

Appello Milano, 26 ottobre 2011. Estensore Carla Romana Raineri.

**Responsabilità del notaio - Tardiva trascrizione dell'atto di compravendita - Valutazione del ritardo colpevole - Ritardo di tre o cinque giorni - Esclusione.**

*In tema di responsabilità del notaio per la tardiva trascrizione dell'atto di compravendita, si ritiene che mentre il decorso di un lasso di tempo di tredici giorni potrebbe configurare un ritardo non giustificato, lo stesso non può dirsi di un lasso di tempo che oscilla tra i tre ed i cinque giorni, il quale in nessun modo può configurare un ritardo colpevole, né una negligenza suscettibile di fondare una ipotesi di responsabilità. Una diversa valutazione della congruità del tempo trascorso tra la stipula dell'atto e la sua trascrizione potrebbe essere condotta nell'ipotesi in cui le parti acquirenti avessero espressamente richiesto la trascrizione, oppure nel caso in cui fossero state segnalate ragioni oggettive (ad esempio la precaria situazione economica dei venditori) tali da consigliare un più tempestivo adempimento.*

Omissis

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 29 ottobre 2004 i Sigg.ri Sa. Mu. K. e Sa. Z., premesso che

-in data 23 maggio 2003, con atto in autentica notaio SO. di Milano, acquistavano dai Sigg.ri Marco Bu., Roberta Bu. e Carla Co. l'appartamento sito in Segrate omissis”;

- in data 5 giugno 2003 l'atto veniva trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

- successivamente apprendevano che nel periodo intercorrente tra la data dell'atto (23 maggio 2003) e quella della sua trascrizione (5 giugno 2003) erano state iscritte due ipoteche giudiziali, l'una in data 26 maggio 2003 per Euro 145.000,00 dal Banco di Desio e della Brianza Spa, l'altra in data 28 maggio 2003 per Euro 570.000,00 dalla Banca di Roma Spa; tutto ciò premesso e ritenuto che l'iscrizione delle due ipoteche rappresentava non solo violazione delle garanzie di legge e di contratto

prestate dai venditori, ma era altresì riconducibile alla negligenza del notaio SO., il quale non aveva tempestivamente provveduto alla trascrizione dell'atto di vendita, e considerando pertanto il notaio solidalmente responsabile coi venditori per i danni dagli stessi subiti, i Sigg.ri Sa. convenivano avanti il Tribunale di Milano, unitamente ai venditori, il Notaio SO. per ottenere, anche nei suoi confronti, : in via preliminare, ordinanza ex art.186 ter, comma 2° c.p.c. per la somma di Euro 108.194,60 (pari all'importo dell'atto di precetto notificato in data 08/09/04 ai Sigg.ri Sa. dal Banco di Desio e della Brianza, titolare di una delle due ipoteche anzidette); nel merito, la condanna alla cancellazione delle ipoteche giudiziali iscritte sull'immobile compravenduto, ovvero al pagamento delle somme necessarie per la cancellazione indicate in Euro 715.000,00; nonché al risarcimento, ex art. 96, comma 1° c.p.c., del danno nella stimata somma di Euro 100.000,00; alla restituzione, infine, della somma di Euro 1.857,13 oltre Iva, pari agli onorari corrisposti al notaio per la stipula del contratto di compravendita.

Si costituiva il Notaio SO. contestando, nell'an e nel quantum debeatur, le domande avversarie, delle quali domandava l'integrale rigetto. Solo per la non creduta ipotesi di accoglimento della domande attoree, domandava di essere tenuto manlevato ed indenne dalle proprie compagnie assicuratrici per la responsabilità professionale, per la cui chiamata in giudizio chiedeva disporsi differimento dell'udienza di prima comparizione.

Con tre distinti atti di citazione notificati tutti in data 20 aprile 2005 venivano quindi evocate nel presente giudizio le compagnie assicuratrici Lloyd's of London, AIG Europe S.A. e Nuova MAA Assicurazioni Spa nei cui confronti erano rassegnate le seguenti conclusioni:

«In subordine, nel denegato caso di accoglimento anche parziale delle domande dei Sigg.ri Sa., accertare e dichiarare che il Dott. P. SO. ha diritto ad essere tenuto manlevato ed indenne dai terzi chiamati Lloyd's di Londra. AIG. Europe e Nuova MMA Assicurazioni Spa e, per l'effetto, condannarli a rifondere al Dott. P. SO., se del caso anche ex art.183 ter c.p.c., tutte le somme che questi fosse condannato a pagare ai Sigg.ri Sa.».

Si costituivano i Lloyd's of London in proprio,

nonché in rappresentanza di AIG Europe SA e Nuova MAA Assicurazioni Spa.

