

N. R.G. 913/2024



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

TRIBUNALE DI LIVORNO

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Alberto Cecconi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. **913/2024** promossa da:

_____ (C.F. _____), residente in Livorno, via
zie n. 22, rappresentato e difeso da

_____ è elettivamente domiciliato
ciliato

ATTORE

contro

_____ (C.F. _____) residente in

no, via dei Fulgidi n. 12 è elettivamente domiciliato

CONVENUTO

Oggetto: responsabilità professionale notaio

La causa veniva trattenuta in decisione ex art. 281 quinquies comma 1 c.p.c. all'udienza del 12 febbraio 2026 (sostituita con note di trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c.) sulla base delle conclusioni ritualmente precisate dalle parti.

In particolare per **parte attrice** come da foglio di PC depositato ex art. 189 comma 1 n. 1 c.p.c. del 18 settembre 2025, ovvero:

“Piaccia all'Ecc.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

1) Nel merito, per le ragioni esposte in atti condannare il convenuto al pagamento della somma in favore dell'attore di € 23.246,15 a titolo di risarcimento del danno;

2) In via subordinata, condannare il convenuto a rifondere all'attore la minor somma ritenuta di giustizia;

3) Per l'effetto, condannare il convenuto al pagamento delle spese e degli onorari di giudizio, incluso l'aumento del 30% dei compensi di Avvocato previsti dal nuovo art. 1 co. 1 bis decreto 10 marzo 2015 n. 55, avendo utilizzato nella redazione del presente atto "particolari tecniche di redazione tali da agevolare la consultazione e la fruizione al magistrato e alle altre parti del processo".

Salvo ogni altro diritto".

Per **parte convenuta** come da foglio di PC depositato ex art. 189 comma 1 n. 1 c.p.c. in data 18 settembre 2025, ovvero:

"Voglia l'Onorevole Tribunale respingere tutte le domande formulate da parte attrice; In via meramente subordinata, qualora sia riconosciuta la responsabilità del comparente, voglia circoscrivere il risarcimento dovuto al solo rimborso delle sovrattasse ed interessi di mora corrisposti dal signor [REDACTED] alla Agenzia delle Entrate in addizione alle imposte legalmente dovute per i contratti cui non resulti applicabile la tariffa agevolata. Comunque con vittoria di spese ed onorari di lite".

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] conveniva in giudizio il Notaio [REDACTED] dinnanzi all'intestato Tribunale per ivi sentirsi accogliere le seguenti conclusioni:

"Piaccia all'Ecc.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

1) Nel merito, per le ragioni esposte in atti condannare il convenuto al pagamento della somma in favore dell'attore di € 23.246,15 a titolo di risarcimento del danno;

2) In via subordinata, condannare il convenuto a rifondere all'attore la minor somma ritenuta di giustizia;

3) Per l'effetto, condannare il convenuto al pagamento delle spese e degli onorari di giudi-

zio, incluso l'aumento del 30% dei compensi di Avvocato previsti dal nuovo art. 1 co. 1 bis decreto 10 marzo 2015 n. 55, avendo utilizzato nella redazione del presente atto "particolari tecniche di redazione tali da agevolare la consultazione e la fruizione al magistrato e alle altre parti del processo".

Salvo ogni altro diritto."

A fondamento della domanda l'attore ha dedotto in punto di fatto quanto segue: - di aver acquistato, con **atto a rogito del Notaio, dott.ssa** [redacted] **in data 11.1.2011**, al 50% con la di lui moglie, s [redacted]

usufruendo delle agevolazioni fiscali

destinate all'acquisto della prima casa; - di aver acquistato con **atto a rogito del Notaio, dott.** [redacted] **in data 21.05.2015**, l'abitazione del di lui padre, Sig. [redacted]

[redacted] ubicata [redacted] n. 16; - che **in data 10.01.2018** procedeva all'acquisto dell'immobile sito in Livorno, Via delle Grazie n. 22, usufruendo dell'agevolazione "prima casa", con atto ai rogiti dal Notaio Dott. [redacted] in quanto si era impegnato a vendere entro l'anno l'immobile sito in Collesalveti (LI), Via San Martino n. 107/A; - che **in data 25.01.2018** il Sig. [redacted] vendeva l'abitazione principale di Via San [redacted] con atto ai rogiti del Notaio, dott.ssa [redacted]

[redacted] - che **in data 20.12.2018** – e dunque, entro l'anno dalla compravendita dell'immobile di via delle Grazie n. 22 – su espresso suggerimento del Notaio, dott. [redacted]

