

N. R.G. 34001/2015



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

in composizione monocratica,

Il Giudice unico dott. Antonio Perinelli

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa in epigrafe iscritta, riservata in decisione all'udienza del 24.01.2018 ,

avente ad oggetto : Compravendita immobiliare.

TRA

Roberto nato a Roma , codice fiscale ,
rappresentato e difeso giusta procura a margine dell' atto di citazione dall'avvocato Angela Maria
Lorena Cordaro, c.f. , presso il cui studio professionale in Roma, viale
Bruno Buozzi n. 53/A è elettivamente domiciliato,

- Attore -



e

Flaminia nata il a Roma, ivi residente in via c.f.
(), rappresentata e difesa dagli avv.ti Mauro Mazzucato (c.f.
) e Livio Matassa (c.f.) entrambi del foro di
Bologna, con domicilio eletto presso l'avv. Claudio Montefalcone del foro di Roma (c.f.
, con studio in via Giovanni Bettolo n. 17, Roma, come da procura in calce
alla comparsa di costituzione e risposta,

- Convenuta -

e

Pierluigi (), rappresentato e difeso, anche disgiuntamente,
dagli Avv.ti Stefano Giove () e Marco Ferraro ()
del Foro di Roma, i quali dichiarano di voler ricevere le notifiche alla PEC
, giusto
mandato conferito ai sensi del novellato art. 83 c.p.c.

-Convenuto -

e

Roma Immobiliare S.r.l., (C.F. e P. IVA 09620351008), con sede in Roma, Piazza Verbano n. 1, in
persona del suo Amministratore Unico Signora Angela Alessandrini, elettivamente domiciliata in
Roma, Piazza G. Mazzini n. 27, presso lo studio degli Avv.ti Francesco Mainetti (C.F.
MNTFNC69L01H501Q, fax 06 37350383, pec francescomainetti@ordineavvocatiroma.org) e
Barbara De Siati (C.F. DSTBBR77M46L049Z, fax 06 37350383, pec
barbaradesiati@ordineavvocatiroma.org), che la rappresentano e difendono per procura speciale
posta su foglio separato allegato ex art. 83 c.p.c. alla presente comparsa;

- convenuta -



e

UnipolSai Assicurazioni S.p.A., in persona del Procuratore Speciale e Legale Rappresentante pro tempore, Dott. Daniele Guglielmetti, con sede in Bologna, alla Via Stalingrado n. 45, rappresentata e difesa dall'avvocato Paolo Gelli ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, alla Via Carlo Poma n. 4, giusta delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

- Terza chiamata in causa -

CONCLUSIONI

Il Procuratore di parte attrice rassegnava le seguenti conclusioni : *“Piaccia all’On.le Tribunale adito ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, e valutata, per tutte le parti convenute, la mancata comparizione al tentativo di mediazione come comportamento processuale da cui desumere elementi di prova ex art. 116 c.p.c., In relazione alla posizione della venditrice Flaminia - in via principale, accertare e dichiarare la nullità, per contrarietà all’art. 40 L. 47/85 e comunque all’art. 1418 c.c. o altra norma ritenuta applicabile, dell’atto a rogito notaio Pierluigi in data 24/03/14 rep. 49450/12464, trascritto il successivo 01/04/2014 al n. 24405 di formalità particolare e, per l’effetto, condannarla alla restituzione della somma di € 450.000,00 percepita a titolo di prezzo d’acquisto, oltre interessi e rivalutazione dal giorno della corresponsione, e al risarcimento dei danni da commisurarsi al rimborso di tutte le spese sostenute in dipendenza del predetto atto e di quelle approntate per gli accertamenti prodromici al presente giudizio; oltre successive, da quantificarsi in separato giudizio o da liquidarsi in via equitativa dal Giudice, per eventuali profili di danno allo stato non quantificabili quali danno morale, da indisponibilità del bene o restitutori per spese di ripristino in caso di ordinanza di demolizione; - in via subordinata, accertare e dichiarare l’atto di compravendita a rogito notaio Pierluigi risolto per grave inadempimento della parte venditrice ai sensi degli artt. 1453, 1476 e 1477 c.c., e per l’effetto condannare la signora Flaminia alla restituzione della somma di € 450.000,00 percepita a titolo di prezzo d’acquisto, oltre interessi e rivalutazione dal giorno della*



