Corte d'Appello di Milano – sez. IV civile - 05/01/2021, n. 11. Pres., Est. Calendino.

## CONCISA MOTIVAZIONE IN FATTO E IN DIRITTO

La vicenda trae origine da un primo contratto di vendita di un appartamento ed altri immobili siti a Milano, via F. B., stipulato il 27.7.2005 fra la costruttrice Ra.Ra srl (d'ora in avanti RARA) e L.S., le cui firme sono state autenticate dal notaio G.G.; e da un secondo e successivo contratto di vendita, a rogito notaio D.M., avente ad oggetto i medesimi immobili, stipulato il 25.8.2008 fra L.S. e M.C.R., di cui nel 2011 è divenuta erede pro quota -e poi unica proprietaria- C.R. (sul che non vi è contestazione).

L'appartamento, acquistato ad uso residenziale, si è poi rivelato in parte ad uso residenziale e in parte ad uso laboratorio/ufficio, con conseguente avvio di un procedimento amministrativo in ordine alla sua rilevata irregolarità.

Tale "irregolarità" si è rivelata estesa anche alla gran parte delle altre unità immobiliari dell'edificio di via B., come il Condominio ha accertato attraverso una relazione commissionata all' arch. M.

C.R. ha dunque citato in giudizio L.S. e il notaio D. M. proponendo svariate domande, dirette ad ottenere (fra l'altro) il pagamento di una somma corrispondente al minor valore dell'immobile acquistato, il risarcimento del danno, la restituzione di quanto ricevuto a titolo di onorario professionale (per il notaio).

L.S., costituitasi, ha a sua volta chiamato in giudizio il notaio G.G. per esserne eventualmente manlevata ex art. 1176 cc.

In corso di causa il nominato CTU ha accertato sia una destinazione d'uso dell'appartamento parzialmente diversa da quella consentita, sia che il cambio di destinazione d'uso non era fattibile su iniziativa del singolo condomino (e quindi neppure da C.R. come singola condomina), in quanto il presupposto indefettibile dell'ottenimento del cambio di destinazione d'uso individuale era l'acquisizione -al Condominio- di alcuni locali al piano terreno e interrato, da destinare a "pertinenze comuni dello stabile", ma che erano ancora in proprietà dell'ex socio della società costruttrice RARA srl, R.S..

Con sentenza n. 9833/2018 il Tribunale di Milano, richiamato e fatto proprio il contenuto della relazione del CTU nominato in corso di causa:

-dato che all'art. 7 del contratto di vendita la venditrice L.S. si era assunta tutte le responsabilità derivanti dalla normativa edilizia e si era impegnata a tenere sollevata la parte acquirente "da ogni onere e spesa" derivanti da eventuali inosservanze della detta normativa "...anche se ad oggi sconosciute",

-ha condannato L.S. a restituire a C.R. la somma di e. 121.339,00, oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo, quale minore valore dell'unita assentita a laboratorio rispetto a quanto promesso (residenza),

-ha condannato L.S., in favore di C.R., al risarcimento del danno, quantificandolo in e. 20.200,00 (somma già rivalutata, oltre agli interessi dalla domanda al saldo) -e quindi nei limiti di quanto domandato da C.R.- per i costi relativi alla regolarizzazione dell'opera, per la regolarizzazione dei luoghi e successiva richiesta di cambio di destinazione d'uso (previo recupero, in favore del Condominio, degli spazi e locali siti al piano terra ed interrato),

-ha respinto ogni altra domanda formulata dalle parti, fra cui quella di C.R. nei confronti del notaio D. M. (nei cui confronti C.R. non ha ulteriormente coltivato domande in questo grado appello, pur avendolo formalmente citato in giudizio) e quella di L.S. nei confronti del notaio G.G.,

-ha compensato integralmente le spese di lite fra C.R. e P.M., nonché fra L.S. e G.G.,

-ha condannato L.S. a pagare a C.R. le spese del grado,

-ha posto le spese di CTU a carico definitivamente solidale fra le parti.

