

omissis

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione regolarmente notificato C. S. e D.L', premesso

- Di aver stipulato in data 7.5.2007 preliminare per acquisto immobile sito in Cura Carpignano con Francesco D.F. ;
- Di aver corrisposto € 10.000,00 a titolo caparra confirmatoria ed € 12.000,00 al mediatore;
- Che il termine per la stipula del rogito era il 31.10.2007;
- Di essersi accorti successivamente che l'immobile era gravato da trascrizione pregiudizievole;

• Che tale pregiudizio non è stato eliminato dal promittente venditore;

adiva il Tribunale di Pavia onde ottenere accertamento dell'inadempimento del venditore, legittimità del proprio recesso ed ottenere il doppio della caparra versata.

Si costituiva D.F. FRANCESCO non contestando in fatto ed in diritto l'azione degli attori ma precisando:

○ Che effettivamente esiste trascrizione pregiudizievole derivante da trascrizione di domanda giudiziale volta ad ottenere accertamento della illegittimità di contratto di outsourcing azionata davanti al Tribunale di Prato;

○ Che tale trascrizione è avvenuta fuori dai casi previsti dalla legge;

○ Che il Conservatore non doveva procedere alla trascrizione;

○ Di aver domandato alla Conservatoria di procedere in autotutela ma che la stessa precisava di non poter operare se non con il consenso del soggetto a favore del quale la trascrizione è stata effettuata o su ordine dell'Autorità giudiziaria;

○ Di aver, quindi, proposto ricorso ex art. 700 c.p.c. al Tribunale di Pavia per ottenere la cancellazione della trascrizione su cui il Tribunale si dichiarava incompetente per territorio;

○ Che in sede di reclamo al Tribunale, pur riconoscendo la propria competenza territoriale, riteneva inammissibile il ricorso;

○ Di aver presentato ulteriore istanza di intervento in autotutela alla conservatoria l'8.2.2008 che veniva rigettata;

○ Di aver, quindi, proposto istanza ex art. 745 c.p.c. e 2674 c.c. nanti al Tribunale di Pavia il quale riconosceva l'illegittimità della trascrizione ma rigettava il ricorso in quanto procedura speciale non applicabile ai casi in questione;

○ Che nel caso di specie la trascrizione illegittima non doveva essere effettuata e che, comunque, è stata ricevuta anche al di fuori degli orari di ufficio;

Chiedeva di chiamare in causa l'Agenzia del Territorio, competente per l'ufficio di conservatoria, per essere manlevato da ogni eventuale responsabilità.

Si costituiva infine l'Agenzia del Territorio insistendo per la reiezione della domanda in quanto infondata in fatto ed in diritto.

In particolare:

ü In data 9.5.2007 venne presentata dallo studio L. richiesta di trascrizione di Dichiarazione di nullità di atti;

ü Essendo appena trascorse le ore 12,00, ma essendo il richiedente nell'ufficio, la domanda venne depositata ma acquisita al sistema solo il giorno successivo;

ü Quale codice atto veniva indicato il 510 che rientra pacificamente tra i codici identificativi delle domande di cui agli elenchi 2652/2653 c.c.;

ü La domanda, quindi, veniva trascritta anche sui beni del Francesco D.F.;

ü Che effettivamente fu presentata dall'odierno convenuto domanda per autotutela cui la conservatoria rispondeva che solo su ordine della AGO o con consenso della persona a favore della quale la domanda era stata trascritta avrebbe potuto procedere come richiesto;

ü Di essere venuto a conoscenza del provvedimento del Presidente del Tribunale di Pavia in data 7.7.2008 solo per propria cura e di aver provveduto ad effettuare annotazione in calce alla trascrizione così da poter permettere la cessione dell'immobile gravato;

ü Di essere comunque senza colpa alcuna per essere stato sviato dall'inserimento di regolare codice per la trascrizione di domanda giudiziale.

Ritenuta la causa documentale, scambiate le memoria ex art. 183, comma 6 c.p.c. i procuratori delle parti precisavano le conclusioni all'udienza del 9.3.2011 e la causa veniva trattenuta per la decisione con assegnazione dei termini per memorie conclusionali e repliche.