corresponsione, e al risarcimento dei danni da commisurarsi al rimborso di tutte le spese sostenute in dipendenza del predetto atto e di quelle approntate per gli accertamenti prodromici al presente giudizio; oltre successive, da quantificarsi in separato giudizio o da liquidarsi in via equitativa dal Giudice, per eventuali profili di danno allo stato non quantificabili quali danno morale, da indisponibilità del bene o restitutori per spese di ripristino in caso di ordinanza di demolizione; - in via ulteriormente subordinata, per il caso in cui, nel corso del giudizio, dovesse accertarsi la sanabilità dell'abuso e il costo certo delle sanzioni e degli oneri di sanatoria, anche in forza di sopravvenute normative edilizio-urbanistiche, condannare la venditrice Flaminia al risarcimento del danno commisurato al costo degli oneri e delle sanzioni da corrispondersi al Comune per l'ottenimento della sanatoria; - il tutto con vittoria di spese e di funzioni di giudizio, anche in relazione alla mancata partecipazione alla procedura obbligatoria di mediazione, giusta la previsione dell'art. 8, comma 4 bis, del D.lgs. n. 28/10. In relazione alla posizione dell'agenzia immobiliare Roma Immobiliare S.r.l., e per il caso di accoglimento sia della domanda principale di nullità che delle subordinate di risoluzione per inadempimento e di risarcimento del danno nella misura degli oneri, sanzioni e interessi per l'eventuale sanatoria dell'abuso:- accertare e dichiarare il preliminare di vendita, conclusosi con l'accettazione della proposta irrevocabile d'acquisto del signor nullo per illiceità dell'oggetto e, per l'effetto, condannare l'agenzia immobiliare alla restituzione della somma di € 15.750,00 oltre iva, con interessi e rivalutazione a far data dalla corresponsione; - accertare e dichiarare la responsabilità professionale del mediatore per violazione dell'art. 1759, comma 1 c.c., in combinato disposto con gli artt. 2 e 3 della L. 39/1989 e artt. 1175 e 1176 c.c., per non aver previamente verificato le dichiarazioni del venditore in ordine alla regolarità urbanistica del bene e la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari necessari per la regolare costituzione degli appartamenti ad uso civile abitazione e, per l'effetto, condannarlo, solidalmente con la venditrice, al risarcimento del danno da commisurarsi, alla restituzione del prezzo di acquisto e al rimborso di tutte le spese sostenute in dipendenza del predetto atto e di quelle approntate per gli accertamenti prodromici al presente



