

Sent. 5116/2017
Ocom. 2477/2017
Rep. 5420/2017

Sentenza n. 5116/2017 pubbl. il 14/03/2017
RG n. 71797/2013
Repert. n. 5420/2017 del 14/03/2017



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE X

in persona del Giudice unico, dott. Vincenzo Picaro,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado, iscritta al n° 71797/2013 RG del Tribunale di Roma, trattenuta in decisione all'udienza dell'1.12.2016, con concessione del termine di giorni 60 per il deposito di comparse conclusionali e di successivo termine di giorni 20 per il deposito di memorie di replica, promossa da

I. [REDACTED] M. [REDACTED] G. [REDACTED], C.F. [REDACTED], rappresentata e difesa dagli avvocati A. [REDACTED] F. [REDACTED] ed A. [REDACTED] G. [REDACTED] per procura a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliata presso il loro studio sito in Roma, Via E. [REDACTED] d. C. [REDACTED] n. [REDACTED]

ATTRICE,

nei confronti di

L. [REDACTED] G. [REDACTED], C.F. [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. F. [REDACTED] G. [REDACTED] per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliato presso lo studio legale associato Zardo in Roma, via Carlo Mirabello n. 17,

CONVENUTO,

nonché nei confronti di

[REDACTED] S. [REDACTED], C.F. [REDACTED] e B. [REDACTED] G. [REDACTED] C.F. [REDACTED] rappresentati e difesi dall'avv. Stefano G. [REDACTED] per procura a margine della

comparsa di costituzione e risposta ed elett.te domiciliati presso il suo studio in R. v. di V. A. n.

CONVENUTI ED ATTORI IN RICONVENZIONE,

nonché nei confronti di

I. M. S. L. P. IVA in persona dell'amministratore unico sig.ra F. P. rappresentata e difesa dall'avv. L. P. per procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione ed elett.te domiciliata presso il suo studio in R. v. d. M. n.

CONVENUTA ED ATTRICE IN RICONVENZIONE,

avente ad oggetto: Nullità di contratto di compravendita di immobile abusivo. Restituzione del prezzo. Risarcimento danni per responsabilità contrattuale dei venditori, del notaio e del mediatore atipico.

Conclusioni per I. M. G. "Piaccia all'Ill.mo Tribunale accogliere integralmente la domanda attorea, e contestualmente: - in via principale, dichiarare la nullità dell'atto notarile repertorio n. 56006, raccolta n. 21560 del 13 settembre 2011 del notaio G. L., e per l'effetto condannare i Signori G. B. e S. C. alla restituzione del prezzo di vendita corrisposto nell'ammontare di E 170.000,00, maggiorato degli interessi *more tempore* maturati sulle somme rivalutate, e al risarcimento dei danni morali subiti dalla Sig.ra M. G. I. la cui quantificazione sarà deliberata in via equitativa; - dichiarato nullo l'atto, repertorio n. 56006, raccolta n. 21560 del 13 settembre 2011 per mancanza dei requisiti formali e sostanziali richiesti, conseguentemente, condannare il dott. Notaio G. L. al risarcimento dei danni per responsabilità professionale nella misura di E 400.000,00 o in quella maggiore o minore che sarà deliberata; - dichiarato nullo l'atto, repertorio n. 56006, raccolta n. 21560, del 13 settembre 2011 per mancanza dei requisiti formali e sostanziali richiesti, conseguentemente, condannare l'I. M. S., affiliato P. C. F. I. in persona del legale rappresentante *pro tempore* al risarcimento dei danni per responsabilità professionale comprendenti le spese di provvigione, le spese notarili e di registrazione, maggiorate degli interessi legali *more tempore* maturati sulle somme rivalutate, o in quella maggiore o minore che sarà deliberata. Con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio".

Conclusioni per L. G. "Voglia il Tribunale di Roma rimettere la causa sul ruolo per un supplemento di CTU ovvero per un suo rinnovo poiché il consulente tecnico d'ufficio non ha reperito il progetto originario del fabbricato, né talune delle sue varianti e, pertanto, non può esservi alcuna certezza in merito alla non regolarità dell'immobile oggetto di CTU. Nel merito in via principale: a)

Rigettare tutte le domande avverse poiché inammissibili e/o infondate in fatto e diritto; in ogni caso il tutto con vittoria di spese, diritti ed onorari”.

Conclusioni per B. G. e C. S. “Voglia il Tribunale di Roma rimettere la causa sul ruolo per un supplemento di CTU ovvero per un suo rinnovo poiché il consulente tecnico d'ufficio non ha reperito il progetto originario del fabbricato, né talune delle sue varianti e, pertanto, non può esservi alcuna certezza in merito alla non regolarità dell'immobile oggetto di CTU. Nel merito: a) Rigettare tutte le domande avverse poiché inammissibili e/o infondate in fatto e diritto; b) In via subordinata, nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento delle avverse conclusioni, accertare e dichiarare la responsabilità totale e/o parziale del notaio G. L., per l'effetto, condannarlo al pagamento, in luogo dei Signori C. e B. delle somme richieste e liquidate alla Signora I. c) in subordine e sempre nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento delle avverse conclusioni, ridurre, per concorso del fatto colposo della Signora I. stessa, l'entità della somma riconosciuta ovvero liquidata, a qualunque titolo, alla Signora M. G. I.; d) in subordine e sempre nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento delle avverse conclusioni, condannare, altresì, l'A. I. M. S. a rimborsare, ex art. 2033 c.c., ai Signori S. C. e G. B. la somma di E 2.040,00 versata dagli stessi a titolo di compenso per l'attività di mediazione nella compravendita dell'immobile di via O. in R. In ogni caso: il tutto con vittoria di spese, diritti ed onorari”.

Conclusioni per la I. M. S. in l. “Voglia il Tribunale respingere la richiesta di supplemento di CTU formulata dalla difesa dei Sigg.ri C. B. e nel merito, *contrariis reiectis*, - riconosciuto il diritto della I. M. S. a trattenere la somma corrisposta dalla sig.ra M. G. I. a titolo di compenso per l'attività di mediazione svolta, rigettare la domanda attore di risarcimento dei danni per responsabilità professionale comprendenti le spese di provvigione, le spese notarili e di registrazione poiché infondata in fatto ed in diritto per tutte le ragioni esposte; - rigettare la domanda formulata in via subordinata dai sigg.ri G. B. S. C. volta al rimborso della somma di E 2.040,00, in quanto del tutto infondata; - condannare parte attrice al pagamento delle competenze, onorari e spese, oltre IVA e CPA, come per legge”.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione spedito per la notifica il 18.10.2013 I. M. G. conveniva davanti al Tribunale di Roma B. G. C. S. il notaio L. G. e l'agenzia d'intermediazione I. M. S., esponendo che con atto del notaio G. L. da lei scelto, del 13.9.2011, rep. n. 56006, racc. n. 21560, aveva acquistato dai coniugi in separazione dei beni B. G. e C. S. con la mediazione della I. M. S., affiliata