Sulla legittimità del recesso attoreo

La domanda attorea è fondata.

I fatti non sono contestati.

Gli attori hanno stipulato in data 7.5.2007 preliminare per acquisto immobile sito in Cura Carpignano con Francesco D.F..

Gli stessi hanno corrisposto € 10.000,00 a titolo caparra confirmatoria.

Il termine per la stipula del rogito era il 31.10.2007 poi slittato al 31.12.2007.

A quella data permaneva impedimento alla compravendita consistente in trascrizione pregiudizievole sull'immobile oggetto del contratto.

Il recesso dal preliminare è quindi giustificato e parte attrice ha diritto ad ottenere il doppio della caparra versata ovvero € 20.000,00 oltre interessi legali dal 1.1.2008 ad soddisfo.

Occorre ora passare ad esaminare la domanda di responsabilità proposta dal convenuto nei confronti dell'agenzia del Territorio.

Sulla responsabilità del conservatore in generale.

Nel suo impianto originario il codice civile, conformemente agli orientamenti liberali correnti all'epoca della sua prima gestazione, concepiva il conservatore dei registri immobiliari quale soggetto dotato di un'autonomia di carattere decisionale. Correlativamente, esso prevedeva un sistema particolare ed analitico di responsabilità, dettato all'art. 2675 c.c. e direttamente derivato dall'art. 2067 c.c. del 1865, che si riteneva di natura extracontrattuale, in quanto rifletteva la violazione di obblighi posti nell'interesse generale della collettività.

Tale responsabilità non era estensibile alla P.A., di cui non era ancora riconosciuto l'obbligo di rispondere del fatto proprio commesso dai suoi funzionari e dipendenti.

Tale quadro di riferimento cambiò radicalmente per l'effetto combinato di vari fattori, quali la posizione di pubblico impiegato assunta dal conservatore, l'entrata in vigore della Costituzione repubblicana, che all'art. 28 espressamente prevede l'estensione alla P.A. della responsabilità diretta nei confronti dei suoi funzionari e dipendenti, e l'ampia formula dell'art. 2043 c.c. in tema di responsabilità per fatto illecito, rispetto alla dizione della norma dell'art. 1151 codice civile del 1865.

A ciò si aggiunse la sentenza della Corte cost. n.2 del 1968, che, tra l'altro, affermò che là dove è responsabile il funzionario o il dipendente (espressamente includendovi il conservatore, che con il giudice ed il cancelliere godeva di un regime sotto tale profilo diversificato), lo Stato è negli stessi limiti responsabile per danni ai terzi, indipendentemente dal dolo o dal grado della colpa del soggetto agente.

Con la legge n.22 del 1983, l'art. 2675 c.c. (e con esso i rimandi inseriti negli artt. 2674, 2676 e 2634 c.c.) è stato abrogato, di guisa che, sopprimendosi il riferimento alla sua responsabilità personale ed esclusiva, il conservatore è divenuto responsabile verso i terzi

allo stesso modo di tutti gli impiegati civili dello Stato, ossia per colpa grave o dolo, ai sensi del combinato disposto dell'art. 28 Cost. e degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n.3/57. Attualmente, pertanto: a) il conservatore è responsabile in solido con l'amministrazione finanziaria dello Stato che, invece, risponde per i danni anche nel caso di colpa lieve del suo funzionario; b) in caso di sua condanna, lo Stato ha la possibilità di rivalsa nei confronti del conservatore, sempre che questi abbia versato in dolo o colpa grave. Vigente la disciplina pregressa, si riteneva pacificamente che l'elencazione dei casi di responsabilità contenuta nell'art. 2675 c.c. fosse del tutto esemplificativa. A maggior ragione deve confermarsi ora tale soluzione, per cui ben può dirsi che la responsabilità del

conservatore partecipi dell'atipicità dell'illecito civile. Ciò non toglie che possano configurarsi singole ipotesi, da valutarsi selettivamente, in cui la responsabilità aquiliana concorra con quella contrattuale.

