati, così da precludere di delibare previa instaurazione di contraddittorio sul punto con tutte le altre parti.

5. La responsabilità

5.1 Le condotte attribuite al notaio K.

Va in primo luogo affermato che sulla preliminare eccezione di intervenuta prescrizione - su cui ha insistito il convenuto K. in sede di precisazione delle conclusioni - è stato già

deciso con la sentenza parziale n° 110/2004, in cui è stata ritenuta infondata. Deve pertanto ritenersi esaurito il potere decisionale del giudice di primo grado a statuire sul punto già oggetto di delibazione.

Passando all'esame del merito, le condotte illecite attribuite dagli attori al notaio K. consistono in primo luogo nella mancata completa riproduzione, nella nota di trascrizione della convenzione di lottizzazione, delle fondamentali clausole, con particolare riferimento al punto 11 in cui era previsto il divieto di cambio di destinazione (senza previa autorizzazione comunale) e di vendita frazionata o cessione di qualunque tipo configurabile come privatizzazione.

Gli attori attribuiscono a tale carenza la mancata conoscibilità ed opponibilità di tali limitazioni di godimento degli immobili acquistati.

Inoltre, sempre il notaio K., è ritenuto dagli attori responsabile per aver concorso all'operazione di frazionamento della particella 213 nei vari subalterni costituenti i resedi esclusivi degli immobili, nonostante fosse in contrasto con quanto stabilito nella convenzione di lottizzazione, provvedendo all'autentica dell'atto redatto in forma di scrittura privata.

Gli attori hanno quindi chiesto al convenuto K. il risarcimento dei danni patrimoniali (in termini di minor valore del bene acquistato e mancato godimento) e non patrimoniali, conseguenti all'aver indotto gli attori ad acquistare beni dall'apparenza di unità abitative, trattandosi invece di quote indivise di unità ricettive; il risarcimento dei danni non patrimoniali, in particolare, era fatto conseguire dal dedotto concorso con gli altri convenuti nel reato di truffa aggravata.

Partendo dall'attività del notaio relativa alla convenzione di lottizzazione del luglio 1999, risulta dagli atti che il K., dopo aver redatto l'atto pubblico relativo alla convenzione di lottizzazione dell'1.07.1999, provvedeva anche alla relativa nota di trascrizione in data 8.07.1999 con riferimento a tutti gli immobili interessati. In particolare, con riferimento alle ‘ulteriori informazioni' di cui alla sezione D della

medesima nota di trascrizione, veniva evidenziato che "il piano di lottizzazione oggetto della presente convenzione è finalizzato alla realizzazione di un villaggio turistico avente i requisiti per la classificazione a quattro stelle ai sensi dell'art. 2 della L.R. 28 ottobre 1981 n°79 e successive modifiche ed integrazioni ed è riferito alla porzione di area che costituisce il comparto B del piano di lottizzazione in oggetto, della superficie complessiva di mq. 37950 .. rappresentate catastalmente come in premessa". Di seguito veniva esposto che la ditta lottizzante si impegnava a realizzare nelle suddette aree gli interventi previsti dal progetto rispettando le caratteristiche costruttive e quanto altro indicato, specificando che la concessione edilizia ai sensi della L. 10/77 sarebbe stata rilasciata solo per gli interventi inclusi nel PPA, indicando quindi tempi di inizio e termine dei lavori ai fini della decadenza della convenzione, nonché specificando gli obblighi della ditta relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e agli allacci pubblici.

Ora, la mancata menzione nella nota di trascrizione del contenuto dell'art. 11 della convenzione, non può ritenersi causalmente connessa alla mancata conoscenza da parte degli attori del divieto di destinazione e del divieto di vendita frazionata degli immobili facenti parte del piano di lottizzazione finalizzato alla realizzazione di un villaggio turistico.