[redacted] il Pt_1 donava al di lui [redacted] [redacted] 16; - evidenziava che, con riguardo all'acquisto dell'immobile sito in Livorno, Via delle Grazie n. 22, redatto con l'assistenza e la consulenza del Notaio, Dott. [redacted]

l'Agenzia delle Entrate emetteva in data 1.12.2020 a carico del [redacted] 2 avvisi di liquidazione sanzione di cui: i) € **12.961,92**, per recuperare l'imposta di registro al 9% di cui al D.P.R. n. 131/86 (di cui: € 10.808,00 per imposta di registro ricalcolata; € 1.064,37 per interessi; € 1.080,80 per sanzioni; € 8.75 per spese di notifica) ii) l'altro, di importo pari ad € **3.049,29** per imposta sostitutiva su operazioni di credito di cui al D.P.R. n. 601/73 (di cui: € 2.537,00 per imposta ricalcolata; € 249,84 per interessi; € 253,70 per sanzioni; € 8.75 per spese di notifica); - che gli avvisi di accertamento sopra descritti e le sanzioni, tutte riferite all'acquisto dell'immobile di Via delle Grazie 22, venivano elevate per il mancato riconoscimento, in capo al [redacted] della spettanza delle agevolazioni "prima casa", per difetto

delle condizioni di cui all'art. 1, nota II-bis del D.P.R. n. 131/1986, in quanto lo stesso era, al tempo dell'acquisto dell'immobile in oggetto, ancora proprietario anche dell'abitazione

n. 16, a nulla rilevando la donazione dell'immobile effettuata in favore del figlio [REDACTED], entro l'anno come, invece, suggerito dal Notaio, dott. [REDACTED]

[REDACTED] - al fine di scongiurare l'applicazione delle summenzionate sanzioni, il [REDACTED] impugnava, con separati ricorsi, dinnanzi alla Commissione Tributaria competente entrambi gli avvisi di accertamento; tuttavia, la predetta Commissione respingeva entrambi i ricorsi, così condannando l'odierno attore al pagamento dell'importo portato ai due avvisi dell'1.12.2020 con maggiorazione della sanzione (segnatamente, € 15.114,77 complessivi a titolo di imposta di registro al 9% di cui al d.P.R. n. 131/86 (€ 10.808,00 per capitale, € 1.064,37 per interessi, € 3.242,00 per sanzioni) ed € 3.547,94 a titolo di imposta sostitutiva su operazioni di credito di cui al D.P.R. n. 601/73 (€ 2.786,84 per capitale, € 761,10 per sanzioni) – e così per complessivi € 18.662,71); - che *medio tempore* l'attore ha altresì ricevuto dall'Agenzia delle Entrate le cartelle esattoriali, nelle quali viene richiesto il pagamento degli oneri per la riscossione, dei costi per la notifica e degli interessi di mora maturati per un totale di € **23.246,15** (€ 20.554,11 + € 2.692,04).

Parte attrice in punto di diritto ha allegato la configurabilità di una responsabilità professionale del notaio convenuto a titolo di colpa per aver egli eseguito la prestazione dovuta con negligenza, con conseguente risarcimento del danno patrimoniale da quantificarsi in € 23.246,15 o nella minor somma ritenuta di giustizia.

Radicatosi il contraddittorio, si costituiva in giudizio il Notaio [REDACTED] [REDACTED] le domande avanzate dall'attore, chiedendone la reiezione perché ritenute infondate in fatto ed in diritto con vittoria di spese di giustizia.

A tal fine il convenuto deduceva ed eccepiva la non veridicità delle dichiarazioni rese dall'attore nell'atto di compravendita del 10.1.2018 in quanto lo stesso avrebbe dichiarato di non essere proprietario di altra abitazione nel Comune di Livorno, pur essendo consapevole che tale dichiarazione non corrispondeva a verità. Pertanto, ad avviso del convenuto, il Notaio non potrebbe in alcun modo essere ritenuto responsabile per le conseguenze derivanti dalle dichiarazioni mendaci rese dalla parte.

In ordine poi alla presunta conoscenza della situazione patrimoniale/immobiliare del GIUSTI per aver egli curato il relativo atto di compravendita dell'immobile di via del Corallo n.

16 il notaio convenuto osserva che l'acquisto dell'immobile *de quo* risaliva al 2015 (dunque, tre anni prima dell'acquisto dell'immobile di via delle Grazie n. 22). Di conseguenza, non sarebbe stato ragionevolmente esigibile da parte sua il ricordo dei dettagli di tale stipula e, comunque, quand'anche ne avesse conservato memoria nulla escludeva che *medio tempore* l'attore avesse alienato il bene a terzi. Pertanto, spettava al [redacted] tenderlo edotto circa la sua effettiva situazione immobiliare.

Contestava, inoltre, di aver suggerito all'attore di donare al di lui figlio l'immobile di via del Corallo n. 16 in quanto, se così fosse stato, la previsione di tale cessione sarebbe stata inserita nel contratto di acquisto dell'appartamento di via delle Grazie n. 22 (così come era stata inserita in tale atto la previsione della vendita dell'appartamento sito nel Comune di Collesalveti).

Infine, il Notaio convenuto contestava altresì la quantificazione del danno così come prospettata dall'attore rilevando che, al più, lo stesso avrebbe diritto a vedersi risarcito il danno patito a titolo di interessi e sanzioni per un ammontare pari ad € 2.471,17. Rilevava, infine, che l'attore non aveva sicuramente diritto a vedersi risarciti gli importi maggiorati portati alla cartella di pagamento del 25 febbraio 2024 in quanto se avesse corrisposto tempestivamente gli importi indicati dagli avvisi di liquidazione del 30.11.2020 lo stesso avrebbe avuto diritto ad una definizione agevolata dell'obbligazione tributaria. Pertanto, l'aggravamento degli oneri fiscali era imputabile esclusivamente ad una condotta colposa dell'attore.

