

N. SENT

N. RGAC

N. CRON



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Roma – Decima Sezione Civile, in persona del dott. Francesco Remo Scerrato, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause civili riunite di primo grado, iscritte al n. Ruolo Generale dell'anno 2017 e al n. Ruolo Generale dell'anno 2018 e trattenute in decisione all'udienza dell' aprile 2022, a seguito di trattazione cartolare, vertenti

TRA (prima causa)

, che la rappresenta e difende in forza di procura speciale in calce alla comparsa di costituzione di nuovo difensore,

ATTRICE

E

[Redacted]

[Redacted], da cui

è rappresentato e difeso in forza di procura speciale a margine della comparsa di risposta,

CONVENUTO

E TRA (seconda causa)

, che la rappresenta e difende in forza di procura speciale in calce all'atto di citazione,

ATTRICE



, presso lo studio dell'avv.to  
Pietro , che lo rappresenta e difende in forza di procura speciale in calce alla comparsa di  
risposta,

E

, da cui è  
rappresentata e difesa in forza di procura speciale a margine della comparsa di risposta,

CONVENUTI

OGGETTO: domanda di nullità o di annullamento o di risoluzione di contratto di vendita  
immobiliare ovvero di riduzione del prezzo e in ogni caso domanda di risarcimento danni da  
inadempimento contrattuale.

CONCLUSIONI:

**per l'attrice (nota di trattazione cartolare per l'udienza di p.c.):** "... Si premette che in  
data 24.7.2018 al presente giudizio RG. è stato riunito l'autonomo giudizio RG.

(già pendente innanzi la stessa sezione decima di Codesto Ill.mo Tribunale), con il  
quale l'attrice aveva formulato autonome domande di risarcimento del danno -per gli  
stessi titoli d'invalidità e inefficacia del trasferimento immobiliare per cui oggi è causa- anche  
nei confronti dell'agenzia immobiliare società nonché nei confronti del  
Notaio (che ha ricevuto sia il contratto preliminare che il contratto definitivo di  
compravendita), per estendere in via solidale anche a quest'ultimi la responsabilità già  
invocata nei confronti del convenuto (già convenuto nel presente giudizio RG.

). Pertanto, le conclusioni (come già precisate nella precedente memoria *ex art.*  
183, n.ro 1 Cpc.) sono riferibili alle domande formulate dall'attrice Sig.ra nei due giudizi  
riuniti. L'attrice Sig.ra insiste per l'accoglimento di tutte le istanze, anche istruttorie, non  
accolte o comunque rigettate e precisa le conclusioni come da ultimo formulate nella propria  
memoria *ex art.* 183, comma sesto n.ro 1 cpc. in atti (che per comodità di Codesto Ill.mo  
Giudice qui di seguito si trascrivono). Chiede la concessione dei termini di legge per il  
deposito di comparse conclusionali e memorie di replica. Ai fini della pratica forense è  
presente la dott.ssa

Conclusioni: 'Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni avversa domanda, richiesta e/o



eccezione, così provvedere: In via principale: A. accertare e dichiarare, anche d'ufficio, la nullità dei contratti preliminari di compravendita del 30.12.2015 (precisamente la proposta di acquisto dell'attrice Sig.ra      accettata dal convenuto      ) e del 2.2.2016 (atto pubblico del convenuto Notaio      ) indicati in atto e allegati, con conseguente condanna all'effetto restitutorio dell'indebita provvigione di Euro 12.200,00 a carico della convenuta mediatrice      Immobiliare S.r.l. in persona del legale rappresentante p.t. e dell'indebita parcella corrisposta al convenuto Notaio      ; B. accertare e dichiarare la nullità del contratto di compravendita del 27.6.2016 (atto pubblico del convenuto Notaio      , Rep. N.ro      ) indicato in atto e allegato, con conseguente condanna all'effetto restitutorio dell'indebito prezzo di Euro 415.000,00 a carico del convenuto      e dell'indebita parcella di Euro 8.000,00 corrisposta al convenuto Notaio      ; C. il tutto oltre interessi legali dalla data dell'indebito e al tasso *ex art.* 1284, comma quarto c.c. dalla data della domanda giudiziale e sino all'effettivo soddisfo. In via subordinata: D. accertare e dichiarare l'annullamento del contratto di compravendita del 27 giugno 2017 per dolo di cui all'art. 1439 c.c. con conseguente condanna all'effetto restitutorio dell'indebito prezzo di Euro 415.000,00 a carico del convenuto avv.      ; E. In via ulteriormente gradata, in via subordinata alle precedenti domande, accertati e dichiarati gli oneri, i difetti di inidoneità e/o difetti di conformità e/o la mancanza di qualità di cui sopra, dichiarare la risoluzione contrattuale della compravendita immobiliare del 27.6.2016 per inadempimento imputabile all'avv.      con conseguente condanna all'effetto restitutorio dell'indebito prezzo di Euro 415.000,00 a carico del convenuto      F. In via ulteriormente gradata, in via subordinata al rigetto della precedente domanda di risoluzione e fermo restando l'accertamento e la declaratoria degli oneri, i difetti di inidoneità e/o difetti di conformità e/o la mancanza di qualità di cui sopra, dichiarare e accertare la riduzione del prezzo di compravendita *ex artt.* 1480 e 1489 c.c. per l'importo di Euro 150.255,00 individuato con la perizia di parte o per il diverso importo anche maggiore che riterrà di giustizia e che emergerà all'esito dell'istruttoria, con conseguente condanna all'effetto restitutorio del relativo indebito prezzo a carico del convenuto avv.      ; G. In via residuale, dichiarare e condannare i convenuti all'ingiustificato arricchimento *ex art.* 2041 c.c.; H. il tutto oltre interessi legali dalla data dell'indebito e al tasso *ex art.* 1284, comma quarto c.c. dalla data della domanda giudiziale e sino all'effettivo soddisfo. In ogni caso: I. e in via principale autonoma, *ex art.* 1218 c.c. e in subordine *ex art.* 2043 c.c., accertare e

dichiarare la responsabilità in solido dei convenuti avv.      , la società



S.r.l. in persona del p.t e del Notaio di Roma per i fatti e i motivi sin qui esposti e per l'effetto condannare i predetti convenuti in solido al risarcimento dei danni subiti e subendi dall'attrice Sig.ra , in dipendenza di tutto quanto sin qui evidenziato e secondo le sequele causali, le voci di danno e per i correlativi titoli ivi rappresentati, da valutarsi anche in via equitativa ed in misura comunque non inferiore ad € 600.000,00 (comprensiva dell'importo del prezzo corrisposto nella denegata ipotesi di rigetto della declaratoria di invalidità e/o inefficacia dell'atto di compravendita del 27.6.2016) oltre rivalutazione economica, interessi legali dalla data dell'acquisto e al tasso *ex art.* 1284, comma quarto c.c. dalla data della domanda giudiziale e sino all'effettivo soddisfo, ovvero in alternativa e cumulativamente condannare gli stessi a voler corrispondere la somma correlata alle voci di danno emerse dall'istruttoria della causa; J. Liquidare comunque il detto risarcimento, anche in prospettiva futura, nella misura che sarà accertata in corso di causa e comunque nella misura ritenuta di giustizia, anche *ex art.* 1226 c.c.; K. Con richiesta di condanna dei convenuti tutti al pagamento di una somma equitativamente determinata *ex art.* 96, terzo comma c.p.c., stante la natura sanzionatoria (e non risarcitoria) della norma e a fronte delle condotte anche processuali dei convenuti meglio esposte in parte motiva. L. In ogni caso con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa ...”;

**per il convenuto (nota di trattazione cartolare per l'udienza di p.c.):** “... Con provvedimento notificato a mezzo pec il 22 marzo 2022 emesso a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 15/02/2022, l'intestato Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, ha fissato per la precisazione delle conclusioni l'udienza dell'11/04/2022 da svolgersi in modalità cartolare e ha assegnato alle parti termine fino a 5 giorni prima per il deposito di note di trattazione scritta con cui precisare le conclusioni nei limiti di quelle rassegnate negli atti introduttivi o nelle memorie *ex art.* 183, comma 6 c.p.c.. Con le presenti note il convenuto prof. Avv. precisa le proprie conclusioni riportandosi a quelle rassegnate nelle memorie 183, comma 6, n. 1 c.p.c., di seguito riportate e trascritte: ‘Voglia l'Ill.mo Tribunale di Roma adito, *contrariis reiectis*, in via pregiudiziale, dichiarare l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della procedura obbligatoria di mediazione di cui all'art. 5 d.l. 28/2010 e successive modificazioni. In via principale, rigettare tutte le domande attoree, in quanto carenti di interesse, inammissibili, improponibili, nonché totalmente infondate in fatto ed in diritto e, allo stato, non provate, con condanna della sig.ra al risarcimento dei danni *ex art.* 96 c.p.c.. Subordinatamente all'accoglimento

della domanda principale, respingere la domanda riconvenzionale formulata da



.r.l. perché infondata in fatto e diritto e non provata. Subordinatamente all'accoglimento della domanda principale, respingere la domanda di manleva formulata dal Notaio perché infondata in fatto e diritto e non provata e, in via riconvenzionale, condannare, per le ragioni esposte nella narrativa del presente atto, il Notaio a manlevare e tenere indenne il prof. Avv. da ogni conseguenza pregiudizievole, nessuna esclusa, che dovesse risultare all'esito del giudizio. Con vittoria di spese e compensi oltre I.V.A., C.P.A. e rimborso forfettario 15% ex lege'. Reitera l'eccezione di inammissibilità della domanda di riduzione del prezzo proposta nei confronti dell'odierno concludente per la prima volta dalla Sig.ra nelle memorie ex art. 183, comma 6, n. 1 c.p.c., eccezione sollevata dal concludente nella prima difesa utile (memorie ex art. 183, comma 6, n. 2 c.p.c.). Reitera tutte le istanze istruttorie ritualmente avanzate e non accolte che si intendono espressamente non rinunciate. Reitera l'istanza di approfondimento sulle discordanze emerse tra la planimetria di impianto in atti e quella acquisita dal Ctu in modalità digitale. Dichiaro di non accettare il contraddittorio su eventuali domande nuove ...”;

**per il convenuto (nota di trattazione cartolare per l'udienza di p.c.):** “... premesso: A seguito dello scioglimento della riserva, il G.I., ritenuta la causa matura per la decisione, ha rinviato all'udienza dell'11 aprile 2022 (da svolgere in modo cartolare), per la precisazione delle conclusioni. Il sottoscritto Avvocato Pietro , riportandosi integralmente a tutti i propri atti e verbali di causa, precisa le conclusioni come segue: ‘Voglia il Tribunale adito, ..., contrariis reiectis, dichiarare in via preliminare: 1) l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della procedura obbligatoria di mediazione di cui all'art. 5 d.l. 28/2010 e successive modificazioni; 2) che il Notaio ha assolto ogni obbligo di Legge e del mandato a lui conferito e di conseguenza nessuna richiesta può essere mossa nei suoi confronti; 4) Dichiarare improcedibile la richiesta di nullità dell'atto del Notaio

in quanto la signora avrebbe dovuto iniziare un procedimento per falso in atto pubblico al fine di verificare la correttezza delle dichiarazioni rese all'art.4 del medesimo atto; 6) si condanni la signora alla refusione di tutte le spese di Legge comprese quelle ex art. 96 cpc. In via subordinata, qualora sia provato l'abuso edilizio, dichiarare la responsabilità dell'avv. per le dichiarazioni false e/o mendaci contenute nel proprio atto, mallevando il notaio da ogni responsabilità in merito. Si chiede la condanna della signora Tania ex art. 96 c.p.c.. Con vittoria di spese e compensi come per legge ...”;



**per la convenuta (nota di trattazione cartolare per l'udienza di p.c.):** "... Con le presenti note, depositate telematicamente, l'Avv. \_\_\_\_\_, quale procuratore della S.r.l., alla luce del provvedimento adottato in data 17.03.2022 e comunicato in data 22.03.2022, con il quale l'Ill.mo Giudice, ha disposto che lo svolgimento dell'udienza dell'11/04/2022 per precisazione delle conclusioni abbia svolgimento mediante lo scambio ed il deposito in telematico di sintetiche note scritte, nel rispetto dei termini concessi, espone quanto segue. Nel richiamare pedissequamente quanto esposto sia in fatto che in diritto nei propri scritti difensivi, la scrivente difesa nel rassegnare le proprie conclusioni intende richiamare l'attenzione, anche alla luce di quanto emerso nelle risultanze istruttorie, le censure mosse a verbale in merito alle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio precisando rispetto a quanto evidenziato a verbale che la consulenza non è stata redatta sulla planimetria d'impianto con essa intesa quella prima del'39, ma con l'unica planimetria rinvenuta al catasto che non è certamente prima del 39 e quindi non utilizzabile come parametro di regolarità urbanistica, come sarà meglio specificato nella comparsa conclusionale. Tanto ciò premesso rassegna le proprie conclusioni: '1. Rigettare la richiesta di risarcimento del danno nei confronti del mediatore, atteso che nella presente fattispecie sono carenti i presupposti dell'art 1759 c.c., evidenziati in tesi di parti attrice, anche riguardo al fatto che alcun incarico specifico venne conferito dall'attrice al mediatore di effettuare delle indagini tecnico-giuridiche in merito all'accertamento della regolarità urbanistica del bene intermediato; 2. Rigettare la richiesta di solidarietà nel rapporto tra il mediatore, il venditore ed il notaio in quanto nella vicenda che ci occupa sono assenti i presupposti per l'applicazione dell'istituto della solidarietà così come licenziato dall'art. 1292 c.c., ovvero, dell'art 2055 c.c., così come motivato nella parte di diritto e per l'effetto rigettare la richiesta di risarcimento del danno in via solidale con riferimento alla posizione del mediatore; 3. Rigettare la richiesta di risarcimento del danno così come richiesta dall'attrice in quanto non provata nel suo ammontare in particolare alla somma di euro 100.000,00 della quale non è stato fornito alcun elemento probatorio in tal senso dall'attrice; 4. Rigettare la richiesta di restituzione della provvigione erogata al mediatore, in quanto nella fattispecie al vaglio siamo in presenza di una mediazione atipica ed il diritto alla provvigione era scollegato alla conclusione dell'affare come evidenziato nella parte in diritto e collegato invece alla accettazione della proposta irrevocabile d'acquisto; 5. In ogni caso, in applicazione dell'art. 1227, primo e secondo comma c.c., rigettare la richiesta di risarcimento del danno per concorso del danneggiato nella vicenda che ci occupa nei rapporti con il mediatore; ovvero, in applicazione del secondo



comma della norma citata, alcun diritto al risarcimento del danno può avanzare il creditore nei confronti del mediatore, atteso che il primo utilizzando l'ordinaria diligenza l'avrebbe potuta evitare; 6. In via riconvenzionale accertare la responsabilità nella fattispecie al vaglio, in via esclusiva al solo Notaio, ovvero al solo convenuto Sig. (venditore) ovvero in solido tra loro convenuti (Notaio e venditore) con esclusione di qualsiasi responsabilità del venditore ... (*rectius*, verosimilmente, del 'mediatore') ...; 7. Nella denegata ipotesi in cui il Giudice dovesse ravvisare una responsabilità del mediatore in solido con il Notaio e/o con il venditore, sempre in via riconvenzionale ed in applicazione dell'art 2055, comma secondo c.c., accertare e ripartire la responsabilità, rileva(t)o un maggior grado di responsabilità in capo al Notaio rogante ed in capo al venditore Sig. , anche in via equitativa, in riferimento al regresso tra gli stessi, atteso che il mediatore, come evidenziato in narrativa, ha limitato la sua attività alla fase delle trattative nelle quali le parti ebbero a scambiarsi la sola somma di euro 10.000,00 (diecimila/00), a titolo di caparra confirmatoria; ovvero in caso di accertamento di solidale responsabilità tra il Notaio, il venditore ed il mediatore anche in ragione del singolo grado di colpa, condannare il Notaio e/o il venditore a rifondere al mediatore quanto dovesse essere riconosciuto dallo stesso all'attrice; 8. Con vittoria di spese ed onorari di giudizio ...".

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione (rg 66098/2017), ritualmente notificato al convenuto , l'attrice allegava che con atto del 27/6/2016, a rogito del notaio (rep. ; racc. ), aveva acquistato dal convenuto, al prezzo pattuito di € 415.000, l'immobile sito a Roma, in , censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n , part. , sub , pervenuto all'alienante con contratto di compravendita del 23/5/2001 a rogito del medesimo notaio; che la compravendita era stata preceduta dalla stipula di un contratto preliminare in data 16/2/2016, con il quale il promittente venditore aveva dichiarato espressamente all'art. 5 che "non sono stati eseguiti lavori per i quali sarebbe stato necessario richiedere permesso a costruire o autorizzazione, né sono stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente legislazione edilizia urbanistica", dichiarazione ripetuta anche nell'atto di compravendita all'art. 4; che essa attrice si era avvalsa, per l'individuazione e l'acquisto dell'immobile, dell'intermediazione della S.r.l.; che, secondo la pubblicità dell'immobile predisposta dalla predetta agenzia, l'appartamento era stato proposto in vendita al prezzo di € 449.000 come interamente abitale, atteso che, secondo le indicazioni dell'agenzia, lo stesso "è sviluppato su due livelli (al 5° ed al 6° piano): il primo, composto da un'ampia zona living dotata di un balcone ed una



moderna cucina di elevato design; tramite una comoda scala si accede alla zona notte composta da un'ampia camera da letto padronale con bagno e una suite con vasca, uno studio, una camera doppia, un utile ripostiglio e terrazzino. Il tutto ristrutturato con ottime rifiniture"; che inoltre, sempre nella medesima brochure dell'agenzia relativa all'immobile, era proposto un corredo fotografico, che rappresentava un immobile di pregio sviluppato su due livelli "elegantemente ristrutturato"; che per provvedere al pagamento del prezzo essa attrice aveva richiesto l'erogazione di un mutuo bancario, garantito con ipoteca sul bene acquistato, dell'importo pari ad € 211.686,82 contratto con la Unipol Banca S.p.a.; che in data 8/6/2016 - ossia dopo la stipula del preliminare e pochi giorni prima la stipula del contratto definitivo- il Corpo di Polizia Municipale di Roma Capitale aveva contestato al convenuto di aver realizzato abusi edilizi nell'appartamento in vendita e lo aveva invitato a nominare un difensore di fiducia; che il convenuto aveva taciuto questa determinante circostanza e aveva proceduto al rogito, confermando le dichiarazioni circa la regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare, che al momento della vendita era stata descritta come composta da sei vani oltre servizi e così rappresentata anche nelle visure catastali allegate agli atti; che in data 25/1/2017, essendo ormai succeduta nella proprietà dell'immobile, essa attrice, del tutto ignara dell'iniziativa dell'Amministrazione comunale, aveva ricevuto un provvedimento di ingiunzione con Determinazione Dirigenziale del 16/12/2016, prot. n. \_\_\_\_\_, rep. n.