In primo luogo va evidenziato come i divieti di vendita frazionata e mutamento della destinazione a ricettività turistica cui erano sottoposte le unità abitative acquistate dagli attori non derivava tanto dalla convenzione, che definiva l'oggetto della lottizzazione in un villaggio turistico, quanto dalla normativa regionale che definisce le caratteristiche stesse del villaggio turistico e ne disciplina i limiti di utilizzo (in particolare art. 30, 33 LRT).

Inoltre, dalla lettura sia dei contratti di cessione ai soci, sia dei contratti di compravendita, emerge che gli acquirenti avevano dato atto di ben conoscere la convenzione di lottizzazione richiamata; dal testo dei medesimi atti di trasferimento

immobiliare risulta altresì quale fosse l'oggetto dell'acquisto, ovvero unità ricettive facenti parte di villaggio turistico, come tale soggetto alla legge regionale che gli acquirenti erano tenuti a conoscere.

Dal chè l'insussistenza di nesso di causalità tra il tenore della nota di trascrizione redatta dal notaio K. e la pretesa risarcitoria degli attori.

Quanto alla condotta di autentica dell'atto di frazionamento della parte di terreno che avrebbe costituito il resede di ciascuna unità immobiliare, non sussiste alcun elemento da cui poter inferire che il notaio abbia influito sulla scelta delle parti di redigere l'atto nella forma della scrittura privata che è stata poi da lui autenticata, né tantomeno che il notaio abbia interagito con le parti nella formazione del contenuto del medesimo atto.

Per il resto la mera autentica della scrittura privata è atto con il quale il notaio si limita ad attestare l'identità delle parti, a certificare l'autenticità delle loro sottoscrizioni, ma non deliba sul contenuto del contratto, rimanendo pertanto esclusa ogni sua responsabilità con riferimento al c.d. intrinseco dello stesso atto autenticato.

Tali essendo le condotte materiali poste in essere dai notaio K., non rimangono infine spazi per far assumere alle stesse i connotati del concorso in truffa aggravata, che per essere tali dovrebbero poter essere configurati in termini di artifici e raggiri idonei ad indurre altri in errore.

Per quanto detto, le domande proposte nei confronti del convenuto K. devono pertanto essere tutte respinte.

5.2 Le condotte attribuite al notaio R.T. ed al notaio A. M.

Al notaio R.T. è riconducibile il rogito dell'atto pubblico di compravendita (con riserva di proprietà) delle 28 unità ricettive -successivamente cedute agli attori - dalle originarie lottizzanti Azzurra s.r.l. e Pratoranieri s.r.l. in favore della Azzurra soc coop scarl, dante causa degli odierni attori.

Il notaio R.T. ha quindi rogitato anche gli atti pubblici, sia di assegnazione ai soci della Azzurra scarl in liquidazione, sia di compravendita da parte dell'Azzurra scarl, delle

unità ricettive agli attori, con la sola esclusione della vendita dell'unità immobiliare nei confronti di M.P., effettuata dal notaio M..

Dunque, dopo che i vari proprietari dei terreni avevano stipulato una convenzione di lottizzazione con il comune di Follonica per la realizzazione di un villaggio turistico, ottenute le relative concessioni edilizie e l'agibilità del villaggio turistico, una parte delle unità ricettive facenti parte del villaggio turistico venivano vendute alla società Azzurra scarl, che, a sua volta, dopo averne richiesto ed ottenuto la variazione catastale ad unità abitative, le cede a privati, una parte sotto forma di assegnazione di unità ricettiva determinata ai soci, altra parte come vere e proprie compravendite di unità ricettive.

Ora l'art. 30 della LRT n° 42/2000 definisce i villaggi turistici come ‘le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico, attrezzate su aree recintate con strutture temporaneamente o permanentemente ancorate al suolo allestite dal titolare o gestore e messe a disposizione per la sosta ed il soggiorno dei turisti, sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento". Viene quindi limitato la percentuale di ‘piazzole' che può essere riservata a ‘clienti' forniti di ‘mezzi propri di pernottamento', nonché la percentuale di posti per la quale può essere consentito l'affitto ‘per l'intera durata del periodo di apertura della struttura'.