P. [redacted] C. F. [redacted] l'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in R. [redacted] v. F. [redacted] O. [redacted] palazzina [redacted] composta dal locale uso ufficio al primo piano (piano terra catastale) della scala [redacted] di due vani catastali con terrazzo (nel catasto fabbricati a foglio [redacted] particella [redacted], sub. [redacted] graffato con la particella [redacted], categoria [redacted]; che nell'atto i venditori all'art. 6 avevano dichiarato che l'immobile era stato edificato in base alla licenza edilizia rilasciata dal C. [redacted] di R. [redacted] il 12.12.1967, prot. n. [redacted] (certificato di agibilità n. [redacted] del 1971) e che non vi erano difformità dello stesso dall'originale progetto che richiedessero domanda di condono edilizio, autorizzazioni, o denunce di inizio attività; che il prezzo era stato convenuto a corpo in E 170.000,00 ed era stato da lei pagato per E 5.000,00 con assegno bancario non trasferibile di B. [redacted] I. [redacted] S. [redacted] P. [redacted] per E 35.000,00 con assegno circolare non trasferibile della stessa banca e per E 130.000,00 con due assegni circolari non trasferibili della stessa banca; che intendendo concedere l'immobile acquistato come categoria A/10 in locazione, aveva deciso di effettuare lavori di ristrutturazione che richiedevano la presentazione della dichiarazione di inizio attività agli organi comunali; che erano emerse difficoltà per il rilascio del nullaosta ai lavori in quanto con la documentazione in possesso per il C. [redacted] di R. [redacted] l'immobile non aveva i requisiti per essere qualificato come di categoria A/10, per cui aveva dovuto incaricare l'arch. P. [redacted] M. [redacted] di accertare la reale situazione amministrativa dell'immobile acquistato; che dalla perizia giurata del professionista era emerso che nell'ultimo progetto di variante approvato, n. [redacted] per il quale era stata rilasciata la licenza edilizia [redacted] del 6.12.1969, al primo piano della palazzina [redacted] di R. [redacted] v. F. [redacted] C. [redacted], in corrispondenza dell'unità immobiliare *de qua* e del terrazzo, erano indicate rispettivamente delle cantine ed il loro corridoio ed un terrapieno, per cui l'immobile compravenduto non era conforme urbanisticamente al progetto assentito nella destinazione d'uso e nella distribuzione degli spazi interni, e che inoltre la licenza di abitabilità rilasciata n. 701 del 19.9.1971 non era riferita all'immobile da lei acquistato, risultando peraltro impossibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR n. 380/2001 e la concessione in sanatoria tramite condono edilizio in quanto non risultava presentata alcuna domanda ed i termini di presentazione previsti dalla L. n. 47/1985, dalla L. n. 724/1994 e dal D.L. n. 269/2003 erano ampiamente scaduti; che le contestazioni inviate ai convenuti non avevano avuto effetto, sostenendo i venditori che la vendita era regolarmente avvenuta.

In diritto sosteneva l'attrice che l'atto di compravendita del 13.9.2011 del notaio G. [redacted] L. [redacted], rep. n. [redacted] racc. n. [redacted] era nullo, anzitutto perché menzionava solo la licenza edilizia n. [redacted] del [redacted], e non le ulteriori licenze edilizie rilasciate, trattandosi di un requisito formale che prescindeva dal rilascio avvenuto, posto che il notaio colpevolmente aveva richiamato nell'atto solo tale licenza e trascritto la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei venditori sull'assenza di difformità dall'originale progetto che richiedessero domande di condono edilizio, autorizzazioni e denunce di inizio attività, ed in secondo luogo in quanto non aveva i requisiti sostanziali per la commerciabilità

sotto il profilo della regolarità urbanistica; che il notaio G. L. soprattutto dato il tenore del certificato di abitabilità, avrebbe dovuto informare entrambe le parti che l'immobile era gravato da vizi non sanabili e non era commerciabile e si era reso inadempiente al mandato professionale ed aveva commesso l'illecito disciplinare previsto dall'art. 138 della L. 16.2.1913 n. 89, come sostituito dal D. Lgs. 1.8.2006 n. 249 (in tal senso Cass. Sez. un. 31.7.2012 n. 13617), in quanto aveva solo accertato la volontà delle parti e diretto la compilazione dell'atto senza interessarsi delle attività preparatorie e successive necessarie ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito; che a causa della vicenda aveva subito danni ingentissimi, avendo corrisposto il prezzo di E 170.000,00 per un immobile incommerciabile, avendo pagato E 17.284,00 per le imposte relative al rogito, aveva riconosciuto al notaio I. l'importo di E 2.316,00 ed all'I. M. quello di E 8.160,00; che inoltre era obbligata a pagare le tasse sull'immobile acquistato ed era esposta al rischio di sanzioni amministrative e penali per un abuso edilizio da lei non commesso; che i danni potevano essere complessivamente quantificati in E 400.000,00 sia come danno emergente, che come lucro cessante; che a sua volta l'I. M. S. nell'opera di intermediazione prestata aveva omesso di tenere la diligenza richiesta dall'art. 1176 comma 2° cod. civ., imposta dalla natura professionale dell'attività di mediazione svolta, che secondo la L. n. 39/1989 richiedeva il possesso di specifici requisiti; che il mediatore pur non essendo tenuto a svolgere, in difetto di specifici incarichi, indagini di natura tecnico-giuridica (ad esempio sulla libertà da pesi ed ipoteche dell'immobile venduto) per individuare fatti rilevanti per la conclusione dell'affare, secondo l'art. 1759 cod. civ. aveva l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note, o comunque conoscibili usando la comune diligenza richiesta in relazione al tipo di prestazione, e di non dare informazioni non veritiere, o su fatti dei quali non avesse consapevolezza e che non avesse controllato (in tal senso Cass. n. 19095/2011; Cass. n. 6219/1993), per cui l'I. M. S. era incorsa in tale responsabilità in quanto non aveva controllato la veridicità di quanto affermato dalle parti venditrici nonostante l'evidenza negativa del certificato di abitabilità ed era tenuta a risarcirle le spese di provvigione riconosciute, le spese notarili e di registrazione, maggiorate degli interessi legali maturati e rivalutate; che i venditori B. G. e C. S. a seguito della pronuncia di nullità della compravendita del 13.9.2011 andavano condannati a restituire il prezzo di E 170.000,00 con interessi e rivalutazioni, trattandosi di indebito oggettivo ex art. 2033 cod. civ. ed avendo reso dichiarazioni inveritiere sull'assenza di difformità dal progetto originario erano tenuti a risarcirle il danno morale subito per la situazione inattesa e gravosa, anche psicologicamente, nella quale si era venuta a trovare per avere acquistato un immobile incommerciabile e privo dell'abitabilità.

Per tali ragioni la ~~_____~~ concludeva nei termini in epigrafe trascritti.

