

## **TI\_GERICHTE 12.2005.86 vom 5. Juli 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-07-05, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2005.86](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2005.86)

FR: TI\_GERICHTE 12.2005.86 du 5 juillet 2006

IT: TI\_GERICHTE 12.2005.86 del 5 luglio 2006

### **Regeste**

notaio - responsabilità

### **Erwägungen**

#### **E. 5**

Con sentenza 31 marzo 2005 il Pretore ha accolto la petizione limitatamente all'importo di fr. 54'484.-, pari alla differenza fra il debito assunto dagli attori e il prezzo di vendita indicato nel rogito, oltre interessi al 5% dal 4 novembre 1994, rigettando per pari importo l'opposizione interposta dall'escusso al PE n. \_\_\_\_\_ dell'UE di Lugano.

#### **E. 6**

Con appello 21 aprile 2005 il convenuto chiede l'annullamento della sentenza impugnata e la sua riforma nel senso di respingere integralmente la petizione e con appello 25 aprile 2005 gli attori postulano anch'essi la riforma del giudizio di prima sede nel senso di accogliere la petizione per fr. 104'484.-. Con le rispettive osservazioni entrambe le parti chiedono la reiezione dell'appello di controparte. \_\_\_\_\_ e AO 1 chiedono di essere ammessi al beneficio dell'assistenza giudiziaria e del gratuito patrocinio per entrambe le procedure d'appello. Considerato in diritto: 7. E' principio ormai acquisito che alla responsabilità del notaio non sono applicabili le disposizioni che disciplinano il mandato. Infatti, fra i contraenti e il notaio non sussiste alcun rapporto contrattuale, ma -a ragione del ruolo del notaio (art. 1 LN)- un rapporto di diritto pubblico disciplinato dal diritto cantonale. L'art. 6 LN stabilisce che il notaio, nell'esercizio delle sue funzioni, è sottoposto alle norme di responsabilità previste dalla stessa legge notarile e del diritto civile e penale e che tale rinvio (cfr. art. 61 CO) è riferito alle norme del diritto federale sulla responsabilità per atti illeciti degli art. 41 e seg. CO che tornano applicabili come diritto cantonale suppletorio ( Bernaschina/ Jorio/Moggi/Pagani/Pedrazzini/Vassalli , Legge sul notariato annotata, 1996, nota 3 ad art. 6 LN). La responsabilità del convenuto dipende pertanto dall'attuarsi di tutti i presupposti della responsabilità per atto illecito.

#### **E. 8**

CC ad un'azione fondata, come la presente, sugli art. 41 e segg. CO comporta che l'attore deve di principio dimostrare, oltre che l'esistenza e l'ammontare del danno (come esplicitamente previsto già dall'art. 42 CO), l'esistenza della colpa del danneggiante, ovvero il comportamento del danneggiante ritenuto causa del danno e le circostanze di fatto che permettono di concludere per il dolo o negligenza da parte sua, l'illiceità di questo comportamento, ovvero le circostanze di fatto che permettono di trarre la conclusione giuridica della presenza di un illecito, e l'esistenza di un nesso causale adeguato tra il comportamento ritenuto illecito e il verificarsi del danno ( Kummer , op. cit., n. 241, 244 segg. ad art. 8 CC). Sull'appello di AP 1

