Tribunale di Milano, sez. I civile – 18/05/2021, n. 4215. Est. Boroni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con citazione ritualmente notificata la sig.ra M.R. ha convenuto in giudizio il notaio dott.ssa R.C. al fine di accertare la sua responsabilità professionale con conseguente condanna al risarcimento del danno cagionato all'attrice.

Ha dedotto la seguente vicenda.

L'attrice è coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. L.L. con il quale convive presso la casa coniugale di proprietà di quest'ultimo, sita in Viale M., Bareggio (MI). All'inizio del 2011, il marito decideva di vendere la nuda proprietà dell'appartamento all'odierna ricorrente, riservandosi, però, il diritto reale minore di abitazione.

Incaricato della redazione del contratto di compravendita, rogato in data 08.02.2011, il notaio procedeva alla trascrizione dell'atto redigendo la relativa nota, in data 18.02.2011, dando atto della compravendita della nuda proprietà e tuttavia ometteva di indicare la riserva del diritto di abitazione in capo al venditore L..

Di tale omessa trascrizione i coniugi M.R. – L. ebbero notizia solo nell'anno 2016, allorquando, in data 29.08.2016, la Sig.ra M.R. si vide negare la richiesta avanzata alla Veneto Banca finalizzata ad ottenere un finanziamento di euro 320.000,00 per sovvenzionare la propria attività commerciale (acquisto di licenza e di un immobile adibito a bar), offrendo quale garanzia proprio l'immobile di cui era divenuta nuda proprietaria.

A tal proposito, l'istituto di credito sosteneva che sul bene offerto in garanzia fosse iscritta ipoteca legale a favore di Unicredit; ipoteca che la Signora M.R. scoprì essere stata iscritta dalla banca Unicredit in virtù di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo azionato nei confronti del solo Sig. L..

La banca ipotecante, interrogata sul punto, aveva allegato di avere dedotto che il Sig. L. seguitasse ad abitare nell'immobile in parola, riservandosi un diritto di usufrutto (pignorabile e soggetto ad iscrizioni ipotecarie).

L'attrice ha quindi allegato la negligenza del notaio nella omessa annotazione della riserva del diritto di abitazione lamentando che a seguito di ciò era stata iscritta ipoteca sul diritto di usufrutto circostanza che le aveva impedito di ottenere il finanziamento.

Pertanto ha allegato quale danno il fatto di non avere potuto avviare la propria attività commerciale; ella infatti aveva già stipulato in data 13.08.2016 un contratto preliminare sia per l'acquisto dell'immobile (con la società Colonian S.a.S. di P. C. e C. S.n.c. per un valore pari ad euro 80.000), sia per il subentro nell'attività alimentare del precedente proprietario (con la società Pienneci S.a.S. di P. C. e C per un valore pari ad euro 220.000), ed ha visto sfumare il proprio affare, perdendo euro 10.000 versati rispettivamente per ciascuno dei due contratti a titolo di caparra confirmatoria.

A sostegno della rilevanza dell'errore la parte attrice ha sottolineato che il notaio era intervenuta correggendo l'errore, comprendendone la rilevanza nella sfera patrimoniale; che la Sig.ra M.R. abbisognasse proprio della casa coniugale per ottenere il predetto finanziamento (v. c. preliminare del 13.08.2016, v. lettera della Veneto Banca); che non sussistono concause ultronee che abbiano impedito alla Sig.ra M.R. di sottoscrivere il contratto definitivo.

Ogni tentativo di giungere ad una bonaria composizione della lite prima, e di aderire al procedimento al fine di valutare eventuali possibilità transattive dopo, risultò vano, in quanto la Dott.ssa R.C. riteneva che non sussistessero i presupposti per la trattativa.