emessa dal Dirigente dell'Ufficio Disciplina Edilizia del Municipio XIII di Roma Capitale, con la quale era stato rilevato che, con riferimento all'immobile in questione, "il piano quinto ad uso abitativo è costituito da un soggiorno e dalla sola cucina con finestra su chiostрина ed un balcone, con l'altezza utile di piano pari a m. 2.80, fatta eccezione al di sotto di una piccola superficie soppalcata di circa mq 1.80, nella zona d'ingresso, in cui l'altezza del soffitto risulta essere a m. 2.25 circa. Tale piano quinto è collegato mediante scala interna, presente nel predetto soggiorno, con il piano sesto ad uso soffitta il quale è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso ad abitazione. In tale sesto piano sono presenti tre camere e due bagni, un ripostiglio, un disimpegno ed un terrazzo di pertinenza, ha una altezza variabile, in quanto sottotetto, da m. 1.35 minima a m. 2.75 massima circa per una superficie utile coperta di mq 53.20 circa. Gli Ambienti sopra indicati risultano provvisti di finestre ad eccezione del ripostiglio e di una camera che ne è priva ma collegata mediante porta con adiacente bagno. A tale piano sesto oltre la presenza di due bagni risultano altresì sia l'impianto di riscaldamento che l'impianto di condizionamento. Gli ambienti sono arredati con mobilio e armadi a muro", con conseguente ordine di procedere alla "rimozione o demolizione, entro 60 giorni dalla



notifica ..., di tutte le opere realizzate così come specificate in narrativa e delle ulteriori eventuali opere abusive nel frattempo eseguite sul fabbricato preesistente sito in Roma, in n. 54, Scala , int. ... in qualità di attuale proprietaria non responsabile”; che la realizzazione delle opere per il cambio di destinazione d’uso del piano superiore della suddetta unità immobiliare era stato contestato non ad essa attrice, attuale proprietaria dell’immobile, ma al proprio dante causa, ossia al convenuto ; che a quel punto aveva contestato l’accaduto al convenuto anche con diffide da parte del proprio legale con comunicazione del 9/2/2017 e successivamente con comunicazione del 14/3/2017; che essa attrice, che nel frattempo aveva eseguito dei lavori di miglioramento nell’appartamento in questione, aveva proposto ricorso al Tar Lazio avverso il richiamato provvedimento in qualità di “attuale proprietario non responsabile”, per evitare di doversi far carico della demolizione delle opere, con le quali -a detta del Comune- sarebbe stato realizzato il contestato mutamento di destinazione d’uso, e per scongiurare le conseguenze dell’accertamento della difformità edilizia del piano sesto; che anche il venditore aveva proposto autonomo ricorso al Tar Lazio; che successivamente e nelle more dello scambio delle comunicazioni con il convenuto, essa attrice aveva appreso dal medesimo che lo stesso era stato destinatario di un’azione giudiziaria da parte di una precedente promissaria acquirente, tale , cui evidentemente il convenuto aveva in precedenza provato a vendere l’immobile; che con sentenza del 31/5/2017, il Tar Lazio, II Bis, riconoscendo che l’attrice non era autrice del contestato abuso, aveva accertato l’illegittima destinazione d’uso del piano sesto, in quanto “l’abusività di un intervento edilizio per carenza del previo rilascio del permesso di costruire prescritto dalla legge sussiste e, dunque, va correttamente configurata anche nel caso in cui - come quello in trattazione- sia stato realizzato un aumento della superficie utile abitabile in virtù della destinazione a ‘residenziale’ di volumi che, secondo il titolo abilitativo rilasciato, risultino connotati da una destinazione d’uso diversa (quali le “soffitte” – cfr., ex multis, C.d.S., 7 febbraio 2011, n. 812), tenuto conto che modificazioni di tal genere costituiscono interventi di ‘ristrutturazione edilizia’ indipendentemente, tra l’altro, dal fatto che siano state realizzate o meno opere, essenzialmente a causa della chiara incidenza di essi sul carico urbanistico (cfr., ex multis, TAR Marche, Sez. I, 18 settembre 2015, n. 659)”; che inoltre, nel corso del giudizio amministrativo, essa attrice aveva presentato istanze di accesso agli atti per verificare comunque la conformità urbanistica dell’immobile e, all’esito, aveva constatato che l’immobile era stato realizzato in forza di licenze edilizie rilasciate dal Comune di Roma n. e dichiarato abitabile con



certificato n. del ; che, secondo quanto riportato nella planimetria del 1975 aggiornata al 18/6/2007, l'immobile risultava essere composto da: un quinto piano con un bagno e un ingresso; un sesto piano (denominato "piano servizi") con una camera e un bagno; che viceversa, sia nel contratto di compravendita del 27/6/2016 sia nell'atto di provenienza (art. 5 lettera a.), era stato dichiarato che l'attuale consistenza dell'immobile era conforme ai titoli autorizzatori rilasciati e che comunque sull'immobile acquistato da essa attrice non erano stati eseguiti interventi che avrebbero comunque richiesto un titolo autorizzatorio, come invece si sarebbe dovuto fare nella specie, stante il rilevato cambio di destinazione urbanistica; che l'evidente discordanza con le dichiarazioni rese dall'alienante si evinceva comparando la planimetria allegata all'atto di compravendita del 27/6/2016 con quella depositata in catasto fino al 18/6/2007: l'ultima planimetria depositata rappresentava un immobile così composto: quinto piano, soggiorno/pranzo con angolo cottura (in quella precedente c'era solo un soggiorno con un bagno) e sesto piano, 3 camere da letto e due bagni (in quella precedente vi era una camera non adibita a camera da letto e solo un bagno); che inoltre solo successivamente essa attrice aveva appreso che l'alienante, in data 28/10/2014, aveva depositato atto di "ampliamento per diversa distribuzione degli spazi interni"; che nel caso di specie ricorrevano, come meglio argomentato in citazione, le fattispecie della nullità del contratto di compravendita ovvero dell'annullamento per dolo (omissivo) ovvero di risoluzione del contratto per vendita di *aliud pro alio* o per mancanza di qualità; che dalla vicenda in questione essa attrice aveva subito un rilevante danno, di cui chiedeva il risarcimento, come meglio indicato in citazione. Tanto premesso, l'attrice instava per l'accoglimento delle conclusioni rassegnate in citazione nei seguenti termini: "Voglia l'Ill.mo Giudice adito, respinta ogni contraria eccezione e deduzione: In via principale, accertare e dichiarare la nullità del contratto di compravendita con conseguente effetto restitutorio dell'indebito; in via subordinata, accertare e dichiarare l'annullamento del contratto di compravendita del 27 giugno 2017 per dolo di cui all'art. 1439 c.c.; in via ulteriormente gradata, in via subordinata alle precedenti domande, accertati e dichiarati i difetti di inidoneità e/o difetti di conformità e/o la mancanza di qualità di cui sopra, dichiarare quindi la risoluzione contrattuale della compravendita immobiliare per inadempimento dell'avv. ; in via residuale, condannare i convenuti all'ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c.. In ogni caso ed in via principale autonoma, condannare i convenuti in solido al risarcimento dei danni subiti e subendi dall'attore, in dipendenza di tutto quanto in premessa evidenziato e secondo le sequele causali, le voci di danno e per i correlativi titoli ivi



rappresentati, da valutarsi anche in via equitativa ed in misura comunque non inferiore ad € 600.000,00 (comprensiva dell'importo del prezzo corrisposto) oltre rivalutazione economica, interessi dalla data dell'acquisto sino all'effettivo soddisfo, ovvero in alternativa e cumulativamente condannare gli stessi a voler corrispondere la somma correlata alle voci di danno emerse dell'istruttoria della causa; liquidare comunque il detto risarcimento, anche in prospettiva futura, nella misura che sarà accertata in corso di causa e comunque nella misura ritenuta di giustizia, anche ex art. 1226 c.c.. Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio, oltre a IVA e CAP come per legge”: benché in alcuni capi della domanda si sia usato il plurale (“... i convenuti ...”) o appaia presupposta una pluralità di convenuti (“... i convenuti in solido ...”), l'atto si riferisce alla citazione in giudizio del solo convenuto e quindi alle domande svolte nel giudizio ‘portante’, introdotto unicamente nei confronti dello stesso.

Con decreto ex art. 168 bis, comma 5, c.p.c. del 7/11/2017 era differita al 4/4/2018 l'udienza fissata in citazione.

Nel corso del giudizio si costituiva nuovo procuratore per parte attrice.

Si costituiva in giudizio il convenuto , il quale, contestata la domanda attrice, instava nel merito per l'accoglimento delle conclusioni rassegnate nell'originaria comparsa di risposta (“Voglia l'Ill.mo Tribunale di Roma adito, contrariis reiectis, in via pregiudiziale, dichiarare l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della procedura obbligatoria di mediazione di cui all'art. 5 d.l. 28/2010 e successive modificazioni. In via principale, rigettare tutte le domande attoree, in quanto carenti di interesse, inammissibili, improponibili, nonché totalmente infondate in fatto ed in diritto e, allo stato, non provate, con condanna della sig.ra al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c.. Con vittoria di spese e compensi oltre I.V.A., C.P.A. e rimborso forfettario 15% ex lege”).

All'udienza del 4/4/2018 si dava atto della pendenza della causa connessa n. 9789/2018 rg, pendente davanti alla medesima Sezione (d.ssa Schipani), ed era disposto rinvio all'udienza del 24/7/2018 sempre per trattazione.

Con atto di citazione (rg 66098/2017), ritualmente notificato al convenuto e alla S.r.l., l'attrice, richiamate le vicende di cui si è dato conto e prospettata la responsabilità tanto del primo (notaio, che aveva rogato l'atto) quanto della seconda (agenzia immobiliare, che aveva svolto attività di mediazione fra le parti), aveva infatti instato per l'accoglimento delle seguenti conclusioni: “Voglia l'Ill.mo Tribunale adito,



respinta ogni avversa domanda, richiesta e/o eccezione, così provvedere: in via preliminare, disporre la riunione del presente giudizio a quello promosso dalla Sig.ra nei confronti dell'Avv. ..., pendente presso il Tribunale Ordinario di Roma, contraddistinto dal RG. n. 66098/2017, Giudice Giammarinaro, sez. X, udienza di prima comparizione il 4/4/2018, per le ragioni esposte in narrativa. In via principale: Previo accertamento che il contratto di compravendita è nullo per i motivi esposti in diritto: Accertare e dichiarare la responsabilità del Notaio per aver ricevuto un atto di compravendita colpito da nullità sostanziale e in via solidale Accertare e dichiarare la responsabilità della società S.r.l. per violazione dell'obbligo di corretta informazione e del dovere di diligenza nell'adempimento del mandato e per l'effetto condannare in solido tra loro il Notaio e la società S.r.l. al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dalla Sig.ra nella misura già indicata e richiesta nell'atto di citazione promosso dalla Sig.ra nei confronti dell'Avv. , pendente presso il Tribunale Ordinario di Roma, contraddistinto dal RG.

n. 66098/2017, Giudice Giammarinaro, sez. X, prima udienza 4/4/2018, per complessivi € 600.000,00 oltre rivalutazione monetaria e interessi legali ex art. 1284 c.c. e per le voci di danno meglio esposte in narrativa nonché condannare il Notaio e la società S.r.l. in solido al pagamento del danno non patrimoniale meglio individuato in narrativa, da liquidarsi in via equitativa ex art. 1226 e 2056 c.c. in complessivi Euro 30.000,00. Con riserva di estendere la condanna in via solidale di tutti i danni di cui sopra anche al venditore Avv. all'esito della riunione dei giudizi. In ogni caso con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa". In particolare l'attrice faceva valere la responsabilità del notaio per aver rogato un atto di compravendita colpito da nullità sostanziale, con conseguente obbligo di restituzione della parcella e di risarcimento dei danni (cfr. atto di citazione a pagg. 10 e ss), così come faceva valere la responsabilità della società di intermediazione immobiliare per violazione dell'obbligo di corretta informazione e del dovere di diligenza nell'adempimento del mandato, con conseguente condanna alla restituzione della provvigione e al risarcimento dei danni (cfr. atto di citazione a pagg. 17 e ss).

Si costituiva in giudizio il convenuto , il quale, contestata la domanda attrice e chiesta la chiamata di terzo, instava per l'accoglimento delle conclusioni rassegnate in comparsa di risposta ("... In via preliminare: 1) dichiarare l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della procedura obbligatoria di mediazione di cui all'art. 5 d.l.



28/2010 e successive modificazioni; 2) autorizzare la chiamata in causa dell'avv.to ... reo di aver reso dichiarazioni false e/o mendaci in atto pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 269 secondo comma del codice di rito e per gli effetti chiede lo spostamento della prima udienza allo scopo di consentire la citazione del terzo nel rispetto dei termini dell'articolo 163 bis, al fine di manlevare il notaio da qualsiasi responsabilità in merito; 3) Dichiarare improcedibile la richiesta di nullità dell'atto del Notaio Rep. Rac. , in quanto la signora avrebbe dovuto iniziare un procedimento per falso in atto pubblico al fine di verificare la correttezza delle dichiarazioni rese dall'Avv. all'art. 4 del medesimo atto. Dichiarare altresì che nessuna responsabilità può essere ascritta al notaio e, per gli effetti, dichiarare infondate in fatto e in diritto le domande della signora . In via subordinata, qualora sia provato l'abuso edilizio, dichiarare la responsabilità dell'avv. per le dichiarazioni false e/o mendaci contenute nel proprio atto, mallevando il notaio da ogni responsabilità in merito. Si chiede la condanna della signora ex art. 96 c.p.c.. Con vittoria di spese e compensi come per legge”).

Si costituiva in giudizio anche la convenuta S.r.l., la quale, contestata la domanda attrice e spiegata domanda riconvenzionale, instava per l'accoglimento delle conclusioni rassegnate in comparsa di risposta (“Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, gradatamente: in via preliminare: Si eccepisce il difetto d'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c., in capo all'attrice nella richiesta di nullità del contratto di compravendita nella vicenda in esame, non essendo gli attuali convenuti parti contrattuali del contratto di compravendita destinatarie del relativo atto che s'intende censurare di nullità. Nel merito gradatamente: 1) Rigettare la richiesta di risarcimento del danno nei confronti del mediatore, atteso che nella presente fattispecie sono carenti i presupposti dell'art. 1759, c.c., evidenziati in tesi di parte attrice, anche riguardo al fatto che alcun incarico specifico venne conferito dall'attrice al mediatore di effettuare delle indagini tecnico-giuridiche in merito all'accertamento della regolarità urbanistica del bene intermediato; 2) Rigettare la richiesta di solidarietà nel rapporto tra il mediatore, il venditore e il notaio in quanto nella vicenda che ci occupa sono assenti i presupposti per l'applicazione dell'istituto della solidarietà così come licenziato dall'art. 1292, c.c., ovvero, dell'art. 2055 c.c., così come motivato nella parte di diritto e per l'effetto rigettare la richiesta di risarcimento del danno in via solidale con riferimento alla posizione del mediatore; 3) Rigettare la richiesta di risarcimento del danno così come richiesta dall'attrice, in quanto non provata nel suo ammontare in particolare alla



somma di euro 100.000,00 della quale alcun elemento probatorio in tal senso viene indicato e provato dall'attrice; 4) Rigettare la richiesta di restituzione della provvigione erogata al mediatore, in quanto nella fattispecie al vaglio siamo in presenza di una mediazione atipica e il diritto alla provvigione era scollegato alla conclusione dell'affare come evidenziato nella parte in diritto e collegato all'accettazione della proposta irrevocabile d'acquisto; 5) In ogni caso, in applicazione dell'art. 1227, primo e secondo comma, c.c., rigettare la richiesta di risarcimento del danno per concorso del danneggiato nella vicenda che ci occupa nei rapporti con il mediatore; ovvero, in applicazione del secondo comma della norma citata, alcun diritto al risarcimento del danno può avanzare il creditore nei confronti del mediatore, atteso che il primo utilizzando l'ordinaria diligenza l'avrebbe potuto evitare; 6) In via riconvenzionale accertare la responsabilità nella fattispecie al vaglio, in via esclusiva al solo Notaio coevo convenuto (ovvero del venditore nel caso di riunione del presente giudizio a quello pendente nei confronti di quest'ultimo sopra evidenziato) con esclusione di qualsiasi responsabilità del mediatore; 7) Nella denegata ipotesi in cui il Giudicante dovesse ravvisare una responsabilità del mediatore in solido con il Notaio (e il venditore in caso di riunione), sempre in via riconvenzionale ed in applicazione dell'art. 2055, comma secondo, c.c., accertare e ripartire la responsabilità, rilevando un maggior grado di responsabilità in capo al Notaio rogante anche in via equitativa, in riferimento al regresso tra gli stessi, atteso che il mediatore, come evidenziato in narrativa, ha limitato la sua attività alla fase delle trattative nelle quali le parti ebbero a scambiarsi la sola somma di euro 10.000,00 a titolo di caparra confirmatoria; ovvero in caso di accertamento di solidale responsabilità tra il Notaio ed il mediatore anche in ragione del singolo grado di colpa, condannare il Notaio a rifondere al mediatore quanto dovesse essere riconosciuto dallo stesso all'attrice (ovvero in caso di riunione in ragione del grado della sua colpa condannare il venditore a rifondere al mediatore quanto dovesse essere riconosciuto dallo stesso all'attrice); 8) Con vittoria di spese ed onorari di giudizio").

All'udienza del 24/7/2018, chiamate le due cause davanti allo stesso Giudice, era disposta la riunione della causa n. 9789/2018 rg a quella n. 66098/2017 rg per connessione oggettiva e parzialmente soggettiva ed erano assegnati i richiesti termini ex art. 183/6 c.p.c., con rinvio all'udienza del 26/2/2019.

Le parti depositavano memorie ex art. 183/6 n. 1 c.p.c., con cui precisavano le conclusioni, poi riportate ovvero di fatto richiamate nelle note di trattazione scritta per l'udienza di p.c..



Con memoria ex art. 183/6 n. 2 il convenuto e la convenuta S.r.l. eccepivano la novità e quindi l'inammissibilità delle conclusioni rassegnate dall'attrice nella predetta memoria ex art. 183/6 n. 1 c.p.c..

Alla successiva udienza del 29/10/2019 le parti insistevano nelle rispettive istanze e richieste istruttorie e con ordinanza riservata del 30/1/2020 erano "... 1)... (ammessi)... tutti i documenti, ad eccezione del seguente di cui dispone lo stralcio: comparsa di costituzione e risposta depositata dal prof. avv. nel procedimento RG 7707/2016, attualmente pendente innanzi al presente Tribunale di Roma; 2) ...(ammesse)... le prove orali come in parte motiva; 3) Ordina(to) ex art. 210 c.p.c. al Condominio di ex art. 210 c.p.c. di esibire la documentazione relativa all'impianto di riscaldamento centralizzato e, in particolare, dei documenti da cui risultino l'anno di costruzione e collaudo dell'impianto e l'indicazione delle unità immobiliari raggiunte dallo stesso, mediante deposito in cancelleria a cura della parte richiedente ...", con rinvio al 18/3/2020 per l'assunzione dei soli interrogatori formali, udienza poi rinviata all'1/7/2020 per l'emergenza Covid.