All'udienza del **12 settembre 2024** ritenuta l'ammissibilità e rilevanza delle prove orali articolate da parte attrice, veniva disposto rinvio all'udienza del **29 gennaio 2025** per l'escussione dei testi [redacted], moglie dell'attore e [redacted], al tempo dei fatti testimone dinanzi al Notaio [redacted] per la compravendita dell'immobile di via del Corallo n. 16 e presente personalmente all'incontro tenutosi dinanzi al convenuto per la compravendita dell'immobile di via delle Grazie n. 22.

A tale udienza il G.I., esaurita l'istruttoria l'orale, invitava le parti a vagliare ipotesi conciliative e, su richiesta delle stesse, rinviava all'udienza del 6 marzo 2025 per la verifica dell'esito delle trattative.

All'udienza del 6 marzo 2025 lo scrivente Giudicante, preso atto dell'esito infruttuoso delle trattative, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava definitivamente l'udienza del 12

febbraio 2026 sostituita mediante note scritte *ex art.* 127 ter c.p.c. per rimessione della causa in decisione, previa concessione dei termini di cui all'art. 189 c.p.c..

All'udienza del **12 febbraio 2026**, sostituita mediante il deposito di note scritte *ex art.* 127 ter c.p.c., la causa veniva trattenuta per la decisione *ex art.* 281 *quinques* c.p.c..

2. In via preliminare si deve notare che parte convenuta in sede di precisazione delle conclusioni non ha insistito nelle istanze istruttorie costituende, precedentemente formulate così che la richiesta di ammissione delle prove testimoniali precedentemente richieste deve ritenersi implicitamente rinunciata (cfr. *ex multis* Cass. 10748/2012).

2.1 Sempre in via preliminare, non sembra superfluo evidenziare che il nostro ordinamento processuale è improntato al principio del libero convincimento, sicché, salvo i casi tassativi previsti per le prove legali, il Giudice può fondare il proprio convincimento sulle risultanze probatorie legittimamente acquisite al processo, senza gerarchia tra prove orali e prove documentali. La valutazione delle risultanze delle prove ed il giudizio sull'attendibilità dei testi, come la scelta, tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice di merito, il quale è libero di attingere il proprio convincimento da quelle prove che ritenga più attendibili, senza essere tenuto ad un'esplicita confutazione degli altri elementi probatori non accolti, anche se allegati dalle parti (Cassazione civile, sez. vi, 04/07/2017, n. 16467; cass. civ., sez. 01, del 23/05/2014, n. 11511; cfr., altresì, in motivazione, Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 2977 del 31/01/2019, Rv. 652433 - 01).

3. Ciò premesso, la domanda avanzata dall'attore è parzialmente fondata e va accolta nei limiti della seguente motivazione.

Nel caso di specie, per quanto più strettamente rileva ai nostri fini, è pacifico nonché documentalmente provato che con atto ai rogiti del Notaio, dott. [REDACTED] l'attore acquistava, in data 21.05.2015, l'abitazione (di proprietà del di lui padre Sig. [REDACTED] sita in Livorno, Via del Corallo n. 16 (doc. 1 di parte attrice).

È parimenti pacifico che il [REDACTED] si rivolse al Notaio [REDACTED] per procedere all'acquisto dell'immobile sito in Livorno, via delle Grazie n. 22, usufruendo dei benefici "prima casa" e, per l'effetto, usufruendo anche del mutuo a tasso agevolato, e che l'atto di acquisto del 10.1.2018 sia stato in effetti rogato con la dichiarazione prevista *ex lege* in ma-

teria per poterne usufruire, nella (erronea) convinzione che ne sussistessero i relativi presupposti (doc. 2 di parte attrice).

Parte attrice, sul punto, allega una responsabilità professionale a titolo di colpa del Notaio convenuto il quale – nonostante fosse a conoscenza del fatto che l'attore era già proprietario dell'immobile di via del Corallo n. 16 per aver lo stesso rogato il relativo atto di compravendita del 21.5.2015 - avrebbe erroneamente consigliato all'attore di dichiarare nell'atto di compravendita di non essere titolare di altra abitazione nel territorio del Comune in cui era situato l'immobile da acquistare basando, tale consiglio, sull'erronea convinzione per cui, per poter soddisfare la condizione della "impossidenza" di altra abitazione nel territorio dello stesso Comune prevista dall'art. 1, nota II-bis, D.P.R. n. 131/1986 al fine di usufruire dell'agevolazione "prima casa", fosse sufficiente procedere alla donazione al figlio dell'attore dell'abitazione sita in Livorno, Via del Corallo n. 16 entro un anno dall'acquisto dell'abitazione sita in Livorno, Via delle Grazie n. 22.

Parte convenuta, al contrario, contesta ogni addebito di responsabilità e rileva che sarebbe, piuttosto, ravvisabile una responsabilità dell'attore il quale avrebbe consapevolmente reso dichiarazioni mendaci volte a celare la reale situazione proprietaria-immobiliare e che, di tali dichiarazioni, non potrebbe in alcun modo rispondere il professionista.