All'art 33 della medesima LRT viene quindi espressamente vietata la vendita frazionata delle piazzole ovvero delle strutture facenti parte di villaggi turistici, nonché l'affitto delle stesse per periodi pluriennali o indeterminati.

In materia di vendita frazionata di singole unità facenti parti di un complesso con originaria destinazione d'uso alberghiera, la Cassazione ha avuto modo di affermare che, configura il reato di lottizzazione abusiva, la modifica di destinazione d'uso di immobili oggetto di un piano di lottizzazione attraverso il frazionamento di un complesso immobiliare, di modo che le singole unità perdano la originaria destinazione d'uso alberghiera per assumere quella residenziale, atteso che tale modificazione si pone in

contrasto con lo strumento urbanistico costituito dal piano di lottizzazione (cfr. Cass. pen. Sez. 3, n. 6990 del 29/11/2005, Cass pen. Sez. III, 3 aprile 2007 n. 13687).

I villaggi turistici, così come altre strutture ricettive alberghiere beneficiano infatti di una notevole semplificazione normativa e riduzione dei costi per l'ottenimento di autorizzazioni e concessioni per la realizzazione degli impianti, essendo pertanto sottoposte a conseguente, rigorosa disciplina e controllo riguardo alla effettiva destinazione allo sviluppo turistico, in relazione al cui perseguimento si sono avvantaggiati di svariati benefici normativi.

Nella fattispecie in esame il Tribunale di Grosseto, con sentenza n° 13/467 del 3.05.2013 ha condannato D.M. A. per il reato di lottizzazione abusiva di cui all'art. 44 lett. c) DPR 380/2001 consistente nell'operazione di vendita a privati di 28 villette realizzate nel contesto dell'originario villaggio turistico, previo frazionamento di limitrofa particella per dotarle di autonomo resede da adibire a posto auto, con conseguente aggiramento delle norme edilizie ed urbanistiche di riferimento.

Tanto premesso, non sono ravvisabili, in base agli atti di causa, elementi di prova da cui desumere che i notai R.T. e M. abbiano posto in essere condotte di concorso in realizzazione di artifici e raggiri finalizzati ad indurre gli attori in errore circa la reale natura del bene acquistato.

Infatti, dal tenore dei contratti e dagli atti in essi richiamati, è chiaramente evincibile che oggetto delle varie cessioni erano unità ricettiva facenti parte di un villaggio turistico; vengono semmai adottate tutta una serie di formule tese a svuotare e privare di reale contenuto il vincolo urbanistico e di destinazione cui i villaggi turistici e quindi le relative unità ricettive di esso facenti parte, sono sottoposte, onde renderle compatibili con un atto di disposizione separata rispetto alla gestione unitaria che ne costituisce l'essenza e anche la ragione dei benefici fruiti in termini di provvedimenti concessori.

Per come specificato nella parte dedicata alla ricostruzione dei fatti, nel testo dei contratti si cede la ‘proprietà piena ed esclusiva' di unità immobiliari ricettive che, è

chiaramente specificato, rappresentano porzione di villaggio turistico, con riferimento al quale è richiamata sia la legislazione regionale, sia l'atto di convenzione stipulato, che le parti acquirenti hanno dichiarato, nel contesto dell'atto pubblico, di ben conoscere.

Non può quindi parlarsi di attività dei notai idonea ad indurre in errore gli acquirenti, che dal contratto risultano aver avuto tutti gli strumenti per comprendere la reale natura di ciò che andavano ad acquistare.

Andando quindi ad analizzare la condotta dei notai R.T. e M. dal punto di vista contrattuale della c.d. responsabilità professionale, è indubbio che gli stessi hanno rogato atti pubblici aventi ad oggetto la cessione a privati di singole unità ricettive facenti parte di un villaggio turistico e come tali non suscettibili di essere cedute separatamente.

Si tratta in sostanza di atti di trasferimento tendenti a determinare il frazionamento delle unità facenti parte del villaggio turistico ed a mutarne la destinazione, precostituendo i presupposti per un loro godimento autonomo da parte di privati, in aperta violazione della legge regionale in materia, oltre che della convenzione di lottizzazione.