Conclusivamente sul punto: la responsabilità del conservatore dei registri immobiliari non può essere più ricostruita in termini strutturalmente diversi da quella di qualsiasi altro dipendente pubblico (o, meglio, dipendente da una P.A., essendo ormai confinabile la categoria dell'impiego pubblico alla sola area di non applicazione del D.Lgs. n.80/98 e successive modificazioni); e che i due tradizionali profili della responsabilità civile, contrattuale ed aquiliana, riferiti all'esercizio di funzioni che, come quelle del conservatore, sono rilevanti tanto

nei rapporti tra i soggetti interessati alle singole formalità, quanto a livello generale, per l'affidamento che il pubblico è destinato a farne, tendono necessariamente a concorrere fra loro.

il quadro normativo di riferimento.

Ai sensi dell'art.2674, comma 1, c.c., il conservatore "può" ricusare di ricevere le note e i titoli se non sono in caratteri intelligibili, ma "non può riceverli", e dunque deve rifiutare il compimento dell'atto, quando:

il titolo non ha i requisiti stabiliti degli artt. 2657 (I. La trascrizione non si può eseguire se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. II. Le sentenze e gli atti seguiti in paese estero devono essere legalizzati)

il titolo non ha i requisiti stabiliti degli art. 2660, comma 1 (I. Chi domanda la trascrizione di un acquisto a causa di morte deve presentare, oltre l'atto indicato dall'articolo 2648, il certificato di morte dell'autore della successione e una copia o un estratto autentico del testamento, se l'acquisto segue in base a esso);

il titolo non ha i requisiti stabiliti degli art 2821 (I. L'ipoteca può essere concessa anche mediante dichiarazione unilaterale. La concessione deve farsi per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità. II. Non può essere concessa per testamento);

il titolo non ha i requisiti stabiliti degli art. 2835 (I. Se il titolo per l'iscrizione risulta da scrittura privata, la sottoscrizione di chi ha concesso l'ipoteca deve essere autenticata o accertata giudizialmente. II. Il richiedente deve presentare la scrittura originale o, se questa è depositata in pubblico archivio o negli atti d'un notaio, una copia autenticata, con la certificazione che ricorrono i requisiti innanzi indicati. III. L'originale o la copia rimane in deposito nell'ufficio dei registri immobiliari);

il titolo non ha i requisiti stabiliti degli art. 2837 (I. Gli atti formati in paese estero che si presentano per l'iscrizione devono essere legalizzati).

Se il titolo non è presentato con le modalità previste dall'art. 2659 (I. Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati: 1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo; 2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo; 3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza; 4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione. II. Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto);

Se il titolo non è presentato con le modalità previste dall'art. 2660 (I. Chi domanda la trascrizione di un acquisto a causa di morte deve presentare, oltre l'atto indicato dall'articolo 2648, il certificato di morte dell'autore della successione e una copia o un estratto autentico del testamento, se l'acquisto segue in base a esso. II. Deve anche presentare una nota in doppio originale con le seguenti indicazioni: 1) il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita dell'erede o legatario e del defunto; 2) la data di morte; 3) se la successione è devoluta per legge, il vincolo che univa all'autore il chiamato e la quota a questo spettante; 4) se la successione è devoluta per testamento, la forma e la data del medesimo, il nome del pubblico ufficiale che l'ha ricevuto o che l'ha in deposito; 5) la natura e la situazione dei beni con le indicazioni richieste dall'articolo 2826; 6) la condizione o il termine, qualora siano apposti alla disposizione testamentaria, salvo il caso contemplato dal secondo comma del precedente articolo, nonché la sostituzione fidecommissaria, qualora sia stata disposta a norma dell'articolo 692);