3.1 Va in primo luogo evidenziato che nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio dell'attività di notaio, il professionista è tenuto a una prestazione 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, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi e in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto. Secondo il pacifico indirizzo giurisprudenziale infatti il notaio *“non può limitarsi a procedere al mero accertamento della volontà delle parti ed a sovrintendere alla compilazione dell'atto, occorrendo anche che egli si interessi delle attività preparatorie e successive necessarie ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto medesimo e del risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti”* (Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 16/11/2023, n. 31936; Cass. sez. III, 18.5.2017 sent. n. 12482; Cass. sez. III, 21.6.2012 sent. n. 10296).

La giurisprudenza di legittimità è ormai costante, peraltro, nell'individuare quale altro contenuto essenziale della prestazione professionale del notaio anche il c.d. "dovere di consiglio" tale per cui *"il notaio incaricato della redazione di un contratto di compravendita immobiliare è tenuto a compiere le attività preparatorie e successive, necessarie per il conseguimento del risultato pratico voluto dalle parti, rientrando tra i suoi doveri anche l'obbligo di consiglio o dissuasione, la cui omissione è fonte di responsabilità per violazione delle clausole generali di buona fede oggettiva e correttezza, ex artt. 1175 e 1375 c.c., quali criteri determinativi ed integrativi della prestazione contrattuale, che impongono al compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della parte"* (cfr. Cass. civ., Sez. III, Ord., 04/03/2022, n. 7185; Cass. civ., Sez. III, Ord., 03/08/2023, n. 23718; Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 16/11/2023, n. 31936).

Conseguentemente, l'inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio dà luogo a responsabilità *ex contractu* per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità. Come affermato da condivisibile giurisprudenza di legittimità e di merito il c.d. dovere di consiglio previsto dall'art. 42 del codice deontologico notarile, pacificamente operante sia nell'ipotesi in cui il notaio rediga direttamente l'atto pubblico ovvero autentichi le firme dei contraenti della scrittura privata, impone infatti un vero e proprio obbligo giuridico di collaborazione per il notaio, che è tenuto a fornire al cliente tutte le informazioni squisitamente giuridiche e soprattutto fiscali, che possano influenzare le sue valutazioni, al fine di consentire all'interlocutore di decidere autonomamente la convenienza economica dell'affare, di sua esclusiva competenza, all'esito di informazioni tecniche aggiornate e complete (Cass. sez. III, 16.12.2014 sent. n. 26369; Cass. 19.6.2013 sent. n. 15305; Corte d'Appello Milano sez. II, sent. 8.7.2020). Pertanto, pur in assenza di specifico incarico in tal senso – e salva espressa dispensa – il notaio non può esimersi dal porre in essere attività che potrebbe compiere in base alla legge anche ai fini di una agevolazione fiscale, sussistendo il suo l'obbligo di informare le parti, non potendosi disinteressare quando le stesse abbiano dichiarato nel contratto di volersi avvalere di tale agevolazione (Cass. 26.3.2008 sent. n. 7857).

La Suprema Corte ha avuto modo di precisare, tra l'altro, che *"all'allargamento dell'oggetto della prestazione professionale di redazione degli atti pubblici di trasferimento, com-*

preensivo della fase preparatoria e successiva a quella propria di redazione, si unisce l'innalzamento della soglia di diligenza media esigibile, cui corrisponde l'estensione dell'area di responsabilità per sola colpa lieve e la riduzione dell'area di speciale difficoltà della prestazione, della quale il professionista risponde solo in caso di dolo o di colpa grave. Nel condurre a questi risultati ha svolto un ruolo determinante, con ogni probabilità, la congiunzione tra la particolare qualificazione tecnico/giuridica del notaio e la connotazione peculiare della funzione notarile, dove interessi privatistici si intersecano con l'interesse generale connesso alla attribuzione di funzioni pubblicistiche. Così, l'alta specializzazione professionale unita alle funzioni pubblicistiche ha fatto sempre più del notaio un "consulente" delle parti, che ad esso devono rivolgersi per la redazione degli atti pubblici. Un consulente "privato e pubblico" sulla cui competenza le parti fanno affidamento, non solo affinché l'atto redatto raggiunga lo scopo privatistico tipico al quale è preordinato e assicuri la certezza pubblicistica connessa, ma anche per conseguire gli effetti vantaggiosi eventualmente previsti dalla normativa fiscale e per rispettare gli obblighi imposti da tale normativa. Va precisato che il rispetto degli obblighi imposti dalla normativa fiscale non consente, naturalmente, generalizzazioni; dipendendo dalla disciplina di dettaglio e dal "se" e in "quale modo" il notaio e l'incarico professionale dallo stesso svolto ne sono coinvolti" (cfr. Cass. civ., Sez. III, Sent., 16/12/2014, n. 26369).

4. Applicando tali coordinate ermeneutiche alla fattispecie che qui ci occupa, è senz'altro ravvisabile una responsabilità professionale in capo al Notaio convenuto.

Infatti, ad avviso dello scrivente nella fattispecie in esame, tra i doveri accessori contrattualmente gravanti sul notaio, era senz'altro ricompreso per il professionista il dovere di redigere un atto che producesse gli effetti propri della compravendita, non solo sul piano puramente privatistico, bensì anche sul terreno fiscale. Invero, tenuto conto della rilevante differenza delle imposte da pagare in caso di riconoscimento o meno del beneficio, nonché considerato il fatto che nell'atto di acquisto l'attore aveva espressamente dichiarato di volersi avvalere del beneficio fiscale, non può seriamente dubitarsi che lo scopo complessivamente perseguito dal cliente non fosse solo quello di acquistare la proprietà dell'immobile, ma anche quello di poterlo fare godendo dei benefici fiscali, che – proprio in ragione della loro rilevante entità - incidevano in modo sostanziale sulla complessiva convenienza economica dell'affare. E il conseguimento di questo risultato presupponeva la

conoscenza da parte del professionista delle condizioni previste della legge per poter beneficiare delle suddette agevolazioni fiscali.