Si costituivano il 7.3.2014, e quindi tempestivamente, B. G. e C. S. che sostenevano che l'avversa domanda di nullità contrattuale era infondata in quanto non era chiaro quale fosse l'abuso

edilizio inficiante la commerciabilità dell'immobile ed il rogito era pienamente valido ed efficace, in quanto conforme alle prescrizioni dell'art. 40 della L. n. 47/1985, posto che sia il notaio L. nel 2011, sia il notaio S. nel 2004 ed il notaio B. nel 1970 avevano indicato correttamente nei loro atti gli estremi della licenza edilizia rilasciata dal C. d. R. il 12.12.1967 n. 2603, prot. costituente in realtà una variante al primo progetto n. di cui alla licenza n. del 13.4.1965, come confermato dalla perizia giurata dell'arch. P. M. prodotta dall'attrice; che l'immobile non aveva subito alcuna trasformazione, edilizia, o urbanistica, rispetto a quando la signora S. B. nel 1970 ne aveva acquistata la proprietà, e già allora era adibito ad ufficio vendite della C. e per questo i venditori avevano affermato in sede di vendita che il bene non presentava difformità rispetto al progetto originario; che gli atti rogati dai notai L. S. e B. mentivano la tesi avversaria dell'incommerciabilità; che perfino nell'atto impugnato era indicato che la parte acquirente aveva dichiarato di essere stata invitata a far verificare da un tecnico di sua fiducia la regolarità urbanistica dell'immobile, per cui era lecito supporre che la Intorcchia fosse consapevole della situazione giuridico-amministrativa dell'immobile che aveva deciso di acquistare; che anche aderendo alla tesi dell'attrice, si trattava di quelli che in dottrina erano indicati come abusi minori, non determinanti l'incommerciabilità dell'immobile, essendo limitata la nullità dell'art. 40 comma 2° della L. n. 47/1985 agli atti traslativi di opere abusive realizzate in totale difformità, o in assenza di licenza, o concessione; che l'intervento eseguito dalla C. I. era una nuova costruzione riconducibile all'art. 3 comma 1 lettera e) del DPR n. 380/2001 e non una ristrutturazione ex art. 3 comma 1 lettera d) dello stesso decreto; che erano considerate abusi maggiori le ristrutturazioni consistenti in una modifica della destinazione d'uso di immobili che a norma del PRG fossero classificati in zona A (parti di territorio interessate da agglomerati urbani di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale ed aree circostanti), mentre erano abusi minori le modifiche di destinazione d'uso in zone diverse dalla zona A, come quella in cui ricadeva l'immobile oggetto di causa; che non era vero che l'immobile non fosse sanabile attraverso lo strumento dell'art. 36 del DPR n. 380/2001; che l'assenza dell'abitabilità non era di per sé ostativa alla trasferibilità/commerciabilità dell'immobile, dovendosi valutare se in concreto essa fosse o meno conseguibile, in quanto solo in quest'ultima ipotesi ricorreva la fattispecie della vendita di *aliud pro alio* legittimante la risoluzione (vedi in tal senso Cass. 11.10.2013 n. 23157; Cass. 31.5.2010 n. 13231; Cass. 18.3.2010 n. 6548); che la richiesta di risarcimento del danno morale era infondata per la mancanza sia di un danno biologico della sia di dolo, o colpa dei venditori, ed in quanto l'attrice continuava ad usare l'immobile e non aveva subito alcun provvedimento sanzionatorio dalle autorità; che in caso di accoglimento delle domande formulate dalla I. l'agenzia I. M. S., essendosi occupata per le sue competenze specifiche di tutti gli aspetti concernenti la compravendita ed anche del reperimento della licenza di abitabilità, andava condannata alla restituzione della provvigione versata dai coniugi B.

C. di E 2.040,00; che per l'ipotesi di accoglimento delle pretese risarcitorie della I. nei loro confronti andava condannata a tenerli indenni B. S. che aveva venduto loro nel 1970 l'immobile con destinazione ufficio e che essi andavano autorizzati a chiamare in causa previo spostamento dell'udienza di prima trattazione.

Si costituiva il 7.3.2014 anche il notaio G. I. che sosteneva che l'atto da lui rogato il 13.9.2011 era pienamente valido in relazione alla previsione dell'art. 40 della L. n. 47/1985, in quanto indicava all'art. 6 che l'immobile venduto era stato edificato in virtù della licenza edilizia rilasciata dal C. d. R. il 12.12.1967 prot. n. e che era stato rilasciato il certificato di agibilità n. che era sufficiente citare una delle licenze edilizie rilasciate dal C. d. R. per la costruzione dell'immobile; che la licenza citata nell'atto si riferiva ad una variante all'originario progetto presentato dalla C. I. S., il cui titolo abilitativo era rappresentato dalla licenza n. del 1965; che a dimostrazione del corretto operato del notaio, all'art. 6 del contratto impugnato era indicato che la I. era stata invitata a far verificare da un tecnico di sua fiducia la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di vendita; che l'immobile era stato venduto ad uso ufficio già con l'atto del notaio B. del 1970 e poi con l'atto del notaio S. del 2004, col quale avevano acquistato la proprietà i coniugi B. C. ed era stato utilizzato dalla C. I. come ufficio vendite per la sua attività immobiliare; che comunque la nullità dell'atto traslativo era ipotizzabile solo per opere abusive realizzate in totale difformità, o in assenza della licenza, o concessione; che erano considerate abusi maggiori le ristrutturazioni consistenti in una modifica della destinazione d'uso di immobili che a norma del PRG fossero classificati in zona A (parti di territorio interessate da agglomerati urbani di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale ed aree circostanti), mentre erano abusi minori le modifiche di destinazione d'uso in zone diverse dalla zona A, come quella in cui ricadeva l'immobile oggetto di causa; che aveva adempiuto gli obblighi a suo carico invitando la parte acquirente a far verificare da un tecnico di sua fiducia la regolarità urbanistica dell'immobile, mentre la mancanza del certificato di abitabilità non era di per sé ostativa alla validità del trasferimento; che la menzione dell'agibilità nell'atto di compravendita non era a pena d'invalidità; che non poteva escludersi che il C. d. R. avesse commesso degli errori nella compilazione del certificato di abitabilità in quanto si erano susseguite diverse varianti al progetto originario; che la richiesta di risarcimento danni per E 400.000,00 avanzata contro il notaio era sfornita di prova e spropositata; che era dubbia l'impossibilità affermata dall'attrice di sanare il vizio dell'immobile ex art. 36 del DPR n. 380/2001.

Per tali ragioni il notaio L. concludeva per il rigetto delle domande avanzate nei suoi confronti.