Con decreto 11/6/2020 era disposto ulteriore rinvio all'udienza del 27/1/2021 sempre per l'emergenza Covid.

Subentrato in concreto questo Giudice nel ruolo in data 20/1/2021, all'udienza dell'1/2/2021 si procedeva all'assunzione degli interrogatori formali ammessi, incombenza conclusa alla successiva udienza del 22/2/2021, nel corso della quale era ammessa ctu con il seguente quesito: "accerti il Ctu, previo esame della documentazione in atti e di quanto eventualmente acquisito, nel contraddittorio fra le parti, presso pubblici uffici, lo stato di fatto attuale dell'immobile per cui è causa, la destinazione d'uso effettiva e l'eventuale diversa destinazione d'uso dei locali come risulta dai titoli abilitativi e l'esistenza di eventuali difformità esistenti tra lo stato di fatto, i titoli abilitativi, le planimetrie e i dati catastali; accerti il Ctu la sequenza cronologica nel rilascio dei titoli abilitativi e nell'eventuale modifica delle planimetrie catastali, indicando chi, in ipotesi, abbia avanzato le relative richieste ai competenti uffici; nel caso di accertata esistenza di abusi edilizi, precisi se i predetti abusi siano o meno sanabili e conseguentemente indichi i relativi costi di sanatoria ovvero indichi i costi di riduzione in pristino; nel caso di riduzione in pristino accerti il Ctu, se possibile, il valore commerciale dell'immobile al momento del rogito, al momento dell'introduzione della causa e all'attualità".

Alla successiva udienza del 15/2/2022, fissata per esame della ctu, si dava atto a verbale che "... il procuratore di parte attrice chiede che il Ctu precisi meglio quanto



argomentato in tema di difformità catastale ...”; che “... il procuratore di parte convenuta reitera le osservazioni del proprio Ctp, rilevando che le risposte del Ctu non sono state esaurienti e documentate con particolare riferimento alla zona in cui vi è lo stabile ...”; che “... il procuratore della società convenuta fa presente che la ctu si fonda su un presupposto non accoglibile, in quanto richiama la planimetria d’impianto ...”; che “... il procuratore del convenuto nulla osserva sulla ctu ...” e che “... il Ctu dichiara: ‘per quanto riguarda le questioni di parte attrice e del convenuto , si tratta di problematiche già evidenziate in sede di osservazioni e sulle quali già si è replicato. Ad ogni buon conto precis(a) che indubbiamente la planimetria catastale dell’immobile rappresenta la situazione attuale dell’immobile, che peraltro non ha a monte supporto di titoli abilitativi edilizi assentiti, come meglio specificato nell’elaborato peritale. In ordine alla questione della difformità di planimetria, con riferimento a quella prodotta dal convenuto , ribadisce che la relazione è stata effettuata sulla base della documentazione richiesta e ottenuta dal Catasto. A memoria non ricorda se la planimetria prodotta in atti dal convenuto presentasse prove sulla provenienza. In ordine alla questione della zona evidenzi(a) che il Ctp non ha correttamente individuato la cd zona omogenea, individuabile in modo univoco attraverso il sistema di geolocalizzazione reso disponibile dal portale telematico dell’OMI – ADE di ricerca su mappa geopoi, per cui confermo quanto esposto. Per quanto riguarda la contestazione dell’avv.to , evidenzi(a) che non risultano osservazioni da parte della società e che le odierne osservazioni si riferiscono a questione già dibattuta e condivisa dai Ctp presenti alle operazioni e che hanno depositato osservazioni. Si tratta di questione giuridica’ ...”.

Con ordinanza riservata 17-20/3/2022 la causa, ritenuta matura per la decisione, era rinviata all’udienza dell’11/4/2022, da svolgere in modalità cartolare, per la precisazione delle conclusioni; era assegnato alle parti il termine di legge fino a cinque giorni prima dell’udienza per depositare note di trattazione cartolare contenenti le conclusioni.

Le parti -come detto- hanno provveduto al deposito di note di trattazione cartolare, contenenti le conclusioni definitive.

All’udienza dell’11/4/2022, svolta appunto in modalità cartolare e con redazione di apposito verbale, la causa veniva trattenuta in decisione, con assegnazione dei richiesti termini di legge ex artt. 190 e 281 quinquies c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali (60 giorni) e di repliche (ulteriore 20 giorni): i termini ex artt. 190 e 281 quinquies c.p.c. sono scaduti il 30/6/2022.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione preliminare di improcedibilità della domanda attrice, sollevata tanto dal convenuto quanto dal convenuto , è chiaramente infondata.

Va infatti ribadito che la presente causa, benché abbia ad oggetto un bene immobile, non è una controversia su diritti reali, ma è una controversia su un rapporto di natura personale (contratto di vendita immobiliare), di cui è stata chiesta la dichiarazione di nullità ovvero l'annullamento ovvero la risoluzione.

Per quanto riguarda l'eccezione di inammissibilità delle domande formulate dall'attrice nella memoria ex art. 183/6 n. 1 c.p.c., in quanto asseritamente nuove, valgono le seguenti osservazioni.

Preliminarmente, richiamato quanto esposto in ordine ai due giudizi riuniti, si osserva che l'attrice ha proposto tre distinte domande nei confronti di altrettanti distinti convenuti: una domanda nei confronti del convenuto (venditore dell'unità immobiliare, per cui è causa); una domanda nei confronti del convenuto (notaio, che aveva rogato l'atto di vendita) e una domanda nei confronti della convenuta S.r.l. (agenzia immobiliare, che aveva intermediato fra venditore e compratore).

E' evidente che, tenuto conto della posizione sostanziale di ciascuno dei convenuti all'interno della vicenda negoziale che qui ci occupa, differenti sono le ipotesi di responsabilità, astrattamente riconducibili all'uno o all'altro dei convenuti; analogamente distinti sono i destinatari delle varie domande svolte dall'attrice, essendo evidente che, p.es., la domanda di nullità del contratto di compravendita può essere proposta solo nei confronti della controparte contrattuale.

Per evidenti ragioni di priorità logico-giuridica, va esaminata in primo luogo la domanda, articolata in varie domande subordinate, svolta nei confronti del convenuto , prima promittente venditore e poi venditore dell'immobile oggetto di causa.

Tanto premesso, si osserva che il convenuto , prima ancora dell'infondatezza della domanda asseritamente nuova, ha eccepito l'inammissibilità, in quanto appunto nuova, della domanda di riduzione del prezzo, in relazione alla quale dichiarava di non accettare il contraddittorio (cfr. memoria ex art. 183/6 n. 2 c.p.c. del convenuto : "... In particolare, si eccepisce l'assoluta inammissibilità della domanda di riduzione del prezzo, subordinata al mancato accoglimento della domanda di risoluzione ... . Infatti, la struttura e natura dei rimedi posti a disposizione dell'acquirente in materia di vizi della cosa venduta è fondata sull'incompatibilità logico-giuridica degli stessi e sulla necessaria prevalenza da



attribuirsi alla scelta per la risoluzione, ove prospettata per prima, che si pone in netta ed inconciliabile antitesi con quella relativa alla riduzione del prezzo. La domanda di risoluzione, infatti, comporta il venir meno del contratto, mentre l'azione estimatoria necessariamente lo presuppone. Ancorché inammissibile, in quanto incompatibile con la domanda di risoluzione proposta con priorità, la domanda di riduzione del prezzo conferma l'interesse meramente speculativo della Sig.ra ad ottenere un indebito 'sconto' sul prezzo di vendita, interesse già tradito nella analoga proposta formulata dalla medesima nella fase stragiudiziale consistente nell'accollo da parte del dell'intero importo del mutuo (cfr. doc. 22 fascicolo del convenuto) ...”.

Nella comparsa conclusionale il convenuto ha ulteriormente dedotto che “... Parte attrice ha apportato una modificazione della causa petendi, sostenendo che essa risiedesse ‘nel cambio abusivo con opere della destinazione ad uso servizi della soffitta al piano sesto ... e quindi l'accertamento del fatto illecito di avere venduto all'attrice Sig.ra una soffitta che è stata in maniera abusiva materialmente trasformata, proposta in vendita, mostrata e venduta all'attrice Sig.ra come ad uso residenziale’ ...” e che “... La Sig.ra ha, inoltre, modificato il petitum introducendo una domanda nuova di riduzione del prezzo, in aggiunta a quella di risoluzione del contratto per inadempimento, contestata dallo scrivente convenuto nella prima difesa utile, in quanto alternativa e incompatibile con quella di risoluzione, e una nuova domanda, principale e autonoma, di accertamento della responsabilità extracontrattuale, solidale dei convenuti con condanna degli stessi al risarcimento del danno ...” (cfr. comparsa conclusionale del convenuto ).

L'eccezione è infondata, in quanto l'attrice ha prospettato la nullità del contratto di compravendita per eccepita violazione dell'art. 40 L. 47/1985 e/o dell'art. 46 DPR 380/2001 e dell'art. 29, comma 1 bis, della L. 52/1985, per cui, prospettati dall'attrice i fatti su cui si fonda la domanda, come su declinata, è evidente, stante anche il rilievo d'ufficio dell'eventuale nullità, che ogni ulteriore valutazione è rimessa al Giudice, previo accertamento dell'esistenza dei fatti allegati e provati e dell'instaurazione del contraddittorio sul punto (art. 101, comma 2, c.p.c.).

Per quanto riguarda la pretesa domanda nuova, è sufficiente richiamare, alla luce del più recente orientamento di legittimità, il concetto di identità della complessiva vicenda sostanziale e di connessione per alternatività delle domande (cfr. Cass. SU 22404/2018).

Inoltre, pur essendo innegabile che l'azione di risoluzione del contratto e l'azione di riduzione del prezzo, spettanti al compratore ex art. 1489 c.c. (in caso di oneri non



apparenti) ovvero ex art. 1492 c.c. (in caso di vizi non conosciuti), sono distinte tra di loro, poiché l'una è diretta all'eliminazione del contratto, mentre l'altra alla conservazione dello stesso, pur se in parte modificato, non va dimenticato che *“il divieto, sancito dall'art. 1453, secondo comma, cod. civ., di richiedere l'adempimento del contratto quando sia stata domandata la risoluzione dello stesso non preclude anche la possibilità di formulare la richiesta in questione in via meramente subordinata rispetto all'altra”* (cfr. Cass. 20899/2013).

Chiaramente infondata è l'ulteriore eccezione, in quanto nelle conclusioni in citazione, benché -come rilevato- si sia usato il plurale (cfr. conclusioni nel primo atto di citazione: *“... in ogni caso e in via principale autonoma, condannare i convenuti in solido al risarcimento dei danni ...”*), appare evidente che l'attrice abbia chiesto *“... in ogni caso e in via principale autonoma ...”* la condanna al risarcimento dei danni connessi alla richiamata vicenda contrattuale, irrilevante essendo il riferimento, contenuto nella citata memoria ex art. 183/6 n. 1 c.p.c., alla qualificazione della domanda in termini di danno da responsabilità contrattuale o da responsabilità extracontrattuale; infatti, a fronte dei fatti allegati e provati, ogni valutazione giuridica è rimessa al Giudice.

L'analogia eccezione di inammissibilità, sollevata dalla convenuta S.r.l., verrà esaminata nel prosieguo, se e in quanto necessario.

La domanda attrice, così come proposta, è infondata e va rigettata.

Iniziando -si segue l'ordine dei capi delle conclusioni definitive di parte attrice- dalla domanda di nullità, valgono le seguenti osservazioni: va precisato che le conclusioni, formulate nella memoria ex art. 183/6 n. 1 c.p.c. dopo la riunione e poi richiamate nella nota di trattazione cartolare, sono uniche nei confronti dei tre convenuti, per cui talora le domande si intersecano.

Sicuramente infondata è la domanda attorea sub A delle conclusioni definitive (cfr. conclusioni in epigrafe: *“... A. accertare e dichiarare, anche d'ufficio, la nullità dei contratti preliminari di compravendita del 30.12.2015 (precisamente la proposta di acquisto dell'attrice Sig.ra     accettata dal convenuto avv.     ) e del 2.2.2016 (atto pubblico del convenuto Notaio     ) indicati in atto e allegati, con conseguente condanna all'effetto restitutorio dell'indebita provvigione di Euro 12.200,00 a carico della convenuta mediatrice*

*S.r.l. in persona del legale rappresentante p.t. e dell'indebita parcella corrisposta al convenuto Notaio     ...”*).



L'attrice ha prospettato l'invocata nullità sul presupposto della violazione dell'art. 40 L. 47/1985 e/o dell'art. 46 DPR 380/2001 e dell'art. 29, comma 1 bis, della L. 52/1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010 convertito, con modificazioni, nella L. 122/2010.

Peraltro è pacifico che la suddetta normativa sia applicabile solo ai contratti di vendita immobiliare e non anche ai contratti preliminari, aventi invero effetti solo obbligatori fra le parti, come da condivisa giurisprudenza di legittimità: sul primo profilo di prospettata nullità è sufficiente richiamare Cass. 6685/2019, mentre sul secondo profilo è sufficiente richiamare Cass. 7521/2022.

L'attrice non ha prospettato profili di nullità diversi da quelli riconducibili alla pretesa violazione della richiamata normativa, per cui la domanda, di cui al capo A delle conclusioni, va rigettata.

Al rigetto della domanda in relazione al capo A consegue il rigetto *in parte qua* delle connesse domande restitutorie svolte nei confronti dei convenuti e della S.r.l..

Per quanto riguarda il capo B delle conclusioni attoree (cfr. conclusioni: "... B. accertare e dichiarare la nullità del contratto di compravendita del 27.6.2016 (atto pubblico del convenuto Notaio ) indicato in atto e allegato, con conseguente condanna all'effetto restitutorio dell'indebito prezzo di Euro 415.000,00 a carico del convenuto avv. e dell'indebita parcella di Euro 8.000,00 corrisposta al convenuto Notaio ..."), appare opportuno rammentare, come da ultimo ribadito nella comparsa conclusionale, che l'attrice ha eccepito la "Nullità *ex art. 29 comma 1-bis* L. 52/1985 per difformità catastale tra lo stato di fatto, le planimetrie e i dati catastali" (punto 42), evidenziando che "... Il Ctu ha accertato tutte le difformità esistenti tra lo stato di fatto dell'immobile, le planimetrie e i dati catastali ..." (punto 43); che "... In sintesi e per quanto qui d'interesse ai fini della consistenza delle difformità rilevate tra lo stato di fatto e la planimetria e i dati catastali, il Ctu ha accertato che: a. L'intero piano sesto (già soffitta) è stato oggetto di un cambio di destinazione d'uso da piano servizi a piano abitabile; b. L'immobile ha avuto un aumento di volumetria interna mediante l'acquisizione di una porzione di area esterna di proprietà presumibilmente condominiale; c. Sono state realizzate varie opere abusive ..." (punti 45-48); che "... Nella fattispecie, il contratto di compravendita del 27.6.2016 contiene formalmente la dichiarazione *ex art. 29, comma 1-bis* L. 52/1985 di conformità dello stato di fatto ai dati catastali e alla planimetria (vedi art. 1, punto 2 del



contratto di compravendita): tuttavia l'istruttoria e la ctu hanno inequivocabilmente comprovato la mendacità di tale dichiarazione. ..." (punto 50) e che "... -alla luce delle risultanze della ctu che ha pacificamente accertato che la destinazione ad uso abitativo del piano soffitta costituisce un intervento abusivo e non legittimato- non vi è sicuramente conformità tra lo stato di fatto dell'immobile compravenduto e i dati catastali (che infatti indicano la presenza di 6,5 vani abitativi per una rendita catastale di Euro 1.577,78) ..." (punto 53).

In relazione all'eccezione "Nullità ex artt. 40 L. 47/1985 o art. 46 D.P.R. 380/2001 per omessa indicazione dei titoli abilitativi edilizi individuati dal Ctu", sempre nella comparsa conclusionale di parte attrice è dato leggere che "... Nella fattispecie sussiste, inequivocabilmente, anche la nullità testuale per omessa indicazione dei titoli abilitativi edilizi individuati dal Ctu nel contratto di compravendita del 27.6.2016 e quindi per violazione degli artt. 40 L. 47/1985 o art. 46 D.P.R. 380/2001 (l'individuazione della norma applicabile alla fattispecie non è possibile perché il Ctu non è stato in grado di accertare l'epoca di realizzazione dell'immobile ma, come chiarito dalla Cassazione, le due norme sono sostanzialmente sovrapponibili, vedi Cass. SS.UU. sent. n. 8230 del 2019 cit.) ..." (punto 55); che "... la nullità (qualificata come testuale e non sostanziale) prevista dalle norme in rubrica sussiste -non solo nel caso di materiale assenza a livello 'topografico' della dichiarazione nel contratto di compravendita- bensì anche nel caso in cui i titoli abilitativi edilizi richiamati siano inesistenti o non riferibili all'immobile oggetto del contratto: in altri termini, la nullità sussiste anche nel caso di dichiarazione mendace ..." (punto 56); che "... il Ctu, in risposta al quesito 2, ha individuato e menzionato quali siano i titoli abilitativi edilizi dell'immobile per cui oggi è causa e che risultano reperibili presso gli Uffici Comunali: 'Titoli abilitativi 1. progetto numero                    del 1970 ... 2. progetto numero                    del 1972 ... 3. progetto numero                    del 1975' (vedi pagg. 8 e 9 della ctu dell'Ing.                    , in atti) ..." (punto 58); che "... Dunque il Ctu ha inequivocabilmente accertato che i titoli abilitativi edilizi riferibili all'immobile per cui è causa non sono stati menzionati nell'atto di compravendita del 27.6.2016 e -di converso- i titoli abilitativi menzionati dal convenuto Notaio                    non risultano mai menzionati dal Ctu ..." (punto 59) e che "... Per completezza d'indagine e per rispondere compiutamente al quesito, il Ctu ha effettuato plurimi accessi presso gli Uffici Comunali al fine di verificare se le licenze edilizie menzionate nel contratto di compravendita fossero comunque esistenti o riferibili all'immobile per cui oggi è causa: all'esito



dell'indagine il Ctu non ha reperito alcuno dei provvedimenti citati dallo stesso Notaio presso i competenti Uffici Comunali ..." (punto 61).

Tanto premesso, valgono le seguenti osservazioni.