---

Avverso la detta sentenza L.S. ha proposto appello e ha citato C.R. e G.G., affermando a) che essa era immune da ogni responsabilità, in quanto si era fidata dei professionisti che avevano seguito le pratiche di vendita e in particolare del notaio G.G.; b) che l'importo stabilito per il minor valore della porzione dell'immobile di C.R. destinata a laboratorio era stato quantificato dal CTU in misura eccessiva; che G.G., ex art. 1176 cc, avrebbe dovuto verificare le dichiarazioni altrui influenti sulla vendita e che il

notaio comunque conosceva la destinazione non residenziale dell'edificio, avendo curato, nel 2004, passaggi di proprietà precedenti rispetto a quello, del 2005, fra RARA ed essa L.S.; che era in corso una causa tra i condomini dell'edificio di via B. e (fra gli altri) R.S. e O. (soci della cessata RARA) in ordine alla responsabilità per la diversa destinazione d'uso delle proprietà immobiliari, con conseguente necessità di sospendere il presente giudizio, in attesa della definizione dell'altro.

Ha concluso chiedendo di sospendere il giudizio d'appello per plurimi motivi, nonché di ammettere vari mezzi istruttori; ha chiesto di ".. rigettare tutte le domande formulate dall'attrice C.R. perché infondate in fatto e in diritto"; ha chiesto che, in caso di accoglimento delle domande avversarie, il notaio G.G. sia condannato a tenerla indenne e manlevata dal pagamento delle somme che essa sia eventualmente condannata a pagare a C.R..

L'appellata C.R. si è costituita e ha chiesto la reiezione dell'appello, con conferma dell'appellata sentenza.

L'appellato G.G. ha chiesto la reiezione della domanda proposta nei suoi confronti, con conferma dell'appellata sentenza.

---

All'udienza di precisazione delle conclusioni, espletata in forma cartolare a seguito dei provvedimenti normativi emessi a causa della pandemia da Cov. Sars. 2, il (nuovo) difensore di L.S. ha deferito a C.R. un giuramento decisorio sul contenuto di una bozza di transazione intervenuta fra gli attori condomini di via B. e i convenuti, fra cui il R.S., a chiusura della causa fra costoro insorta, con rinuncia degli attori alle domande e con cessione, da parte del R.S., di immobili di sua proprietà (siti a piano terreno e nel piano interrato) al Condominio, per consentire che ne divenissero parti comuni.

La causa è stata assunta in decisione sulle conclusioni delle parti precisate in epigrafe e previa assegnazione dei termini per il deposito degli scritti conclusionali.

---

Il rapporto fra L.S. e C.R..

In sede di PC, l'appellante L.S. ha limitato le sue istanze e domande, nei confronti di C.R., a quanto precisato nelle note scritte di precisazione delle conclusioni riportate in epigrafe e da intendersi qui richiamate (dalle quali risultano espunte, ad es., le precedenti plurime istanze di sospensione del processo, nonché quelle di richiesta di ammissione di prove orali e di esibizione).

La detta Difesa ha successivamente dichiarato di NON insistere sulla richiesta di deferimento del giuramento decisorio a C.R., non avendo quest'ultima contestato né l'esistenza della transazione, né il suo contenuto.

Tanto premesso, deve darsi per scontato che, per quanto qui interessa e come si legge nel documento prodotto da ultimo L.S. sub doc. 13, nel giudizio fra i condomini di via B. e R.S., le parti sono pervenute ad una bozza di accordo in forza della quale:

"Le parti dichiarano che è intenzione dei condomini comporre la lite, limitatamente con R.S. e R. O. mediante la rinuncia di qualsivoglia pretesa risarcitoria e la rinuncia alla continuazione del giudizio nei loro confronti subordinatamente alla cessione da parte di R.S. dei due immobili sopra menzionati all'interno dello stesso condominio, dei quali esso è divenuto titolare in forza di compravendita, meglio specificata infra nel titolo "PROVENIENZE", al fine di poter sanare legittimamente, secondo le istruzioni del perito tecnico d'ufficio, quanto oggetto di contestazione da parte del Comune di Milano.