Deve in tal senso ritenersi che i notai in questione non avrebbero pertanto dovuto dar seguito ad atti pubblici con i quali venivano attribuite a privati singole e specifiche unità ricettive facenti parte di complesso turistico di cui costituivano ‘porzioni', come tali non suscettibili, oltre che di essere soggette a gestione separata, anche di essere oggetto di autonomi atti dispositivi, idonei a determinare il frazionamento dell'originario villaggio turistico. Infatti, se è vero che la legge regionale parla di divieto di vendita separata delle ‘piazzole' è evidente che nel caso di specie sono state cedute unità ricettive senza prevedere alcuna riserva di indivisibilità delle piazzole su cui erano state realizzate, con conseguente loro frazionamento.

Tuttavia non può dirsi che possa essere ravvisata connessione delle suddette condotte dei notai con i danni richiesti dagli attori, che lamentano di non aver acquistato delle vere e proprie abitazioni. In tal senso si evidenzia infatti come, non solo dai testi dei contratti risulta chiaramente che veniva disposto di ‘porzioni di villaggio turistico', quindi di

qualcosa di ben diverso da unità abitative, ma in ogni caso sia il PRG sia la legge regionale vietavano ogni trasformazione tesa a privatizzare le singole unità facenti parte del villaggio turistico. In sostanza, dalla condotta professionale dei notai che hanno rogato atti in violazione della vigente legge regionale, non è tuttavia derivato un danno nella sfera patrimoniale degli acquirenti, che, dal testo degli atti, emerge essere stati resi edotti di ciò che acquistavano, non apparendo sussistere margini di errore sul punto.

5.3 La posizione dei soggetti venditori di porzioni della lottizzazione

Quanto alle condotte poste in essere da alcuni degli originari lottizzanti (C.C. quale legale rappresentante della Pratoranieri s.r.l. e F.F. quale legale rappresentante della Azzurra s.r.l.) , che hanno ceduto separatamente parte delle unità ricettive, nell'ambito della convenzione di lottizzazione per la realizzazione di un unitario villaggio turistico, le stesse sono, per quanto appena detto, sicuramente violative di norme regionali e convenzione di lottizzazione. Tuttavia, per quanto interessa ai fini della presente causa, non sono emersi elementi per far ritenere che i cessionari delle aree abbiano agito in funzione delle successive vendite/assegnazioni agli attori; non emerge in sostanza la prova della sussistenza di una connessione causale delle loro condotte rispetto agli atti dispositivi nei confronti degli attori e per i quali è causa.

5.4 La condotta attribuita al D.M.

Al D.M. sono riconducibili tutta una serie di operazioni societarie che hanno condotto prima all'acquisto di parte delle unità ricettive facenti parte di un villaggio turistico, quindi alla loro cessione separata a privati, in parte mediante tradizionali vendite, in parte mediante costituzione di società con acquisizione di quote da parte di una serie di privati, quindi nella messa in liquidazione, con assegnazione agli attori, nel frattempo divenutine soci, di singole, determinate unità ricettive.

Dunque, allo stesso sono direttamente riconducibili condotte violative della legge regionale nella parte in cui vieta il frazionamento ed il cambio di destinazione delle unità ricettive facenti parte di un villaggio turistico. Quest'ultimo, infatti, al contrario delle

RTA, che sono suscettibili unicamente di gestione unitaria, presuppone anche il divieto di disposizione separata delle unità che lo compongono.