giudizio; oltre successive, da quantificarsi in separato giudizio o da liquidarsi in via equitativa dal Giudice, per eventuali profili di danno allo stato non quantificabili quali danno morale, da indisponibilità del bene o restitutori per spese di ripristino in caso di ordinanza di demolizione e, ove l'immobile dovesse risultare sanabile in corso di giudizio, anche per sopravvenute normative edilizio-urbanistiche, condannarlo al risarcimento del danno, solidalmente alla venditrice, da commisurarsi alla somma delle sanzioni, oneri e interessi da corrispondersi al Comune per l'ottenimento della sanatoria; - il tutto con vittoria di spese e di funzioni di giudizio, anche in relazione alla mancata partecipazione, senza giustificato motivo, alla procedura obbligatoria di mediazione, giusta la previsione dell'art. 8, comma 4 bis, del D.lgs. n. 28/10. In relazione alla posizione del notaio Pierluigi e per il caso di accoglimento sia della domanda principale di nullità che delle subordinate di risoluzione per inadempimento e di risarcimento del danno nella misura degli oneri, sanzioni e interessi per l'eventuale sanatoria dell'abuso: - accertare e dichiarare la responsabilità contrattuale e professionale del notaio rogante per violazione degli obblighi di diligenza qualificata di cui all'art. 1176, comma II c.c. e, per l'effetto, condannare il professionista alla refusione dell'onorario di € 4.029,81 (3.303,12 oltre iva) percepito con interessi e rivalutazione dalla corresponsione e, solidalmente con la venditrice, alla restituzione del prezzo di acquisto e al risarcimento del danno da commisurarsi al rimborso di tutte le spese sostenute in dipendenza del predetto atto e di quelle approntate per gli accertamenti prodromici al presente giudizio; oltre successive, da quantificarsi in separato giudizio o da liquidarsi in via equitativa dal Giudice, per eventuali profili di danno allo stato non quantificabili quali danno morale, da indisponibilità del bene o restitutori per spese di ripristino in caso di ordinanza di demolizione; - ove l'immobile dovesse risultare sanabile in corso di giudizio, anche per sopravvenute normative edilizio-urbanistiche, condannare il notaio rogante al risarcimento del danno, solidalmente alla venditrice, da commisurarsi alla somma delle sanzioni, oneri e interessi da corrispondersi al Comune per l'ottenimento della sanatoria. - il tutto con vittoria di spese e di funzioni di giudizio, anche in relazione alla mancata partecipazione alla procedura obbligatoria di



mediazione, giusta la previsione dell'art. 8, comma 4 bis, del D.lgs. n. 28/10. In ogni caso, - Ordinare al Direttore dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circostrizione Roma 1, di procedere, con esonero da ogni sua responsabilità, alla trascrizione dell'emananda sentenza a margine dell'atto di acquisto a rogito notaio Pierluigi in data 24/03/14 rep. 49450/12464, trascritto il successivo 01/04/2014 al n. 24405 di formalità particolare e, per l'effetto, disporre che le imposte di registrazione della sentenza e dell'annotazione a margine della nullità siano espressamente incluse tra le spese del presente giudizio da corrispondersi, solidalmente, dalle parti convenute. Valuti il Giudicante, per la sola Flaminia la trasmissione alla Procura della Repubblica per l'accertata dichiarazione mendace in atti pubblici e la sussistenza dei presupposti per la responsabilità ex art. 96 c.p.c.”.

Il Procuratore della convenuta Flaminia rassegnava le seguenti conclusioni : *“voglia il Tribunale dichiarare la intervenuta cessazione della materia del contendere per essere venuto meno l'interesse di parte attrice alla decisione sul merito; in ogni caso voglia il Tribunale respingere tutte le domande proposte nei confronti di Flaminia perché infondate in fatto ed in diritto. Con vittoria di spese e con condanna dell'attore ex art. 96 comma 3 c.p.c.”.*

Il Procuratore del convenuto Pierluigi rassegnava le seguenti conclusioni : *“In conclusione, le domande proposte dal Sig. nei confronti del Dott. dovranno essere tutte respinte, essendo stato dimostrato come il Notaio abbia, nel caso di specie, correttamente svolto tutti gli accertamenti e tutti gli adempimenti che la legge, la giurisprudenza, la prassi notarile e lo specifico incarico ricevuto imponevano al professionista”.*

Il Procuratore della convenuta società La Roma Immobiliare rassegnava le seguenti conclusioni : *“insiste per l'accoglimento delle conclusioni rassegnate nella prima memoria depositata a norma dell'art. 183, comma sesto, c.p.c., che di seguito si trascrivono : Piaccia all'Ill.mo Tribunale, disattesa ogni contraria istanza, in via principale rigettare tutte le domande proposte dall'attore nei confronti della Roma Immobiliare s.r.l. perché infondate in fatto ed in diritto; in via subordinata, condannare la UnipolSai Assicurazioni s.p.a. a manlevare e tenere indenne la Roma*



Immobiliare s.r.l. da qualsiasi pregiudizio derivante dall'eventuale accoglimento, anche solo parziale, della domanda attorea di risarcimento del danno, rigettando ogni eccezione svolta dalla terza chiamata in causa per resistere alla domanda di manleva. In via istruttoriaCon vittoria di spese e compensi, come per legge, oltre rimborso forfettario spese generali, cassa avvocati ed iva".