Le Compagnie assicuratrici aderivano alla difesa tutte svolte dal Notaio SO., non contestando l'operatività della polizza, e quindi i loro obblighi di manleva per il caso di soccombenza dell'assicurato, fatto salvo soltanto il limite di franchigia.

Esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione della lite., si dava corso alla trattazione scritta della causa.

All'udienza all'uopo fissata, le parti precisavano le rispettive conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini per il deposito degli scritti conclusivi.

Con sentenza n. 2517/07 il Tribunale di Milano condannava i venditori Sigg.ri Bu. a cancellare le ipoteche iscritte sull'immobile acquistato dagli attori (oltreché al risarcimento di ogni ulteriore danno, riservandone la liquidazione a un separato giudizio) mentre respingeva le domande tutte avanzate nei confronti del notaio SO.. Condannava, inoltre, gli attori alla rifusione delle spese di lite, in solido con i venditori convenuti.

Con atto di citazione notificato il 4 ottobre 2007 i Sigg.ri Sa. proponevano appello avverso la succitata sentenza, chiedendo che, in parziale riforma della pronunzia, fosse accertata la responsabilità anche del notaio SO., con la condanna del medesimo, in via solidale con i Sigg.ri Bu., alla cancellazione delle ipoteche iscritte ed al risarcimento del danno.

Venivano inoltre riproposte con l'appello le richieste di condanna del notaio SO. al risarcimento del danno ex art.96, comma 1° c.p.c. nella misura di Euro 100.000,00, oltreché alla restituzione degli onorari corrisposti per la stipula del contratto pari a Euro 1.857,13, oltre Iva.

Deducevano gli appellanti, contrariamente a quanto ritenuto dal Tribunale, la sussistenza della responsabilità del notaio in ragione del colpevole ritardo con il quale ha provveduto alla trascrizione dell'atto, dovendosi ritenere «sicuramente (...) tardiva, in linea di massima, la trascrizione che non sia stata effettuata entro il giorno successivo la ricezione dell'atto» (pagg.9 e 10 appello).

Lamentavano, infine, gli appellanti la ingiustizia della sentenza con riferimento al re-

gime delle spese processuali.

Il notaio SO. si costituiva in giudizio, ribadendo l'assenza di qualsivoglia sua responsabilità per quanto occorso agli appellanti e chiedendo la conferma della sentenza di primo grado. Concludeva per il rigetto dell'appello e, solo in subordine (anche in via di appello incidentale), per essere tenuto manlevato e indenne dalle proprie Compagnie assicuratrici per la responsabilità civile professionale.

Anche queste ultime si costituivano nel presente grado, aderendo alle difese del notaio SO., non contestando, come già occorso nel giudizio di prime cure e per il denegato caso di sua condanna, l'operatività della polizza in favore dell'assicurato, fatto salvo il limite della franchigia; concludendo per la conferma della sentenza impugnata, nel favore delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

La Corte d'Appello, verificata la rituale instaurazione del contraddittorio, fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

L'incombente veniva differito in ragione della intervenuta sostituzione del Consigliere relatore.

Alla udienza del 14.6.2011 la causa veniva trattenuta in decisione previa assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e rispettive repliche.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'atto di vendita per cui è causa venne autenticato nelle firme dal notaio SO. in data 23 maggio 2003 (venerdì).

Il notaio SO. curò la trascrizione dell'atto, che venne effettuata il 5 giugno 2003, dunque il 13° giorno successivo alla stipula. L'ipoteca giudiziale del Banco di Desio e della Brianza risulta essere stata iscritta il 26 maggio 2003 e quella della Banca di Roma (ora Unicredit Management Bank) il 28 maggio 2003.

Le due ipoteche vennero quindi iscritte a distanza, rispettivamente, di tre e cinque giorni dall'autentica dell'atto da parte del notaio SO., non senza osservare che i primi due giorni successivi alla stipula erano non lavorativi per lo studio notarile, cadendo di sabato e domenica.

La difesa appellante assume che tale lasso di tempo rappresenterebbe un «inaccettabile ritardo» ai sensi degli artt.2671, 1176,

comma 2°, e 1374 c.c. e in conseguenza di ciò ravviserebbe la responsabilità colpevole del notaio SO., di conseguenza tenuto al risarcimento del danno patito dagli acquirenti.

Va preliminarmente osservato che la responsabilità del notaio nella fattispecie in esame ha, per costante giurisprudenza, natura contrattuale, trovando applicazione il principio secondo cui “ il notaio è tenuto ad espletare l’incarico che le parti gli affidano con la diligenza media di un professionista sufficientemente preparato e avveduto, secondo quanto dispone l’art.1176, comma 2° c.c. ” (Cass. 19 gennaio 2000 n.566).