Con riguardo al quantum del danno patito dall'attrice quest'ultima ha dedotto la sussistenza di un danno patrimoniale (danno emergente per un totale, ad oggi, quantomeno pari a 320.000,00, salvo migliore e diversa quantificazione nel corso e lucro cessante derivante dal mancato guadagno dei proventi che l'attività avrebbe reso quest'ultimo declinato anche in termini di danno non patrimoniale come danno da

perdita di chance consistente nell'impossibilità di percepire gli utili che sarebbero derivati dall'esercizio dell'attività di cui al contratto preliminare, dalla data in cui è stato stipulato il contratto definitivo a quella, come minimo, in cui risulterà in corso di istruttoria che potrà avvenire, in caso di pieno e puntuale soddisfacimento, da parte del Sig. L., del credito garantito con l'ipoteca iscritta da Unicredit.

Si è ritualmente costituito il notaio R.C. contestando la fondatezza della domanda attorea della quale ha chiesto il rigetto. Ha osservato che il presupposto della domanda (negligenza del professionista) era del tutto inconsistente atteso che la trascrizione della riserva del diritto di abitazione non è trascrivibile ove disposta a favore di sé stesso, diversamente dalla costituzione a favore di terzo, consistendo in una modalità accessoria atta a delimitare l'oggetto di alienazione. La correzione della nota era del resto avvenuta solo per mero tuziorismo. Ha poi osservato che l'immobile in esame, offerto quale presunta garanzia dell'operazione commerciale, non presentava i requisiti obiettivi per essere considerato idoneo per l'istituto bancario principalmente perché pregiudicato da 2 pregiudizievoli iscrizioni precedenti (in particolare Ipoteca iscritta in data 29 giugno 2000 a favore della Banca Popolare di Abbiategrasso (ora MPS) e Ipoteca iscritta in data 11 aprile 2005 a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.a (ora MPS)) con la conseguenza che la successiva ipoteca iscritta da Unicredit s.p.a. sul diritto di usufrutto del coniuge risultava del tutto ininfluente ed irrilevante.

Il notaio ha inoltre sottolineato come l'attrice si fosse impegnata con un contratto preliminare di data non certa al versamento di una somma ben inferiore al valore richiesto a titolo di finanziamento e comunque per valori sproporzionati rispetto ai valori medi di mercato nel Comune di riferimento; inoltre l'attrice avrebbe adottato una condotta imprudente sottoscrivendo un preliminare senza che fosse stata prima verificata la disponibilità economica e/o la copertura finanziaria per tale operazione.

Ha comunque osservato che oltre alla lettera della Veneto Banca, non era presente alcun documento che possa certificare la richiesta di concessione del finanziamento.

La difesa della parte convenuta ha infine contestato la sussistenza di un collegamento causale tra la condotta imputata al Notaio e l'evento dannoso che, peraltro, non risulta provato. In particolare ha affermato che, affinché si possa determinare a carico del professionista un'obbligazione risarcitoria è necessario che l'inadempimento dei doveri professionali abbia prodotto un danno definitivo e attuale, non è sufficiente una mera violazione di questi ultimi (v. Cass., 13 settembre 2004, n. 18376, in Riv. not, 2005) e che l'attrice in qualità di acquirente della sola nuda proprietà non ha subito alcun effettivo pregiudizio dalla mancata trascrizione della riserva del diritto di abitazione, che eventualmente potrebbe essere rivendicata dal solo venditore.

Ha quindi chiesto il rigetto delle domande di parte attrice; in subordine nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento anche solo parziale della domanda attrice, ha chiesto accertarsi e dichiararsi la responsabilità esclusiva e/o concorsuale della parte attrice ex art. 1227 c.c. elidendo e/o riducendo l'eventuale risarcimento - mai dovuto - entro i limiti dell'effettiva responsabilità accertata.

Alla prima udienza di comparizione delle parti venivano assegnati i termini ex art. 183 sesto comma cpc e all'esito il Giudice, respinte le richieste istruttorie[1], ha fissato udienza di precisazione delle conclusioni al 10.3.2020, poi differita a causa della emergenza sanitaria al 27.10.2020. In tale sede la causa è stata trattenuta in decisione con assegnazione di termini di legge per il deposito di conclusionali e repliche.

Tanto premesso quanto alle domande delle parti e allo svolgersi del processo non appare inutile richiamare brevi cenni sulla responsabilità professionale del notaio.