- VII - Le parti, congiuntamente, precisano che il presente atto è finalizzato, mediante un atto successivo, a destinare in modo irrevocabile i beni oggetto della transazione a beni condominiali, servizi comuni, secondo la destinazione d'uso originaria.

Le parti dichiarano, altresì, e riconoscono che il presente atto fa salvo quanto stabilito dalle medesime parti nelle intelligenze da costoro raggiunte in data 31 ottobre 2019, che non abbia trovato concreta ed integrale attuazione nel presente atto. … Pertanto, con il presente atto le parti congiuntamente danno atto che i millesimi sulle parti comuni spettanti ai beni oggetto della transazione - pari a 94,06/1000 (novantaquattro virgola zero sei millesimi) - si accresceranno automaticamente a tutti gli altri beni di

proprietà esclusiva dei condomini, compresi anche i beni che rimarranno in proprietà di R.S. e precisamente 3 (tre) box auto>.

Tanto rilevato, dal contenuto della predetta bozza di transazione (transazione poi definitivamente conclusa fra le parti nei medesimi termini, della quale C.R. non ha contestato né l'esistenza, né il contenuto, quanto piuttosto l'inidoneità di tale contenuto ad influire sulla decisione della presente causa) si evince con chiarezza che, attraverso le reciproche concessioni e pretese, si è realizzato il presupposto necessario (acquisizione ai beni comuni condominiali di certe unità immobiliari fino ad allora intestate al R., che per quanto è dato comprendere ha già provveduto a riportarne la destinazione d'uso a quella prevista al momento della costruzione dell'immobile) per il cambiamento di destinazione d'uso dei singoli immobili anche da parte dei singoli condomini.

Ciò consente dunque alla condomina (oggi appellata) C.R. di poter cambiare la destinazione d'uso relativamente alla parte dell'immobile da essa acquistato ad uso residenziale (ma con effettiva destinazione assentita esclusivamente ad uso ufficio/laboratorio), con conseguente venir meno del paventato deprezzamento dell'immobile in questione.

Alla luce di quanto esposto, sono destinate a perdere rilevanza le considerazioni, svolte a p.45 della relazione del CTU, che hanno indotto il CT ritenere esistente, e quantificare, il minor valore dell'immobile e, in conformità, il Tribunale a condannare L.S. (tenuto conto della responsabilità assunta da quest'ultima ex art. 7 del contratto, cit.), a corrispondere a C.R. la somma corrispondente al minor valore dell'immobile, pari ad e. 121.339,00.

Alla luce di quanto esposto e del mutamento della situazione in fatto, in parziale accoglimento dell'appello di L.S. (che ha chiesto il rigetto di tutte le domande di C.R.), la specifica domanda formulata da C.R. in primo grado, diretta ad ottenere la somma corrispondente al minor valore dell'immobile acquistato (rispetto alla quale la Difesa L.S. aveva già censurato la motivazione del Tribunale a p.29 dell'atto di appello,

laddove si evidenziano le ragioni per cui, su tale punto, la sentenza del Tribunale non avrebbe giuridica ragion d'essere etc.) va quindi rigettata.

Rimane invece fermo il diritto di C.R. al risarcimento del danno, per dover ottenere la nuova destinazione d'uso (v. CTU pagg. 44 e 45 in alto): danno quantificato in e. 20.200,00 (così circoscritto nei limiti della domanda di C.R. e riconosciutole dal Tribunale con l'appellata sentenza, di cui C.R. ha chiesto l'integrale conferma, mostrando dunque di non pretendere nulla di più di quanto le è già stato riconosciuto).

Per completezza, val la pena di precisare che non pare convincente -in senso contrario- la perplessità manifestata negli scritti conclusionali dalla Difesa C.R. sull' irrilevanza, nel presente giudizio, della detta transazione: più precisamente, secondo la Difesa C.R. sarebbe ancora del tutto incerto che i condomini dello stabile di via F. B. destinino effettivamente all'uso comune i beni ceduti dal R.S. e accettino di sostenere le relative spese: sarebbe quindi ancora del tutto incerto che si verifichi quell'acquisizione a beni comuni degli immobili appartenuti a R.S., che è il presupposto indefettibile per potersi chiedere il cambio di destinazione d'uso.

