

TI_GERICHTE 12.2010.8 vom 30. August 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-08-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.8

FR: TI_GERICHTE 12.2010.8 du 30 août 2010

IT: TI_GERICHTE 12.2010.8 del 30 agosto 2010

Regeste

Compravendita immobiliare - responsabilità del notaio per mancato pagamento della TUI - patto di esclusione della responsabilità

Erwägungen

E. 1

La regolarità dell'informazione data dal notaio in merito alla TUI non è più oggetto di contestazione. L'appellato, con riferimento agli art. 183 LAC e 124 LT, sostiene che le parti avrebbero distinto le imposte sulla sostanza e sul reddito da quella dovuta “per la differenza tra il valore di alienazione ed il valore di investimento sull'oggetto della compravendita”, in altri termini la TUI. Secondo l'appellato, dopo discussioni, le parti, inserendo la clausola n. 2 del rogito, avrebbero inteso garantire solo le prime. La sua tesi sarebbe avvalorata dalle dichiarazioni rese dal teste _____ M_____, come pure dalle circostanze che dei due versamenti di fr. 10'000.– previsti, solo uno venne accreditato come da contratto direttamente dal notaio, mentre l'altro per accordi diretti tra le parti fu versato sul conto di costruzione e che al capitolo TUI del rogito non si fa accenno ai predetti importi. A torto. Il fatto che la clausola relativa alle informazioni date per la TUI non faccia riferimento agli importi in oggetto non è di rilievo. Se, come sostenuto dal teste arch. _____ M_____, la garanzia fosse stata limitata solo al pagamento delle “vecchie imposte”, il rogito avrebbe dovuto menzionarlo esplicitamente. Il primo giudice ha dunque rettamente ritenuto che la locuzione “imposte in relazione con l'immobile venduto” di cui al punto 2 del rogito non poteva che essere intesa se non nel senso più generale e quindi comprensiva della TUI. Certo, poi l'acquirente – pur essendo informato dei rischi ai quali andava incontro in caso di mancato pagamento della TUI da parte del venditore – ha accettato di versare la seconda tranche di fr. 10'000.– direttamente sul conto di costruzione. Ciò non annulla tuttavia la responsabilità del notaio, rendendola semmai – come si dirà in seguito (sotto, consid. 2.2) – più lieve e comunque limitata alla prima tranche che era stata versata in sue mani. Non ha dunque sbagliato il primo giudice nel ritenere in linea di principio data una responsabilità del notaio in relazione al versamento di detta tranche del prezzo.

E. 2

Il Pretore ha comunque per finire ritenuto che nell'ambito di un accordo intervenuto tra le parti nel 2004, AP 1 aveva rinunciato a far valere richieste di risarcimento. Il primo giudice ha fatto a tal proposito riferimento allo scambio di corrispondenza tra l'avv. _____ M_____ (in rappresentanza di quattro comproprietari dell'immobile condominiale di cui al mappale n. _____ RFD di _____, tra i quali l'attore) e il convenuto di cui ai doc. 3.2 e 3.3. Secondo il Pretore, con lettera 21 agosto 2004 (doc. 3.2) l'avv. _____ M_____, a nome di quattro comproprietari tra i quali anche l'attore, aveva comunicato al convenuto che i suoi patrocinati erano disposti ad assumere a loro