In via generale, occorre ricordare il consolidato orientamento della Corte di Cassazione (Cass. 28.1.2003 n. 1228) secondo il quale "Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio dell'attività di notaio, il professionista è tenuto ad una prestazione

[1] Rilevato che le prove articolate dalla parte attrice attengono, in via di mero subordine, alla sola provenienza del doc. 3, circostanza che non risulta contestata; rilevato che le richieste di esibizione di documenti formulate da entrambe le parti si prospettano come meramente esplorative e non presentano il presupposto di ammissibilità della preventiva attivazione della parte, con esito negativo; ritenuto che la richiesta di CTU, come formulata dalla difesa attorea, sia inammissibile anche alla luce della documentazione in atti;

che, pur rivestendo i caratteri dell'obbligazione di mezzi e non di risultato, non può ritenersi circoscritta al compito di mero accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, estendendosi, per converso, a tutte quelle ulteriori attività, preparatorie e successive, funzionali ad assicurare la serietà e la certezza del rogito, e, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico (non meno che del risultato pratico) del negozio divisato dalle parti, con la conseguenza che l'inosservanza di tali obblighi accessori dà luogo a responsabilità "ex contractu" per l'inadempimento della obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità".

risponde dei danni originati da tale comportamento anche nella sola ipotesi di colpa lieve".

Invero, la giurisprudenza di legittimità ha più volte affermato il principio, in materia di trasferimenti di immobili, materia di principale ma non esclusivo interesse per la categoria professionale in argomento ma ritenuto applicabile anche ad altre materie attinendo ad un aspetto di generale diligenza professionale, in base al quale, "poiché il notaio non è un destinatario passivo delle dichiarazioni delle parti, contenuto essenziale della sua prestazione professionale è il c.d. dovere di consiglio, che peraltro ha ad oggetto questioni tecniche, cioè problematiche, che una persona non dotata di competenza specifica non sarebbe in grado di percepire, collegate al possibile rischio, ad es., che una vendita immobiliare possa risultare inefficace a causa della condizione giuridica dell'immobile trasferito; tale contenuto (tuttavia) non può essere peraltro dilatato fino al controllo di circostanze di fatto il cui accertamento rientra nella normale prudenza, come la solvibilità del compratore nella vendita con pagamento dilazionato del prezzo, o l'inesistenza di vizi della cosa (Sez. 2, Sentenza n. 7707 del 29/03/2007 (Rv. 596051).

Vale infine sottolineare che, nell'esercizio di tale dovere il professionista deve comunque applicare un principio prudenziale al fine di tenere indenne il proprio cliente da eventuali rischi indebiti (cfr Sez. 3, Sentenza n. 20995 del 27/11/2012 (Rv. 624558) che ha affermato che "la circostanza che una legge ambigua od una giurisprudenza contrastata rendano incerta l'effettiva sussistenza dell'obbligo per il notaio di eseguire un adempimento teoricamente necessario per la validità o l'opponibilità dell'atto da lui rogato, non esclude la responsabilità dello stesso nel caso in cui, in seguito, quell'adempimento dovesse risultare effettivamente dovuto, avendo questi il preciso obbligo, impostogli dall'art. 1176, comma secondo, cod. civ., di osservare un principio di precauzione ed adottare la condotta più idonea a salvaguardare gli interessi del cliente").

Ora risulta pacifico che il notaio convenuto abbia eseguito per conto del coniuge dell'attrice e di essa medesima l'incarico di rogare l'atto di compravendita con riserva al venditore del diritto di abitazione sul bene venduto e che abbia anche ricevuto l'incarico dell'adempimento successivo e cioè quello della trascrizione dell'atto. Si tratta infatti di un atto che per il suo oggetto (compravendita del bene immobile) è sottoposto all'obbligo di trascrizione nei pubblici registri immobiliari ai fini della opponibilità dello stesso ai creditori (art. 2643 c.c.).