A tale ultimo proposito, giova rammentare che l'art. 1, nota II-bis del D.P.R. n. 131/1986 subordina l'accesso al beneficio sulla "prima casa" alla presenza di n. 3 condizioni, prevedendo espressamente che: *"1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni: a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto; b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare; c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo [...]"*.

Ebbene, nel contratto di compravendita dell'immobile di via delle Grazie n. 22 del 10.1.2018 l'attore ha dichiarato espressamente che *"Per l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge 28 dicembre 1995 n. 549, come modificata dalla legge 23 dicembre 1999 n. 488, nonché dall'art. 10 decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011 e dal decreto-legge n. 104 del 12 settembre 2013 [...] a) L'acquirente dichiara di intendere stabilire la sua residenza in comune di Livorno entro 18 mesi da oggi, di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà usufrutto uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Livorno, di non essere titolare*

neppure quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, di usufrutto, uso, abitazione nuda proprietà su altra casa da lui acquistata o dal coniuge con le agevolazioni di cui le suddette leggi agevolative, salvo quanto meglio precisato alla seguente lettera b”.

Stando al narrato attoreo la scelta di riportare una simile dichiarazione sarebbe direttamente imputabile al Notaio convenuto, il quale avrebbe rassicurato il [REDACTED] circa il fatto che la condizione di impossidenza di cui alla lettera b), art. 1, Nota II-bis, D.P.R. 131/1986 sarebbe stata soddisfatta anche solamente procedendo alla donazione entro l’anno dell’immobile di via del Corallo n. 16.

Nonostante la contestazione sul punto da parte del convenuto, si dà atto che tale circostanza ha trovato riscontro probatorio nell’istruttoria orale svolta in corso di causa.

Sul punto, risultano dirimenti le dichiarazioni rese dalla **teste** [REDACTED], moglie dell’odierno attore, della cui attendibilità e credibilità non vi sono serie e concrete ragioni per cui dubitare, in difetto di specifici indizi di segno contrario, non emergendo dal narrato alcuna enfattizzazione dell’accaduto né specifiche omissioni, reticenze o contraddittorietà, la quale sentita all’udienza del 29 gennaio 2025, dopo aver confermato di essere stata presente all’incontro tenutosi in data 10.1.2018 fra il di lei marito e il Notaio [REDACTED] in risposta al capitolo di prova n. 2 (“*DCV che in quella sede il Notaio [REDACTED] ha consigliato al Sig. [REDACTED] di donare al di lui figlio l’abitazione sita in Livorno, Via del Corallo n. 16 entro un anno dall’acquisto dell’abitazione sita in Livorno, Via delle Grazie n. 22*”) ha avuto modo di rispondere che in tale occasione “*il Notaio [REDACTED] on-sigliò a mio marito di donare il suo immobile sito in Livorno Via del Corallo n. 16 al nostro figlio entro un anno dall’acquisto dell’abitazione sita in Livorno, Via delle Grazie n. 22*” precisando, in particolare, che la donazione *de qua* “*è stata prospettata e consigliata dal Notaio CP_1 al fine di far ottenere a mio marito i benefici fiscali prima casa sull’abitazione sita in Livorno, Via delle Grazie n. 22*”.

Tali circostanze hanno trovato ulteriore conforto anche nelle dichiarazioni rese dalla **teste** [REDACTED], della cui attendibilità e credibilità non vi sono serie e concrete ragioni per cui dubitare stante la linearità del narrato e l’assenza di contraddizioni, la quale preliminarmente ha dato atto di aver partecipato dinanzi al Notaio [REDACTED] in qualità di testis
il sig. [REDACTED]

l'ho conosciuto proprio in occasione della richiesta di un mutuo quando doveva comprare, se non vado errato, l'immobile di suo padre sito in Livorno, Via del Corallo (almeno mi sembra); con riferimento a tale atto rammento di essere stata testimone dinanzi al Notaio [redacted] per la relativa compravendita: il [redacted] comprava dal padre l'immobile di cui ho detto sopra. La compravendita di cui ho riferito credo sia da collocarsi a circa 10 anni fa, ergo nel 2015") e ha poi proseguito rilevando di essere stata proprio lei stessa a fissare un appuntamento - al quale poi, in effetti, ha presenziato personalmente - dinanzi al Notaio convenuto per la quantificazione delle spese necessarie ai fini dell'acquisto dell'immobile di via delle Grazie n. 22 (Quando il [redacted] decise di comprare [redacted] zie dove abita attualmente), lui e la moglie sono venuti da me per comprendere l'esatto importo necessario per la conclusione del relativo affare. A quel punto io ho personalmente fissato un appuntamento dinanzi al Notaio [redacted] per quantificare le relative spese e per discutere della relativa questione. All'appuntamento fissato ho presenziato anche io. [...] In questo appuntamento il Notaio [redacted] Per_6 iniziò a scrivere ed a "buttar giù" le spese. Diceva che non c'erano problemi per poter usufruire del beneficio fiscale prima casa a condizione che il [redacted] avesse provveduto entro l'anno ad una donazione (o forse vendita, non ricordo esattamente) in favore del figlio dell'immobile di Via del Corallo che il [redacted] aveva precedentemente comprato dal di lui padre").