Questa Corte ritiene invece che, diversamente da quanto ipotizza la Difesa C.R., il contenuto della bozza di transazione (poi effettivamente conclusa nei medesimi termini, fatto non contestato) appare chiarissimo nel recepire (anzi, nell'avere recepito) la comune e irrevocabile volontà di tutti i condomini di via F. B. in tal senso ("Le parti, congiuntamente, precisano che il presente atto è finalizzato, mediante un atto successivo, a destinare in modo irrevocabile i beni oggetto della transazione a beni condominiali, servizi comuni, secondo la destinazione d'uso originaria"), tanto più considerando che si legge che il R.S. ha già provveduto ad ottenere la ri-qualificazione catastale dei due immobili oggetto della transazione: "Detto perito ha asserito che, comunque, al fine di sanare gli eventuali abusi ritenuti dal Comune di Milano sarebbe necessario riportare alla situazione precedente - ossia di immobile ad uso mensa, spazi comuni, sportivo e cantina - i due immobili distinti con il sub. 701 e 702, come meglio infra descritti, allo stato originario, al fine di poter permettere il recupero della SLP (superficie lorda di pavimento) e quindi richiedere legittimamente, secondo la

normativa vigente il cambio di destinazione d'uso degli appartamenti soggetti a contestazione del Comune di Milano - Settore Edilizia.

R.S., in ottemperanza ai provvedimenti comunali sopra richiamati e coerentemente alle risultanze della perizia disposta d'ufficio dal Giudice della causa già sopra menzionata, in vista della sottoscrizione della presente transazione, ha provveduto ad ottenere la riqualificazione catastale dei beni di sua proprietà, oggetto del presente contratto, i quali risultano ad oggi distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al sub. 730 e 731, rispettivamente in Categoria C/4 e C/2";

"Al fine di poter trasferire quanto in oggetto, la parte cedente ha provveduto ad adeguare la destinazione dell'immobile a quella prevista nel piano regolatore del Comune di Milano alla data di edificazione dell'immobile".

---

Il rapporto fra L.S. e il notaio G.G..

Va innanzitutto premesso che, come risulta dalla memoria conclusionale di replica in primo grado, la Difesa L.S. ha in parte modificato la strategia processuale originariamente adottata nella comparsa di risposta in primo grado (v. p. 13 in alto), evidenziando (e così ancora, più di recente, il nuovo difensore avv. P. negli scritti conclusionali in questo grado) che il notaio G.G., -più che per non avere verificato le dichiarazioni rese da vari soggetti per parte venditrice e trasfuse nel contratto di vendita- sarebbe responsabile professionalmente nei confronti di L.S. ex art. 1176 cc, per non averla avvertita delle circostanze a lui già note sin dal 2004, sulla destinazione NON residenziale dell'immobile acquistato.

La Corte osserva quanto segue.

Sul primo punto (obbligo del notaio di verificare la rispondenza delle dichiarazioni del venditore sullo stato di fatto dell'immobile e sulla sua conformità alla normativa edilizia), si noti innanzitutto che il contratto di vendita fra RARA e L.S. è una scrittura privata, le cui firme sono state autenticate in calce dal notaio G.G..

Ebbene, con la sentenza n. 6018/1999 (citata sia dal G.G., sia dal Tribunale nell'appellata sentenza) il SC ha fortemente limitato l'obbligo di verifica in capo al

notaio che si è limitato all'autenticazione delle firme, a meno che le parti o una parti gli abbiano conferito un incarico in tal senso: " Il notaio che abbia autenticato le sottoscrizioni delle parti in calce ad una scrittura privata di vendita di una unità immobiliare compresa in un edificio, senza avere ricevuto dalle parti un incarico specifico di assistenza e consulenza, non può essere considerato responsabile di una dichiarazione invalida resa dalla parte relativamente alla rispondenza dello stato di fatto della singola porzione immobiliare alla concessione edilizia relativa all'intero edificio, non estendendosi la fede privilegiata propria dell'atto notarile al contenuto delle dichiarazioni rese dalle parti, onde non è configurabile alcuna attività obbligatoria di accertamento da parte del notaio, che non ne abbia ricevuto specifico incarico, sulla veridicità delle dichiarazioni stesse e quindi alcuna sua responsabilità per invalidità dell'atto derivante da loro inidoneità".