## E. 9

Il Pretore ha individuato una responsabilità del notaio nel fatto che esso aveva indicato nell'atto pubblico che entrambe le cartelle ipotecarie venivano trasmesse seduta stante agli acquirenti, quando in realtà quella di fr. 200'000.- in primo rango non fu consegnata, con la conseguenza che gli acquirenti hanno dovuto assumere il debito del venditore nei confronti della banca, che superava di fr. 54'484.- il prezzo d'acquisto, importo che ha considerato quale loro danno. L'appellante AP 1 censura la sentenza di prima istanza, contestando solo l'esistenza di un danno perché la situazione degli acquirenti a seguito del subingresso nel debito del venditore non sarebbe, dal profilo economico, differente da quella che vi sarebbe stata se la Banca avesse dato seguito agli ordini di pagamento da essi allestiti. Dagli atti di causa si evince che, al momento della firma del contratto di compravendita, il venditore S\_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_ era debitore nei confronti della Banca Raiffeisen della somma di fr. 170'680.-, importo garantito dalla cartella ipotecaria di fr. 200'000.- gravante in primo rango il fondo oggetto del negozio (cfr. doc. prodotti dalla Banca Raiffeisen). A quel momento la cartella ipotecaria in questione non era quindi a libera disposizione degli acquirenti. In occasione della conclusione del contratto gli acquirenti hanno allestito un ordine di pagamento per l'importo di fr. 118'000.- indicando quale beneficiario S\_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_ e quale causale "acquisto terreno". Contemporaneamente essi hanno anche firmato un ordine di bonifico a favore della E\_\_\_\_\_, per l'importo di fr. 52'680.- indicando "importi eseguiti come da contratto", ciò in ossequio a quanto prevedeva il "contratto generale d'appalto" -firmato contestualmente al rogito che indicava, al punto 4., il pagamento di tale importo "assieme al rogito per i lavori eseguiti" (doc. F). Per l'identica somma S\_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_ titolare della E\_\_\_\_\_, aveva a sua volta allestito un ordine di bonifico indicando se stesso quale beneficiario e il numero del proprio conto corrente presso la medesima Banca Raiffeisen di \_\_\_\_\_. È quindi evidente l'intenzione di \_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_ di estinguere con il provento della vendita e con l'importo versato alla E\_\_\_\_\_ il proprio debito presso la Banca Raiffeisen, liberando in tal modo la cartella ipotecaria che tale debito garantiva, e che avrebbe dovuto essere consegnata agli acquirenti. Il meccanismo si è però inceppato perché la banca non ha dato seguito agli ordini di bonifico. I coniugi AO 2 non avevano infatti l'aver in conto necessario e il credito di costruzione non era ancora stato loro concesso, perché la concessione del credito dipendeva a sua volta dalla fornitura delle garanzie ipotecarie, le quali però non erano disponibili perché la cartella in primo rango garantiva ancora un debito di \_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_ che lo voleva estinguere con quanto ricavato dalla vendita del fondo e dal contratto d'appalto, che gli acquirenti si dovevano, appunto, procurare mediante il mutuo. In pratica la soluzione di un problema dipendeva dalla soluzione dell'altro, e viceversa. Così stando le cose, per uscire dalla situazione di stallo gli acquirenti hanno assunto il debito del venditore nei confronti della Banca Raiffeisen, la quale ha poi addebitato al loro conto il relativo scoperto. È ben vero che, così stando le cose, il medesimo importo sarebbe stato loro addebitato anche qualora la Banca Raiffeisen avesse eseguito immediatamente gli ordini di bonifico degli acquirenti, ciò che parrebbe escludere che ne sia loro derivato un danno, perché il risultato economico pare a prima vista il medesimo. L'appellante AP 1 omette però di considerare che l'importo di fr. 52'680.- di cui all'ordine di bonifico a favore della E\_\_\_\_\_ era inteso quale acconto sulla costruzione della casa, ma in realtà gli acquirenti lo hanno dovuto utilizzare per poter conservare la proprietà del terreno da essi acquistato, privandosene

quindi per la costruzione. In altre parole, se la cartella ipotecaria fosse stata consegnata, come indicato nel rogito, al momento della firma del contratto, gli acquirenti avrebbero ottenuto la proprietà del terreno pagandolo fr. 118'000.- (e non fr. 170'680.- oltre interessi maturati nel frattempo) e prestazioni di costruzione per fr. 52'680.- che, se anche non fossero state eseguite da E \_\_\_\_\_, avrebbero comunque rappresentato un loro credito, quindi un attivo, nei confronti della medesima. Non corrisponde quindi alla realtà dei fatti l'affermazione dell'appellante che gli acquirenti non hanno subito una diminuzione supplementare del loro patrimonio. Per quanto riguarda la contestazione circa gli interessi passivi, che l'appellante contesta di dover rifondere, trattasi di questione sollevata per la prima volta in questa sede e come tale inammissibile (art. (art. 321 CPC). L'appello del convenuto deve di conseguenza essere respinto, il Pretore avendo correttamente accertato l'esistenza del danno. Sull'appello di AO 1 e AO 1