La dichiarante nel rispondere al capitolo di prova n. 3 di parte attrice ("DCV che la donazione di cui sopra veniva prospettata e consigliata dal Notaio [redacted] al Sig.

Parte_1 [redacted] al fine di fargli ottenere i benefici fiscali sulla prima casa sull'abitazione [redacted] ") ha con fermezza dichiarato che **"Su questo sono sicura. Il [redacted] prospettò e consigliò al [redacted] di donare l'immobile al figlio per fargli ottenere i benefici fiscali prima casa sull'abitazione sita in Livorno, Via delle Grazie n. 22. Ricordo benissimo tale circostanza perché mi piacque particolarmente la soluzione prospettata dal Notaio"**.

Ebbene, alla luce di tali dichiarazioni non può che ritenersi sussistente una responsabilità professionale del notaio convenuto.

Difatti, ritiene il Tribunale che la mancata corretta informazione in ordine alle condizioni necessarie previste *ex lege* per l'ottenimento delle agevolazioni "prima casa", sia una condotta che non può esser qualificata come adempiente dell'incarico professionale ricevuto.

4.1 Si aggiunga, peraltro, che anche a voler in ipotesi aderire alla tesi difensiva del Notaio convenuto per cui alcun profilo di responsabilità sarebbe a lui imputabile per dichiarazioni di scienza mendaci rese consapevolmente e volontariamente dall'attore, sarebbe comunque ravvisabile un profilo di responsabilità professionale dello stesso. Infatti, al di là del fatto che tale circostanza è rimasta allo stato di mera allegazione, quand'anche fosse stata provata non avrebbe fatto venir meno un dovere di diligenza in capo al professionista, nell'ambito del quale rientra, sicuramente, anche l'obbligo del notaio di informare il cliente delle relative conseguenze nel caso di dichiarazioni non veritiere rese in seno all'atto redatto (cfr. Cass. civ., Sez. III, Sent., 16/12/2014, n. 26369 la quale, nonostante prenda le mosse da una fattispecie parzialmente diversa da quella in esame, enuncia un principio di diritto applicabile anche al caso di specie avente il seguente tenore "*Il notaio incaricato di redigere l'atto pubblico di trasferimento immobiliare, il quale abbia compilato la dichiarazione a fini INVIM, sottoscritta dal venditore, riportando quanto da questi dichiarato rispetto ai valori finali e iniziali, e abbia provveduto alla relativa registrazione senza avvertire la parte delle conseguenze derivanti da dichiarazioni non veritiere, almeno quando è ragionevolmente probabile che quelle fornite dalla parte non lo siano, pone in essere un comportamento non conforme alla diligenza qualificata richiesta dalla particolare qualificazione tecnico/giuridica della prestazione professionale - oggetto dell'incarico conferito dal cliente e quindi ricompresa nel rapporto di prestazione di opera professionale*").

Ebbene, diversamente da quanto dedotto da parte convenuta, il notaio CP_1 laddove, in ipotesi, si fosse limitato a rogare la dichiarazione dell'attore e non avesse avuto un ruolo attivo nella vicenda in esame – aveva, comunque, a disposizione tutti gli strumenti per poter rilevare la falsità delle dichiarazioni rese dall'attore.

Infatti, come ricordato al punto è una circostanza pacifica (oltre che confermata anche dai testimoni escussi) quella per cui lo stesso convenuto aveva rogato l'atto di compravendita del 21.05.2015, con cui il acquistava l'abitazione di n. (doc. 1 di parte attrice).

Pertanto, si può certamente affermare che lo stesso avesse conoscenza della situazione immobiliare facente capo all'attore.

Fermo restando che, ad avviso dello scrivente, la diligenza qualificata che deve ispirare il Notaio nell'adempimento della prestazione professionale, non può spingersi fino ad imporre al professionista di rimembrare il contenuto degli atti rogati nel corso degli anni, nel caso di specie – lo si ribadisce, aderendo solamente in via meramente ipotetica alla ricostruzione dei fatti prospettata dal convenuto – il Notaio, in ogni caso, in palese contrasto con i principi ampiamente illustrati al punto 3.1., si sarebbe limitato a registrare la volontà delle parti affidandosi alla dichiarazione resa dalla parte acquirente, nonostante il mandato conferito e nonostante sarebbe bastato, alla luce del rapporto fiduciario esistente (confermato anche dalla teste [redacted] la quale ha dichiarato espressamente *“ho avuto rapporti col notaio [redacted]*

ia per motivi di lavoro che per motivi personali; in particolare nel tempo è capitato che io abbia presentato al Notaio [redacted] dei clienti; se avevo un notaio da consigliare ai miei clienti consigliavo sempre il notaio [redacted] quanto ai motivi di conoscenza del [redacted] per ragioni personali ho avuto rapporti con lui quando abbiamo acquistato la prima casa e successivamente anche per altre compravendite avvenute in ambito familiare”) e della conoscenza specifica della situazione immobiliare sottostante, consultare i propri archivi per accorgersi che il [redacted] era ancora proprietario, al momento del rogito del 10.1.2018, del bene sito in via del Corallo n. 16.