La sussistenza della riserva in capo al venditore del diritto di abitazione è profilo che emerge chiaramente dal contenuto dell'atto di compravendita (sub doc.1 delle produzioni attoree - rogito notarile n. di repertorio 26.382 e raccolta n. 7.204 dell'.08.02.2011) come del resto emerge che nella successiva nota di trascrizione di tale profilo non vi sia menzione (doc. 2 della citazione - nota di trascrizione n. 36 del 18.02.2011 si riporta quando indicato nel quadro D della nota: "All'immobile oggetto di vendita compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali, tali a sensi di legge, uso, destinazione e provenienza, ed in particolare sul cortile comune. Quanto oggetto di vendita risulta meglio identificato nella planimetria catastale allegata al titolo

sotto "A". La parte acquirente dichiara di accettare il regolamento di condominio vigente per lo stabile di cui fa parte la porzione in contratto. La parte venditrice rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale).

Il profilo non è contestato dal convenuto se non sotto l'aspetto della sua necessità.

Vale osservare che il diritto di abitazione (art. 1022 c.c.) è diritto reale di godimento che gode di particolare tutela essendo destinato a proteggere l'interesse della persona ad abitare nella casa familiare "limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia". Proprio a tutela di tale diritto esso non può essere ceduto né dato in locazione (art. 1024 c.c.) e, di conseguenza, è impignorabile e su di esso non possono gravare ipoteche (la cui funzione è quella di attribuire al creditore una garanzia preordinata all'eventuale futura esecuzione immobiliare).

Vale richiamare quanto affermato dalla Corte di legittimità in proposito al fine di evidenziare come (Cas. Sez. 2, Sentenza n. 14687 del 27/06/2014 (Rv. 631215 - 01)) in tema di diritto di abitazione, il limite sancito dall'art. 1022 cod. civ. riguardo ai bisogni del titolare e della sua famiglia non deve essere inteso in senso quantitativo, che imporrebbe l'ardua determinazione della parte di casa necessaria a soddisfare tali bisogni, ma solo come divieto di utilizzo della casa in altro modo che per l'abitazione diretta dell'"habitator" e dei suoi familiari.

Quanto alle modalità della sua costituzione (cfr Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4562 del 21/05/1990 (Rv. 467283 - 01) Il diritto di abitazione, che ha le sue origini nell'usus domus del diritto Romano classico, ha natura reale e quindi può essere costituito mediante testamento, usucapione o contratto, per il quale è richiesta ad substantiam la Forma dell'atto pubblico o della scrittura privata (art. 1350 n. 4 cod. civ.).

Tali caratteristiche lo distinguono dall'usufrutto (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3974 del 06/07/1984 (Rv. 435950 - 01) "Il diritto di abitazione, a differenza dell'usufrutto e del diritto di uso, ha carattere talmente particolare e personale da non potere ne' essere

ceduto ad altri, nemmeno quanto all'Esercizio, ne' avere attuazione diversa da quella dell'abitazione personale dell'immobile da parte del relativo titolare. (Conf 3500/54)".*

È dunque ragionevole sostenere che la sua opponibilità ai terzi soprattutto quando è conseguenza di un atto volontario non possa prescindere dalla sua trascrizione, sebbene non vi sia espressa previsione normativa, atteso che essa è l'unico strumento che consente al terzo creditore di conoscere in cosa si sostanzi la garanzia patrimoniale del debitore (cfr Cass. Sez.3, Sentenza n. 7776 del 20/04/2016 (Rv. 639499 - 01) che sebbene per il diverso ma avvicinabile istituto della assegnazione dell'immobile familiare all'ex coniuge affidatario dei figli minorenni afferma che "In materia di assegnazione della casa familiare, l'art. 155 quater c.c. (applicabile "ratione temporis"), laddove prevede che "il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643" c.c., va interpretato nel senso che entrambi non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può far vendere coattivamente l'immobile come libero".

Deve quindi ritenersi che l'opponibilità del diritto di abitazione ai terzi passi attraverso la trascrizione del diritto attraverso la trascrizione dell'atto o della compravendita immobiliare con specifica annotazione della costituzione di tale diritto e che nel conflitto tra venditore con riserva di diritto di abitazione e creditore ipotecario risulti vittorioso colui il quale abbia trascritto per primo il proprio atto.