La responsabilità del notaio non può dunque essere affermata sol perché tra la stipula dell’atto e la sua trascrizione si è inserito un elemento perturbatore: (nel caso di specie le due ipoteche giudiziali iscritte da due banche creditrici dei venditori), dovendosi, invero, accertare se il notaio abbia operato nel rispetto di quel canone di diligenza fissato dalla norma generale e interpretato dalla giurisprudenza di legittimità.

Come precisato dalla Suprema Corte , «ai fini del riconoscimento della responsabilità del notaio, allorchè nell’intervallo di tempo tra la data di ricezione e quella di trascrizione della compravendita di un immobile i terzi vi abbiano iscritto ipoteche ( ... ) , non basta considerare la durata di quell’intervallo (nella specie, 19 giorni), né la natura del rogito, ma occorre verificare, in relazione a ciascuna iscrizione o trascrizione pregiudizievole per l’acquirente, se nel momento del suo compimento il notaio già si trovasse in una situazione di ritardo ingiustificato» (Cass. 24 marzo 1976 n.1039).

Ritiene la Corte, condividendo le considerazioni svolte dal giudice di primo grado alla stregua della giurisprudenza di legittimità, che seppure il decorso di 13 giorni potrebbe ritenersi ritardo non giustificato, un lasso di tempo oscillante tra i tre ed i cinque giorni non possa in alcun modo configurare un ritardo “colpevole”, né una negligenza suscettibile di fondare un’ipotesi di responsabilità.

Tanto più se si considera che la stipula dell’atto avvenne il venerdì; che la prima iscrizione venne effettuata nella mattina del lunedì 26 maggio e la seconda nella mattina del mercoledì 28 maggio.

Ed è di questo intervallo temporale ( cinque

giorni, di cui due non lavorativi) che occorre tenere conto, in ragione dell’indefettibile nesso di causalità che deve correlare l’omissione al danno.

Né ha maggior pregio osservare che il notaio avrebbe potuto avvalersi di procedure telematiche, ai sensi del D.Lgs 463/97 ed avrebbe, quindi, potuto provvedere alla trascrizione «non più tardi del giorno successivo a quello della stipula».

Il decreto interdirigenziale del 21 dicembre 2010, adottato dal Direttore dell’Agenzia del Territorio di concerto con il Direttore Generale della Giustizia Civile del Dipartimento per gli Affari di Giustizia del Ministero della Giustizia e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 28 dicembre 2010, relativamente al servizio di trasmissione telematica della copia autentica del titolo da presentare al conservatore dei registri immobiliari per l’esecuzione di formalità ipotecarie, ha disposto l’attivazione, in via sperimentale e facoltativa del servizio, a decorrere dal 29 dicembre 2010 e solo con riferimento agli uffici di Bologna, Firenze, Lecce e Palermo.

Dunque solo a decorrere dal 29 dicembre 2010 i notai di tali distretti avrebbero potuto trasmettere per via telematica copia autentica, informatica e firmata digitalmente, del titolo.

Le procedure telematiche sono attualmente, nel distretto che interessa, attivabili solo per quanto concerne la registrazione degli atti, ma non anche per la trascrizione, che ancor oggi è una formalità si esegue mediante il materiale deposito del titolo cartaceo presso la competente Agenzia del Territorio.

Deve da ultimo osservarsi che una diversa valutazione della congruità del tempo intercorso fra la stipula dell’atto e la sua trascrizione avrebbe potuto essere condotta nell’ ipotesi in cui le parti acquirenti, in sede di stipulazione dell’atto, avessero espressamente richiesto una sollecita trascrizione, ovvero nel caso in cui fossero state segnalate ragioni oggettive tali da consigliare un più tempestivo adempimento ( ad es. la precaria situazione economica dei venditori).

Ma gli appellanti non hanno mai provato, né chiesto di provare, siffatte evenienze.

Quanto al documento di cui è stata chiesta l’espunzione” dal processo, «riservato comunque il diritto di proporre querela di falso» , osserva la Corte che lo stesso è ininfluenza ai fini

della decisione, essendo temporalmente successivo ai fatti per i quali si procede in questo giudizio, che attengono al profilo di responsabilità per l'asserito ritardo nella trascrizione dell'atto.

L'evento dannoso dedotto dai Sigg.ri Sa. è costituito dall'iscrizione delle due ipoteche e rilevanti ai fini del presente giudizio sono, quindi, le condotte anteriori all'evento, non anche quelle ad esso successive, pacificamente inidonee ad influire, anche solo sotto forma di mero aggravamento, su un evento (la duplice iscrizione ipotecaria) già verificatosi.

La sentenza di primo grado deve essere conseguentemente confermata relativamente al capo di domanda concernente la dedotta responsabilità del notaio.