In sostanza, dunque, la concreta fattibilità dell'affare (acquisto con le agevolazioni prima casa) costituiva l'oggetto della consulenza che parte attrice si attendeva ragionevolmente di ricevere, e che invece è stata erroneamente realizzata dal professionista.

4.2 Tuttavia, ritiene il Tribunale che la accertata condotta negligente del convenuto abbia concorso a cagionare il danno lamentato dall'attore, unitamente alla condotta colposa della parte danneggiata ex art. 1227 c.c.

Si rammenti, infatti, che *Il concorso di colpa della vittima nella causazione del danno (ex art. 1227, comma primo, c.c.) è rilevabile d'ufficio. L'art. 1227 c.c., infatti, è una norma che disciplina il nesso di causalità tra la condotta dell'offensore e il danno, stabilendo che l'efficienza causale di quella condotta cessa, là dove comincia l'efficienza causale della condotta della vittima (così, ampiamente, Sez. 3, Sentenza n. 17152 del 03/12/2002, al § 4.5*

dei “Motivi della decisione”), e il nesso di causalità deve essere accertato dal giudice d’ufficio.” (cfr. Cass. civ., Sez. VI, Ord. n. 4770 del 15.2.2023).

Non può trascurarsi, infatti, il dato per cui parte attrice ha reso scientemente una dichiarazione che si doveva palesare, quanto meno a suoi occhi, in evidente contrasto con la situazione di fatto esistente al momento del rogito.

Ciò tanto più se si considera che nel corso dell’istruttoria orale la teste [REDACTED], moglie dell’attore, ha pacificamente dichiarato di svolgere la professione di commercialista con conseguente esperienza “anche nel settore fiscale, di revisione contabile, di curatore fallimentare e di delegato alle vendite nelle esecuzioni immobiliari”.

Ne consegue che la suddetta dichiarante non si pone nella vicenda in esame quale semplice “*quisque de populo*” bensì, al contrario, quale operatore/professionista qualificato.

Pertanto, considerata la pacifica presenza della [REDACTED] all’incontro svoltosi dinanzi al Notaio [REDACTED] in occasione della compravendita dell’immobile di via delle Grazie n. 22, considerata l’esperienza maturata dalla stessa anche nel settore tributario/fiscale e considerato anche che la normativa di cui si discute (art. 1, nota II-bis, D.P.R. 131/1986), ancorchè non necessariamente nota al normale cittadino e invece conosciuta dal notaio, non presenta dei connotati tecnici particolarmente complessi, ritiene lo scrivente che l’attore, con l’ausilio della di lui moglie, sarebbe stato in grado, utilizzando l’ordinaria diligenza, di accorgersi dell’errore in cui era incorso il Notaio convenuto.

Si ritiene quindi la responsabilità dell’accaduto sia imputabile a parte convenuta nella misura del 70% (in ragione della natura professionale dell’incarico affidato e, quindi, dei doveri di diligenza qualificata che era lecito attendersi) e nella misura del 30% a parte attrice.

5. Ciò posto, è necessario procedere alla quantificazione dei danni.

Va in primo luogo rilevato che non è meritevole di accoglimento la domanda risarcitoria dell’attore volta ad ottenere il rimborso di quanto richiesto da parte dell’Agenzia delle Entrate per le maggiori imposte di registro correlate all’acquisto dell’immobile per un totale di € 25.156,34 (id est 23.246,15 + € 1.910,19 a titolo di interessi quantificati dall’attore in sede di comparsa conclusionale in quanto maturati successivamente all’instaurazione del giudizio).

Al fine di ottenere tale ristoro, parte attrice avrebbe dovuto dimostrare che, se adeguatamente informata circa la mancanza dei requisiti per poter beneficiare delle agevolazioni

“prima casa”, non avrebbe concluso la compravendita *de qua*. Parte attrice, al contrario, neppure allega che non avrebbe sottoscritto il rogito ove avesse appreso dell'esclusione dalle agevolazioni "prima casa", motivo per cui si deve ragionevolmente ritenere che la stessa avrebbe integrato gli importi dovuti secondo il prospetto che emerge dai n. 2 avvisi di liquidazione dell'1.12.2020.

Pertanto, ad avviso dello scrivente, l'attore ha astrattamente diritto esclusivamente al risarcimento del danno patito per le sanzioni e gli interessi che ha dovuto corrispondere a causa della insussistenza originaria dei requisiti per l'agevolazione “prima casa”, poiché solo con riguardo a tale specifico evento sussiste la prova del nesso causale tra l'inadempimento del professionista e il pregiudizio patito; contrariamente, il pagamento delle maggiori imposte di registro correlate al mancanza originaria dei presupposti previsti per il godimento delle agevolazioni fiscali, non costituisce un esborso economico eziologicamente riconducibile all'inadempimento del convenuto e, quindi, di voce di danno risarcibile. Diversamente ragionando parte attrice rimarrebbe proprietaria dell'immobile in oggetto acquistato usufruendo delle agevolazioni “prima casa” (a cui non avrebbe avuto diritto stante la mancata soddisfazione di tutte e tre le condizioni previste all'art. 1, nota II-bis, D.P.R. 131/1986), senza dover sostenere l'esborso dei relativi oneri fiscali, ciò comportando evidentemente un inammissibile indebito arricchimento (in questo senso cfr. Tribunale Roma, Sez. XIII, Sent., 16/10/2018, n. 19749; Tribunale Reggio Emilia, n. 1269/2020).