Ciò posto, non sono tuttavia emersi elementi per far ritenere che la condotta dello stesso D.M.- oltre ad integrare il reato di lottizzazione abusiva per il quale è stato condannato penalmente - integri gli estremi degli artifici e raggiri idonei ad indurre gli attori in errore, ovvero ad acquistare qualcosa di diverso da quanto fatto apparire. E ciò è dovuto alla sostanziale riconoscibilità, in tutti gli atti di cessione conclusi, della reale natura dell'immobile che ne era oggetto, ovvero una porzione di villaggio turistico, ceduta come separato resede. In tal senso non può dunque attribuirsi al D.M. alcuna condotta di truffa in danno degli attori. Manca in tal senso l'induzione in errore degli acquirenti, considerato che, come detto, dai contratti risultava sia che cosa era ceduto, sia la sua incompatibilità giuridica con un autonomo atto di disposizione.

5.5 La condotta del geom. P.

Dagli atti risulta che il geom. P., su incarico della Azzurra soc. coop a.r.l., ha posto in essere l'attività tecnica funzionale all'ottenimento della variazione catastale delle 28 unità ricettive facenti parti del villaggio turistico, dalla originaria D2 ad A2, ovvero alla classificazione quali unità abitative.

Se è vero che dal punto di vista catastale tale classificazione degli immobili poteva anche essere compatibile con le loro caratteristiche strutturali, sicuramente era incompatibile con la loro destinazione urbanistica, nonché in chiara violazione con la convenzione di lottizzazione nell'ambito della quale erano state realizzate.

Anche se dalla documentazione in atti non è dato ricostruire con esattezza il rapporto fra il professionista ed il suo committente, deve ritenersi che il geometra avrebbe dovuto rilevare i vincoli di destinazione che impedivano la trasformazione delle unità ricettive facenti parte del villaggio turistico in unità abitative. La destinazione catastale, seppure sia evento descrittivo delle caratteristiche oggettive dell'immobile - che magari nel caso erano anche presenti - è da mettere in relazione anche con la funzione dell'immobile dal

punto di vista urbanistico, di talchè una destinazione ad unità abitativa presuppone che il PRG preveda per quella zona immobili che possano avere tale fine.

A ciò va aggiunto, come ha evidenziato il CTU, che a livello procedimentale, il professionista che sottoscrive unitamente al proprietario i documenti di aggiornamento catastale, li invia all'Agenzia delle Entrate, che può attribuire all'immobile anche una categoria diversa da quella proposta, in relazione alle caratteristiche oggettive, come si riferisce essere avvenuto in alcuni casi di cui alla controversia.

Ciò posto, per quanto, detto, non può essere ravvisata nella condotta del P. una condotta integrante gli estremi del falso ideologico in atto pubblico, da cui gli attori pretendono di far discendere un danno nei loro confronti. Infatti se è vero che a livello urbanistico una tale modifica non avrebbe dovuto essere proposta e, prima ancora, non avrebbero dovuto essere create le condizioni per la sua sussistenza, dal punto di vista catastale non emerge che la suddetta variazione sia stata proposta e poi ottenuta sulla base di elementi descrittivi degli immobili difformi dal vero.

5.6 I soggetti firmatari del regolamento del villaggio turistico

Gli attori hanno chiesto il risarcimento dei danni a M.R., C.C., B.M., S.M. e D.M. A., in quanto firmatari del regolamento di gestione del villaggio turistico, allegato ai contratti di cessione e ritenuto ingannevole.

La domanda deve essere ritenuta infondata e pertanto respinta.

Se letto nella sua interezza, il regolamento in oggetto non si presenta infatti idoneo a creare equivoci sulla natura urbanistica e sulle conseguenze sul piano delle facoltà di utilizzo del complesso immobiliare di cui fanno parte anche le unità ricettive di cui è causa. Innanzi tutto esso è presentato come inserito nel PRG come zona territoriale H e sottozona H3 ed è chiarito che la destinazione è a ‘villaggio turistico' in forza della legge regionale toscana n° 42 del 23.03.2000 (art 3). Conseguentemente è evidenziato che, ogni modifica, innovazione, integrazione, variazione di destinazione degli immobili, potranno essere attuate solo nel rispetto delle vigenti leggi in materia e previa

autorizzazione delle competenti autorità. Al punto 8 è quindi indicata la necessità di nomina del soggetto che dovrà gestire il villaggio nel rispetto della legge regionale in materia di villaggi turistici. Anche al punto 10, in cui viene disciplinata la locazione delle unità, dopo aver detto che ‘i proprietari delle unità ricettive potranno utilizzare le stesse come meglio ritengono utile e opportuno' viene specificato ‘nel rispetto della destinazione urbanistica del villaggio e del presente regolamento', con indicazione della gestione degli affitti esclusivamente da parte del gestore del villaggio.