#### **E. 10**

Il Pretore ha respinto la petizione nella misura in cui gli attori chiedevano il risarcimento della somma di fr. 50'000.- da essi versata quale caparra e che il notaio non aveva inserito nel contratto di compravendita, perché non ha ritenuto provato che l'importo in questione andasse computato sul prezzo di vendita piuttosto che sulla mercede d'appalto. Gli appellanti censurano la sentenza su questo punto, adducendo che dagli atti risulterebbe che l'importo in questione era da dedurre dal prezzo di compravendita e che tale volontà degli acquirenti era perfettamente nota anche al notaio, il quale avrebbe dovuto tenerne conto nella redazione dell'atto. Vero è che dalla ricevuta del 30 marzo 1994 (doc. B) non è possibile ricavare certezze in merito all'uso della caparra di fr. 50'000.-, essendovi il riferimento sia alla compravendita, sia al contratto generale. Come le parti abbiano inteso conteggiare tale importo diventa però chiaro leggendo il contratto d'appalto, sottoscritto anche dagli appellanti, che indica chiaramente la somma totale dell'appalto (fr. 339'000.-) con l'indicazione "fr. 50'000.- già pagati il 30 marzo 2004 (vedi ricevuta)" e fr. 52'680.- da pagare "assieme al rogito per lavori già eseguiti" (doc. D). È quindi di meridiana evidenza che la caparra era da computare sul prezzo dell'appalto e non invece sul prezzo del terreno. Ciò è confermato dalla circostanza che gli appellanti hanno firmato l'ordine di bonifico di fr. 118'000.- che porta l'indicazione "acquisto terreno" a favore del venditore (doc. E), importo pari all'intero prezzo di vendita, oltre a quello di fr. 52'680.- a favore della E \_\_\_\_\_, per l'importo stabilito nel contratto generale (doc. E). Il richiamo degli appellanti allo scritto 14 febbraio 1994 dell' AP 1 alla Banca Raiffeisen (doc. I) non permette altra conclusione. In quello scritto il notaio, facendo la cronistoria della vicenda, ha indicato che all'inizio l'acconto era stato dato sul prezzo di vendita, ciò che, alla lettura della relativa ricevuta è senz'altro sostenibile. Nel medesimo scritto il notaio riferisce però in seguito il cambiamento della destinazione della somma di fr. 50'000.- stabilito dalle parti (punto 5). Inserito nel contesto del documento, invece che avulso dallo stesso, il punto 1 assume tutt'altra connotazione rispetto a quella ne danno gli appellanti, frutto di una lettura parziale del documento. Per quanto concerne poi l'argomento addotto dagli appellanti che la firma dei documenti di cui trattasi sarebbe avvenuta non per loro libera scelta bensì su pressione del notaio, lo stesso è rimasto allo stadio di puro parlato, essi non avendo fornito il benché minimo indizio in suo suffragio. Ne discende che l'appello, non privo di temerarietà, dev'essere respinto.

#### **E. 11**

Per quanto concerne l'istanza di assistenza giudiziaria formulata da AO 2 e AO 1, la stessa va accolta nella misura in cui essi resistono all'appello di controparte, essendo dati sia il requisito dell'indigenza, sia quello della possibilità di esito favorevole. La domanda va invece respinta nella misura in cui è formulata nell'ambito del loro appello perché il gravame, manifestamente infondato, difettava sin dall'inizio del requisito della probabilità di esito favorevole. Per i quali motivi, pronuncia: 1. L'appello 21 aprile 2005 dell' \_\_\_\_\_ è respinto 2. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) 

giustizia	fr.	1'400.-
spese		fr. 50.-
totale	fr.	1'450.-

 già anticipate dagli appellanti, rimangono a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 3'000.- per ripetibili di appello. 3. L'appello 25 aprile 2005 di AO 2 e AO 1 è respinto. 4. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) 

tassa di giustizia	fr.	1'400.-
spese	fr.	50.-
totale	fr.	1'450.-

 sono poste a carico degli appellanti, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 3'000.- per ripetibili di appello. 5. L'istanza di assistenza giudiziaria di AO 2 e AO 1 è accolta limitatamente alla procedura d'appello promossa da AP 1 e per il resto è respinta. 6. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. terzi implicati Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.