All'udienza dell'1.4.2014, e quindi tardivamente, si costituiva la I. M. S., che sosteneva che svolgeva all'epoca attività commerciale di intermediazione e compravendita nel settore del mercato immobiliare, risultando iscritta nel ruolo ordinario degli agenti di affari in mediazione; che

aveva ricevuto il 6.6.2011 da B. G. e C. S. formale incarico di mediazione per la vendita dell'immobile di R., via F. O. n., impegnandoli a corrisponderle la provvigione di E 1.700,00 oltre IVA al momento della comunicazione dell'accettazione dell'eventuale proposta di acquisto; che i coniugi B. C. avevano garantito che l'immobile sarebbe stato trasferito all'atto notarile libero da oneri, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche e con la più ampia garanzia per i vizi ed evizione ed avevano garantito la piena regolarità dell'immobile riguardo alle norme urbanistiche, edilizie e fiscali, la conformità degli impianti e la certificazione energetica, sollevando da ogni responsabilità al riguardo l'agente immobiliare e tenendolo manlevato da eventuali pretese di terzi; che il 13.6.2011 L. F. figlia di I. M. G. aveva sottoscritto la proposta di acquisto irrevocabile dell'immobile di Roma, via F. O. n. al prezzo di E 170.000,00, proposta accettata dai proprietari B. C. il 15.6.2011, ed in pari data l'attrice aveva emesso a favore dell'I. M. S. l'assegno bancario di E 6.800,00 oltre IVA a titolo di provvigione per l'attività di mediazione svolta, importo per il quale l'agenzia aveva emesso la fattura n. del 15.6.2011; che nei giorni immediatamente successivi aveva consegnato alla proponente la visura catastale relativa all'immobile aggiornata al 7.6.2011 e la relativa planimetria, l'atto di compravendita del notaio P. S. del 14.12.2004, rep. n. racc. n., col quale i coniugi B. C. avevano acquistato l'immobile, riportante la dichiarazione della parte venditrice relativa alla regolarità urbanistica del fabbricato, al rilascio della licenza edilizia n. prot. n. del 12.12.1967 ed alla mancanza di variazioni o modifiche suscettibili di sanatoria; che per accertare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile la proponente aveva incaricato un geometra indicato dall'agenzia (poi identificato nel geometra L. T., che aveva anche reperito copia della licenza di abitabilità rilasciata dal S. di R. il 18.9.1971; che il 22.6.2011 i coniugi B. C. e L. F. avevano sottoscritto il contratto preliminare di compravendita e poi il 13.9.2011 era stata conclusa la compravendita; che non sussisteva alcuna sua responsabilità; che in base all'art. 1759 cod. civ. il mediatore doveva comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare, che potevano influire sulla conclusione dello stesso; che in assenza di specifico incarico, non aveva alcun obbligo di compiere specifiche indagini di tipo tecnico-giuridico, né era tenuto ad accertare la rispondenza al vero delle dichiarazioni del venditore, di cui lo stesso si assumeva la responsabilità, potendo il compratore controllarle fino alla conclusione del contratto; che nella specie, del resto, la I. aveva incaricato un geometra di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, geometra che non aveva rilevato le irregolarità denunciate dall'attrice, che potevano essere colte solo da un tecnico specializzato del settore e non da un mediatore immobiliare con l'uso della normale diligenza ex art. 1176 cod. civ.; che la conformità urbanistica e la destinazione d'uso A/10 già risultavano dal titolo di acquisto dei venditori ed erano state confermate da questi ultimi in sede di conferimento dell'incarico di mediazione, addirittura sollevando l'agenzia immobiliare da ogni

responsabilità verso terzi e poi in sede di contratto preliminare e di vendita; che aveva quindi diritto di trattenere la provvigione ricevuta per la mediazione a seguito dell'accettazione della proposta di acquisto, non essendo incorsa in alcuna responsabilità; che non era stato chiarito a quale titolo sarebbe stata tenuta al pagamento in favore dell'I. delle spese notarili e di registrazione.

Per tali ragioni la I. M. S. concludeva per il rigetto delle domande avanzate nei suoi confronti.

Respinta la richiesta dei coniugi B.-C. di autorizzazione alla chiamata in causa di B. S. per essere dalla stessa mallevati sulla base di un contratto di compravendita risalente al 2004, in quanto inopportuna, e rilevata la tardività della domanda riconvenzionale della I. M. S. di accertamento del diritto di ritenzione della provvigione ricevuta, venivano concessi all'udienza dell'1.4.2014 i termini ex art. 183 comma 6° c.p.c..

Nella memoria ex art. 183 comma 6° n. 1) c.p.c. la I. osservava che la clausola con la quale aveva dichiarato di essere stata invitata a fare verificare da un tecnico di sua fiducia la regolarità urbanistica dell'immobile era una clausola di stile, che non valeva certo ad esonerare il notaio rogante dall'obbligo di verificare le condizioni urbanistiche dell'immobile sussistenti prima della stipula dell'atto di compravendita ai fini della legittima commerciabilità dell'immobile; che non poteva essere presentata alcuna DIA per i lavori da effettuare in quanto le dimensioni della porta/finestra in rapporto alla denunciata volumetria interna dell'immobile erano incompatibili con la destinazione A/10; che non si poteva parlare di abuso minore, in quanto nell'ultima licenza edilizia, rilasciata il 12.12.1967, prot. n. , l'immobile venduto non era proprio previsto. Per tali ragioni l'Intorcia concludeva nei termini in epigrafe trascritti.

Nella memoria ex art. 183 comma 6° n. 1) c.p.c. i coniugi B.-C. osservavano che la I. come risultava dal contratto preliminare del 21.6.2011, aveva potuto visionare la licenza di abitabilità n. del 1971, e non poteva invocare la disciplina dell'*aliud pro alio*, in quanto aveva acquistato con la piena consapevolezza e coscienza della situazione urbanistico-catastale dell'immobile; che non c'era stata da parte loro alcuna reticenza, o dichiarazione mendace, in quanto essi avevano confidato nella professionalità dei notai roganti ed avevano reso le stesse dichiarazioni della loro dante causa, B. S. contro la quale si riservavano di agire in separata sede, non avendo subito alcuna sanzione tra il 2004 (anno di acquisto) ed il 2011 (anno di vendita); che nel caso di accoglimento delle pretese della I. si doveva tenere conto del suo concorso colposo ex art. 1227 cod. civ. per non avere verificato la regolarità urbanistico-edilizia prima dell'acquisto; che determinante era stata la negligenza professionale del notaio I. che si era limitato a compilare l'atto senza compiere alcuna attività volta a garantire la serietà e certezza dell'atto e del risultato pratico voluto dalle parti, incorrendo in responsabilità verso tutte le parti del contratto, ed anche la negligenza dell'agenzia immobiliare.

Nella memoria ex art. 183 comma 6° n. 1) c.p.c. il notaio L. [redacted] osservava che secondo la circolare del C. [redacted] R. [redacted] Dipartimento IX, Ufficio Concessioni Edilizie prot. [redacted] le destinazioni d'uso in atto prima dell'1.9.1967 (data di entrata in vigore della L. n. 765/1967) e non modificate successivamente dovevano considerarsi legittime anche se in contrasto con le norme tecniche di attuazione e di PRG attuali; che nella specie la C. [redacted] I. [redacted] ricevuta la licenza n. [redacted] nel 1970 aveva venduto l'immobile in questione con atto del notaio B. [redacted] qualificandolo già come ad uso ufficio, e tale destinazione era poi rimasta immutata e verosimilmente risale a data anteriore all'1.9.1967; che del resto che non si trattasse di una cantina risultava evidente dal fatto che si trovava al piano terra dello stabile e che era dotato di un servizio igienico e di un ampio spazio esterno ad uso terrazzo.