In Procuretoressa della convenuta Unipol rassegnava le seguenti conclusioni : *"per l'assoluta infondatezza della domanda attrice, proposta in danno della società mediatrice, assicurata da UnipolSai Assicurazioni".*

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Roberto conveniva in giudizio Flaminia nella qualità di parte venditrice, il notaio Pierluigi quale professionista rogante e l'agenzia Roma Immobiliare S.r.l., come incaricata dell'intermediazione, per sentire dichiarare la nullità per contrarietà all'art. 40 L. 47/85 e comunque all'art. 1418 c.c. o altra norma ritenuta applicabile e, in subordine, la risoluzione per grave inadempimento ai sensi degli artt. 1453, 1476 e 1477 c.c. della compravendita, trascritta in data 01/04/2014 al n. 24405 di formalità particolare, avente ad oggetto l'appartamento sito in Comune di Roma, via Vittoria n. 72, piano IV, int. 6. Il tutto, con condanna solidale dell'agenzia - a titolo di responsabilità professionale del mediatore per violazione dell'art. 1759, comma 1 c.c., in combinato disposto con gli artt. 2 e 3 della L. 39/1989 e artt. 1175 e 1176 c.c. - e del notaio

- per responsabilità contrattuale e professionale per violazione degli obblighi di diligenza qualificata di cui all'art. 1176, comma II c.c. - alla restituzione della somma di € 450.000,00 percepita a titolo di prezzo d'acquisto, oltre interessi e rivalutazione dal giorno della corrisponsione, e al risarcimento dei danni da commisurarsi al rimborso di tutte le spese sostenute in dipendenza del predetto atto e di quelle approntate per gli accertamenti prodromici al presente giudizio, oltre successive, da quantificarsi in separato giudizio o da liquidarsi in via equitativa dal



Giudice, per eventuali profili di danno morale, da indisponibilità del bene o restitutori per spese di ripristino in caso di ordinanza di demolizione.

Deduceva l'attore che l'immobile compravenduto era abusivo in quanto derivato dall'illecito frazionamento, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di una soffitta con antistante terrazzo, originariamente facente parte del piano terzo, cui era collegato a mezzo scala interna.

In via ulteriormente gradata, per l'ipotesi in cui, nel corso del giudizio, si fosse accertata la sanabilità dell'abuso e il costo certo delle sanzioni e degli oneri di sanatoria, anche in forza di sopravvenute normative edilizio-urbanistiche, si chiedeva il risarcimento del danno commisurato al costo degli oneri e delle sanzioni da corrispondersi al Comune per l'ottenimento della sanatoria.

Parte attrice chiedeva altresì - previa declaratoria di nullità del preliminare conclusosi con l'accettazione della proposta per illiceità dell'oggetto - la restituzione della somma di € 15.750,00 oltre iva, con interessi e rivalutazione a far data dalla corresponsione, pagata a titolo di mediazione alla Immobiliare Roma S.r.l., nonché la refusione dell'onorario di € 4.029,81 (3.303,12 oltre iva), con interessi e rivalutazione dalla corresponsione, percepito dal notaio per la stipula dell'atto di acquisto.

Si costituiva in giudizio Flaminia deducendo l'infondatezza delle domande avversarie in quanto l'immobile, nel momento in cui veniva realizzato, era conforme alla normativa urbanistica all'epoca vigente.

Tanto premesso chiedeva il rigetto delle domande avversarie.

In sede di comparse conclusionali chiedeva dichiararsi cessata la materia del contendere a seguito dell'avvenuta locazione dell'immobile per cui è causa.

Si costituiva in giudizio Pierluigi evidenziando la totale infondatezza delle domande formulate dall'attore per avere correttamente eseguito tutti i prodromici controlli che vengono ordinariamente espletati al fine di far perseguire ai propri clienti gli effetti pratici e giuridici del negozio di compravendita.