Ciò premesso, si evidenzia altresì che occorre procedere alla liquidazione del danno prendendo in considerazione le somme portate ai nn. 2 avvisi di accertamento/liquidazione dell'1.12.2020 (docc. 4 e 5 di parte attrice), posto che ogni incremento successivo dell'ammontare del debito tributario non può che gravare sul solo attore che, avendo omesso il tempestivo pagamento delle somme inizialmente pretese, ha volontariamente aggravato le conseguenze dannose dell'inadempimento di cui si discute (ex art.1227, comma 2, c.c.). Infatti, la differenza, in aumento, degli importi ad oggi dovuti dal Pt_1 è determinata dalla perdita delle riduzioni inizialmente concesse sulle sanzioni, (si legge, infatti, a pag. 6 degli avvisi di liquidazione sub docc. 4 e 5 di parte attrice che “*se il contribuente rinuncia a presentare ricorso può definire per intero l'avviso di liquidazione in maniera agevolata. In questo caso si ottiene la riduzione ad un terzo delle sanzioni*”), e dai maggiori interessi maturati, nonché dagli oneri connessi ai ricorsi tributari. Restano, quindi, esclusi dalla quanti-

ficazione del danno tutti i successivi importi di cui alla cartella di pagamento del 25 febbraio 2024 sub doc. 8 di parte attrice emessa dall'Agenzia delle Entrate.

Alla luce di ciò, residuano a carico del convenuto i seguenti importi:

- a) € 1.080,80 (per sanzione ridotta ad 1/3) ed € 1.067,37 (per interessi) avuto riguardo alla rideterminazione dell'imposta di registro;
- b) € 253,70 (per sanzione ridotta di 1/3) ed € 249,84 (per interessi sulla maggior imposta dal 7.2.2018 al 30.11.2020) avuto riguardo alla rideterminazione del mutuo.

Si ribadisce che il [REDACTED] avuto specifico riguardo alle sanzioni, ha diritto a vedersi risarciti solamente i minori importi di € 1.080,80 ed € 253,70 (importi già ridotti di 1/3), poiché l'avviso dell'Agenzia delle entrate consentiva la definizione agevolata di quanto dovuto a titolo di sanzioni con il pagamento di un terzo dell'importo purché eseguito "entro il termine previsto per la proposizione del ricorso" innanzi alla Commissione Tributaria territorialmente competente.

Pertanto, parte attrice avrebbe diritto a vedersi risarcita la somma complessivamente rideeterminata di € 2.651,71.

Poiché, come detto, il comportamento colposo dell'attore ha contribuito a determinare il danno nella misura del 30%, il risarcimento deve essere diminuito in tale misura ex art 1227 comma 1 c.c..

Pertanto, il convenuto deve essere condannato al pagamento in favore dell'attore della somma di € **1.856,20** pari al 70% del danno complessivo.

6. spese di lite

Quanto alla regolamentazione delle spese di lite si precisa quanto segue.

Le spese di lite, stante l'accoglimento solo parziale della domanda in ragione del concorso colposo del danneggiato ex art. 1227 c.c sono compensate nella misura del 30% e per la restante parte seguono la prevalente soccombenza del convenuto opposto in applicazione del generale principio sancito dall'art. 91 c.p.c. e sono liquidate in dispositivo in applicazione del D.M. n. 55 del 10 marzo 2014 così come modificato dal D.M. 147 del 13/08/2022 con riferimento ai valori medi previsti relativamente ai procedimenti dinanzi al Tribunale (avuto riguardo allo scaglione di riferimento) per le fasi di studio, introduttiva, istruttoria/trattazione e decisionale, tenendo conto dell'attività svolta in causa, del valore, della natura e della esigua complessità della controversia, delle tecniche informatiche di redazione

dell'atto ex art, 4, comma 1 bis D.M. 55/2014 (aumento del 30%), nonché in riferimento al criterio del *decisum*, e non del *petitum* (scaglione che va da € 1.101,00 ad € 5.200,00).

P.Q.M.

Il Tribunale di Livorno, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- **Accoglie parzialmente** la domanda formulata da parte attrice per le ragioni di cui in parte motiva e per l'effetto
- **Condanna** parte convenuta [redacted] al pagamento in favore di parte attrice [redacted] dell'importo di € **1.856,20** oltre interessi dalla domanda sino al soddisfo;
- **Condanna** [redacted] alla refusione delle spese di lite in favore dell'odierno attore [redacted] che liquida in € **2.322,32** (importo già ridotto del 30% per effetto della disposta parziale compensazione) per compensi, oltre rimborso spese generali (15%) ed accessori come per legge.

Così deciso in data 6 marzo 2026 dal Tribunale di Livorno

IL GIUDICE
dott. Alberto Cecconi