Nella memoria ex art. 183 comma 6° n. 1) c.p.c. l'I. [redacted] N. [redacted] S. [redacted] sosteneva che non aveva inteso proporre domanda riconvenzionale per ottenere l'accertamento del suo diritto a ritenere la provvigione ricevuta dalla I. [redacted], ma solo proporre una difesa avverso la domanda di quest'ultima di risarcimento danni, comprendente anche la provvigione versata all'agenzia, e di restituzione della provvigione.

Nella memoria ex art. 183 comma 6° n. 2) c.p.c. la I. [redacted] negava il proprio concorso colposo, essendosi basata sulla competenza del notaio e dell'agenzia d'intermediazione e sulla veridicità di quanto dichiarato dai venditori, e sosteneva che non era a sua conoscenza se l'immobile fosse già destinato ad uso ufficio dalla società costruttrice C. [redacted] I. [redacted] prima dell'1.9.1967.

Articolate le richieste istruttorie, con ordinanza riservata del 17/23.7.2014 venivano ammessi l'interrogatorio formale di I. [redacted] M. [redacted] G. [redacted] la testimonianza di L. [redacted] F. [redacted] e B. [redacted] F. [redacted] e la CTU con l'arch. S. [redacted] P. [redacted] sulla regolarità sotto il profilo edilizio, urbanistico, catastale e dell'abitabilità dell'immobile di R. [redacted] v. O. [redacted] n. [redacted], piano terra, interno [redacted] scala [redacted], riportato nel catasto fabbricati a foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], con esclusione della testimonianza di G. [redacted] C. [redacted] che in quanto socio della I. [redacted] M. [redacted] S. [redacted] era legittimato a spiegare intervento *ad adiuvandum* e quindi incapace di deporre, e veniva predisposto il calendario di udienza.

All'udienza del 25.11.2014, essendo emerso che anche il teste B. [redacted] F. [redacted] era stato socio della I. [redacted] M. [redacted] S. [redacted] dal 2000 al 2013, ne veniva riconosciuta l'incapacità a deporre per le ragioni già esposte per il teste G. [redacted] C. [redacted] e si procedeva all'interrogatorio formale di I. [redacted] M. [redacted] G. [redacted] ed all'escussione della teste I. [redacted] F. [redacted].

Espletata quindi la CTU dell'arch. P. [redacted], all'udienza dell'1.12.2016, sulle conclusioni in epigrafe trascritte, la causa veniva trattenuta in decisione, con concessione di termine di giorni 60 per il deposito di comparse conclusionali e di successivo termine di giorni 20 per repliche.

Preliminarmente va ribadita l'inammissibilità della domanda riconvenzionale della I. [redacted] M. [redacted] S. [redacted] di accertamento del suo diritto di ritenzione delle provvigioni incassate per la vendita,

in quanto la suddetta agenzia si é costituita all'udienza dell'1.4.2014 e non almeno venti giorni prima del 31.3.2014, come richiesto a pena di decadenza per la proposizione di domande riconvenzionali dal combinato disposto degli articoli 166 e 167 c.p.c.. Va peraltro evidenziato che se come da lei asserito la I. M. S. avesse voluto chiedere il rigetto delle domande contro di essa avanzate dall'attrice e dai venditori in ordine alle provvigioni versate, si sarebbe limitata a concludere affinché tali avverse domande fossero respinte, mentre ha richiesto un'autonoma pronuncia di accertamento, in tal modo articolando una vera e propria domanda riconvenzionale.

Nel merito, anzitutto va riconosciuta la nullità dell'atto di compravendita a rogito del notaio G. L. del 13.9.2011, rep. n. , racc. n. col quale I. M. S. ha acquistato dai coniugi in separazione dei beni B. G. e C. S. con la mediazione della I. M. S., l'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in R. via F. O. palazzina composta dal locale uso ufficio al primo piano (piano terra catastale) della scala di due vani catastali con terrazzo (nel catasto fabbricati a foglio , particella , sub. , graffato con la particella , categoria) per violazione dell'art. 40 comma 2° della L. n. 47/1985, in quanto l'atto stesso menziona soltanto all'art. 6 la licenza edilizia del 12.12.1967, prot. n. ed il certificato di agibilità n. del 19.9.1971, ma come ricavabile dalla relazione di abitabilità redatta dalla Ripartizione del C. di R. (allegato 5 alla citazione ed allegato B.2 alla CTU) per il successivo rilascio della licenza di agibilità, in realtà l'originario progetto edilizio prot. n. aveva ottenuto la licenza edilizia n. del 13.4.1965, poi era intervenuta la variante al progetto prot. n. per la quale era stata rilasciata la licenza edilizia n. del 12.12.1967, e poi erano intervenute la variante prot. n. che ha ottenuto la licenza edilizia n. del 20.8.1968, la variante prot. n. che ha ottenuto la licenza edilizia n. del 29.11.1968 e quindi la variante prot. n. che ha ottenuto la licenza edilizia n. del 6.12.1969, ma tali licenze edilizie colpevolmente non sono state menzionate nel rogito dal notaio G. L. che pure disponeva della licenza di agibilità (vedi doc. 7 della I. M. S. nella quale tali licenze erano in parte menzionate (vi si citano il progetto prot. n. e la variante prot. n.), licenza di agibilità che, come emerso dalla deposizione pienamente attendibile di I. F. era stata richiesta dallo studio notarile per il rogito e procurata alla parte acquirente dall'agenzia di intermediazione I. M. S. a pagamento tramite un geometra di sua fiducia.

Vi é quindi anzitutto una nullità di tipo formale, ma ad essa si aggiunge anche una ben più grave nullità sostanziale in quanto nell'ultimo progetto di variante presentato al C. di R. prot. n. , - al quale sono state allegate due tavole significative (vedi allegato 3 alla citazione ed allegato A.2 alla CTU) -, che é quello che ha ottenuto la licenza edilizia definitiva n. del 6.12.1969 del C. di R. il che rende superfluo l'esame dei precedenti progetti non rinvenuti e la connessa richiesta di rimessione della causa in istruttoria per un supplemento di CTU, la porzione di edificio venduta ad

I [redacted] M [redacted] G [redacted] corrisponde approssimativamente ad un gruppo di 12 cantine di varia dimensione, completamente interrato e distribuite da un corridoio a forma di L con accesso dall'androne della palazzina, (vedi pagina 3 della CTU dell'arch. P [redacted]), per cui l'appartamento oggetto di causa nella sua attuale conformazione non é mai stato assentito sotto il profilo edilizio-urbanistico, come sostenuto anche nella perizia giurata dell'arch. P [redacted] M [redacted] prodotta da parte attrice, trattandosi di un abuso maggiore, non emendabile, o condonabile secondo la CTU, e non di un mero cambio di destinazione da uso cantina ad uso ufficio, e malgrado ciò é stato accatastato in assenza di titolo abilitativo come immobile ad uso ufficio, categoria A/10, a seguito di domanda della costruttrice C. [redacted] del 4.1.1971, prot. n. [redacted]