La società Roma Immobiliare si costituiva in giudizio respingendo ogni addebito di responsabilità e, in relazione alla domanda avversaria di risarcimento danni.

Veniva autorizzata a chiamare in causa la propria Compagnia di assicurazioni UnipolSai, nei confronti della quale ha svolto una domanda subordinata di manleva.

Quest'ultima nel costituirsi in giudizio ha eccepito preliminarmente il difetto di copertura assicurativa a norma dell'art. 16 di polizza che sotto la voce "esclusione" precisa alla lettera c) che l'assicurazione non comprende – le perdite patrimoniali ... c) derivanti da difformità dei locali e/o immobili dalle caratteristiche presentate e/o richieste, nonché quelle ... e) derivanti da visure e/o ricerche catastali.

Nel merito deduceva l'insussistenza di profili di responsabilità a carico della propria assistita.

Veniva disposta una CTU con nomina quale consulente dell'Architetto Lamberto Nicoli.

All'udienza del 24.01.2018, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione previa concessione alle parti dei termini di cui all'articolo 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.L'attore agiva in giudizio chiedendo - in via principale – che fosse dichiarata la nullità della compravendita, trascritta in data 01/04/2014 al n. 24405 di formalità particolare, avente ad oggetto l'appartamento sito in Comune di Roma, via Vittoria n. 72, piano IV, int. 6 "per contrarietà all'art. 40 L. 47/85 e comunque all'art. 1418 c.c. o altra norma ritenuta applicabile".

2.Preliminarmente deve esaminarsi la richiesta di dichiarazione di cessazione della materia del contendere avanzata dalla Difesa della convenuta Flaminia per essere stato l'appartamento, nelle more del giudizio, ceduto in locazione a terzi.

La richiesta è infondata.



Deve innanzitutto osservarsi che la cessazione della materia del contendere presuppone che le parti si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio e sottopongono al giudice conformi conclusioni in tal senso.

Inoltre la locazione dell'immobile non vale a sanare eventuali irregolarità urbanistiche dell'immobile.

3.Gli atti di trasferimento di diritti reali su immobili sono nulli, ai sensi dell'art. 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, sia nel caso in cui gli immobili oggetto di trasferimento non siano in regola con la normativa urbanistica (nullità di carattere sostanziale), sia quando dagli atti di trasferimento non risulti la circostanza della regolarizzazione in corso (nullità di carattere formale) (Cfr. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 25811 del 05/12/2014).

4.Nel caso in esame il Consulente poteva accertare quanto segue :

3.1.L'immobile oggetto di causa consiste in una unità immobiliare sita in Via Vittoria n.72 interno 6, nei piani 3°, 4° e 5°, in un fabbricato all'interno del Rione Colonna del Centro Storico della città di Roma.

3.2.Il sopra detto fabbricato è stato edificato intorno al 1600, è composto da n°6 piani fuori terra.

3.3.Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale P.R.G. di Roma approvato con delibera n.18 del 12.02.2008, l'immobile risulta : -nella Città Storica, tav.10/2, nel Sistema "T2- Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria", tavola Sistemi e Regole- foglio 10 – II – scala 1:5.000.

3.4.Alla data odierna, con le attuali N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. , risultano eseguite le seguenti irregolarità edilizio-urbanistiche:

a) frazionamento, degli appartamenti interni 5 e 6, non ammissibile per art.27 comma 3b delle N.T.A.;



b) sopraelevazione del fabbricato sulla quasi totalità della superficie ex-terrazza per mq.8,25 con un'altezza di ml.2,47 pari a mc.20,37;

c) cambio di destinazione d'uso al piano 4° da ex-soffitta a camera e bagno per una superficie pari a mq.9,57+mq.3,61.