In ordine al requisito della conformità catastale oggettiva dell'immobile va ricordato che, come previsto dall'art. 29, comma 1 bis, della L. 52 del 1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010 convertito, con modificazioni, nella L. 122/2010, "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Va al riguardo ricordato, in relazione alle conseguenze sul contratto di compravendita immobiliare in ipotesi di accertata mancanza di detto requisito, che in base a condivisa giurisprudenza le indicazioni circa la c.d. conformità catastale oggettiva, prevista a pena di nullità del contratto di trasferimento immobiliare, riguardano l'identificazione catastale del bene, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto (cfr. Cass. 20526/2020, in tema di domanda ex art. 2932 c.c., ma il principio è di portata generale), con la precisazione, ai fini della prevista sanzione della nullità dell'atto, che *"in tema di atti notarili, la dichiarazione richiesta dall'art. 19, comma 14, del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in legge 30 luglio 2010, n. 122, riguarda la conformità allo stato di fatto non della sola planimetria dell'immobile, ma anche dei dati catastali, questi ultimi costituendo gli elementi oggettivi di riscontro delle caratteristiche patrimoniali del bene, rilevanti ai fini fiscali; l'omissione determina la nullità assoluta dell'atto, perché la norma ha una finalità pubblicistica di contrasto all'evasione fiscale, conseguendone la responsabilità disciplinare del notaio, ai sensi dell'art. 28, primo comma, della legge 16 febbraio 1913, n. 89"* (cfr. Cass. 8611/2014).

Non è sufficiente la mera dichiarazione di conformità delle planimetrie, essendo invece necessaria la dichiarazione di conformità catastale (cfr. Cass. 21828/2019:



*“La dichiarazione di conformità dell’immobile ai dati catastali ex art. 29, comma 1-bis, della l. n. 52 del 1985, non può essere surrogata dalla mera dichiarazione di conformità delle planimetrie, sicché il notaio che redige l’atto senza inserire la dichiarazione di conformità catastale incorre in una nullità ex art. 28 della l. notarile”*).

La dichiarazione riguarda la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nel senso, cioè, che la suddetta dichiarazione delle parti intestatarie deve riguardare tanto i dati catastali quanto le planimetrie (cfr. Cass. 39403/2021 in motivazione: *“... l’onere dichiarativo posto a carico degli intestatari dell’atto non può certamente ritenersi assolto tramite la dichiarazione di conformità allo stato di fatto della sola planimetria catastale depositata, posto che la planimetria non può sopperire alla mancanza della dichiarazione di conformità allo stato di fatto dell’immobile anche del distinto requisito richiesto dalla norma e rappresentato dai dati catastali, soltanto questi ultimi costituendo gli elementi oggettivi di riscontro delle caratteristiche patrimoniali dell’immobile rilevanti ai fini fiscali. In altri termini, in tema di atti notarili, la dichiarazione richiesta dall’art. 29, comma 1-bis, riguarda la conformità allo stato di fatto non della sola planimetria dell’immobile, ma anche dei dati catastali, questi ultimi costituendo gli elementi oggettivi di riscontro delle caratteristiche patrimoniali del bene, rilevanti ai fini fiscali; l’omissione determina la nullità assoluta dell’atto, perché la norma ha una finalità pubblicistica di contrasto all’evasione fiscale, conseguendone la responsabilità disciplinare del notaio, ai sensi dell’art. 28 della legge notarile (Cass., n. 8611 del 2014, cit.; Cass., Sez. II, 11 ottobre 2016, n. 20465; Cass., Sez. II, 29 agosto 2019, n. 21828; Cass., Sez. II, 31 luglio 2020, n. 16519). Dunque, la dichiarazione di conformità ha come termini di riferimento sia la planimetria sia i dati catastali. La mancata dichiarazione di conformità di questi ultimi con lo stato di fatto determina la nullità dell’atto. La dichiarazione in questione deve attestare anche che i dati catastali, rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, siano conformi allo stato di fatto dell’immobile ...”*).

Pertanto, la conformità catastale oggettiva, pena la nullità dell’atto, riguarda tanto la rispondenza dei dati identificativi catastali quanto l’identificazione della planimetria catastale riferita all’immobile oggetto di compravendita e la conformità dello stato di fatto immobile alle planimetrie: si tratta degli elementi oggettivi di riscontro delle caratteristiche patrimoniali del bene, rilevanti ai fini fiscali.

A livello normativo, con riferimento invece alla seconda prospettata ipotesi di nullità, va ricordato che l’art. 40 L. 47/1985 del 28/2/1985 (recante ‘Norme in materia di controllo



dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni amministrative e penali') prevede, per quanto di interesse, che "Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. ..." (comma 2) e che "Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dall'insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente" (comma 3).

La medesima disciplina si ritrova sostanzialmente nell'art. 46 del DPR 380/2001 del 6/6/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), che non ha abrogato il citato art. 40 L. 47/1985 e che prevede, in merito alla 'nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985', che "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù" (comma 1); "La sentenza che accerta la



nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti” (comma 3); “Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa ” (comma 4) e che “Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria” (comma 5).

Alla luce della più risalente disposizione (citato art. 40 L. 47/1985), da applicare al caso di specie, si può quindi affermare che è vietato, essendo colpito da nullità il relativo atto, il trasferimento di beni immobili, che siano stati costruiti senza un valido titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, licenza, e così via).

La questione di fondo, su cui si articolava il dibattito dottrinario e la pratica giurisprudenziale, riguardava la portata della sanzione della nullità e se la relativa normativa dovesse essere interpretata, *in parte qua*, in senso sostanziale o in senso testuale.

In data successiva all’introduzione del presente giudizio (2017), l’orientamento si è affermato e consolidato nel senso della configurabilità di una nullità testuale, alla luce dell’art. 1418, comma 3, c.c..

Al riguardo, sostanzialmente parificando le due discipline normative invero simili, è stato affermato che *“la nullità comminata dall’art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 va ricondotta nell’ambito del comma 3 dell’art. 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità “testuale”, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un’unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell’immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell’immobile. Pertanto, in presenza nell’atto della dichiarazione dell’alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all’immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato”* (cfr. Cass. SU 8230/2019).



Si tratta di orientamento, espresso dal massimo organo di legittimità, che ha trovato ulteriore conferma con la successiva Cass. 538/2020, così che è possibile ritenere superato il diverso orientamento giurisprudenziale c.d. sostanzialista, che ricollegava l'invalidità del contratto al profilo sostanziale della conformità del bene allo strumento concessorio menzionato nell'atto di trasferimento, richiamato, p.es., da Cass. 2359/2013, Cass. 25811/2014 e Cass. 18261/2015; quindi il contratto è e rimane valido per il solo fatto che sia stato ivi menzionato il provvedimento autorizzativo, rilasciato con riferimento a quel determinato immobile, e, per gli immobili edificati prima del 1° settembre 1967, per il solo fatto che vi sia la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza.

Trattandosi di una nullità testuale (art. 1418, comma 3, c.c.), la stessa è pertanto configurabile solo se e in quanto negli atti tra vivi, con i quali vengano trasferiti diritti reali su immobili, non sia stata riportata l'indicazione degli estremi della concessione edilizia dell'immobile oggetto di compravendita ovvero degli estremi della domanda di concessione in sanatoria ovvero ancora, per gli immobili la cui costruzione sia anteriore all'1/9/1967, non vi sia la dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante detta circostanza. Viceversa è da escludere qualsiasi accertamento in relazione alla regolarità sostanziale del bene sotto il profilo urbanistico ossia qualsiasi accertamento in ordine alla conformità o meno della realizzazione edilizia rispetto alla licenza o alla concessione.

Nel caso di specie, si osserva che nel contratto per cui è causa la parte venditrice aveva dichiarato, quanto alla regolarità urbanistica, che "il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato costruito in conformità alle licenze edilizie n. del 29 maggio 1972, n. del 5 ottobre 1972 e n. del 31 dicembre 1975; ... lo stesso fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Roma con licenza n. del 1976; ..., successivamente, non sono stati eseguiti lavori per i quali sarebbe stato necessario richiedere permesso a costruire o autorizzazione, né sono mai stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente legislazione edilizia urbanistica" (cfr. contratto di compravendita: art. 5) e, quanto alla regolarità catastale, che "ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52 le parti precisano che i dati di identificazione catastale riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e del Notaio; la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo



della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa" (cfr. contratto di compravendita: art. 1).

Nel corso del giudizio è stato conferito l'incarico al Ctu (ing. \_\_\_\_\_) con il seguente quesito: *"accerti il Ctu, previo esame della documentazione in atti e di quanto eventualmente acquisito, nel contraddittorio fra le parti, presso pubblici uffici, lo stato di fatto attuale dell'immobile per cui è causa, la destinazione d'uso effettiva e l'eventuale diversa destinazione d'uso dei locali come risulta dai titoli abilitativi e l'esistenza di eventuali difformità esistenti tra lo stato di fatto, i titoli abilitativi, le planimetrie e i dati catastali; accerti il Ctu la sequenza cronologica nel rilascio dei titoli abilitativi e nell'eventuale modifica delle planimetrie catastali, indicando chi, in ipotesi, abbia avanzato le relative richieste ai competenti uffici; nel caso di accertata esistenza di abusi edilizi, precisi se i predetti abusi siano o meno sanabili e conseguentemente indichi i relativi costi di sanatoria ovvero indichi i costi di riduzione in pristino; nel caso di riduzione in pristino accerti il Ctu, se possibile, il valore commerciale dell'immobile al momento del rogito, al momento dell'introduzione della causa e all'attualità"*.

Iniziando l'esame dall'eccepita nullità ex artt. 40 L. 47/1985 -l'art. 46 D.P.R. 380/2001 si riferisce ad immobili la cui costruzione sia iniziata dopo il 17/3/1985 e quindi non è applicabile al caso di specie, ma la disciplina, come detto, è simile- per omessa indicazione dei titoli abilitativi edilizi e richiamato quanto detto sul più recente orientamento della Cassazione in ordine alla necessità, ai fini della validità del contratto, che l'atto di compravendita contenga la dichiarazione dell'alienante sugli estremi del titolo urbanistico, che deve essere reale e riferibile all'immobile stesso, si osserva che il Ctu ha individuato i titoli abilitativi edilizi dell'immobile oggetto di causa e precisamente il progetto n. 46659 del 1970, il progetto n. 23591 del 1972 e il progetto n. 33022 del 1975 nonché l'abitabilità n. 92 del 1976 (cfr. ctu a pagg. 8 e 9, in risposta al quesito sub 2: "... Titoli abilitativi: 1. progetto numero \_\_\_\_\_ del 1970 – certamente è possibile reputare che il progetto in parola sia stato presentato presso gli uffici tecnico amministrativi dalla impresa che ha realizzato il complesso edilizio; 2. progetto numero \_\_\_\_\_ del 1972 – certamente è possibile reputare che il progetto in parola sia stato presentato presso gli uffici tecnico amministrativi dalla impresa che ha realizzato il complesso edilizio; 3. progetto numero \_\_\_\_\_ del 1975 – certamente è possibile reputare che il progetto in parola sia stato presentato presso gli uffici tecnico amministrativi dalla impresa che ha realizzato il complesso edilizio; 4. abitabilità numero \_\_\_\_\_ del 1976 – la



richiesta di abitabilità risulta essere stata presentata dalla “Società Immobiliare di  
” ...”).

Dall'allegato n. 5 alla ctu -si tratta della ‘visura di agibilità’ rilasciata in data 22/11/2021 dal Comune di Roma Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – U.O. Permessi di Costruire, peraltro espressamente senza valore di certificazione- risulta -a detta dell’attrice- che sono indicati i titoli abilitativi elencati dal Ctu, ossia i progetti del 1970 e del 1975, non menzionati nel contratto di compravendita del 27/6/2016, mentre non risultano indicate le licenze in ipotesi collegate a quei progetti, invece menzionate nel contratto di compravendita.

In conclusione l’attrice, ribadito che all’ipotesi della mancata indicazione dei titoli abilitativi edilizia si aggiunge, come desumibile dalla ricordata giurisprudenza di legittimità, l’ipotesi in cui i pur richiamati titoli abilitativi non si riferiscano all’immobile in questione, atteso che si richiede l’indicazione di un “... *titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile* ...” (cfr. citata Cass. SU 8230/2019), ha dedotto che la mancata riferibilità all’immobile oggetto di causa dei titoli abilitativi indicati nel contratto avrebbe determinato la nullità del contratto stesso.

Da parte sua, in comparsa conclusionale, il convenuto ha dedotto sul punto che “... La nullità per asserita violazione dell’art. 40, secondo comma, della legge 28/02/1985 n. 47, invece, non sussiste. ...”; che “... La comminatoria di nullità portata nel menzionato art. 40 l. 47/85 è riservata ai casi in cui si riscontri la totale assenza di titolo abilitativo, che segna il punto oltre il quale il bene diventa incommerciabile, fattispecie completamente estranea alla presente, in cui i titoli edilizi, non solo sono stati menzionati, ma sono realmente esistenti come accertato dal Ctu ...” e che “... Sulla questione hanno messo il punto le SS.UU. della Cassazione nella recente sentenza n. 8230/2019 ..., affermando che la nullità comminata dalle menzionate norme vada ricondotta nell’art. 1418, comma 3, c.c. e sia quindi ‘testuale’ e cioè colpisca solo gli atti menzionati, ossia gli atti traslativi carenti della dichiarazione del titolo abilitativo, con la precisazione che il titolo edilizio dichiarato deve essere esistente e riferito all’immobile, assimilandosi la dichiarazione mendace all’assenza di dichiarazione. Ciò significa che in presenza di un titolo esistente e riferito all’immobile -come nel caso di specie- il contratto è valido e il bene commerciabile, a prescindere dalla conformità o meno della costruzione al titolo menzionato, esulando tale aspetto dal profilo della nullità ...” (cfr. da ultimo comparsa conclusionale del convenuto ).



Nella memoria di replica il medesimo convenuto , eccepita la novità della prospettazione della sollevata eccezione di nullità -l'attrice in comparsa conclusionale, a detta del convento, avrebbe abbandonato l'impostazione 'sostanzialistica' della nullità, seguita in citazione, per accedere all'impostazione 'testuale'-, ha comunque contestato nel merito la fondatezza dell'eccezione stessa, basata su una non condivisibile interpretazione della ctu.

In relazione a questo secondo profilo nella citata memoria di replica del convenuto è dato leggere che "... I 'titoli abilitativi' menzionati nella risposta al quesito n. 2 -il progetto n. 46659/1970, il progetto n. 23591/192 e il progetto n. 33022/1975, che il Ctu ha reputato essere stati presentati presso gli uffici tecnici dall'impresa costruttrice- sono solo in apparenza difformi dalle licenze edilizie n. 700/1970, n. 1509/1970 e 1304/1975 menzionate nell'atto di compravendita per cui è causa, licenze che sono state rilasciate a conclusione dell'iter autorizzativo che inizia proprio con il deposito del progetto ..."; che "... Il rapporto tra progetto e licenza edilizia, pur recanti protocolli identificativi diversi, è strettissimo: nel vigore della legge ponte, applicabile al caso de quo, il tecnico incaricato dal committente procedeva preliminarmente alla redazione di un progetto (architettonico e strutturale) che, all'atto della presentazione presso il Municipio competente, veniva dapprima protocollato in entrata e successivamente vagliato dalla competente commissione per ottenere l'eventuale l'assenso. L'approvazione si concludeva con l'apposizione di un timbro della specifica commissione recante la dicitura 'progetto approvato' a cui veniva apposto un altro numero di protocollo. Terminata la fase di acquisizione dei necessari pareri, il 'progetto approvato' veniva inoltrato presso l'ufficio comunale preposto e licenziato con l'emissione della licenza edilizia, cui veniva attribuito un protocollo diverso e che riportava tra gli altri, anche il riferimento al protocollo del sottostante 'progetto approvato'. Al termine del processo costruttivo, infine, veniva emesso dall'Autorità Comunale il relativo certificato di abitabilità/agibilità contenente al suo interno i medesimi estremi del protocollo del 'progetto approvato' ..."; che "... Nell'individuare i titoli abilitativi il Ctu ha richiamato solo i protocolli dei progetti approvati -e non quelli delle licenze edilizie rilasciate al termine dell'iter autorizzatorio- perché il progetto approvato, contenendo tutti gli elementi tecnici necessari ai fini del rilascio, dapprima, della licenza edilizia e successivamente del certificato di abitabilità/agibilità, rappresenta il fulcro su cui si impernia tutto l'iter autorizzativo edilizio ..."; che "... Il Ctu non ha mai affermato l'inesistenza o il mancato rinvenimento delle licenze edilizie n. 700/1972, n. 1509/1972 e 1304/1975 menzionate nell'atto a rogito Notaio perché il rilascio non è mai stato oggetto di discussione e, peraltro, la licenza edilizia n.



/1975 è stata depositata in atti proprio da parte attrice (cfr. doc. 32 allegato alle memorie 183, comma 6, n. 2 ). Nel detto documento -si ribadisce, depositato dalla Sig.ra - è chiaramente indicato il progetto in variante n. approvato il 12/12/1975 (non rinvenuto dal Ctu) e persino la precedente licenza edilizia n. del 05/10/1972 ...”; che “... Le licenze edilizie, menzionate nell’atto di compravendita del 2016 (e di quelli precedenti), sono annoverate anche nella relazione tecnica redatta in relazione ai (presunti) abusi edilizi dal Geom. Giorgio Specchio del Comune di Roma il quale afferma testualmente ‘L’unità immobiliare compravenduta fa parte di un fabbricato edificato con licenze edilizie n. del 29/05/1972, n. del 05/10/1972 e n. del 31/12/1975 e dichiarato abitabile con certificato n. del 1976’ (cfr. all. 6 alla ctu, pag. 3). La licenza n. /1975, inoltre, è citata nella lettera accompagnatoria del progetto edilizio a suo tempo inviata dalla ripartizione XV alla circoscrizione 18° (all. 32 alle memorie istruttorie ) ...”; che “... Quanto alla visura di agibilità (all. 5 alla ctu) che, secondo controparte dimostrerebbe ‘inequivocabilmente ... l’inesistenza e/o non riferibilità dei titoli abilitativi menzionati nel contratto di compravendita’ e quindi, la nullità per omessa indicazione dei titoli edilizi, sia sufficiente osservare che essa ‘non costituisce certificazione’ come chiaramente indicato in rubrica ...”; che “... Il Ctu, del resto, non ha mai fatto richiesta agli uffici tecnici delle licenze edilizie - documenti la cui esistenza era pacifica e documentata e da cui sapeva di non potere ricavare dati utili per l’accertamento della preesistenza urbanistica- bensì ha fatto istanza di rilascio del ‘progetto edilizio edificio sito in Roma di cui alle licenze edilizie /1972, /1972 e /1975, Abitabilità n. /1976’ come si evince dal ricorso ex art. 25 l. 241/90 allegato all’istanza di proroga della ctu ...” e che “... il Notaio non poteva menzionare, per dichiarazione del concludente, i protocolli dei progetti approvati al posto di quelli delle licenze edilizie perché l’art. 40 l. 47/1985 richiede testualmente la menzione degli ‘estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell’articolo 31’ ...” (cfr. memoria conclusionale di replica del convenuto ).

Così definite le posizioni delle parti del contratto di compravendita, valgono le seguenti osservazioni.

Il primo profilo, relativo all’inammissibilità dell’eccezione, è infondato, in quanto, ricordato che la sentenza Cass. SU 8230/2019 è appunto del 2019, mentre la causa è stata introdotta nel 2017, va ribadito che le parti devono allegare e provare i fatti su cui si fondano le rispettive domande ed eccezioni e poi compete al Giudice procedere alla relativa



qualificazione giuridica, nel rispetto del contraddittorio, pienamente garantito nel caso di specie.