La giurisprudenza più recente della Suprema Corte, infatti, sostiene che alla nullità formale per omessa dichiarazione dei titoli abilitativi nell'atto di compravendita si aggiunge una nullità sostanziale per mancanza di titolo abilitativo dell'immobile venduto, in quanto se la finalità del legislatore era quella di rendere incommerciabili gli immobili non in regola dal punto di vista urbanistico, consentire la vendita di immobili abusivi solo sulla base di dichiarazioni formali di conformità, e rimettere la lotta al fenomeno dell'abusivismo all'iniziativa delle parti ed alla loro richiesta di risoluzione contrattuale per inadempimento significherebbe frustrare completamente la finalità del legislatore, e del resto l'art. 40 comma 3° della L. n. 47/1985 (così come il successivo art. 46 comma 4° del DPR n. 380/2001) stabilisce che se la mancanza delle dichiarazioni, o dei documenti da indicare, o da allegare al contratto traslativo non sia dipesa dall'insussistenza della licenza, o della concessione, o dall'inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui il contratto é stato stipulato, é possibile che anche una sola delle parti dia conferma della loro esistenza sottraendo così il contratto alla sanzione della nullità, e ciò dimostra che ciò che conta ai fini della validità dell'atto traslativo é che effettivamente sussista il titolo abilitativo (vedi Cass. 5.12.2014 n. 25811; Cass. n.28194/2013; Cass. 17.10.2013 n.23591).

Alla nullità del contratto di compravendita segue la condanna in solido dei venditori B [redacted] G [redacted] e C [redacted] S [redacted] alla restituzione in favore della acquirente dell'immobile abusivo, I [redacted] M [redacted] G [redacted] del prezzo pagato, ormai privo di causa giustificativa e quindi non più dovuto, e quindi della somma di E 170.000,00, con gli interessi legali decorrenti dalle date del pagamento e quindi su E 40.000,00 dal 22.6.2011 e su E 130.000,00 dal 13.9.2011 e fino al saldo, mentre non compete la rivalutazione monetaria, trattandosi di debiti di valuta e non di valore.

Va invece respinta la domanda della I [redacted] di condanna dei venditori B [redacted] G [redacted] e C [redacted] S [redacted] al risarcimento dei danni morali, in quanto se é vero che gli stessi si sono resi responsabili per avere omesso le opportune ricerche sulla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile venduto e sulla sua agibilità, che non emerge dal certificato di agibilità n. [redacted] del 19.9.1971 (vedi sul punto la CTU P [redacted]) in relazione alla porzione immobiliare ad uso ufficio alienata alla I [redacted] e per avere falsamente

dichiarato nell'atto di compravendita per difetto di conoscenza che l'immobile venduto non presentava difformità dall'originario progetto che richiedessero domande di condono, o autorizzazioni, o denunce di attività (vedi art. 6), nonostante gli obblighi su di loro gravanti ai sensi dell'art. 1477 comma 3° cod. civ. di consegnare i documenti relativi proprietà ed all'uso dell'immobile (tra i quali ultimi rientra il certificato di agibilità), è anche vero che la I. [redacted] non è stata vittima di reato, non ha subito danni alla salute, o ad altri diritti costituzionalmente protetti, avendo dichiarato di avere acquistato l'immobile per locarlo a terzi ad uso ufficio, e non è possibile invocare la liquidazione equitativa senza fornire indicazione specifica delle voci di danno alle quali si vuol fare riferimento ed all'impossibilità di fornirne prova.

Quanto alla domanda di condanna al risarcimento danni del notaio G. [redacted] avanzata da I. [redacted] M. G. [redacted] occorre rilevare che il professionista, al quale l'attrice si era rivolta per la redazione dell'atto di compravendita, ha tenuto una condotta sotto diversi aspetti negligente e superficiale. Anzitutto, pur avendo richiesto ed ottenuto il certificato di agibilità, non si è avveduto che quello consegnatogli non riconosceva l'agibilità per la porzione immobiliare venduta alla I. [redacted] (vedi sulla responsabilità professionale del notaio per la mancanza di abitabilità dell'immobile trasferito quando non abbia informato il cliente di tale situazione e delle sue possibili conseguenze Cass. 21.6.2012 n. 10296) e neppure che in esso erano indicate delle licenze edilizie diverse dall'unica che ha menzionato nell'atto di compravendita perché citata nel titolo di provenienza della proprietà dei venditori, ed anziché indicare che dovevano essere compiuti ulteriori accertamenti per verificare se sussistesse l'agibilità e la regolarità urbanistica-edilizia, o effettuare direttamente tali accertamenti eventualmente tramite un tecnico specializzato, si è limitato a richiamare nell'atto le dichiarazioni non veritiere dei venditori circa l'insussistenza di difformità rispetto al progetto originario che richiedessero domanda di condono edilizio, o autorizzazioni, o denunce di inizio attività (vedi art. 6) e le dichiarazioni dei venditori sull'assenza di oneri reali, vincoli, o gravami, e ad inserire la frase *"la parte acquirente dichiara di essere stata invitata a far verificare da un tecnico di sua fiducia la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto"*, frase che conferma come almeno il sospetto che l'immobile non fosse in regola con la normativa urbanistica era sorto in capo al notaio, ma non è sufficiente a scaricare sull'acquirente consumatore la responsabilità professionale del notaio. E' vero infatti che non sussiste alcun obbligo giuridico a carico del notaio di verificare la corrispondenza al vero di quanto dichiarato dal venditore in ordine alla conformità del bene venduto agli strumenti urbanistici (vedi in tal senso Cass. 26.3.2012 n. 11628), ma è anche vero che il notaio in qualità di pubblico ufficiale assicura la certezza del contenuto del contratto con l'atto pubblico notarile (vedi Cass. 5.12.2014 n. 25811) e non può ridursi al compito di accertare la volontà delle parti e di dirigere la compilazione dell'atto, dovendosi estendere la sua attività anche a quelle attività preparatorie e successive che sono necessarie ad assicurare la serietà e la certezza dell'atto giuridico posto in essere in conformità allo spirito della legge professionale (vedi Cass. 6.6.2014 n.

12797), per cui alla luce del certificato di agibilità ricevuto, non riferibile all'immobile compravenduto ed indicante dei progetti in variante diversi da quello oggetto dell'unica licenza edilizia richiamata, il notaio avrebbe dovuto, per obbligo di buona fede nell'esecuzione del mandato conferitogli e per la professionalità e competenza tecnica richieste per la sua attività, certamente non paragonabile a quella del consumatore che a lui si era rivolto, esente da colpe per difetto delle cognizioni tecniche, almeno segnalare la mancanza dell'agibilità e richiedere approfondimenti in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia, fortemente messa in dubbio, almeno sotto il profilo della completezza documentale, dal certificato di agibilità acquisito, rifiutandosi in difetto di tali approfondimenti di rogare un atto nullo.