Il rilievo svolto dal convenuto in ordine alla necessità della trascrizione solo se costituito a favore di terzi e non a favore di sé stesso non riposa su alcuna norma e, sebbene sostenuto da autorevole dottrina, mal si concilia con la tutela dei diritti dei terzi creditori i quali non avrebbero possibilità di conoscere l'entità del patrimonio del proprio debitore, altrimenti.

Quanto poi alla negligenza del professionista in caso di mancata/tardiva/incompleta trascrizione dell'atto si richiama la conforme giurisprudenza di legittimità in tema in base alla quale "l'obbligazione risarcitoria a carico del notaio non sorge semplicemente perché egli non abbia curato di trascrivere l'atto, da lui ricevuto, senza ritardo, nel qual caso è passibile delle sanzioni previste dalla sua legge professionale senza tuttavia incorrere in responsabilità per danni che il puro e semplice ritardo non abbia cagionato, ma sorge perché con il suo comportamento negligente ha reso possibile l'iscrizione o la trascrizione di atti pregiudizievoli per il terzo acquirente, anteriormente alla trascrizione dell'atto di acquisto dell'immobile. Di conseguenza, ai fini di affermare o di negare il diritto del terzo acquirente dell'immobile ad ottenere dal notaio il ristoro dei danni, non si può prescindere dal considerare se nel momento in cui ha avuto luogo l'iscrizione di un'ipoteca o la trascrizione di un provvedimento cautelare, il notaio avesse, oppure no, a norma del disposto dell'art. 2671 cod. civ., già dovuto provvedere alla trascrizione dell'atto da lui ricevuto, e cioè se già in quel momento egli si trovasse, o meno, in una situazione d'ingiustificato ritardo. L'eventuale risultato negativo di simile indagine, da compiersi in relazione a ciascuna iscrizione o trascrizione di atti pregiudizievoli, nel caso che queste siano avvenute in date diverse, porterebbe ad escludere la responsabilità del notaio per la semplice ragione che il danno subito dal terzo acquirente dell'immobile non gli sarebbe imputabile, non sussistendo da parte sua, nel momento in cui avrebbe già dovuto sussistere, alcun colpevole inadempimento dell'obbligo impostogli dal citato art. 2671" (Cass. 24 marzo 1976, n. 1039 e Cass. 25 ottobre 1978, n. 4847).

Accertato il profilo di negligenza deve tuttavia accertarsi, ai fini dell'accoglimento della domanda, la sussistenza di un danno causalmente riconducibile come conseguenza immediata e diretta al profilo di negligenza ex art. 1223 applicabile al caso di specie.

Il danno dedotto dalla parte attrice riguarda specificatamente il fatto di non avere potuto cogliere l'occasione di acquistare l'immobile commerciale oggetto di contratto

preliminare del 13.8.2016 e della attività commerciale in esso svolta[2]; il danno è stato quantificato in "non meno di euro 320.000,00"; a tale danno la parte attrice ha anche aggiunto il danno da lucro cessante legato agli utili che sarebbero stati percepiti una volta esercitata l'attività commerciale (utili che ha ritenuto di provare attraverso una previsione economica in relazione alla quale la parte attrice ha anche chiesto esperirsi una CTU).

Il nesso di collegamento con tale danno è stato ricostruito nel diniego del finanziamento da parte di Veneto Banca (documentato con lettera del 29.08.2016 di Veneto Banca con la seguente motivazione: "il bene offerto in garanzia è colpito da ipoteca legale a favore di Unicredit" (doc. 3 – atto di citazione).