Ribadito che i titoli abilitativi, da riportare nell'atto di compravendita, devono comunque essere 'reali' e 'riferibili all'immobile' oggetto di compravendita, è evidente che non varrebbe allegare che si tratterebbe degli stessi titoli abilitativi (licenze edilizie n. 700 del 29 maggio 1972, n. 1509 del 5 ottobre 1972 e n. 1304 del 31 dicembre 1975) indicati nell'atto del 23/5/2001, sempre a rogito notaio , con cui il convenuto aveva acquistato l'immobile poi rivenduto all'attrice (cfr. doc. 2 di parte attrice: art. 5 sub a); infatti il ripetere una dichiarazione non la rende per ciò solo oggettivamente più vera né di per sé consente di ritenere che detti titoli siano effettivamente 'reali' e 'riferibili all'immobile'.

Dunque è necessario verificare per l'appunto se i richiamati titoli abilitativi siano realmente esistenti e riferibili all'immobile compravenduto.

Al riguardo, benché effettivamente il Ctu abbia fatto riferimento solo ai progetti -si condividono, in linea di principio, le deduzioni del convenuto sui rapporti anche temporali fra progetti presentati e licenze rilasciate- e non abbia avuto risposta dagli Uffici comunali quanto alle licenze, osserva il Giudice che i titoli abilitativi (licenze edilizie n. del 29 maggio 1972, n. del 5 ottobre 1972 e n. del 31 dicembre 1975), richiamati nell'atto di compravendita, risultano realmente esistenti e riferibili all'immobile in questione.

Si arriva a questa conclusione, paradossalmente, sulla base della stessa documentazione prodotta dall'attrice, che invero, come proprio doc. 32, in allegato alla memoria ex art. 183/6 n. 2 c.p.c., ha prodotto la licenza edilizia n. /1975 (protocollo n. /1975), in cui era anche indicata la precedente licenza n. del 5/10/1972: la licenza n. /1975 del 31/12/1975 si riferiva alla costruzione di 'variante complesso edilizio' con l'indicata osservanza, fra l'altro, della precedente licenza n. del 5/10/1972, rilasciata sempre alla Società Immobiliare S.p.a..

Non vi è contestazione che dette licenze, poi richiamate nel contratto che qui ci occupa, siano proprio riferite all'immobile in questione.

Ulteriori elementi si rinvencono anche da un documento, questa volta prodotto dal convenuto come proprio doc. 32, con cui, in relazione al progetto edilizio n. /75, il Direttore Capo della Ripartizione XV del Comune di Roma aveva inviato alla 18<sup>a</sup> Circoscrizione "... copia degli elaborati tecnici relativi al progetto n. /75 per la costruzione di ... variante complesso edilizio ... via ... dei Savorelli ... (lic. ed. n. /75) ...".



Ulteriore elemento si trae dalla stessa ctu e in particolare dall'allegato 6 alla stessa, che contiene la relazione tecnica redatta dal geom. \_\_\_\_\_ del Comune di Roma "... relativa agli abusi edilizi di cui al mod. A del XIII Gruppo di Polizia Roma Capitale, prot. 48147/2016..., nominativo: \_\_\_\_\_; ubicazione: \_\_\_\_\_, scala \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_"; dall'esame di detta relazione, allegata alla nota di trasmissione del 10/8/2016 dal Municipio XIII – Direzione Tecnica al Comandante della Polizia Roma Capitale XIII Gruppo e p.c. al Presidente della Giunta Regionale, alla Procura della Repubblica e alla Polizia Roma Capitale U.O. Sicurezza Pubblica ed Emergenziale Antiabusivismo Edilizio, emerge che il tecnico del Comune di Roma aveva evidenziato, per quanto di interesse, che " ... L'unità immobiliare compravenduta fa parte di un fabbricato edificato con licenze edilizie n. \_\_\_\_\_ del 29/05/1972, n. \_\_\_\_\_ del 05/10/1972 e n. \_\_\_\_\_ del 31/12/1975 e dichiarato abitabile con certificato n. \_\_\_\_\_ del 1976 ...".

E' ben vero -si potrebbe obiettare- che sembra che il tecnico si sia riferito a quanto riportato nell'atto di compravendita del 23/5/2001, ma, non avendo il tecnico nulla osservato o obiettato su detta indicazione, si deve ritenere che i menzionati titoli abilitativi, poi riportati nel contratto di compravendita del 2016, che qui ci occupa, fossero stati accertati e riscontrati dal predetto tecnico del Comune di Roma; invero, diversamente, avrebbe dichiarato che i predetti titoli non esistevano o non si riferivano all'immobile in oggetto.

Non varrebbe richiamare, in senso contrario a quanto fin qui esposto, il contenuto della 'visura agibilità', risultante come allegato 5 alla ctu, in quanto, oltre a richiamare quanto detto sul rapporto fra progetti e licenze, si tratta di una visura che espressamente, per quanto ivi indicato, "... non costituisce certificazione ...".

Alla luce delle risultanze di causa, va rigettata la domanda di dichiarazione di nullità del contratto del 27/6/2016 per violazione dell'art. 40 della L. 47/ 1985.

Passando alla domanda di nullità per violazione dell'art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985, nel richiamare le superiori osservazioni in fatto e in diritto nonché il contenuto dell'art. 1 del contratto di compravendita, appare sufficiente riportare quanto dichiarato dal Ctu a verbale all'udienza del 15/2/2022 a proposito del fatto che "... Ad ogni buon conto preciso che indubbiamente la planimetria catastale dell'immobile rappresenta la situazione attuale dell'immobile, che peraltro non ha a monte supporto di titoli abilitativi edilizi assentiti, come meglio specificato nell'elaborato peritale. ...".



Nella relazione il Ctu aveva evidenziato che "... il censimento catastale, ivi compresa la planimetria catastale, contempla in buona sostanza, l'attuale conformazione dell'immobile ma non contempla la destinazione abitativa del piano sesto ...".

Peraltro, rammentato che la finalità della norma (art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985) è di natura fiscale per l'emersione degli immobili non accatastati e che si tratta di nullità formale, va ribadito che la nullità, stante le gravi conseguenze che ne derivano, deve essere limitata ai casi previsti dalla legge ossia al caso della mancata indicazione dell'identificazione catastale, del mancato riferimento alle planimetrie e della mancante conferente dichiarazione dell'intestatario; infatti si tratta di una nullità formale consequenziale alla mancanza di detti dati: identificazione catastale, riferimento alle planimetrie e dichiarazione dell'intestatario.

Deve poi ritenersi, in tale quadro normativo, che il requisito della dichiarazione sia soddisfatto anche se la dichiarazione non sia esatta, salvo il limite dell'inesistenza stessa dell'accatastamento dichiarato nell'atto.

Se queste premesse sono esatte, è allora consequenziale che la questione della destinazione d'uso del piano sesto/soffitta (piano ad uso 'servizi' ovvero piano ad uso 'abitazione') esula dalla previsione di cui al richiamato art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 e dai richiamati oneri dichiarativi in capo all'intestatario, in quanto -a tutto concedere- si configura come questione di natura urbanistica.

Richiamato quanto detto sulla finalità della normativa in questione e sulla infondatezza della domanda di nullità ex art. 40 della L. 47/1985, anche la domanda di nullità art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 va rigettata.

Al rigetto della domanda di nullità consegue, a prescindere da ogni altra considerazione, il rigetto di tutte le connesse domande, svolte nei confronti dei convenuti (restituzione del corrispettivo oltre accessori) e (restituzione della parcella oltre accessori); quindi anche il capo B delle conclusioni di parte attrice va rigettato, come pure il connesso capo C, in tema di accessori.

Miglior sorte non arride alla domanda subordinata sub D ("... accertare e dichiarare l'annullamento del contratto di compravendita del 27 giugno 2017 per dolo di cui all'art. 1439 c.c. con conseguente condanna all'effetto restitutorio dell'indebito prezzo di Euro 415.000,00 a carico del convenuto avv. ...").

Al riguardo l'attrice, dopo aver allegato in citazione che il convenuto non aveva fatto menzione dell'accesso dei VVUU, avvenuto nel periodo intercorrente fra la stipula del contratto preliminare e la stipula del contratto definitivo, e in generale non aveva fatto



menzione della pur allo stesso nota situazione di abusivismo edilizio dell'immobile, ha allegato che la condotta del convenuto era stata caratterizzata da dolo omissivo, che aveva inciso sulla formazione della volontà negoziale di essa attrice.

In comparsa conclusionale dell'attrice è dato ulteriormente leggere che "... Nella fattispecie sussiste -ancor prima del dolo omissivo- il dolo cd. commissivo del convenuto avv. (in concorso con la convenuta mediatrice soc. S.r.l.) in quanto il convenuto avv. ha confermato e non contestato in giudizio che in data 28.10.2014 (quindi ben prima della stipula della compravendita del 27.6.2016) ha provveduto a fare accertare la proprietà dell'immobile per allineare la planimetria allo stato dei luoghi e alla documentazione urbanistica nonché civile in maniera non conforme al vero e di avere condiviso con la mediatrice società S.r.l. tutta la relativa documentazione di 'sanatoria' ..." (cfr. comparsa conclusionale dell'attrice: punto 64) e che "... Risulta dunque provato in plurimi modi che i convenuti avv. e -dopo aver già tentato a cavallo tra il 2014 e il 2015 di vendere l'immobile ad un'altra persona (Sig.ra ) e dopo essere stati avvisati dal Notaio (sulla sola base dei medesimi documenti in possesso del convenuto Notaio a lui consegnati) della possibile presenza di abusi edilizi- fossero perfettamente a conoscenza dello stato abusivo dell'immobile ben prima della proposta di acquisto dell'attrice Sig.ra (datata 30.12.2015) e hanno sottaciuto l'esistenza di detti abusi edilizi e hanno indotto l'attrice Sig.ra all'acquisto dell'immobile abusivo mediante un aggiornamento della planimetria catastale illegittimo, invocando anche nel contratto preliminare e nel contratto definitivo di compravendita titoli abilitativi edilizi inesistenti o comunque non legittimanti in quanto non riferibili all'immobile stesso (come ha accertato il Ctu Ing. ) ..." (cfr. comparsa conclusionale dell'attrice: punto 70).

Al riguardo va ricordato che per la rilevanza in termini di dolo della condotta di una delle parti sono tradizionalmente richiesti l'*animus decipiendi*, cioè l'intenzionalità del comportamento, che si estrinsechi in raggiri, cioè in un insieme di manovre e artifici idonei a trarre in inganno, la caduta in errore dell'altra parte e il nesso di causalità fra la condotta del soggetto agente e l'errore della vittima.

Va poi ricordato che l'adeguatezza dei mezzi utilizzati deve essere valutata in relazione all'ordinaria diligenza dell'uomo medio e al normale buon senso della controparte (cfr. Cass. 14628/2009); in tale contesto deve essere ribadito che non è comunque tutelabile il supino affidamento, da parte della pretesa vittima, nelle parole altrui (cfr. Cass. 20792/2004),



viepiù nei casi di operazioni economiche che prevedono rilevanti interessi patrimoniali in gioco.

Oltre al dolo commissivo è ammessa l'ipotizzabilità del dolo negativo o anche detto omissivo, che ricorre nel caso in cui una parte non evidenzi all'altra parte l'errore, in cui quest'ultima fosse eventualmente caduta.

Sul punto va peraltro rilevato che il dolo omissivo non sarebbe integrato dal mero silenzio o dalla mera reticenza, in quanto si richiede allo scopo che il comportamento omissivo si inserisca in una condotta configurabile, nel complesso, quale malizia o astuzia volta a realizzare l'inganno perseguito (cfr. Cass. 11038/1991).

Nel caso di specie la domanda attrice va rigettata *in parte qua*, in quanto l'annullamento del contratto per dolo omissivo è stato fondato sul semplice silenzio asseritamente serbato dal convenuto, condotta che in ogni caso, in difetto di prova, in base a conferente allegazione, di raggiri volti a realizzare l'inganno e a carpire l'altrui consenso, non sarebbe sufficiente a fondare la domanda di annullamento (cfr. atto di citazione della causa portante: "... Senza pregiudizio per la declaratoria di nullità dell'atto di compravendita, in subordine osserviamo che esso è in ogni caso annullabile in conseguenza del vizio (determinante) del dolo omissivo da parte del , di cui la fattispecie in esame rappresenta un caso paradigmatico, rappresentato (i) dall'aver taciuto la circostanza dell'evidente abuso edilizio di cui era viziato l'immobile, e di cui egli era palesemente e indubitabilmente a conoscenza (tanto dall'averla ammessa), nonché (ii) dal sopralluogo della polizia municipale di cui si è detto in narrativa ..."); quindi il dolo era stato prospettato in citazione appunto in termini di dolo omissivo, ma non è sufficiente l'asserito mero silenzio.

Nella memoria ex art. 183/6 n. 1 c.p.c. la domanda di annullamento è stata ampliata così da ricomprendere anche il dolo commissivo, come poi dedotto nella comparsa conclusionale (cfr. citata memoria al punto 67: "... Si premette che nella fattispecie sussiste - ancor prima del dolo omissivo- il dolo cd. commissivo del convenuto avv. (in concorso con la convenuta mediatrice soc. S.r.l.) in quanto il convenuto avv. ha dichiarato che in data 28.10.2014, consapevole sin dal 2012 delle difformità esistenti tra planimetria catastale depositata, documentazione anche amministrativa in suo possesso e stato di fatto dei luoghi, ha provveduto a fare accertare la proprietà dell'immobile per allineare la planimetria allo stato dei luoghi e alla documentazione urbanistica nonché civile in maniera non conforme al vero ...").



Peraltro, anche con riferimento a detta distinta ipotesi di preteso annullamento del contratto per vizio della volontà, è sufficiente evidenziare, rimandando al prosieguo ogni ulteriore approfondimento, che dalla documentazione, pacificamente consegnata all'attrice nel corso delle trattative, risultava che il piano sesto era costituito da soffitta ad uso 'servizi' e che tanto nel contratto preliminare (cfr. doc. 3 di parte attrice) quanto nel contratto definitivo (cfr. doc. 1), al punto b) dell'art. 1 era indicata espressamente una 'soffitta'.

La stessa planimetria catastale, allegata all'accertamento della proprietà immobiliare urbana depositato in data 28/10/2014 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma (cfr. doc. 6 del convenuto ) e più volte richiamata dall'attrice, reca l'indicazione, quanto al piano quinto, di 'abitazione' e, quanto al piano sesto, di 'servizi'.

Inoltre nel riquadro C del modulo 'accertamento della proprietà immobiliare urbana' parte II, oltre al punto 1 'Vani principali' camere, cucina, stanze, ecc. n. 2, era indicato, al punto 3, 'Accessori indiretti' accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. 4, mentre nel riquadro 'acquisizione dati metrici-calcolo delle superfici catastali' con la lettera B gli ambienti ivi indicati erano qualificati come 'vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti' (cfr. relativa Legenda).

Dunque, anche in base alla documentazione predisposta dal convenuto nel corso del 2014 e pacificamente consegnata all'attrice nel corso delle trattative, tanto nella descrizione dell'immobile quanto nella planimetria catastale il piano sesto era indicato ad uso 'servizi' ed era evidente -o comunque era facilmente desumibile con l'uso dell'ordinaria diligenza- che vi era una chiara distinzione fra piano quinto e piano sesto e che il piano sesto era appunto un 'accessorio indiretto', nella specie una soffitta, ed era destinato a 'servizi'.

Si tratta -come detto- di documentazione che l'attrice ha ammesso di aver esaminato e di esserle stata messa a disposizione; infatti al punto 32 della comparsa conclusionale dell'attrice è dato leggere che "... L'attrice Sig.ra ha anche effettuato istanze di accesso ai documenti amministrativi per verificare la conformità urbanistica dell'appartamento e constatava la discordanza delle dichiarazioni rese dall'Avv. , comparando la planimetria allegata nell'atto di compravendita del 27 giugno 2016 (e depositata il 28.10.2014) con quella del 1975 depositata in catasto ed aggiornata al 18 giugno 2007: infatti, nell'ultima planimetria depositata il 28.10.2014 e allegata all'atto di compravendita l'immobile è composto dal quinto piano con soggiorno e angolo cottura (mentre nella precedente planimetria c'era solo un soggiorno con bagno) e dal sesto piano con tre camere da



letto e due bagni (mentre nella precedente c'era solo una stanza non adibita a camera da letto e solo un bagno) ...”.

Dunque la ricordata planimetria catastale, allegata all’“accertamento della proprietà immobiliare urbana”, depositato in data 28/10/2014, deve ritenersi conosciuta dall’attrice nel corso delle trattative, con tutto ciò che ne consegue, non senza dimenticare che altrettanto pacificamente l’attrice era stata assistita da un legale nel corso delle trattative: sul punto si tornerà.

E' irrilevante la circostanza che il tecnico della banca mutuante abbia definito ‘abitabile’ la mansarda, così definita la ‘soffitta’ (cfr. doc. 6 allegato alla seconda citazione), in quanto comunque si tratta di una valutazione autonoma, effettuata da un terzo, di cui evidentemente né il convenuto né la convenuta S.r.l. possono rispondere.

In conclusione anche detta domanda, pur a voler ritenere ammissibile la differente e nuova prospettazione del dolo posto a fondamento della domanda di annullamento, va rigettata, in quanto non è sufficiente che, in ipotesi, il venditore (parte del contratto di vendita: art. 1439, comma 1, c.c.) e l’agenzia immobiliare (estranea al contratto: art. 1439, comma 2, c.c.) fossero asseritamente a conoscenza dello stato abusivo dell’immobile (citato punto 70 della comparsa conclusionale), essendo invero necessaria la prova degli artifici e dei raggiri posti in essere per carpire l’altrui consenso, mentre dall’attrice era conosciuto o comunque doveva ritenersi facilmente conoscibile il fatto che il piano sesto, anche nella ‘rappresentazione’ del 28/10/2014, era indicato come soffitta, ossia come vano accessorio a indiretto servizio del vano principale (posto al piano quinto), e che era riportato graficamente come ad uso ‘servizi’.

Passando alla domanda ulteriormente subordinata di risoluzione del contratto di compravendita (cfr. conclusioni sub. E: “... In via ulteriormente gradata, in via subordinata alle precedenti domande, accertati e dichiarati gli oneri, i difetti di idoneità e/o difetti di conformità e/o la mancanza di qualità di cui sopra, dichiarare la risoluzione contrattuale della compravendita immobiliare del 27.6.2016 per inadempimento imputabile all’avv. con conseguente condanna all’effetto restitutorio dell’indebito prezzo di Euro 415.000,00 a carico del convenuto avv. ...”), valgono le seguenti osservazioni.