carico l'eventuale parte della sua nota professionale rimasta impagata, ma “in ragione soltanto dei loro specifici millesimi nel Condominio al _____”. Nello scritto in oggetto l'avv. _____ M_____, a detta del primo giudice, aveva precisato che i quattro condomini gli avevano conferito il mandato “per affrontare i problemi emersi nella loro comproprietà”, con particolare riferimento al fatto che “nei rogiti di compravendita e nell'aggiornamento della PPP” non erano “state previste garanzie per il pagamento dell'imposta sull'utile immobiliare e per le spese/competenze notarili, con dunque la conseguenza che i comproprietari” erano “chiamati a rispondere per entrambe le voci”, come pure che gli stessi comproprietari rimproveravano al notaio “di non aver assunto precauzioni a fronte di una situazione che doveva essere già nota”. Il primo giudice ha poi evidenziato che, in quello stesso scritto, l'avv. _____ M_____ concludeva pregando il convenuto di esaminare la proposta di pagamento – formulata nella lettera – che avrebbe permesso “di liquidare qualunque lamentela dei citati condomini”. Il Pretore ha ancora rilevato che, avendo il convenuto accettato questa proposta con lettera 13 settembre 2004 (doc. 3.3), tra i quattro comproprietari rappresentati dall'avv. _____ M_____, compreso l'attore, e il convenuto si era perfezionato un accordo che contemplava da parte dei primi la rinuncia a ogni pretesa risarcitoria nei confronti del secondo a dipendenza della rogazione degli atti di compravendita delle quote di PPP del “Condominio al _____” di _____. Secondo il Pretore, in buona fede, il contenuto del citato scritto dell'avv. _____ M_____ non poteva essere inteso diversamente. Pur dando atto che l'avv. _____ M_____, sentito come teste, aveva dato un'interpretazione diversa della proposta fatta in quella lettera, il primo giudice ha rilevato che, tuttavia, secondo la teoria dell'affidamento (art. 2 CC), ciò che era rilevante non era tanto l'intenzione (intima) del mittente, bensì la comprensione che ne poteva avere legittimamente il destinatario in buona fede, sulla base di una corretta interpretazione dell'intero contenuto della comunicazione a lui indirizzata.

E. 2.1

L'appellante si aggrava sostenendo che lo scritto 21 agosto 2004 dell'avv. _____ M_____ faceva seguito ad una precedente lettera 18 maggio 2004 del notaio AO 1. Entrambe le lettere si riferivano, a suo dire, unicamente alla parcella notarile 12 luglio 2002 del notaio AO 1 relativa all'aggiornamento della PPP (doc. Q) e quindi l'accordo portava solo sul pagamento della stessa e non sui crediti TUI dello Stato. A torto. Certo, lo scritto 18 maggio 2004 del notaio AO 1 (doc. 3.1) menzionava unicamente il rogito 5 giugno 2002 di aggiornamento della PPP e, con riferimento all'art. 117 LN, reclamava ai condomini, tra i quali l'attore, il pagamento di onorari e spese notarili – oggetto della parcella notarile 12 luglio 2004 – che _____ V_____ non aveva provveduto a pagare, nonostante l'impegno assunto. L'avv. _____ M_____, nella sua risposta 21 agosto 2004 ha tuttavia allargato il discorso ai “rogiti di compravendita”, alle mancate garanzie per il pagamento della TUI, come pure ai rimproveri mossi dagli stessi comproprietari per “non aver assunto precauzioni a fronte di una situazione che doveva essere già nota”, formulando una proposta che avrebbe permesso “di liquidare qualunque lamentela dei citati condomini”. Il notaio _____ AO 1 ha risposto il 13 settembre 2004 (doc. 3.3) con riferimento “alle problematiche sollevate” dall'avv. _____ M_____ nella sua lettera, dichiarando di accettare la proposta. Non risulta che l'avv. _____ M_____ abbia ulteriormente scritto al notaio precisando il suo dire e limitando l'accordo “alle sole modalità di pagamento della nota professionale 12 luglio 2004 del notaio AO 1” e “all'esclusione della solidarietà debitoria per il pagamento della stessa nota

professionale”. Il Pretore ha dunque rettammente interpretato l'accordo con riferimento alla teoria dell'affidamento (art. 2 CC) e ritenuto che esso portava sulla liquidazione sia della parcella notarile in questione che di qualunque lamentela dei comproprietari, quindi anche quella relativa alla TUI. Le argomentazioni d'appello cadono dunque nel vuoto.