Se il titolo non è presentato con le modalità previste dall'art. 2839, n.1), 3), 4) e 7) (I. Per eseguire l'iscrizione deve presentarsi il titolo costitutivo insieme con una nota sottoscritta dal richiedente in doppio originale. II. La nota deve indicare: 1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita e il numero di codice fiscale del creditore, del debitore e dell'eventuale terzo datore di ipoteca; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per le obbligazioni all'ordine o al portatore si devono osservare le norme dell'articolo 2831. Per le obbligazioni all'ordine si deve inoltre esibire il titolo al conservatore, il quale vi annota l'eseguita iscrizione dell'ipoteca. Per le obbligazioni al portatore si deve presentare copia dell'atto di emissione e del piano di ammortamento; 2) il domicilio eletto dal creditore nella circoscrizione del tribunale in cui ha sede l'ufficio dei registri immobiliari; 3) il titolo, la sua data e il nome del pubblico ufficiale che lo ha ricevuto o autenticato; 4) l'importo della somma per la quale l'iscrizione è presa; 5) gli interessi e le annualità che il credito produce; 6) il tempo della esigibilità; 7) la natura e la situazione dei beni gravati, con le indicazioni prescritte dall'articolo 2826);

In base al secondo comma del medesimo articolo 2674, il conservatore in nessun altro caso può recusare o ritardare di ricevere la consegna dei titoli presentati e di eseguire le trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni richieste, nonché di spedire le copie o i certificati. In caso di rifiuto, le parti possono far constare il rifiuto in base a verbale redatto da ufficiale giudiziario o notaio, con l'assistenza di due testimoni.

Altra indicazione di sistema è quella che si trae, in ordine alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, dall'art.2888 c.c., in base al quale se il conservatore rifiuta di procedere alla cancellazione di un'iscrizione, il richiedente può proporre reclamo all'autorità giudiziaria, con le forme generali previste dall'art.113 disp. att. c.c.

L'impianto normativo, considerato altresì l'art.2674-bis c.c., (I. Al di fuori dei casi di cui al precedente articolo, qualora emergano gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità di un atto o sulla iscrivibilità di una ipoteca, il conservatore, su istanza della parte richiedente, esegue la formalità con riserva. II. La parte a favore della quale è stata eseguita la formalità con riserva deve proporre reclamo all'autorità giudiziaria) consente dunque di affermare che esiste un controllo formale sulle note e sui titoli e uno sostanziale sull'atto da trascrivere.

Diversamente non spetta al conservatore il potere di verificare l'astratta idoneità legale del titolo presentato per il compimento della formalità ove tale attitudine sia stata mediata dall'esercizio dell'attività giurisdizionale.

La giurisprudenza specifica

La giurisprudenza intervenuta sul punto supporta la ricostruzione del quadro normativo sopra riportata (in questi termini Cass. Sez. III, n. 9297/2007: La responsabilità del Ministero delle Finanze (ora dell'Economia e Finanze) per i danni cagionati dal conservatore dei registri immobiliari, prevista dalla legge 21 gennaio 1983 n. 22, non può ritenersi esclusa per il semplice fatto che il conservatore abbia trascritto un atto al di fuori delle ipotesi, nelle quali l'art. 2674 cod. civ. prevede che egli possa rifiutare l'atto del proprio ufficio, poiché l'art. 2674-bis cod. civ. prevede che il conservatore, al di fuori dei casi di cui all'articolo precedente, qualora emergano gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità dell'atto o sulla iscrivibilità di un'ipoteca, iscriva l'atto con riserva su istanza della parte richiedente, in tal modo onerando il conservatore che abbia i gravi e fondati dubbi - che in lui non possono non sorgere in presenza di richiesta relativa ad atto non trascrivibile, poiché inerisce alle sue funzioni il riscontro della riconducibilità dell'atto a quelli trascrivibili - di esternarli previamente alla parte e di procedere all'iscrizione solo se essa non desista. Ne consegue che, allorché il conservatore non abbia proceduto in questi termini ed abbia iscritto l'atto senza avvalersi del procedimento di cui all'art. 2674-bis, sussiste una sua negligenza, della quale il Ministero deve rispondere. (Principio affermato dalla S.C. in riferimento ad un caso in cui era stata trascritta una citazione introduttiva di una causa mobiliare per la restituzione di caparra, non riconducibile all'art. 2674).

Questi i principi che ne discendono:

1) la domanda per risarcimento del danno da trascrizione illegittima è ordinaria domanda ex art. 2043 c.c.;

- 2) l'agenzia del Territorio è responsabile per i danni cagionati dal conservatore nell'esercizio delle sue funzioni anche se per colpa lieve;
- 3) inerisce alla funzioni del conservatore la verifica della riconducibilità dell'atto sottoposto al suo esame al novero degli atti trascrivibili.