Preliminarmente osserva il Giudice che, alla luce delle stesse allegazioni dell’attrice sulla lamentata esistenza di un abuso edilizio, si verte non in ipotesi di vizi di costruzione o di anomalie strutturali del bene e quindi in ipotesi di vizio intrinseco del bene compravenduto



(art. 1490 c.c.) né in ipotesi di mancanza di qualità promesse (art. 1497 c.c.), visto che era stata promessa in vendita e poi venduta una soffitta, indicata appunto come piano sesto ad uso 'servizi', ma si verte in ipotesi di preteso onere reale gravante sul bene venduto; quindi la domanda attorea va ricondotta nell'ambito della garanzia di cui all'art. 1489 c.c., in base al quale è previsto che "se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo secondo la disposizione dell'art. 1480" (comma 1) e che "si osservano inoltre, in quanto applicabili, le disposizioni degli art. 1481, 1485, 1486, 1487 e 1488" (comma 2).

E' consolidato al riguardo l'orientamento per cui la disposizione di cui all'art. 1489 c.c. si applichi tanto con riferimento a oneri e diritti di godimento altrui di natura privatistica quanto con riferimento agli oneri e limitazioni di natura pubblicistica.

Approfondendo il discorso già delineato, si rammenta che l'onere reale ex art. 1489 c.c., pur in mancanza di definizione legislativa, viene tradizionalmente inquadrato come un vincolo o peso di natura reale, oggettivamente gravante sul bene, in grado di limitarne in concreto il libero godimento e commerciabilità e che lo stesso può essere -come detto- sia di natura privatistica (come ad es. gli oneri consortili o gli oneri condominiali) sia di natura pubblicistica (come nel caso tipico di immobile realizzato in difformità dalla concessione edilizia ovvero senza il rispetto di vincoli imposti, ecc.).

Nel caso di vendita di cosa gravata da diritti o da oneri ai sensi dell'art. 1489 c.c., del cui perimetro di applicazione si è detto, è stato affermato in giurisprudenza che "... *l'acquirente ha diritto, oltre alla risoluzione del contratto o alla riduzione del prezzo, secondo quanto stabilito dall'art. 1480 cod. civ., anche al risarcimento del danno, fondato sulle norme generali degli artt. 1218 e 1223 cod. civ., in base al richiamo di quest'ultima disposizione da parte dell'art. 1479 cod. civ., a sua volta richiamato dall'art. 1480 cod. civ., cui rinvia ancora il citato art. 1489 c.c.*" (cfr. Cass. 4786/2007).

Trattandosi pertanto non di vizi attinenti alla costruzione dell'unità immobiliare venduta, ma appunto di onere reale gravante sul bene venduto, trova applicazione l'art. 1489 c.c. e non l'art. 1492 c.c., relativo -quest'ultimo- all'azione redibitoria da esercitare nel differente caso di presenza di vizi relativi alla fase di costruzione dell'immobile ovvero di anomalie strutturali del bene acquistato, o l'art. 1494 c.c. in tema di risarcimento dei danni.



Trattandosi di tutela posta a garanzia del compratore di bene immobile gravato da oneri non apparenti, va ricordato, in applicazione dei principi generali in tema di vendita, che la suddetta tutela, come anche per la distinta ipotesi della tutela per vizi, non richiede la prova dell'esistenza della colpa o del dolo da parte del venditore, essendo invero detta garanzia destinata a ristabilire l'equilibrio fra le prestazioni, equilibrio alterato appunto dalla presenza di detti oneri. Di converso, in base ai principi generali in tema di risarcimento danni, l'elemento soggettivo dell'imputazione della responsabilità è invece necessario nel caso di domanda di risarcimento del danno.

Va poi evidenziato che la garanzia per presenza di oneri o diritti altrui, al pari -per completezza- di quanto previsto per la garanzia per vizi della cosa venduta (art. 1491 c.c.), presuppone la non conoscenza o conoscibilità degli oneri stessi da parte del compratore in base all'ordinaria diligenza (art. 1489 c.c.): in giurisprudenza si distingue, ai fini della 'non apparenza', tra vincoli edilizi previsti in contratto ovvero fissati per legge o imposti da atti amministrativi aventi efficacia *erga omnes* e vincoli imposti da specifici provvedimenti amministrativi di carattere particolare (cfr. Cass. 2737/2012; Cass. 14289/2018).

Per concludere sul punto, è bene ricordare, stante il rinvio operato dal citato art. 1489 c.c., al precedente art. 1480 c.c., che il discrimine fra le due forme di tutela (risoluzione ovvero riduzione del prezzo) è costituito dall'interesse che aveva l'acquirente a quella 'componente' del bene acquistato in ipotesi gravato da oneri reali o personali, pubblici o privati, e quindi a quella parte del bene, su cui non possa acquisire in via definitiva il diritto di proprietà ovvero che debba essere demolita o ridotta in pristino (cfr. citato art. 1480 c.c.: "... il compratore può chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno, quando deve ritenersi, secondo le circostanze, che non avrebbe acquistato la cosa senza quella parte di cui non è divenuto proprietario; altrimenti può solo ottenere una riduzione del prezzo, oltre il risarcimento del danno"); quindi, in applicazione del principio generale dell'importanza dell'inadempimento di cui all'art. 1455 c.c., è necessario procedere, in base alle allegazioni e prove fornite dal compratore, alla valutazione dell'obiettiva importanza che la parziale indisponibilità o il parziale ridotto godimento del bene assume rispetto all'interesse del compratore all'adempimento.

Se queste premesse sono esatte, osserva il Giudice che la domanda di risoluzione ex art. 1489 c.c. non può essere accolta, in quanto l'attrice non ha provato, in base a conferente allegazione, che non avrebbe acquistato l'unità immobiliare per cui è causa, costituita da un piano quinto (abitazione) e da un piano sesto (servizi) comunicanti (cfr. citato doc. 6 del



convenuto : accertamento della proprietà con allegata planimetria catastale), senza la possibilità di utilizzare il piano sesto come abitazione, anziché come soffitta/piano servizi.

In conclusione, già per quanto motivo e in base alla ragione più liquida, la domanda di risoluzione, in relazione all'art. 1489 c.c., va rigettata, con conseguente rigetto delle connesse domande restitutorie e risarcitorie.

In citazione e poi negli scritti conclusionali è stata prospettata anche la distinta ipotesi di risoluzione del contratto per vendita di *aliud pro alio* ovvero per mancanza di qualità promesse, ma anche sotto questo differente angolo visuale la domanda va rigettata.

Come inquadramento dogmatico in tema di vendita e in base alla relativa disciplina speciale, si rammenta che, come ipotesi di risoluzione del contratto, il vizio redibitorio (art. 1492 c.c.) e la mancanza di qualità promesse o essenziali (art. 1497 c.c.), pur differenziandosi fra di loro -la prima fattispecie riguarda le imperfezioni e i difetti inerenti al processo di produzione, fabbricazione, formazione e conservazione della cosa medesima, mentre la seconda è inerente alla natura del bene e concerne tutti quegli elementi essenziali e sostanziali che, nell'ambito del medesimo genere, influiscono sulla classificazione della cosa in una specie, piuttosto che in un'altra-, presuppongono entrambe l'appartenenza della cosa venduta al genere pattuito.

Ben diversa rispetto ai vizi redibitori e alla mancanza di qualità, ma sempre causa di risoluzione del contratto di vendita, è l'ipotesi della consegna di *aliud pro alio*, che ricorre quando la cosa venduta appartenga ad un genere del tutto diverso o presenti difetti tali che le impediscano di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti, facendola degradare ad una sottospecie del tutto diversa da quella dedotta in contratto (cfr. Cass. 13925/2002; Cass. 5202/2007); quindi in questi casi rileva la inidoneità del bene venduto ad assolvere alla funzione economico-sociale sua propria.

In tale contesto può, p.es., assumere rilievo il mancato rilascio del certificato di abitabilità (ora di agibilità, secondo la terminologia utilizzata negli artt. 24 e 26 del Testo unico in materia edilizia approvato con il D.P.R. 380/2001) in tema di vendita di immobile destinato ad abitazione (cfr. Cass. 23265/2019; Cass. 1701/2009; Cass. 11521/1995). E' stato peraltro affermato in giurisprudenza -lo si precisa per mera completezza- che la risoluzione contrattuale non consegue automaticamente alla mancata consegna e/o al mancato rilascio del certificato di agibilità, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene; quindi l'eventuale inadempimento del venditore, in relazione alla consegna e/o al rilascio del



certificato di agibilità/abitabilità, potrebbe assumere differenti profili di gravità e quindi non essere necessariamente tale da dar sempre luogo a risoluzione del contratto di vendita (cfr. Cass. 24786/2006).

Orbene nel caso di specie, come poi meglio si vedrà anche in relazione agli altri capi delle conclusioni attoree, la vendita ha riguardato [cfr. contratto di vendita del 27/6/2016, all'art. 1)] un appartamento composto da a) un vano e accessori al quinto piano e b) una soffitta composta di tre vani e accessori, ubicata al piano sesto, soffitta che, in base alla documentazione catastale consegnata all'attrice nel corso delle trattative, era raffigurata appunto come piano sesto ad uso 'servizi' e individuata come accessorio; quindi è stato venduto ciò che era qualificato come tale, ossia una soffitta ad uso 'servizi', a prescindere da come fosse poi in concreto utilizzato detto piano: si richiamano le superiori osservazioni sul più volte citato doc. 6 del convenuto (accertamento della proprietà immobiliare urbana depositato in data 28/10/2014, con allegata planimetria catastale) e sulla predetta planimetria catastale, pacificamente nota dall'attrice nel corso delle trattative.

In conclusione anche sotto tale angolo visuale da domanda di risoluzione va rigettata.

Miglior sorte non arride alla domanda di risoluzione ex art. 1497 c.c. per mancanza delle qualità promesse, in quanto il convenuto ha venduto, quanto al piano sesto, una soffitta, cioè un vano accessorio, indicata in planimetria come ad uso 'servizi'.

Passando alla domanda sub F (cfr. conclusioni attoree: "...F. In via ulteriormente gradata, in via subordinata al rigetto della precedente domanda di risoluzione e fermo restando l'accertamento e la declaratoria degli oneri, i difetti di inidoneità e/o difetti di conformità e/o la mancanza di qualità di cui sopra, dichiarare e accertare la riduzione del prezzo di compravendita ex artt. 1480 e 1489 Cc. per l'importo di Euro 150.255,00 individuato con la perizia di parte o per il diverso importo anche maggiore che riterrà di giustizia e che emergerà all'esito dell'istruttoria, con conseguente condanna all'effetto restitutorio del relativo indebito prezzo a carico del convenuto avv. ..."), si richiamano le superiori osservazioni in diritto in ordine all'ammissibilità della relativa domanda.

Tanto premesso, va osservato, dando continuità alla propria giurisprudenza, che, oltre al presupposto oggettivo della cosa che risulta gravata da oneri pubblici o privati o da diritti, reali o personali, altrui, è necessario, ai fini della tutela ex art. 1489 c.c., il requisito (negativo) della non conoscenza del vincolo ovvero anche della non conoscibilità dello stesso in base all'ordinaria diligenza parametrata alla figura dell'uomo medio.



E' stato pertanto affermato in giurisprudenza -il principio riguarda l'esistenza di servitù, ma lo stesso è di generale applicazione- che *“in tema di vendita di cosa gravata da oneri o diritti reali o personali di godimento a favore di terzi l'apparenza degli oneri e dei diritti è equiparata ai fini dell'esclusione della responsabilità del venditore alla loro conoscenza effettiva da parte dell'acquirente. Ne consegue che ove il peso gravante sul fondo acquistato sia una servitù è sufficiente ad escludere la garanzia ex art. 1489 cod. civ. che la servitù sia apparente, nel senso in cui l'apparenza è richiesta come requisito per l'acquisto della servitù per usucapione e per destinazione del padre di famiglia”* (cfr. Cass. 10525/1990); quindi, nell'esempio fatto, sussiste il requisito dell'apparenza della servitù, con conseguente esclusione della tutela ex art. 1489 c.c., nel caso della presenza di opere visibili e permanenti, obiettivamente destinate al suo esercizio, che rivelino in modo non equivoco l'esistenza del peso gravante sul fondo servente (cfr. Cass. 25355/2017 in tema di acquisto della servitù per usucapione e Cass. 14292/2017 in tema di acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia).

Iniziando, stante la decisività delle osservazioni che seguono, dal predetto requisito soggettivo, osserva il Giudice, anche a voler per ipotesi ritenere sussistente il requisito oggettivo dell'onere reale costituito dalla non conformità del piano sesto agli strumenti urbanistici, che l'attrice aveva la consapevolezza di acquistare una soffitta (piano sesto ad uso 'servizi') di fatto adibita ad abitazione.

Al riguardo nel preliminare del 2/2/2016, a rogito notaio (rep. , racc. ) e debitamente registrato (cfr. doc. 3 di parte attrice), si dava atto che la porzione di immobile, oggetto appunto del preliminare, era costituito da “appartamento ad uso di civile abitazione non di lusso, distinto con il numero interno 21 (ventuno) della scala A, così composto: a) un vano ed accessori al quinto piano, confinante con appartamento interno 22 della stessa scala, appartamento interno 25 della scala B, vano chiostrina e vano scale, salvo altri; b) una soffitta composta di tre vani ed accessori, ubicato al sesto piano, confinante con la soffitta annessa all'appartamento interno 23 della scala A, vano ascensore, chiostrina, salvo altri ...”; inoltre non è contestato dall'attrice che, come riportato all'art. 1 del contratto preliminare, fosse allegata al contratto preliminare stesso la planimetria catastale che, come allegato e prodotto dal convenuto , recava l'indicazione che il piano quinto dell'appartamento era adibito ad “abitazione” e che il piano sesto-soffitta era adibito a “piano servizi”: si richiama quanto detto sul citato doc. 6 del convenuto .



Analogamente fin dalla comparsa di risposta del convenuto è stato allegato che “... è provato che la destinazione urbanistica del sesto piano dell’immobile a ‘soffitta’ fosse ben nota alla Sig.ra che, dopo avere visionato l’appartamento e tutta la documentazione relativa ai titoli di provenienza, alla consistenza e destinazione urbanistica dello stesso, avvalendosi del supporto del proprio legale di fiducia, l’Avvocato Varrenti che ha collaborato con il Notaio e la S.r.l. alla redazione del contratto preliminare, in data 2/02/2016 ha consapevolmente e volontariamente sottoscritto un preliminare di compravendita immobiliare per l’acquisto di ‘appartamento a uso di civile abitazione non di lusso, distinto con il numero interno 21 (ventuno) della scala A, così composto: a) un vano e accessori al quinto piano confinante con appartamento interno 22 della stessa scala, appartamento interno 25 della scala B, vano chiostrina e vano scale, salvo altri; b) una soffitta composta di tre vani e accessori, ubicato al sesto piano, confinante con la soffitta annessa all’appartamento interno 23 della scala A, vano ascensore, chiostrina, salvo altri’ al prezzo di € 415.000,00. ...”; che “... La suddetta descrizione dell’immobile, trasfusa poi nell’atto di compravendita, aveva un contenuto non equivocabile che qualificava gli spazi posizionati al piano sesto come ‘soffitta’ e, del resto, la documentazione urbanistico-catastale in possesso dell’attrice destinava il piano quinto ad abitazione e il piano sesto ad uso ‘servizi’ ...” e che “... La garanzia di regolarità edilizio-urbanistica offerta dall’odierno comparente nel contratto di compravendita era dunque scolpita e delimitata dalla categoria urbanistica esplicitata nell’atto di compravendita e prima ancora nel preliminare stipulato alla presenza di un notaio e con l’assistenza del legale di fiducia! Peraltro, la nozione di ‘soffitta’ è presente nella comune esperienza e facilmente valutabile da chiunque a prescindere dal possesso di cognizioni tecnico-giuridiche in materia urbanistica e dunque deve escludersi che la Sig.ra , anche ove non fosse stata supportata da un legale, non sapesse cosa stava facendo nell’acquistare l’immobile de quo: del resto il prezzo era molto conveniente per la fattura dell’immobile, l’ampiezza e l’ubicazione e l’attrice ne ha accettato le esplicite limitazioni di natura urbanistico-catastale. ...” (cfr. comparsa di risposta del convenuto ).

Nella memoria ex art. 183/6 n. 1 c.p.c. l’attrice, sul punto, ha allegato che “... La difesa del convenuto avv. è irrilevante in quanto quest’ultimo pare non comprendere (al pari degli altri convenuti) che la problematica per cui oggi è causa non riguarda la consapevolezza dell’attrice Sig.ra di acquistare una ‘soffitta’ (che può o meno essere destinata ad uso abitativo in virtù dei relativi titoli abilitativi) o piuttosto che la soffitta al piano sesto fosse stata dichiarata abitabile o meno bensì il cambio abusivo con



opere della destinazione ad uso servizi della soffitta al piano sesto ...: sia la *brochure* contenente l'avviso di vendita che la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto pubblico di compravendita sono state formulate dai convenuti tutti in termini tali da indurre in errore l'attrice Sig.ra ...” (punto 51).

Peraltro, richiamato quanto detto sulla questione del vizio della volontà come pretesa causa di annullamento del contratto, si osserva che la stessa planimetria catastale del 2014, che l'attrice non ha contestato di aver ricevuto nel corso delle trattative, e l'emersa destinazione del piano sesto a “servizi” -la stessa altezza ridotta dei vani posti sotto la falda inclinata del tetto rendeva chiara la destinazione della ‘soffitta’ (cfr. citato doc. 6 del convenuto : acquisizione dati metri-calcolo delle superfici catastali)-, dovevano indurre l'attrice a verificare se l'uso di fatto della ‘soffitta’ come ‘abitazione’ -dalla brochure prodotta dalla stessa attrice risultava l'arredamento e la destinazione dei relativi vani ‘a zona notte’ con servizi- fosse accompagnato da un conferente titolo abilitativo; invero, poiché è stata contestata l'abusiva modifica della destinazione d'uso del piano sesto, è intuitivo che l'attrice avesse la piena consapevolezza che si trattasse di una soffitta ad uso ‘servizi’ e quindi doveva ragionevolmente ritenere che il cambio di destinazione d'uso (da piano sesto/soffitta ad uso ‘servizi’ a piano sesto ad uso ‘residenziale’) dovesse essere giustificato con apposito titolo e che, in mancanza, la modifica si dovesse considerare non conforme agli strumenti urbanistici.

Dunque si deve ritenere che l'attrice avesse o dovesse ragionevolmente avere la consapevolezza che la soffitta posta al piano sesto, anche per le sue caratteristiche strutturali, non avesse la stessa destinazione urbanistica dell'appartamento al piano quinto, essendo destinata non ad uso ‘abitazione’, come appunto il piano quinto, ma ad uso ‘servizi’, e che per poter essere adibita ad uso ‘abitazione’ vi dovesse essere un conferente titolo abilitativo, che la stessa avrebbe dovuto chiedere al venditore per il riscontro sull'uso di fatto in essere, e si deve altrettanto ritenere che, in mancanza di detto riscontro, la lamentata modifica di destinazione d'uso della soffitta -da uso ‘servizi’ (conosciuto o conoscibile con l'ordinaria diligenza) a concreto uso ‘abitazione’ (altrettanto conosciuto)- fosse ragionevolmente da ritenere in contrasto con gli strumenti urbanistici, che per comune esperienza disciplinano la destinazione d'uso degli immobili.