E. 2.2

L'appellante sostiene anche di aver avuto conoscenza del mancato pagamento della TUI da parte del venditore e del conteggio per la quantificazione dell'ipoteca legale da parte dell'Ufficio cantonale di esazione dopo il 1° settembre 2006, ovvero oltre due anni dopo la proposta dell'avv. _____ M_____. Quindi l'accordo, a suo dire, “non poteva comportare e non ha comportato una presunta rinuncia a futuri diritti dell'appellante”, per “ipotetiche pretese future, eventuali e non ancora conosciute né nel principio né soprattutto nell'entità” (appello, pag. 4 verso il basso). Un simile accordo sarebbe stato anche “impensabile ed inammissibile ex art. 27 CO” (appello, pag. 4 verso il basso). A torto. L'accordo in esame é, a ben vedere, un patto di esclusione della responsabilità (Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, Ginevra-Friburgo 2009, n. 8122 pag. 1228; Thévenoz, in *Commentaire Romand*, Losanna 2003, n. 5 ad art. 100 CO), valido a tutti gli effetti. Valutando le circostanze (cfr. Thévenoz, op. cit., n. 15 ad art. 100 CO), si può infatti ritenere che non siamo in presenza – né l'appellante lo sostiene – di una responsabilità del notaio dipendente da dolo o da colpa grave, che comporterebbe la nullità del patto a norma dell'art. 100 cpv. 1 CO. L'onere assunto dal convenuto di trattenere i complessivi fr. 20'000.–, versati in due tranches di fr. 10'000.– ciascuna sul suo conto notarile e di riversarli al venditore dopo verifica che non vi fossero scoperti di imposte che potessero vincolare l'immobile, non rientrava nell'attività ministeriale del notaio, quanto piuttosto nella funzione fiduciaria pattuita contrattualmente. Le parti all'atto, poi, non sembravano essersi, esse medesime, preoccupate più di tanto della garanzia, tant'è che venditore e acquirente si erano accordati di non versare una delle due tranches sul conto del notaio, ma di farla pervenire sul conto di costruzione. Non si può poi escludere che, aldilà della effettiva formulazione della pattuizione contrattuale vincolante il notaio, vi sia stato un malinteso sull'estensione dell'obbligo di verifica da parte di quest'ultimo, che anche il teste arch. _____ M_____ – presente alla rogazione dell'atto – aveva inteso come limitato a “vecchie tasse, cantonali o comunali, in relazione con l'immobile” (act. VIII, pag. 2 verso l'alto). Non è poi dato sapere quale rilevanza possa avere nella fattispecie in esame la normativa sull'errore per inesatta trasmissione da parte di un messo (art. 27 CO), argomentazione per altro irricevibile in quanto fatta valere irritualmente solo in appello (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC). Il gravame si rivela pertanto nuovamente infondato.

E. 3

L'appellante si aggrava infine contro la decisione del Pretore di accordare ripetibili al convenuto, avvocato e notaio che dispone di conoscenze giuridiche proprie. A torto. Contrariamente alla sua prassi anteriore, alla quale sembra far riferimento l'appellante, il Tribunale federale ammette ora che l'avvocato che vince una causa propria, nella quale si difende da solo, ha diritto a ripetibili (Cocchi/Trezzini, *CPC-TI App.*, m. 61 ad art. 150 CPC). Del resto, è innegabile che il convenuto ha dovuto sopportare l'incomodo di perdita di tempo e spese, al cospetto di una pretesa di controparte per un importo non privo di rilievo dal profilo finanziario. Per il medesimo motivo, visto l'esito del gravame, si giustifica di concedere all'appellato anche ripetibili di seconda sede.

E. 4

L'appello deve dunque essere respinto e la sentenza di prima sede confermata. Tasse, spese e ripetibili di seconda sede – calcolate su un valore litigioso di fr. 12'163.20 seguono l'integrale soccombenza dell'appellante. Per i quali motivi, visti l'art. 148 CPC e la LTG dichiara e pronuncia: 1. L'appello 14 gennaio 2010 di AP 1 è respinto . 2. Gli oneri processuali di appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 500.- b) spese fr. 50.- totale fr. 550.- anticipati dall'appellante, sono posti a suo carico. AP 1 rifonderà inoltre all'appellato complessivi fr. 500.– a titolo di ripetibili. 3. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), se il valore litigioso ammonta ad almeno fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e ad almeno fr. 30'000.- negli altri casi; per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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