Nel caso in specie L.S. non ha mai sostenuto di avere conferito un incarico di verifica in tal senso al notaio G.G., con la conseguenza che questi non può essere chiamato a rispondere delle dichiarazioni riportate nell'atto di vendita e che ne va quindi esclusa la responsabilità sotto il dedotto profilo.

Quanto poi alla censura della Difesa appellante (v. p. 10 dell'atto di appello), secondo cui il notaio G.G. era comunque a conoscenza sin dal 29.3.2004 (quando ebbe a stipulare l'atto con il quale RARA divenne proprietaria dell'immobile) della destinazione d'uso a laboratorio/ufficio dell'edificio, il notaio G.G. -pur ammettendo di avere appreso la destinazione dell'immobile, per come ricostruito, ad uso laboratori industriali e uffici- ha però evidenziato che dal momento di tale edificazione sino al momento in cui venne stipulato il contratto fra RARA e L.S. (cioè a fine luglio del 2005) erano intervenute richieste di variazione e varianti ed erano state effettuate una serie di dichiarazioni (v. pag. 12 e 13 della relazione del CTU), versate nell'atto, nel senso di una assentita, diversa destinazione d'uso.

Ritiene questa Corte che, a fronte di tale complessa situazione evolutasi nel tempo, la conoscenza, da parte del notaio, di fatti pregressi -rispetto al momento di stipulazione della compravendita fra RARA e C.R.- non appare poter prevalere, tanto più

considerando che, come già detto, delle dichiarazioni rese da parte venditrice egli non era obbligato a verificare la veridicità.

La responsabilità del notaio G.G. va quindi esclusa, così come del resto già ritenuto dal Tribunale.

---

In ragione di quanto sino ad ora esposto, in parziale accoglimento dell'appello di L.S. e, per l'effetto, in parziale riforma dell'appellata sentenza, la domanda di condanna di L.S. a corrispondere a C.R. una somma pari al minore valore dell'immobile va rigettata, con conferma della sentenza nella sua restante parte (anche nella parte relativa alla regolazione delle spese processuali del primo grado, essendo stata stipulata solo nelle more di questo giudizio d'appello la transazione fra i condomini dell'immobile e il R.S., con gli effetti che sono ad essa conseguiti).

In ragione del parziale accoglimento dell'appello, gravano sull'appellante parzialmente soccombente L.S. metà delle spese sostenute dall'appellata C.R. nel presente grado, metà liquidata come da dispositivo alla luce del DM 55/14 e successive mod. tenuto conto dell'impegno concretamente profuso; va invece compensata fra le dette parti la restante metà.

Gravano interamente sull'appellante soccombente L.S. le spese sostenute dall'appellato G.G., spese liquidate come da dispositivo alla luce dei medesimi criteri e tenuto conto dell'impegno concretamente profuso, con gli accessori di legge.

**P.Q.M**

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando, così dispone:

-in parziale accoglimento dell'appello proposto da L.S. nei confronti di C.R. avverso la sentenza n. 9833/2018 del Tribunale di Milano e, per l'effetto, in parziale riforma di quest'ultima,

-rigetta la domanda con la quale C.R. ha chiesto la condanna di L.S. a corrisponderle la somma di e. 121.339,00,

-conferma l'appellata sentenza nella sua restante parte,

-condanna l'appellante L.S. a pagare all'appellata C.R. metà delle spese sostenute da quest'ultima nel presente grado, metà liquidata in e. 6.500,00, con gli accessori di legge,
-dichiara compensata la restante metà fra le dette parti,
-condanna l'appellante L.S. a rifondere all'appellato G.G. le spese sostenute da quest'ultimo nel presente grado, liquidate in e. 5.000,00, con gli accessori di legge.
Così deciso nella camera di consiglio della IV sezione civile della Corte d'Appello di Milano il giorno 25 novembre 2020.