5.7 La posizione dei funzionari comunali

La condotta dei funzionari comunali M. e M. da cui gli attori fanno discendere la pretesa risarcitoria, consiste nell'adozione del provvedimento di sospensione parziale del provvedimento di revoca dell'agibilità.

Ad aprile 2005, successivamente alla intervenuta concessione dell'agibilità del villaggio turistico, il comune riceveva la nota dell'Agenzia del territorio da cui emergevano elementi per far ritenere che le unità ricettive del villaggio fossero state oggetto di modifiche e atti dispositivi in violazione della convenzione di lottizzazione e del piano regolatore.

Per come già specificato nella parte dedicata alla ricostruzione dei fatti, i funzionari del comune M. e M. avviavano un procedimento volto a ripristinare l'originaria classificazione catastale degli immobili e a garantire l'effettiva gestione unitaria, in modo da renderle conformi alla loro collocazione nell'ambito di villaggio turistico.

In particolare, dopo le diffide al ripristino delle originarie destinazioni catastali, con il provvedimento del 16.03.2007, i funzionari comunali M. e M. disponevano che tutti i proprietari delle unità ricettive site all'interno del villaggio turistico, provvedessero a costituire un soggetto unico cui conferire le proprietà acquistate separatamente, in modo da ripristinare una effettiva gestione unitaria del villaggio turistico.

Con la successiva ordinanza dirigenziale dell'11.10.2007 l'arch. M. ordinava la revoca dell'agibilità concessa al villaggio diffidando dall'accedere a tutte le strutture dello stesso.

Nel suddetto provvedimento si dava atto che nonostante le dichiarazioni di intenti non si era dato corso a quanto richiesto dall'amministrazione per il ripristino di una situazione di legalità e conformità urbanistica. Seguiva la revoca anche all'autorizzazione per l'esercizio dell'attività turistica in oggetto.

In data 11.07.2008 i proprietari di una parte delle unità ricettive del villaggio - con l'esclusione delle 28 unità di cui fanno parte anche quelle per cui è causa - stipulavano con il comune un accordo ex art. 11 L.241/90, che prevedeva la costituzione di un consorzio, cui i proprietari delle unità conferivano il diritto di superficie e che sarebbe stato incaricato di ripristinare la conformità urbanistica del villaggio. Nel corpo dell'atto si dava atto che anche i proprietari non partecipanti all'accordo erano stati invitati a condividerne gli effetti procedimentali.

Il suddetto accordo era impugnato al TAR da alcuni dei proprietari di unità ricettive che non vi avevano aderito.

Con ordinanza dell'11.07.2007 P.M. e D.M. disponevano la temporanea sospensione (per la durata di 120 giorni) dell'ordinanza di revoca dell'agibilità del villaggio turistico limitatamente alla parte i cui proprietari avevano stipulato il suddetto accordo, con esclusione delle 28 unità abitative di cui fanno parte quelle di cui alla controversia. Veniva specificato come la suddetta sospensione temporanea della revoca dell'agibilità era disposta per permettere al costituito consorzio di ottenere il trasferimento della proprietà superficiaria finalizzata al raggiungimento della gestione unitaria, con previsione di verifica dell'effettivo adeguamento, allo scadere del termine indicato.