L'esistenza di tale ipoteca è stata documentata attraverso una pec del 20.10.2016 con la quale il difensore di parte attrice consultava il legale che aveva assistito Unicredit ai fini dell'ottenimento di un D.I. (immediatamente esecutivo) in virtù del quale era stata

---

[2] contratto preliminare (doc. 5 – atto di citazione) sottoscritto dalla Sig. M.R., quando ancora era ignara di tale mancata precisazione, sia per l'acquisto dell'immobile, sia per il subentro nell'attività alimentare di proprietà della Pienneci S.a.s. di P. C. e C. e Colonian S.a.s. di P. C. e C In tale contratto, il promissario alienante si obbligava a cedere la porzione immobiliare sita in Comune di Bareggio, via T., così identificata: negozio al piano terreno composto da grande locale e tre servizi, con annessa cantina a due vani al piano cantinato il tutto distinto nel N.C.E.U. come segue: foglio .., mapp. .. sub 6, scala b, cl 5, rc 2584,97". La vendita sarebbe avvenuta, in sede di stipula del definitivo, a corpo e non a misura, al prezzo, stabilito di comune accordo, di euro 220.000. Al momento della stipula, la Sig.ra M.R. versava euro 10.000 a mezzo assegno n. .., del 25.07.2016 a titolo di caparra confirmatoria, mentre la restante somma di euro 210.000,00 doveva essere versata a mezzo di assegno circolare ed al momento del rogito.

Contestualmente, con la medesima scrittura privata, Colonian si obbligava a cedere l'attività commerciale avente per oggetto la somministrazione di alimenti e bevande, al prezzo concordato in euro 80.000,00, stabilito sulla base della situazione patrimoniale dell'azienda, stimata al 12.08.2016. L'importo così pattuito è comprensivo di un valore pari ad euro 50.000, convenuto a titolo di avviamento sulla base del metodo previsto ex art. 2, comma 4, DPR n. 460/1996. Al momento della stipula, la Sig.ra M.R. versava euro 10.000 a mezzo assegno n. .., del 25.07.2016 a titolo di caparra confirmatoria, mentre la restante somma di euro 70.000,00 doveva essere versata a mezzo di assegno circolare ed al momento del rogito Il contratto stabiliva che, in caso di inadempienza di parte promissaria acquirente, quest'ultima avrebbe perso la caparra versata.

- con nota di trascrizione corretta del 13.01.2017, il notaio R.C. rettificava l'errore, modificando la parte D della nota nei termini di cui segue: "La trascrivenda nota è in rettifica a quella presentata a Pavia in data 18.02.2011 ai nn. 2824/1654, anche ai fini dell'aggiornamento della ditta catastale. Nella vendita veniva indicata la vendita della nuda proprietà con riserva da parte del venditore del diritto di abitazione. In visura catastale l'immobile risulta erroneamente intestato al L. L. per l'usufrutto invece che per il diritto di abitazione" (doc. 6 – atto di citazione).

iscritta predetta ipoteca. Il difensore di Unicredit asseriva che dagli approfondimenti sulle risultanze ipocatastali, emergeva che il Sig. L. aveva acquistato il diritto di piena proprietà dell'immobile de quo, in regime di separazione dei beni, dalla Sig.ra C. (con atto di compravendita del 10.05.2000). In un secondo momento trasferiva nei confronti della Sig.ra M.R. il diritto di nuda proprietà (con atto di compravendita di cui supra del 08.02.2011). In tal senso, il difensore di Unicredit precisava che, non risultando da nessun documento pubblico il diritto reale di abitazione del Sig. L., l'istituto di credito aveva dedotto, in virtù del fatto che il marito della Sig. M.R. seguitasse ad abitare nell'immobile in parola, che lo stesso si fosse riservato un diritto di usufrutto, diritto sul quale è stata iscritta ipoteca.

Il profilo in ordine alla esistenza di detta ipoteca non è per il vero stato contestato nella sua rispondenza a verità dalla parte convenuta che si è limitata a rilevare il mancato deposito della relativa nota (effettuato tardivamente dalla parte attrice e dunque con deposito irricevibile).

Tuttavia il Tribunale non ritiene che il danno allegato possa costituire conseguenza diretta ed immediata ex art. 1223 c.c. della mancata tempestiva annotazione del diritto di abitazione.

Il mancato finanziamento trova infatti una attestazione assai misera.