L'attrice, nella piena consapevolezza della destinazione ad uso ‘servizi’ del piano sesto, risultante quindi con una qualificazione e un'intuitiva destinazione d'uso diversa da quella del quinto piano, presentato invero espressamente come ‘abitazione’ distinto dalla



soffitta del piano superiore (cfr. citata planimetria allegata all'accertamento della proprietà immobiliare urbana del 28/10/2014), si è determinata all'acquisto dell'immobile, non considerando -rispetto all'uso che in concreto ne era fatto ('zona notte' con servizi)- l'evidente irregolarità urbanistica del piano sesto, risultante dalla documentazione pacificamente consegnata nel corso delle trattative, e omettendo di osservare quel grado, anche minimo, di diligenza che le avrebbe consentito di accertare, viepiù essendo assistita nelle trattive da un legale -circostanza processualmente emersa, in quanto non contestata-, la non conformità del concreto uso 'abitazione' rispetto all'emersa destinazione ad uso 'servizi' del piano sesto e la non legittimità dell'uso stesso rispetto agli strumenti urbanistici in vigore.

In conclusione, risultando conoscibile l'abuso sulla destinazione d'uso in relazione agli strumenti urbanistici in vigore, anche detta domanda va rigettata.

Va rigettata inoltre la domanda al capo G delle conclusioni attoree ("... G. In via residuale, dichiarare e condannare i convenuti all'ingiustificato arricchimento *ex art. 2041 c.c. ...*"), stante appunto la funzione sussidiaria e la natura residuale della predetta azione (cfr. Cass. 19568/2004); non rileva il riferimento alla domanda subordinata *ex art. 2043 c.c.* (cfr. Cass. 843/2020), in quanto nel caso di specie l'attrice aveva specifiche azioni, debitamente proposte, della cui infondatezza si è detto.

Il rigetto di tutte le domande articolate nei capi fino ad ora esaminati comporta -come detto- il rigetto di tutte le connesse domande restitutorie e risarcitorie fondate appunto su quelle specifiche *cause petendi*.

Passando al capo sub I (cfr. conclusioni: "... in via principale autonoma, *ex art. 1218 cc. e in subordine ex art. 2043 cc.*, accertare e dichiarare la responsabilità in solido dei convenuti avv. , la società Immobiliare S.r.l. in persona del p.t e del Notaio di Roma per i fatti e i motivi sin qui esposti e per l'effetto condannare i predetti convenuti in solido al risarcimento dei danni subiti e subendi dall'attrice Sig.ra , in dipendenza di tutto quanto sin qui evidenziato e secondo le sequele causali, le voci di danno e per i correlativi titoli ivi rappresentati, da valutarsi anche in via equitativa ed in misura comunque non inferiore ad € 600.000,00 (comprensiva dell'importo del prezzo corrisposto nella denegata ipotesi di rigetto della declaratoria di invalidità e/o inefficacia dell'atto di compravendita del 27.6.2016) oltre rivalutazione economica, interessi legali dalla data dell'acquisto e al tasso *ex art. 1284, comma quarto cc.* dalla data della domanda giudiziale e sino all'effettivo soddisfo, ovvero in alternativa e cumulativamente condannare gli stessi a voler corrispondere la somma correlata alle voci di danno emerse dall'istruttoria



della causa”), sicuramente va esclusa la domanda ex art. 2043 c.c., in quanto, essendo la domanda risarcitoria riconducibile ai singoli contratti posti in essere con i convenuti, la domanda risarcitoria è inquadrabile nel prospettato inadempimento contrattuale: in particolare per il convenuto l’inadempimento, fonte di risarcimento danni, è stato prospettato in relazione al contratto di vendita, per il convenuto in relazione al contratto di prestazione d’opera e per la società convenuta in relazione al contratto di intermediazione immobiliare.

Fermo restando la mancanza di prove del presunto illecito aquiliano, deve comunque rilevarsi che in materia di compravendita, la responsabilità extracontrattuale del venditore è configurabile solo qualora il pregiudizio arrecato al compratore abbia leso interessi di quest’ultimo, che siano sorti al di fuori del contratto e abbiano la consistenza di diritti assoluti (cfr. Cass. 16654/2017).

Al riguardo è ben nota la tematica della c.d. tutela aquiliana del credito, ma si tratta di tutela relativa a danni che hanno direttamente inciso sull’interesse oggetto del diritto e che si pongono al di fuori dell’ipotesi di inadempimento colpevole da parte del debitore stesso (cfr. Cass. 7337/1998): i classici esempi sono quelli elaborati dalla giurisprudenza in relazione “... *al danno da lesione del credito patito dal creditore in seguito all’uccisione del debitore (Sez. U, Sentenza n. 174 del 26/01/1971...; al danno da lesione del credito di regresso del fideiussore, scaturito dall’abusiva erogazione di credito al debitore principale (... Sentenza n. 11695 del 14/05/2018 ...); al danno da lesione del credito del datore di lavoro, scaturito dall’invalidità del lavoratore causata da un terzo (... Sentenza n. 2844 del 09/02/2010). ...*” (cfr. Cass. 31536/2018 in motivazione): si tratta di fattispecie, che non ricorrono nella controversia che qui ci occupa.

Passando alla domanda di risarcimento del danno da inadempimento contrattuale, valgono le seguenti osservazioni di carattere generale.

Preliminarmente va ricordato che ai fini della risarcibilità del danno ex art. 1223 c.c., in relazione all’art. 1218 c.c., il creditore deve allegare, in relazione a specifici fatti concreti di cui deve essere fornita la prova, non solo l’altrui inadempimento, ma deve pur sempre allegare e provare l’esistenza di una lesione, cioè della riduzione del bene della vita (patrimonio, salute, immagine, ecc.) di cui chiede il ristoro, e la riconducibilità della lesione al fatto del debitore: in ciò appunto consiste il danno risarcibile, che è un *quid pluris* rispetto alla condotta asseritamente inadempiente; in difetto di tale allegazione e prova la domanda risarcitoria mancherebbe di oggetto (cfr. Cass. 5960/2005).



In adesione al principio ermeneutico basato sul concetto di danno-conseguenza in contrapposizione a quello di danno-evento ed escludendo l'ipotizzabilità di un risarcimento automatico e di un danno *in re ipsa*, così da coincidere con l'evento, appare quindi evidente che la domanda risarcitoria deve essere provata, sia pure ricorrendo a presunzioni, sulla base di conferente allegazione: non si può invero provare ciò che non è stato oggetto di rituale e adeguata allegazione (cfr. Cass. SU 26972/2008); quindi non sono a tal fine sufficienti mere formule di stile, che richiamino le astratte figure del danno emergente e del lucro cessante, ovvero la generica allegazione su spese sostenute o da sostenere o su ipotetiche difficoltà incontrate e via dicendo.

Sul punto, a conforto di quanto detto a proposito della necessità della prova del danno sofferto, va ricordato che la giurisprudenza è ormai consolidata nell'escludere l'ipotizzabilità del c.d. danno *in re ipsa* (cfr., limitando il discorso alle più recenti, Cass. 5447/2020 in tema di danno da c.d. 'fermo tecnico'; Cass. 14268/2021 in tema di danno da occupazione *sine titulo*; Cass. 4886/2020 in tema di danno da ritardato pensionamento; Cass. 4005/2020 in tema di diffamazione; Cass. 29206/2019 in tema di danno morale; cfr. Cass. 207/2019, Cass. 20885/2019 e Cass. 25037/2019 in tema di illecita segnalazione alla Centrale Rischi).

A completamento di quanto detto, si intende dare continuità all'orientamento in base al quale l'eventuale lacuna in ordine all'allegazione e prova di precisi elementi oggettivi, da cui desumere l'esistenza stessa del danno risarcibile, non potrebbe essere colmata neanche ricorrendo all'equità, che infatti non può mai equivalere ad arbitrio da parte del Giudice: l'equità soccorre quando è difficile o impossibile l'esatta monetizzazione del danno, ma presuppone pur sempre la prova, in base a conferente allegazione, degli elementi costitutivi del danno stesso, oltre che dell'altrui responsabilità; quindi l'esistenza e la derivazione causale dei danni integrano il fatto costitutivo della pretesa al risarcimento e la loro sussistenza va provata da chi l'allega (cfr. Cass. 13288/2007; Cass. 10607/2010; Cass. 27447/2011; Cass. 8213/2013; Cass. 20889/2016; Cass. 4534/2017).

Passando alla domanda di risarcimento del preteso danno non patrimoniale, valgono le seguenti ulteriori osservazioni.

Superando precedenti impostazioni dogmatiche, la Cassazione è da ultimo tornata ad una impostazione del danno basata sulla tradizionale bipartizione fra danno patrimoniale, riconducibile nella previsione di cui all'art. 2043 c.c., e danno non patrimoniale, riconducibile nella previsione di cui all'art. 2059 c.c..



Con particolare riferimento alla categoria dei danni non patrimoniali, oggetto di specifico intervento chiarificatore della Suprema Corte a partire da Cass. 8827/2003 e 8828/2003 e successive sentenze ormai costanti, si osserva che in tale ambito vanno astrattamente ricompresi non solo i danni conseguenti a reato o previsti da specifiche disposizioni di legge, ma anche quelli derivanti da lesione di valori della persona umana costituzionalmente protetti (cfr. Cass. 12124/2003; Cass. 16716/2003).

Pertanto, conformemente alla tipicità della tutela offerta dall'art. 2059 c.c., il danno non patrimoniale è appunto risarcibile solo nei casi determinati dalla legge (art. 185 c.p. in caso di reato e specifiche disposizioni di legge, p.es. in materia di libertà personale, di riservatezza, di discriminazioni) ovvero nel caso di lesione di uno specifico diritto inviolabile della persona umana costituzionalmente protetto (cfr. Cass. SU 26972/2008, che richiama e fa propri i principi di cui a Cass. 8827/2003 e 8828/2003): si noti al riguardo il dato normativo, in cui alla genericità e atipicità dell'art. 2043 c.c. (“qualunque fatto doloso o colposo ...”) corrisponde la tipicità dell'art. 2059 c.c. (“Il danno non patrimoniale deve essere risarcito solo nei casi determinati dalla legge”).

Dunque ai fini dell'ammissione a risarcimento, ex art. 2059 c.c., ciò che rileva è l'ingiusta lesione di un interesse inerente alla persona e costituzionalmente rilevante, dal quale conseguano pregiudizi non suscettibili di valutazione economica; quindi in tali termini si parla di danno non patrimoniale, indipendentemente dall'indicazione descrittiva e classificatoria che si voglia ancora fare con riferimento alle tradizionali voci o figure di danno: danno biologico, danno morale, danno esistenziale, danno d'immagine, al nome commerciale, ecc..

Inoltre, rammentato che va esclusa la risarcibilità dei c.d. danni bagatellari (cfr. citata Cass. SU 26972/2008; Cass. 1766/2014; Cass. 2370/2014), cioè di quelle situazioni che si configurano solo come stravolgimenti della quotidianità della vita, sostanziandosi in meri disagi, fastidi, disappunti, ansie e ogni altra espressione di insoddisfazione, costituenti conseguenze non gravi e insuscettibili di essere monetizzate perché appunto bagatellari, si ribadisce che il presupposto generale per l'ammissibilità del risarcimento dei danni non patrimoniali, nei casi in cui ciò sia possibile alla luce di quanto detto, è costituito dalla gravità dell'offesa; infatti “... *il diritto deve essere inciso oltre una certa soglia minima, cagionando un pregiudizio serio. La lesione deve eccedere una certa soglia di offensività, rendendo il pregiudizio tanto serio da essere meritevole di tutela in un sistema che impone un grado minimo di tolleranza ...*”, con la precisazione che “... *il risarcimento del danno non patrimoniale è dovuto solo nel caso in cui sia superato il livello di tollerabilità ed il*



*pregiudizio non sia futile ...*” e che entrambi i requisiti, cioè la gravità della lesione e la serietà del danno, “... *devono essere accertati dal Giudice secondo il parametro costituito dalla coscienza sociale in un determinato momento storico ....*” (cfr. citata Cass. SU 26972/2008, in motivazione).

In adesione a Cass. SU 26972/2008, va ribadito che pure il danno non patrimoniale non è più automaticamente riconoscibile in difetto di adeguata allegazione e prova, non essendo sufficiente richiamare massime giurisprudenziali, valide per ogni circostanza, o astratte figure di tradizionali danni non patrimoniali o pretesi diritti in ipotesi violati: si richiama, a conforto di quanto detto, la citata giurisprudenza di legittimità.

Nel caso di specie per quanto riguarda la domanda svolta nei confronti del convenuto, valgono in pieno le superiori osservazioni sul fatto che l’attrice, che aveva ben chiara -o avrebbe dovuto avere ben chiara, usando la diligenza parametrata sull’uomo medio, la distinzione giuridica fra piano quinto (appartamento ad uso ‘abitazione’) e piano sesto (soffitta ad uso ‘servizi’), evidenziata dalla documentazione consegnatale nel corso delle trattative, non ha diligentemente dato rilievo, pur essendo anche assistita da un legale nel corso delle trattative, al fatto che, nonostante detta distinzione, i due piani avessero un identico concreto uso attuale -anche la soffitta era utilizzata come abitazione (zona notte e servizi)- e che quindi fosse necessario un provvedimento autorizzativo, che non ha chiesto né ha inteso chiedere al venditore, assumendo consapevolmente il rischio di una possibile contestazione di uso del bene difforme da quello attestato e desumibile dalla documentazione consegnatale.

Dunque l’attrice, con l’uso dell’ordinaria diligenza, viepiù vista la pacifica assistenza nel corso delle trattative da parte di un legale, ben avrebbe potuto avvedersi della legittimità o meno del concreto uso della soffitta in relazione al titolo abilitativo.

Sotto altro angolo visuale, la condotta dell’attrice assume rilievo anche ex art. 1227, comma 1, c.c., nella ricostruzione della vicenda in termini di concorso di colpa nella causazione del preteso danno sofferto; infatti, rammentato che si tratta di fattispecie rilevabile anche d’ufficio dal Giudice sulla base delle risultanze di causa (cfr. Cass. 19218/2018 sulla distinzione fra i due commi dell’art. 1227 c.c.) -di fatto, peraltro, la stessa è stata eccepita dal convenuto con riferimento alla tematica dell’accettazione del rischio-, è evidente che l’attrice con la propria negligente condotta, non avendo dato giusta valutazione agli elementi di cui si è dato conto e avendo accettato il rischio dell’irregolarità urbanistica del piano sesto, ha concorso a causare il lamentato danno.



Pertanto, alla luce delle superiori osservazioni e delle risultanze di causa e del principio sulla ragione più liquida, la domanda risarcitoria da inadempimento contrattuale nei confronti del convenuto va rigettata.

Per quanto riguarda il convenuto, nei confronti del quale -come detto- non è ipotizzabile alcuna responsabilità ex art. 28 L. 89/1913, in quanto il contratto è stato validamente rogato e non ricorre alcuna ipotesi di nullità dello stesso, non emerge alcun profilo di responsabilità da inadempimento contrattuale.

Al riguardo va ricordato che rientra tra gli obblighi del notaio, in sede di stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare, lo svolgimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e quindi anche il compimento delle cosiddette 'visure' catastali e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, salvo espresso esonero del notaio da tale attività per concorde volontà delle parti, dettata da motivi di urgenza o da altre ragioni (cfr. Cass. 13825/2004).

Dunque il notaio deve farsi carico anche di detta attività di verifica catastale e ipotecaria, volta ad accertare la condizione giuridica e il valore dell'immobile oggetto del contratto, attività distinta dalla normale indagine giuridica occorrente per la stipulazione dell'atto.

Pertanto, operata la distinzione fra i profili ipocatastali rispetto a quelli più propriamente urbanistici, atteso che questi ultimi presuppongono competenze specifiche e che gli stessi non sarebbero esaminabili e risolvibili sulla base del mero controllo di pubblici registri accessibili ai notai, come nel primo caso, va ricordato che sicuramente, in base a consolidato orientamento, non pare possibile ipotizzare, salvo specifico incarico conferito al notaio, un onere di attivazione e di consiglio che vada oltre il riscontro e la valutazione di dati oggettivi desumibili da pubblici registri.

E' ben vero che ultimamente si è registrata una dilatazione degli obblighi a carico del notaio, ricondotti nella disciplina delle clausole di buona fede e correttezza nell'adempimento della prestazione professionale, ma è evidente che ciò può attenersi a profili tecnico-giuridici, rientranti nello specifico 'profilo' professionale del notaio, ma non può estendersi fino a ricomprendere valutazioni che riguardino p.es. la convenienza del contratto ovvero valutazioni tecniche specialistiche, che involgano altre competenze o richiedano altre specifiche conoscenze professionali (cfr. Cass. 7185/2022; Cass. 21205/2022).



In conclusione, alla luce delle superiori osservazioni e delle risultanze di causa, non è possibile individuare alcun profilo di responsabilità in capo al notaio; risulta così assorbita ogni ulteriore questione sul danno lamentato e sul nesso di causalità.

Passando alla domanda svolta nei confronti della convenuta S.r.l., va ripreso il discorso sulla sollevata eccezione di novità delle domande convenute nella memoria di parte attrice ex art. 183/6 n.1 c.p.c..

Nella memoria ex art. 183/6 n. 2 c.p.c. la società convenuta ha dedotto che "... In ogni caso, si chiede il rigetto di tutte le domande nuove introdotte con la memoria ex art. 183, sesto comma, n.1, c.p.c., di parte attrice, delle quali non si accetta, pertanto, il relativo contraddittorio. In particolare, la nullità dei contratti preliminari di cui alla lettera A, delle conclusioni riformulate in sede di memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1, c.p.c., di parte attrice ...": è evidente che il riferimento è, in questo caso, rispetto all'atto introduttivo della causa riunita.

Nella comparsa conclusionale la convenuta S.r.l. ha ulteriormente dedotto che "... prima di entrare nel merito, si deve evidenziare l'inammissibilità di tutte le domande nuove contenute nella memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1, c.p.c., di parte attrice, e già contestate nella nostra memoria ex art. 183, sesto comma n. 2. (Cfr. pag. 10, ultimo cpv.). Tenendo ben presente che, in sede di atto introduttivo, l'attrice si limitava a richiedere la nullità del contratto di compravendita dell'immobile in esame, salva un'ipotesi di responsabilità del mediatore e del notaio per risarcimento del danno per euro 600.000,00, sul presupposto riferito al mediatore della falsa informazione (cfr. conclusioni atto introduttivo). In sede di prima memoria, invece, l'attrice avanza tutta una serie di domande assolutamente nuove ..."; che "... In particolare sulla richiesta di nullità della proposta d'acquisto regolarmente accettata e della nullità del contratto preliminare ..." e che "... così deve certamente essere ritenuta inammissibile la richiesta di restituzione della provvigione contenuta nella memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1, comparsa per la prima volta nella suddetta memoria. Altresì si dica per la domanda di annullamento del contratto ... . E altresì da rilevare finanche la novità della domanda di risoluzione del contratto non contenuta nella domanda iniziale tesa solamente a far accertare la nullità del contratto di compravendita come anche la domanda di riduzione del prezzo. Per non pensare alla domanda di arricchimento senza causa ex art. 2041 c.c., azione del resto residuale ..." (cfr. citata memoria ex art. 183/6 n. 2 c.p.c.).