Con successiva ordinanza del 3.08.2009 l'arch. M. ordinava ai proprietari delle 28 unità ricettive facenti parte del villaggio e che non avevano partecipato al suddetto accordo, di ricostituire la destinazione turistico ricettiva del villaggio turistico, al fine di garantire la

realizzazione di offerta di ospitalità al pubblico, con termine di 90 giorni dalla notifica. Il TAR respingeva la richiesta di sospensiva della suddetta ordinanza con provvedimento del 17.12.2009, evidenziando che "ancorchè in veste formale di clienti i proprietari degli appartamenti frazionati continuano ad utilizzare gli stessi per un uso esclusivo, senza di fatto consentire l'utilizzo a fini turistici da parte di terzi e senza permettere lo svolgimento delle attività lavorative che la gestione di un a attività turistico ricettiva richiederebbe". Il suddetto provvedimento era confermato anche dal Consiglio di Stato.

Con successivo accordo ex art. 11 L. 241/90, reso in data 3.05.2010, anche i proprietari delle residue 28 unità ricettive stipulavano un'intesa con il comune, in forza della quale tutti i proprietari di tutte le unità ricettive si impegnavano a costituire un soggetto unitario, cui conferire la proprietà superficiaria in funzione del raggiungimento della 'unitarietà funzionale del villaggio turistico'.

Da questo breve excursus emerge come, in base agli atti di causa, l'ordinanza di sospensione parziale della revoca dell'agibilità solo per la parte di unità i cui proprietari avevano aderito all'accordo procedimentale con il comune, per la ricostituzione dell'unità effettiva del villaggio turistico, non può essere letto come atto emesso in danno degli altri proprietari che non avevano acconsentito a ripristinare le condizioni urbanistiche in conformità al PRG ed alla convenzione di lottizzazione. Non a caso nei confronti dei suddetti proprietari è emessa la successiva ordinanza con la quale sono comunque invitati a ricostituire la destinazione turistico ricettiva del villaggio turistico, ovvero quelle condizioni in base alle quale era stata originariamente concessa l'agibilità della struttura e ne era stato quindi autorizzato il funzionamento. Inoltre, risulta sempre dagli atti prodotti in causa, che non appena tutti i proprietari sono addivenuti a successivo accordo procedimentale per il ripristino della regolarità urbanistica del villaggio, la precedente ordinanza è stata quindi revocata per tutti con provvedimento a firma dell'arch. M. del 17.09.2010, in cui si dava atto dell'intervenuta verifica della

sussistenza delle condizioni di cui ad un ulteriore accordo procedimentale stipulato il 17.05.2010 con tutti i proprietari delle 102 unità abitative del villaggio.

6. I danni

Per quanto sopra detto, deve ritenersi che dalle condotte, pur a tratti - per come evidenziato - violative di norme regionali inerenti i villaggi turistici, non è comunque possibile far discendere alcun danno subito dagli attori.

Sotto il profilo patrimoniale, se dal tenore dei contratti conclusi emerge infatti chiaramente l'oggetto dell'atto di disposizione e la sua natura di unità recettizia di villaggio turistico, gli accertamenti tecnici effettuati hanno comunque escluso che i prezzi corrisposti dagli attori fossero superiori al valore di quanto effettivamente acquistato. In particolare entrambe le CTU hanno escluso che quanto pagato dagli attori fosse rapportabile al valore di residenze abitative private aventi le medesime caratteristiche.

Quanto al mancato godimento delle unità recettizie connesse agli adottati provvedimento del comune, lo stesso è conseguente ad acquisti effettuati con modalità sostanzialmente violative della legge regionale, che anche gli acquirenti erano tenuti a conoscere, essendo stati messi nelle condizioni - in base alla lettera dei contratti e ai provvedimenti in essi richiamati - di rendersi conto di quanto stavano acquistando. A ciò deve aggiungersi come il prolungamento del periodo di non uso è comunque imputabile anche al ritardo degli attori nell'aderire alle proposte di ripristino dell'effettiva unitarietà funzionale del villaggio turistico. Per il resto, il danno da mancato utilizzo delle unità acquistate come abitazioni, è inconfigurabile, se solo si evidenzi che si trattava di unità ricettive integranti porzioni di villaggio e che dagli atti dispositivi era evincibile tanto tale natura, quanto i limiti che ne conseguivano.