Quanto alla domanda di risarcimento danni avanzata da I. [redacted] M. [redacted] G. [redacted] nei confronti della I. [redacted] M. [redacted] S. [redacted], è a sua volta fondata, in quanto è pacifico che i coniugi B. [redacted] C. [redacted] hanno conferito ad essa l'incarico di mediazione atipica per la vendita dell'immobile oggetto di causa (vedi doc. 2 della I. [redacted] M. [redacted] S. [redacted]), che tramite essa L. [redacted] F. [redacted] ha formulato la proposta di acquisto (vedi doc. 3 della I. [redacted] M. [redacted] S. [redacted] SRL), poi accettata e seguita il 22.6.2011 dal contratto preliminare per sé o per persona da nominare firmato ancora da L. [redacted] F. [redacted] (vedi doc. 3 di C. [redacted] e B. [redacted] e che poi l'immobile è stato acquistato dalla madre di L. [redacted] F. [redacted], I. [redacted] M. [redacted] G. [redacted] che ha dichiarato di essersi avvalsa della mediazione della I. [redacted] M. [redacted] S. [redacted] alla quale ha pagato il 15.6.2011 la provvigione di E 8.160,00 IVA inclusa (vedi a conferma l'art. 7 dell'atto di compravendita oggetto di causa) ed è ravvisabile la responsabilità contrattuale della I. [redacted] M. [redacted] S. [redacted]. Nella mediazione atipica, che si distingue da quella tipica in quanto presuppone un conferimento di incarico temporaneo al soggetto che svolge professionalmente l'attività di intermediazione per l'acquisto, o la vendita di un determinato immobile, con la pattuizione di una provvigione da versare al verificarsi di un determinato evento, non necessariamente coincidente con la conclusione dell'affare (contratto preliminare, o contratto di compravendita), e fa sì che l'intermediario non si trovi, a differenza del mediatore, in una posizione di terzietà ed indifferenza rispetto alle parti, e sia gravato da veri e propri obblighi giuridici nei confronti del mandante già prima della conclusione dell'affare, sono applicabili in linea generale le norme sul mandato, e se l'attività, come nella specie, è svolta professionalmente, l'intermediario, al quale è richiesta l'iscrizione all'albo degli agenti di affari in mediazione, deve agire non con la diligenza del buon padre di famiglia, ma con la diligenza ex art. 1176 comma 2° cod. civ., ossia con una diligenza commisurata alla natura dell'attività esercitata, in deroga a quanto stabilito dall'art. 1710 cod. civ., oltre a dover rispettare i limiti del mandato ex art. 1711 cod. civ.. Se poi, come nella specie, il mandante è un consumatore, l'intermediario è tenuto al rispetto della normativa sui contratti di consumo di cui al D. Lgs. n. 206/2005, con particolare riferimento al generale dovere di informazione ex art. 5 del D. Lgs. n. 206/2005 (vedi Cass. n. 762/2014; Cass. n. 15473/2013; Cass. n. 16147/2010; Cass. n. 4422/2009), che impone di fornire al consumatore informazioni adeguate alle caratteristiche del settore operativo al fine di assicurare la consapevolezza del consumatore.

Operando il mediatore atipico professionale nel settore della mediazione ed essendo tenuto all'iscrizione all'albo degli agenti di affari in mediazione secondo la L. 3.2.1989 n. 39 e successive modificazioni, risulta a lui applicabile analogicamente l'art. 1759 cod. civ., dettato in materia di mediazione tipica, secondo il quale egli è tenuto a comunicare al mandante le circostanze a lui note relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare che possono influire sulla conclusione di esso, e pur non essendo tenuto in difetto di uno specifico incarico a svolgere specifiche indagini di natura tecnico-giuridica, deve astenersi dal fornire al mandante informazioni non veritiere, o che non abbia adeguatamente controllato (vedi in tal senso Cass. n. 19095/2011; Cass. n. 6219/1993).

Nel caso di specie l'agenzia di intermediazione ha fatto firmare un modulo di proposta di acquisto da I. F. in data 13.6.2011 nel quale l'immobile in questione, sulla base delle dichiarazioni non veritiere e non controllate dall'agenzia rese dai venditori, B. G. e C. S., era indicato come abitabile e dotato della conformità urbanistico-edilizia, ed inoltre, come emerso dalla testimonianza di I. F., l'agenzia suddetta è stata specificamente incaricata con pagamento extra del servizio, di procurare il certificato di agibilità dell'immobile, attività per la quale si è avvalsa di un ausiliario geometra, rispondendo ex art. 1228 cod. civ. del suo operato, e come si è visto il certificato che ha fornito al notaio I. per il rogito in realtà non attestava l'agibilità per l'immobile venduto ad I. M. G., per cui per entrambi questi profili è ravvisabile la responsabilità contrattuale della I. M. S. verso l'attrice, che concorre con le già ravvisate responsabilità del notaio e dei venditori.

La responsabilità solidale dei predetti va ravvisata relativamente alle imposte pagate per il rogito dall'attrice, pacificamente ammontanti ad E 17.284,00, agli onorari corrisposti al notaio G. L. ammontanti ad E 2.316,00 (vedi anche fattura n. 972 del 16.9.2011) ed alla provvigione corrisposta alla I. M. S. ammontante ad E 8.160,00 (vedi anche fattura n. del 15.6.2011 e doc. 4 da quest'ultima prodotto), con gli interessi legali decorrenti per E 17.284,00 dalla domanda giudiziale (18.10.2013) e su E 2.316,00 dal 16.9.2011 e su E 8.160,00 dal 15.6.2011 e fino al saldo, mentre non compete la rivalutazione monetaria, trattandosi di debiti di valuta e non di valore e non risultano provati ulteriori danni. Nei rapporti interni fra i convenuti i suddetti danni devono gravare per 1/3 su B. G. e C. S., per 1/3 su I. G. e per 1/3 sulla I. M. S.

Quanto alla richiesta di B. G. e C. S. di condanna della I. M. S. di condanna alla restituzione in loro favore della provvigione versata di E 2.040,00 oltre interessi ai sensi dell'art. 2033 cod. civ., deve essere respinta, anzitutto perché essi non hanno avanzato domanda di risoluzione del contratto di mediazione atipica con essa concluso in base al quale le hanno corrisposto la suddetta provvigione, e comunque perché essi hanno incautamente ed inveritariamente dichiarato all'agenzia che l'immobile che intendevano vendere tramite essa era agibile e dotato della conformità

urbanistico-edilizia, mentre non risulta che avessero conferito all'agenzia uno specifico incarico per accertare se sussistessero la conformità urbanistico-edilizia e l'agibilità, risultate a posteriori insussistenti. Deve del pari essere respinta la pretesa dei venditori B. G. e C. S. di scaricare sul notaio G. L. la responsabilità esclusiva per i danni subiti da I. M. G. in quanto sono stati essi in prima persona con le loro incaute ed inveritiere dichiarazioni di conformità urbanistico-edilizia e sull'agibilità dell'immobile a dare luogo alla vendita nulla, che é stata poi resa possibile dalla concorrente superficialità e negligenza del notaio.