Per quanto riguarda la domanda di nullità della proposta di acquisto e del contratto preliminare e la domanda di annullamento nonché la domanda di riduzione del prezzo e quella ex art. 2041 c.c., è sufficiente richiamare quanto esposto in precedenza.

Anche in questo caso, va ricordato che il rigetto della domanda di nullità del contratto di compravendita comporta il rigetto di ogni connessa domanda restitutoria proposta nei confronti dell'agenzia immobiliare.

Per quanto riguarda la domanda di risarcimento danni da inadempimento contrattuale, valgono le seguenti osservazioni.

In punto di diritto appare necessario in primo luogo definire l'ambito di operatività della normativa in materia di mediazione (art. 1754 c.c.: "è mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza") e verificare quali siano i presupposti per il sorgere del diritto alla provvigione (art. 1755, comma 1, c.c.: "Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento").

Orbene la legge parla di "... affare ... concluso ..." (cfr. art 1755 c.c.) e, al fine di riconoscere il diritto del mediatore alla provvigione, l'affare va ritenuto 'concluso', in base a pacifica e condivisa giurisprudenza, quando tra le parti, poste in relazione dal mediatore, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'esecuzione del contratto o per il risarcimento del danno (cfr. Cass. 6599/2001; Cass. 12022/2002; Cass. 15161/2004; Cass. 7519/2005; Cass. 8555/2006).

Pertanto per 'affare' deve intendersi, in senso generico ed empirico, ogni operazione di natura economico-commerciale generatrice di obbligazioni, da cui scaturisca un vincolo giuridico suscettibile di esecuzione o di risarcimento danni (cfr. Cass. 21836/2010; Cass. 10833/2014); quindi già la conclusione di un contratto preliminare di compravendita deve considerarsi 'atto conclusivo dell'affare', idoneo a far sorgere in capo al mediatore il diritto alla provvigione, indipendentemente dalla circostanza che poi segua o non segua la stipula del contratto definitivo (cfr. citata Cass. 12022/2002; Cass. 13067/2004).

Prima della sottoscrizione del contratto preliminare, fonte di obbligo per le parti, è possibile considerare concluso l'affare anche nel caso in cui la proposta di acquisto integri la fattispecie di preliminare di un preliminare, come tale vincolante fra le parti (Cass. SU 4628/2015; Cass. 24397/2015; Cass. 923/2017; Cass. 26484/2019; Cass. 31188/2019).



Inoltre, sempre come discorso di carattere generale, potrebbe peraltro assumere rilievo, anche a prescindere dalla qualificazione del contratto fra proponente l'acquisto e proprietario in termini di vero e proprio contratto preliminare, pure il fatto che il proponente l'acquisto si sia obbligato, nei confronti dell'agente immobiliare, a corrispondere la provvigione al momento dell'accettazione della proposta (cfr. Cass. 8374/2009).

Va poi ricordato che il diritto del mediatore alla provvigione sorge, in base alla richiamata norma, tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, pur non richiedendosi che sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare; assume quindi rilievo anche la circostanza che il mediatore abbia messo in relazione le parti, così da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata (cfr. Cass. 869/2018; Cass. 25851/2014; Cass. 9884/2008; Cass. 7253/2022; 3438/2002).

Altro elemento da prendere in considerazione, nell'ottica dell'eventuale contestata responsabilità del mediatore e in termini ostativi al riconoscimento del compenso provvigionale, è che "il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso" (art. 1759, comma 1, c.c.); trattandosi di prestazione resa da professionista è richiesta la diligenza qualificata ex art. 1176, comma 2, c.c..

La predetta disposizione in tema di obblighi del mediatore deve pertanto essere letta in coordinazione con gli artt. 1175 e 1176, comma 2, c.c. nonché alla luce della disciplina dettata dalla L. 39/1989 e successive modifiche e integrazioni (D.Lgs. 59/2010).

Al riguardo, pur essendo noto che il mediatore, in difetto di uno specifico incarico, non è tenuto a svolgere particolari indagini di natura tecnico-giuridica (cfr. Cass. 29229/2019; Cass. 23422/2019; Cass. 8849/2017; Cass. 16623/2010), è stato peraltro ribadito da costante giurisprudenza che l'agente è tenuto comunque ad osservare l'obbligo di comportarsi secondo correttezza e buona fede, che si sostanzia nella sollecita e completa informazione relativa non solo alle circostanze note, ma anche a tutte quelle circostanze la cui conoscenza, in base ad un normale grado di diligenza, sia acquisibile da parte di un mediatore dotato di media capacità professionale con l'uso della normale diligenza, così da consentire alla parte di valutare consapevolmente la convenienza o meno dell'affare (cfr. Cass. 27482/2019; Cass. 965/2019).

Va pertanto condiviso l'orientamento giurisprudenziale in base al quale, *"poiché nella mediazione ... i soggetti del contratto sono tenuti all'obbligo generale e reciproco della*



*buona fede, il quale si concreta a norma dell'art. 1759 cod. civ. nel dovere del mediatore di fornire tutte le informazioni di cui egli sia a conoscenza (compreso lo stato d'insolvenza dell'altra parte), la parte tenuta al pagamento della provvigione può far valere, secondo i principi di cui all'art. 1218 cod. civ., l'inadempimento del mediatore rispetto agli obblighi nascenti dalla mediazione ed indicati nell'art. 1759, primo comma, cit., per sottrarsi al pagamento della stessa provvigione”* (cfr. Cass. 5938/1993), ricordando sul punto che quest'ultima disposizione di legge impone al mediatore di non rendere dichiarazioni, di cui non abbia precedentemente vagliato la fondatezza, ovvero di precisare che non è in grado di garantire la fondatezza di quanto affermato (cfr. Cass. 16009/2003).

Assolve l'obbligo di corretta informazione, in base al criterio della media diligenza professionale, il mediatore che non solo adempia l'obbligo di comunicare tempestivamente e esaurientemente le circostanze a lui note o conoscibili secondo la comune diligenza, ma che proceda al preventivo riscontro della veridicità delle circostanze acquisite e comunicate ovvero che si astenga dal rendere informazioni non verificate, essendo altrimenti responsabile dei danni sofferti dal cliente (cfr. Cass. 18140/2015); quindi sussistono a carico del mediatore precisi obblighi informativi di contenuto positivo e di contenuto negativo (cfr. Cass. 16623/2010).

Chiusa questa parentesi e tornando al caso di specie, non emerge alcun profilo di responsabilità in capo all'agenzia di mediazione.

Preliminarmente si osserva che non appare di per sé decisiva la deduzione della società convenuta sul fatto che la propria 'funzione' si fosse esaurita al momento dell'accettazione della proposta di acquisto e dello scambio della caparra; infatti la condotta della convenuta, se in ipotesi negligente, potrebbe pur sempre ritenersi inserita nel processo causale, che aveva portato alla conclusione del contratto, fonte del lamentato danno.

Ben più rilevante è invece la questione relativa all'adempimento o meno degli obblighi informativi, di cui si è detto.

Orbene, premesso che non risulta neanche allegato che all'agenzia fosse stato conferito anche l'incarico di svolgere determinate indagini tecnico-giuridiche sulla regolarità urbanistica dell'immobile e ribadito che non è contestato che l'attrice fosse assistita da un proprio legale nella fase delle trattative, non emerge che l'agenzia abbia reso informazioni non veritiere e/o non precedentemente accertate.

Del resto in tale contesto assume rilievo anche la complessità stessa del quadro urbanistico in cui si inserisce la vicenda in esame, con le emerse difficoltà, da parte dello



stesso Ctu, di procedere all'acquisizione documentale e di pervenire ad una compiuta ricostruzione dei fatti e delle vicende 'urbanistiche' dell'immobile.

Nel secondo atto di citazione, quanto alla prospettata responsabilità dell'agenzia, è stato allegato, dopo il richiamo alle massime giurisprudenziali sulla responsabilità del mediatore che "... ometta di verificare l'abusività edilizia dell'appartamento, pur dando atto della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, ..." ovvero che "... dia informazioni sulla situazione urbanistica dell'appartamento su circostanze, di cui non abbia la consapevolezza e che non abbia controllato, le quali si rilevino poi inesatte o non veritiere ovvero ometta di comunicare circostanze da lui non conosciute ma conoscibili con l'ordinaria diligenza professionale ..." (cfr. secondo atto di citazione, a pag. 18), che "... la S.r.l. deve essere ritenuta responsabile per violazione dell'obbligo di corretta informazione avendo ommesso di comunicare alla sig.ra circostanze di cui poteva essere a conoscenza inerenti alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che hanno certamente influito sulla sua conclusione, in quanto se l'attrice ne fosse stata correttamente informata, non sarebbe addivenuta all'acquisto dell'immobile ..." (cfr. stesso secondo atto di citazione, a pag. 19).

Punto di partenza è la proposta di acquisto (cfr. doc. 1 della società convenuta, indicato come 'manifestazione di interesse all'acquisto di immobile'), in cui è dato leggere che la proposta di acquisto riguardava "... appartamento e soffitta ..."; quindi si deve presumere che l'agenzia avesse correttamente informato l'attrice, tanto da avere costei formulato la proposta di acquisto negli stessi termini, che era in vendita un appartamento e una soffitta, sviluppatasi su due livelli (piano quinto e piano sesto) collegati da una scale interna.

Alla luce di quanto si è in precedenza detto e in relazione alla stessa documentazione, poi pacificamente consegnata all'attrice nel corso della trattative, l'agenzia ha rappresentato alla potenziale acquirente l'unità immobiliare nei termini in cui giuridicamente la stessa era, ossia composta di un appartamento e di una soffitta; quindi non risulta che l'agenzia abbia fornito informazioni diverse da quelle che risultavano dalla documentazione catastale, poi - come detto- pacificamente consegnata all'attrice nel corso delle trattative: si richiamano sul punto le precedenti osservazioni anche sulla stessa struttura della soffitta al piano sesto, chiaramente percepibile anche da persona non esperta in materia edilizia, e sulle altezze dei vani in conseguenza delle pendenze della balza del tetto, altezze e conformazioni dei vani coerenti appunto con una soffitta/piano servizi e non con un'abitazione; del resto il corredo



fotografico sulla brochure prodotta dall'attrice corrobora l'assunto in ordine alla struttura e conformazione dei vani al piano sesto.

Ulteriore elemento da prendere in considerazione è il contenuto dell'ultimo capoverso dell'art. 2 della proposta di acquisto (cfr. citato doc. 1), ove, nel richiamare esattamente i titoli abilitativi di cui si è dato precedentemente conto -l'agenzia, quindi, li aveva comunicati alla proponente l'acquisto, che ne aveva preso atto-, era precisato che "Relativamente alla regolarità urbanistica e fiscale, il venditore dichiara che il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di licenze edilizie rilasciate dal Comune di Roma il 29/5/1972 n. 700, il 5/10/1972 n. 1509, il 31/12/1975 n. 1304 e dichiarato abitabile con certificato n. 92 del 1976. Il venditore garantisce, con l'accettazione della presente, la regolarità urbanistica e fiscale del bene, rispondendone, in caso di evizione, come per legge".

Tenuti a mente la richiamata giurisprudenza sull'obbligo di informazione in capo al mediatore e il tenore di quanto da ultimo riportato, si osserva che l'agenzia si era limitata a riferire alla proponente l'acquisto, odierna attrice, le dichiarazioni del venditore sull'esistenza dei titoli abilitativi e sull'assunzione di ogni garanzia al riguardo, ma non ha fornito alcuna dichiarazione sull'esistenza e conferenza dei predetti titoli né sulla regolarità urbanistica dell'immobile né tanto meno sul fatto che avesse effettuato accertamenti urbanistici sul bene, di cui stava mediando la vendita.

Dunque non vi è stata alcuna dichiarazione di scienza da parte dell'agenzia, essendosi la stessa limitata a 'veicolare' i dati forniti dal venditore.

Meno che mai vi è stata alcuna manifestazione di volontà negoziale, a margine del contratto di mediazione, da parte dell'agenzia immobiliare.

E' poi pacifico che l'attrice, interessata all'acquisto, non abbia conferito alcun incarico all'agenzia, con accettazione da parte di quest'ultima, di verificare non solo l'esistenza, ma anche il contenuto e la portata dei richiamati titoli abilitativi ovvero di procedere ad effettuare accertamenti sulla regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto.

In conclusione l'agenzia si è limitata a fornire alla proponente l'acquisto le informazioni e le dichiarazioni provenienti dal venditore; non ha dichiarato di aver effettuato alcun accertamento al fine di verificare la rispondenza al vero di quanto dichiarato dal venditore; non ha fornito informazioni autonomamente tratte da proprie attività di indagine, peraltro neanche commissionate o anche solo richieste.

Del resto -si richiamano le superiori osservazioni- è innegabile che l'attrice, consapevole di stare ad acquistare una soffitta/piano ad uso 'servizi' (cfr. citata proposta di



acquisto e documentazione pacificamente consegnatale nel corso delle trattative, di cui si è già abbondantemente detto), ha preso atto, come emergeva dal richiamato corredo fotografico, che la soffitta era stata in concreto adibita ad uso ‘abitazione’ (c.d. zona notte, con camere e servizi), ma è di tutta evidenza che l’agenzia non possa risponderne della scelta dell’attrice di procedere all’acquisto di quella che era stata presentata come soffitta (cfr. proposta di acquisto) e in particolare come piano sesto ad ‘uso servizi’ (cfr. citata documentazione consegnata nel corso delle trattative, di cui si è dato precedentemente conto).

Va poi ricordato, nel richiamare anche in questo caso le superiori osservazioni, che la chiara discrasia fra ‘dato’ urbanistico (soffitta/piano sesto ad uso servizi) e ‘dato’ fattuale (utilizzo della soffitta ad uso abitazione) avrebbe dovuto indurre l’attrice, peraltro - pacificamente- assistita da un legale, a verificare, stante anche il non indifferente impegno economico che l’acquisto comportava, la reale situazione urbanistica del predetto piano sesto e a verificare se la reale situazione giuridica del piano sesto consentisse legittimamente l’uso che ne era in concreto fatto.

A confutazione delle conclusioni cui si è pervenuti non milita, nel senso che l’agenzia avrebbe comunque dato informazioni fuorvianti e non controllate, che nella brochure, prodotta dall’attrice, si fosse reclamizzata la vendita di “appartamento bilivelli posto al 5° e ultimo piano”, in quanto sul punto è sufficiente osservare, nel richiamare le superiori osservazioni, che in ogni caso l’attrice, al momento della presentazione della proposta di acquisto e poi nel corso delle trattative con la documentazione consegnatale, era a conoscenza, dovendone poi trarre le opportune conseguenze, che il piano sesto era in realtà una ‘soffitta/piano ad uso servizi’; quindi, a fronte di detto materiale documentale, l’attrice non avrebbe potuto fare ragionevole affidamento solo sulla pubblicità contenuta nella richiamata brochure né può ora richiamare la brochure a sostegno della domanda.

Tali essendo le risultanze di causa, non è possibile individuare alcun profilo di responsabilità in capo alla società convenuta; risulta così assorbita ogni ulteriore questione sul danno lamentato e sul nesso di causalità.

Il rigetto delle domande variamente proposte nei confronti dei convenuti assorbe ogni altra questione, in fatto e in diritto, in ordine -da un lato- all’ipotizzabilità o meno dell’invocata responsabilità solidale e -dall’altro- alle domande riconvenzionali trasversali proposte dai convenuti.

Per mera completezza, quanto all’asserita necessità di querela di falso (cfr. conclusioni del convenuto ), va ribadito che l’efficacia fidefacente riguarda la dichiarazione in sé,



cioè la circostanza che è stata resa quella determinata dichiarazione davanti al notaio, ma non anche il contenuto della dichiarazione stessa e quindi la veridicità e l'esattezza di quanto dichiarato (cfr. Cass. 22903/2017; Cass. 20214/2019); quindi, poiché nel caso di specie vi è contrasto non sulle dichiarazioni del venditore in sé e per sé considerate nella loro oggettività formale, quanto invece sulla veridicità o meno di quanto dichiarato, non era necessaria la querela di falso.

Per quanto riguarda la domanda attorea ex art. 96 c.p.c. (cfr. conclusioni: "... K. Con richiesta di condanna dei convenuti tutti al pagamento di una somma equitativamente determinata ex art. 96, terzo comma cpc. stante la natura sanzionatoria (e non risarcitoria) della norma e a fronte delle condotte anche processuali dei convenuti meglio esposte in parte motiva ..."), è evidente che il rigetto della domanda attorea comporta il rigetto anche di detta domanda accessoria.

Per quanto invece riguarda la domanda ex art. 96 c.p.c., ritualmente proposta dai convenuti e nelle note di trattazione cartolare per l'udienza di p.c. (cfr. Cass. 3941/2002; Cass. 15964/2009; Cass. 14911/2018), si osserva che la stessa è infondata per mancata allegazione e prova della sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi legittimanti una tale condanna (cfr. Cass. 9080/2013; Cass. 27383/2005; 18169/2004).

Per quanto riguarda l'istanza della società convenuta di cancellazione delle "... frasi assolutamente denigratorie e offensive e calunniose nei confronti del mediatore che hanno ecceduto il diritto di difesa di cui si chiede finanche l'immediata cancellazione ex art. 89 c.p.c. ..." (cfr. comparsa conclusionale), è sufficiente osservare che le allegazioni di parte attrice, contenute nella memoria ex art. 183/6 n. 1 c.p.c., non appaiono di per sé offensive né ultronee rispetto all'impostazione difensiva della stessa.

Rilevata l'assoluta peculiarità nonché complessità in fatto e in diritto dell'odierna controversia, le spese di lite vanno integralmente compensate fra tutte le parti.

Vanno invece definitivamente poste a carico dell'attrice, nel cui interesse era stato svolto l'incombente, le spese di ctu, liquidate con decreto 17/3/2022.

Non è necessario disporre, ex art. 2668 c.c., l'ordine di cancellazione della trascrizione della domanda giudiziaria (cfr. nota di trascrizione, depositata in data 13/7/2020), in quanto la domanda è stata rigettata e il bene rimane intestato all'attrice.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando:



- rigetta ogni domanda dell'attrice Tania;
  - dichiara il non luogo a provvedere sulle domande riconvenzionali incrociate;
  - rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c. dell'attrice e quella dei convenuti e ;
  - rigetta l'istanza ex art. 89 c.p.c. della convenuta S.r.l.;
  - nulla dispone ex art. 2668 c.c.;
  - compensa integralmente le spese di lite fra tutte le parti;
  - pone definitivamente a carico dell'attrice le spese di ctu, liquidate con decreto 17/3/2022.
- Così deciso a Roma, il 28/10/2022

il Giudice  
dott. Francesco Remo Scerrato