Il caso di specie ed il comportamento del convenuto

Ciò detto in via generale occorre ora passare ad esaminare il caso di specie.

Pacifico in causa:

- che il conservatore dei registri immobiliari di Pavia ha trascritto domanda giudiziale volta ad ottenere accertamento della illegittimità di un contratto di outsourcing azionata davanti al Tribunale di Prato;

- Che tale trascrizione è avvenuta fuori dai casi previsti dalla legge.

Ritiene il Tribunale che nel suddetto caso rientrava tra i compiti del conservatore, come sopra delineati, verificare l'assoluta non trascrivibilità della domanda suddetta o, eventualmente, la sua trascrizione con riserva.

Da ciò la sua responsabilità del conservatore.

Nessun rilievo può essere attribuito all'erronea indicazione del codice trascrivibilità nella nota di trascrizione della domanda.

Tale elemento non può portare ex se a sorvolare sull'analisi della tipologia di atto soggetto a trascrizione.

Occorre ora valutare il comportamento del convenuto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1227 c.c. applicabile anche in caso di responsabilità extracontrattuale (Cass. Sez. III, n. 24432/2009)

La domanda giudiziale è stata trascritta il 10.5.2007.

Il convenuto ha domandato alla Conservatoria di procedere in autotutela in data 11.9.2009.

La Conservatoria precisava di non poter operare se non con il consenso del soggetto a favore del quale la trascrizione è stata effettuata o su ordine dell'Autorità giudiziaria.

Il convenuto, conseguentemente, proponeva ricorso ex art. 700 c.p.c. al Tribunale di Pavia per ottenere la cancellazione della trascrizione su cui il Tribunale si dichiarava incompetente per territorio.

Proponeva reclamo al Tribunale che, pur riconoscendo la propria competenza territoriale, riteneva inammissibile il ricorso.

Presentava ulteriore istanza di intervento in autotutela alla conservatoria l'8.2.2008 che veniva rigettata.

Promuoveva, infine, istanza ex art. 745 c.p.c. e 2674 c.c. nanti al Tribunale di Pavia il quale riconosceva l'illegittimità della trascrizione ma rigettava il ricorso in quanto procedura speciale non applicabile ai casi in questione.

Ritiene il Tribunale che il comportamento del convenuto sia esente da qualsiasi colpa avendo messo in piedi ogni comportamento stragiudiziale e giudiziale onde ottenere il risultato sperato.

Conclusioni e spese

Conclusivamente la domanda attorea deve essere accolta e, per l'effetto, il convenuto FRANCESCO D.F. Deve essere condannato a pagare agli attori la somma di € 20.000,00 oltre interessi legali dal 1.1.2008 ad soddisfo.

In accoglimento della domanda proposta dal D.F. L'AGENZIA DEL TERRITORIO, deve essere condannata a rifondere al convenuto la suddetta somma.

Spese di lite, liquidate come in dispositivo, al soccombente come per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe, così provvede:

in accoglimento della domanda attorea, accertata la legittimità del recesso dei sig.ri C. S. e D.L', condanna il convenuto FRANCESCO D.F. A pagare agli stessi la somma di € 20.000,00 oltre interessi legali dal 1.1.2008 ad soddisfo;

In accoglimento della domanda proposta dal D.F. FRANCESCO, l'AGENZIA DEL TERRITORIO deve essere condannata a rifondere al primo la suddetta somma;

condanna FRANCESCO D.F. A rifondere al C. S. ed a D.L' le spese di lite che si liquidano in complessivi € 3.000,00 di cui € 900,00 per diritti oltre spese generali, cpa ed IVA.

condanna l'AGENZIA DEL TERRITORIO a rifondere al convenuto FRANCESCO D.F. Li cui € 900,00 per diritti oltre spese generali, cpa ed IVA.  
Pavia, li 7.6.2011.

IL GIUDICE  
AndreaBalba

II CASO.it