3.5. Per le irregolarità riscontrate, verificatesi tra il 1961 ed il 1964, come di seguito descritte, si fa riferimento all'Art.40, 41 e 42, della Delibera 18.8.1934, n.5261 Regolamento generale edilizio del Comune di Roma, in quanto l'unità immobiliare in oggetto è diventata abitativa.

Le irregolarità risultano:

1. il soggiorno risulta di mq.8,25 inferiore alla minima consentita di mq.14,00;

Art. 40 - c) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq; il «posto di cottura», eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;

2. i locali dell'abitazione risultano di altezze massime di m.2,47 che sono inferiori all'altezza minima di m.2,70 stabilita;

Art.40 - g) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m;

3. La cucina di mq.3,91 di altezza m.2,15 pari a mc.8,21 non rispetta nessuna delle indicazioni dell'art.41-a);

Art.41-a) Le cucine debbono avere un'altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubatura non inferiore a 15 m³ ed almeno una finestra apribile all'aria aperta della superficie minima di 1,50 m²;

4. L'Altezza del bagno, variabile tra m.1,94 e 2.33 è inferiore all'altezza minima consentita, pari a m.2,40, come da art.41-b);

Art.41-b) l'altezza utile minima interna dei locali adibiti a bagni e gabinetti è fissata in 2,40 m. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di aspirazione meccanica.



Il Consulente concludeva pertanto affermando che : *“Come già citato nella risposta ai quesito n.2 e n.4 “l’immobile in oggetto di perizia risulta sprovvisto di regolari titoli autorizzativi di tipo edilizio-urbanistico”, la cui mancanza rende l’immobile “non regolare” e “non sanabile“ in riferimento alle Normative Edilizio-Urbanistiche in vigore nel periodo tra il 1961 e 1964. Attualmente le norme vigenti del Comune di Roma, ne prevedono la demolizione in particolare come da art.31 del D.P.R. n.380/01 (allegato n. 07)”.*

5.Vi è contrasto tra le parti in ordine all’epoca di realizzazione dei lavori.

Si legge in proposito nella Consulenza che : *“Nell’atto di compravendita del 1964, a differenza di quello del 1961, è espressamente citato che il venditore “garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto sopra per essere stato, l’appartamento in oggetto, ricavato a seguito di lavori di trasformazione della soffitta con terrazzo di sua proprietà per l’acquisto...”. Dall’esame degli atti di compravendita (in stralcio allegato n. 09) risulta che: 1.-i lavori al piano 4° che hanno trasformato la soffitta e la terrazza in residenziale generando due camere ed accessori, sono stati realizzati tra il 20.01.1961 ed il 04.04.1964, con la formazione di una nuova unità immobiliare con interno n°6 (tra l’altro dichiarati nello stesso atto del 1964). 2.- nel catastale del 14.11.1970 e nell’Accertamento della Proprietà Immobiliare del 21.12.1970 risultano distinti l’interno 5 al piano 3° e l’interno 6 al piano 4°, con l’effettuazione di una cubatura sulla ex-terrazza del piano 4°; 3.- nel catastale del 07.03.2014 risulta l’attuale disposizione dell’interno 6 con un ulteriore scala a chiocciola sul terrazzino esterno che raggiunge il lastrico solare al piano 5°”.*

Dunque i lavori sono stati realizzati nell’arco temporale che va dal 1961 al 1964 e pertanto dovevano sicuramente essere assentiti da un titolo edilizio.

Tale conclusione non muterebbe qualora fossero stati realizzati in precedenza in quanto “l’erezione di tali costruzioni "con regolare licenza edilizia", deve ritenersi operante indipendentemente dal fatto che esse siano anteriori o posteriori alle modifiche alla legge urbanistica n. 1150 del 1942 introdotte dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, tenuto conto che, anche prima di tale legge del 1967,



ogni costruzione da eseguirsi nel territorio del comune di Roma, pure se fuori dal centro abitato o dalle zone di espansione, era soggetta alla preventiva autorizzazione del sindaco, a norma dell'art. 1 del regolamento edilizio comunale del 1934" (Cfr. Cassazione Sezioni Unite, Sentenza n. 1792 del 16/03/1984).