Per quanto concerne invece le domande svolte nei confronti della parti venditrici, osserva la Corte che gli appellanti hanno documentato in sede di precisazione delle conclusioni, l'avvenuta cancellazione delle ipoteche iscritte a seguito dei pagamenti effettuati agli istituti di credito.

Ciò è avvenuto successivamente alla proposizione dell'appello: rispettivamente nell'ottobre 2009 e nell'ottobre 2010.

La statuizione contenuta nella sentenza di primo grado che, conformemente alle conclusioni allora rassegnate, ha disposto la condanna di Bu. Marco, Bu. Roberta e Co. Carla, in via fra loro solidale, alla cancellazione, a loro cura e spese, delle due ipoteche giudiziali iscritte sull'immobile di cui è causa, non può essere ora convertita nella condanna delle predetti parti al pagamento della complessiva (minor) somma di € 344.951,10, atteso che i pagamenti risultano essere stati effettuati non già da parte dei sigg.ri Sa., ma di un terzo, tale sig. Fabio Cagnato e/o Autonoleggio Cagnato S.r.l. e non risultando provato che solvens, Sig. Fabio Cagnato, abbia avanzato nei loro confronti pretesa alcuna, ovvero siasi surrogato nel credito ipotecario vantato dalle Banche.

Quanto alle spese processuali, ritiene la Corte che quelle afferenti il primo grado di giudizio possano essere compensate nei rapporti fra gli odierni appellanti, il notaio SO. e la società di assicurazione, in ragione della natura della controversia, della qualità delle parti e della

indubbia opinabilità della questione sottoposta al vaglio del Tribunale, cui è stato demandato il giudizio sulla congruità del termine entro il quale il notaio ha provveduto alla trascrizione dell'atto.

Va, inoltre tenuto conto che la Compagnia di assicurazione è stata chiamata in giudizio dalla difesa SO. e che nessuna domanda avevano svolto gli odierni appellanti nei suoi confronti. Poiché, invece, la sentenza di primo grado risulta essere correttamente motivata in punto responsabilità ed è risultata priva di fondate censure, le spese processuali del presente grado, fra gli appellanti e SO. P., non possono che seguire l'ordinario principio della soccombenza ed essere liquidate come da dispositivo.

Le spese processuali del presente grado fra gli appellanti e i Lloyd's of London Rappresentanza Generale per l'Italia dovranno invece essere poste a carico di quest'ultima, atteso che questa Corte ha riformato la statuizione in punto spese processuali resa dal primo giudice e che la Compagnia di assicurazione ha invece concluso per la conferma della sentenza impugnata.

La liquidazione di tali spese dovrà tuttavia essere condotta con riferimento al solo capo concernente il regime delle spese processuali di primo grado, qui riformato.

Relativamente ai rapporti fra gli odierni appellanti e Bu. Marco, Bu. Roberta e Co. Carla, l'appello non risulta giustificato, se non in via di mera litis denunciatio, avendo il giudice di primo grado interamente accolto le domande degli allora attori, odierni appellanti, nei confronti di Bu. Marco, Bu. Roberta e Co. Carla.

La conversione della condanna alla cancellazione delle ipoteche "a cura e spese" dei venditori nella condanna al pagamento del corrispettivo importo sostenuto dagli appellanti (che per le suesposte ragioni non può trovare accoglimento) non rileva in ogni caso ai fini della soccombenza dei primi nel presente grado, tenuto anche conto che la domanda è stata così modificata solo in sede di precisazione delle conclusioni e che l'importo conclusivamente richiesto risulta significativamente ridotto rispetto alla originaria prospettazione..

La domanda risarcitoria avanzata dagli appellanti ai sensi dell'art.96 c.p.c., peraltro sfornita di qualsivoglia prova, non può trovare acco-

glimento in ragione dell'esito della lite.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione assorbita e/o disattesa, in parziale riforma della impugnata sentenza, così provvede:

respinge l'appello proposto nei confronti di SO. P.;

dichiara compensate le spese processuali del primo grado fra Sa. Mu. K. e Sa. Z., P. SO. e Lloyd's of London Rappresentanza Generale per l'Italia;

condanna Sa. Mu. K. e Sa. Z. alla rifusione delle spese del presente grado in favore di SO. P., liquidate in € 60,00 per esborsi, € 2.900,00 per diritti ed € 4.000,00 per onorari, oltre spese generali ed accessori di legge;

condanna i Lloyd's of London Rappresentanza Generale per l'Italia al pagamento delle spese processuali relative al solo capo di sentenza riformata liquidate in favore degli appellanti in € 40,00 per esborsi, € 1.800,00 per diritti ed € 2.000,00 per onorari, oltre spese generali ed accessori di legge.

conferma nel resto la impugnata sentenza  
Così deciso in Milano, in camera di consiglio, il 26.10.2011.

\*

IL CASO.it