La parte attrice si è arrestata alla mera dichiarazione dell'Istituto bancario a mezzo lettera senza documentare di avere svolto, con il medesimo, alcuna istruttoria preventiva né tantomeno alcuna contestazione successiva a proprio vantaggio.

Tale carenza documentale è stata segnalata dalla difesa di parte convenuta, del tutto ragionevolmente, atteso che risulta documentato in atti che sull'immobile gravavano altre due ipoteche (Banca Popolare di Abbiategrasso poi MPS iscritta il 29.6.2000 e di Banca Agricola Mantovana poi MPS iscritta il 11.4.2005) delle quali solo della prima parte attrice ha documentato essere stato estinto il debito prima della richiesta di finanziamento in esame; la seconda ipoteca riguardava un finanziamento il cui

pagamento è stato saldato solo successivamente al diniego e cioè a dicembre 2016 (doc. 11 di parte attrice) con la conseguenza che appare del tutto irragionevole il mero richiamo ad una ipoteca, iscritta peraltro solo su di un diritto, di usufrutto, di soggetto diverso dalla attrice (il coniuge) quale motivo per il mancato finanziamento.

La ipoteca in esame venne inoltre iscritta da Unicredit a seguito di mancato pagamento di un decreto ingiuntivo che risulta effettivamente notificato al coniuge della attrice in tempi coevi alla iscrizione dell'ipoteca ed alla comunicazione di Veneto Banca ma relativo ad un credito risalente rispetto al quale appare del tutto irragionevole pensare che la parte attrice non ne fosse a conoscenza.

Infine la parte attrice richiedeva il finanziamento per l'acquisto di un bene immobile che il venditore si impegnava a vendere libero da pesi ed ipoteche; non si comprende per quale motivo Veneto Banca non potesse richiedere quale garanzia per il finanziamento richiesto a fronte di ipoteca immobiliare l'immobile che parte attrice si apprestava ad acquistare.

Non può perciò affermarsi con la necessaria certezza che il diniego del finanziamento avesse come causa effettiva e reale la esistenza della ipoteca di Unicredit.

Ma quand'anche, pur a fronte di tali rilevanti carenze, si deve osservare quanto al danno dedotto che i due contratti preliminari non prevedevano alcuna penale in caso di mancata conclusione del contratto definitivo.

Tale considerazione giustifica il fatto che parte attrice non abbia chiesto quale danno la perdita della caparra ma non consente di ritenere sussistente, in nesso di collegamento causale immediato e diretto, il danno articolato nell'affare sfumato.

Il prezzo di compravendita oggetto di presumibile finanziamento (non si conosce neppure l'importo dello stesso) sarebbe dovuto essere comunque corrisposto dalla attrice che avrebbe dovuto restituire le rate di mutuo comprensive di interessi e dunque non può costituire danno.

Il futuro guadagno derivante dall'esercizio dell'attività commerciale è frutto di mera illazione tenuto conto che nei termini istruttori non è stato prodotto alcun documento che dia conto dell'avviamento della attività e della sua produttività; l'unico elemento è costituito dal preliminare di compravendita, di certo elemento neppure sufficiente a consentire lo svolgimento di una consulenza contabile (per tale motivo dichiarata esplorativa).

Ne consegue che la domanda attorea va respinta per assenza di danno riconducibile alla condotta della convenuta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, tenuto conto del valore della domanda come indicato in citazione ("non meno di 320.000,00") e della attività difensionale della parte convenuta che ha dovuto contrastare atti processuali difensivi di parte attrice lunghi e corposi (conclusionale di circa 50 pagine, articolata quasi completamente sul profilo del danno patito, poi non riconosciuto).

P.Q.M

Il Tribunale, definitivamente pronunciando ed ogni altra istanza disattesa od assorbita,

respinge la domanda di parte attrice;

condanna M.R. alla rifusione delle spese di lite sostenute dalla convenuta che si liquidano in euro 13.500,00 oltre rimborso forfettario, iva e cpa.

Milano, 17 maggio 2021

Il Giudice

dott. Valentina Boroni