Dal punto di vista non patrimoniale non dunque sono emersi, per come sopra specificato, elementi per ritenere integrate fattispecie penalmente rilevanti causalmente connesse con danni per gli attori.

7. Le spese di lite e le domande ex art. 96 c.p.c.

Considerata la particolare complessità della vicenda, le numerose questioni trattate, di cui alcune connotate da novità ed altre caratterizzate dal susseguirsi nel tempo di diversi orientamenti giurisprudenziali, sussistono i presupposti per compensare interamente tra tutte le parti le spese di lite. Sulla base dei medesimi presupposti le spese delle CTU, liquidate come in atti, sono poste definitivamente a carico di tutte le parti in pari misura tra loro.

Quanto alle domande riconvenzionali di risarcimento danno da lite temeraria spiegata da alcune delle parti convenute, le stesse devono ritenersi infondate, non ravvisandosi i richiesti requisiti per l'accoglimento. L'azione esperita può infatti considerarsi temeraria solo allorquando, oltre ad essere erronea in diritto, appalesi consapevolezza della non spettanza della prestazione richiesta o evidenzi un grado di imprudenza, imperizia o negligenza accentuatamente anormali, non essendo in alcun modo sufficiente quindi la mera infondatezza della domanda, come nel caso di specie (cfr. Cass. 26.06.2007 n° 14789).

Quanto infine alle domande riconvenzionali dei convenuti che hanno chiesto il risarcimento di danni da lesione dell'immagine ed alla reputazione professionale, le stesse devono essere comunque inquadrate nell'ambito dell'art. 96 c.p.c. essendo infatti conseguenti alla pretesa risarcitoria per gli ipotizzati fatti di rilevanza anche penale.

È necessario premettere che l'art. 96 c.p.c. regola la responsabilità conseguente all'aver agito o resistito in giudizio, restando soccombente, e per un verso completa la responsabilità che deriva dalla soccombenza, per altro verso disciplina il fatto costitutivo di tale responsabilità in modo speciale rispetto a quella generale da fatto illecito, perché qui può venire in rilievo non il fatto in sè di avere difeso il proprio diritto in giudizio, ma la violazione di un connesso reciproco dovere di lealtà delle parti, nell'esercizio di un diritto costituzionalmente garantito. La suddetta norma, prevedendo casi di responsabilità risarcitoria per atti o comportamenti processuali della parte, esaurisce

tutte le ipotesi, restando preclusa ogni possibilità di invocare i principi generali della responsabilità per fatto illecito di cui all'art. 2043 c.c..

Ciò posto, deve evidenziarsi come il rigetto delle domande attoree è passato attraverso la ricostruzione e l'interpretazione di una serie di complesse operazioni sia societarie, sia urbanistiche, sia contrattuali, che ha infatti portato a ritenere sussistenti i presupposti per l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti. Da ciò deve farsi conseguire che, pur essendo risultate infondate, le argomentazioni con cui sono state sostenute le domande degli attori, non sono tali da risultare sintomatiche di un superficiale e avventato utilizzo degli strumenti processuali.

Alla luce di tali elementi non può pertanto ritenersi integrata l'invocata fattispecie della responsabilità processuale aggravata ex art 96 co II c.p.c. per mancanza del richiesto elemento soggettivo della anormale imprudenza nella proposizione delle domande.

Dal chè il rigetto anche di tutte le domande riconvenzionali di risarcimento danni proposte dai convenuti.

P.Q.M

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande proposte tra le parti, come in epigrafe emarginate, ogni diversa eccezione e deduzione disattesa e respinta, così provvede:

Respinge tutte le domande proposte dagli attori;

Respinge tutte le domande riconvenzionali proposte dai convenuti;

Dichiara interamente compensate tra tutte le parti le spese di lite,

Pone le spese di tutte le CTU, liquidate come in atti, definitivamente a carico di tutte le parti, in pari misura tra loro.

Così deciso in Grosseto, il 10.06.2020

Il Giudice

Dott.ssa Paola Caporali