In base al principio della soccombenza prevalente B. G., C. S., L. G. e la I. M. S. vanno condannati in solido al pagamento in favore di I. M. G. delle spese processuali, liquidate in base alle domande accolte (e non come richiesto nella nota spese al valore iniziale della causa) in E 1.099,80 per spese vive ed E 13.430,00 per compensi (di cui E2.430,00 per fase di studio, E 1.550,00 per fase introduttiva, E 5.400,00 per fase istruttoria ed E4.050,00 per fase decisoria, calcolati in misura media), oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%, disponendo che nei rapporti interni fra i convenuti esse gravino per 1/3 su B. G. e C. S. per 1/3 su L. G. e per 1/3 sulla I. M. S., ora in liquidazione.

Per lo stesso principio le spese della CTU dell'arch. P. liquidate in E 346,57 per rimborso spese ed E 1.293,89 per competenze, oltre IVA e contributi, ed in via provvisoria poste a carico delle parti in solido, vanno poste in via definitiva a carico dei convenuti in solido, coi conseguenti obblighi restitutori, disponendo che le stesse nei rapporti interni fra i convenuti gravino per 1/3 su B. G. e C. S. per 1/3 su L. G. e per 1/3 sulla I. M. S., ora in liquidazione.

In base al principio della soccombenza sulla domanda riconvenzionale incrociata B. G. e C. S. vanno condannati al pagamento in favore della I. M. S., ora in liquidazione, delle spese processuali dalla stessa sostenute, liquidate in base al valore di tale riconvenzionale respinta in E2.430,00 per compensi (di cui E 405,00 per fase di studio, E 405,00 per fase introduttiva, E 810,00 per fase istruttoria ed E 810,00 per fase decisoria, calcolati in misura media), oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%.

In base al principio della soccombenza B. G. e C. S. vanno condannati al pagamento delle spese processuali di I. M. G. liquidate in base al valore della domanda risarcitoria accolta dell'attrice che essi intendevano porre ad esclusivo carico di I. M. G. in E 7.254,00 per compensi (di cui E 1.620,00 per fase di studio, E 1.147,00 per fase introduttiva, E 1.720,00 per fase istruttoria ed E 2.767,00 per fase decisoria, calcolati in misura media), oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, sezione X, in persona del Giudice unico, dott. Vincenzo Picaro, definitivamente pronunciando sulle domande avanzate da I. M. G. con atto di citazione notificato il 18.10.2013 a B. G., C. S. L. G. ed alla I. M. S., ora in I. sulle domande riconvenzionali avanzate nella comparsa di costituzione di B. G. e C. S. contro la I. M. S., ora in I. e contro I. G. ogni contraria istanza, eccezione, o deduzione respinta, così provvede:

- 1) Accerta e dichiara la nullità dell'atto di compravendita del 13.9.2011 del notaio G. I. rep. n. racc. n. col quale B. G. C. S. hanno venduto ad I. M. G. l'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in R., via F. C., palazzina, composta dal locale uso ufficio al primo piano (piano terra catastale) della scala B, di due vani catastali con terrazzo (nel catasto fabbricati a foglio, particella, sub., graffato con la particella, categoria), e per l'effetto, condanna in solido B. G. e C. S. alla restituzione ad I. M. G. del prezzo ricevuto di complessivi E 170.000,00, con gli interessi legali decorrenti su E 40.000,00 dal 22.6.2011 e su E 130.000,00 dal 13.9.2011 e fino al saldo, respingendo la domanda dell'attrice di rivalutazione monetaria;
- 2) Rigetta la domanda di I. M. G. di condanna dei venditori B. G. e C. S. al risarcimento dei danni morali da lei subiti;
- 3) Accertata la concorrente responsabilità contrattuale dei venditori B. G. e C. S. con la responsabilità professionale del notaio I. G. e con la responsabilità professionale del mediatore atipico I. M. S., ora in liquidazione, condanna in solido B. G., C. S. L. G. e la I. M. S., ora in I., al risarcimento in favore di I. M. G. di E 17.284,00 per il pagamento delle imposte sulla compravendita nulla con gli interessi legali dal 18.10.2013 al saldo, di E 2.630,00 per gli onorari corrisposti al notaio G. L. con gli interessi legali dal 16.9.2011 al saldo e di E 8.160,00 per la provvigione corrisposta alla I. M. S. con gli interessi legali dal 15.6.2011 e fino al saldo, respingendo la domanda dell'attrice di rivalutazione monetaria, e disponendo che nei rapporti interni fra i convenuti i danni gravino per 1/3 su B. G. e C. S. per 1/3 su L. G. e per 1/3 sulla I. M. S.;
- 4) Rigetta la domanda riconvenzionale incrociata di B. G. e C. S. di condanna della I. M. S., ora in I., alla restituzione in suo favore a titolo di indebito della provvigione versata di E 2.040,00 oltre interessi;

- 5) Condanna in solido B. G. C. S. I. G. e la Immobiliare M. S., ora in liquidazione al pagamento in favore di I. M. G. delle spese processuali, liquidate in E 1.099,80 per spese vive ed E 13.430,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%, disponendo che nei rapporti interni fra i convenuti esse gravino per 1/3 su B. G. C. S. I. G. e C. S. per 1/3 su L. G. e per 1/3 sulla Immobiliare M. S., ora in liquidazione;
- 6) Pone definitivamente ed in solido a carico di B. G. C. S. I. G., L. G. e della Immobiliare M. S., ora in liquidazione, le spese della CTU dell'arch. S. P., liquidate in E 346,57 per rimborso spese ed E 1.293,89 per competenze, oltre IVA e contributi, che in via provvisoria sono state poste a carico di tutte le parti in solido, coi conseguenti obblighi restitutori, disponendo che nei rapporti interni fra i convenuti esse gravino per 1/3 su B. G. C. S. I. G. e C. S., per 1/3 su L. G. e per 1/3 sulla Immobiliare M. S., ora in liquidazione;
- 7) Condanna in solido B. G. C. S. I. G. e C. S. al pagamento in favore della Immobiliare M. S., ora in liquidazione delle spese processuali, liquidate in E 2.430,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%;
- 8) Condanna in solido B. G. C. S. I. G. e C. S. al pagamento in favore di I. G. delle spese processuali, liquidate in E 7.254,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%.

Roma 11.3.2017

Il Giudice unico

dott. Vincenzo Picaro

Vincenzo Picaro

IMMOBILIARE I
C. S. S. S. S. S.
[Signature]

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria



ROMA, il 14 MAR 2017

IMMOBILIARE I
C. S. S. S. S. S.
[Signature]