6.La domanda principale dell'attore deve pertanto essere accolta e, per l'effetto, deve dichiararsi la nullità dell'atto a rogito notaio Pierluigi in data 24/03/14 (rep. 49450/12464), trascritto il successivo 01/04/2014 al n. 24405 di formalità particolare avente ad oggetto l'appartamento sito in Comune di Roma, via Vittoria n. 72, piano IV, int. 6.

7.L'attore ha altresì richiesto la condanna della convenuta Flaminia alla restituzione del prezzo versato pari ad € 450.000,00.

La domandata è fondata.

Invero, qualora con sentenza sia dichiarata la nullità del titolo sulla base del quale è stato effettuato un pagamento, la domanda di restituzione dà luogo a un azione di ripetizione di indebito oggettivo. L' acquirente ha diritto - in considerazione della retroattività della caducazione del titolo che giustificava detto versamento - alla restituzione del prezzo, trattandosi di una prestazione ormai "sine causa".

8. Flaminia deve pertanto essere condannata a pagare a Roberto la somma di € 450.000,00.

9.Spetteranno inoltre alla creditrice gli interessi, nella misura legale, dal giorno della domanda sino all'effettivo soddisfo.

10.Non vi è prova di ulteriori danni talchè le altre domande dell'attore debbono essere respinte.



11.L'attore ha altresì spiegato domanda nei confronti del Notaio Pierluigi _____ che ha rogato l'atto impugnato e della società Roma Immobiliare a r.l. che ha curato la mediazione chiedendo il risarcimento dei danni subiti ed, in ogni caso, la restituzione delle somme corrisposte per le rispettive prestazioni professionali.

12.Per quanto concerne la posizione di Pierluigi _____ deve osservarsi che l'atto veniva rogato dal Notaio sulla base della dichiarazione della parte in ordine all'edificazione dell'immobile ante 1967.

La fede privilegiata propria dell'atto notarile non si estende al contenuto delle dichiarazioni rese dalle parti, onde non è configurabile alcuna attività obbligatoria di accertamento da parte del notaio, che non ne abbia ricevuto specifico incarico, sulla veridicità delle dichiarazioni stesse e quindi alcuna sua responsabilità per invalidità dell'atto derivante da loro inidoneità.

Anzi nel caso in esame le parti avevano espressamente esonerato il notaio da tale attività (“in particolare le parti dichiarano di non avere dato a me notaio alcun incarico professionale in ordine al controllo della corrispondenza tra quanto sopra dichiarato, la situazione e le risultanze tecnico/amministrative”, (cfr. doc. 1, art. 4 “Dichiarazioni urbanistiche”).

Inoltre l'immobile proveniva immutato da due precedenti compravendite (atto di provenienza del 1985 (doc. 13 fascicolo di parte attrice), a rogito Notaio Misurale ed atto precedente del 1980 (doc. 4), a rogito Notaio Gandolfo) il che induceva a far ritenere la sua regolarità urbanistica.

Non emergono pertanto profili di negligenza nell'operato del notaio talchè le domande proposte nei suoi confronti debbono essere respinte.

13.Per analoghe ragioni debbono essere rigettate le domande proposte nei confronti dell'agenzia immobiliare.



Invero il mediatore immobiliare è responsabile nei confronti del cliente solo se, conoscendo o potendo conoscere con l'ordinaria diligenza l'esistenza di vizi che diminuiscono il valore della cosa venduta, non ne informi l'acquirente.

Nel caso di specie tale indagine appariva estremamente complessa risalendo gli abusi ad oltre quaranta anni orsono ed essendo lo stato dei luoghi conforme all'atto di provenienza.

Le domande proposte nei confronti dell'Agenzia debbono pertanto essere rigettate.

14.L'annotazione della presente sentenza è a cura della parte ai sensi dell'articolo 2655 c.c.

15.Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo sulla base della legge 27/2012 e artt. 1 - 11 D.M. 55/2014 (Valore della causa: da € 260.001 a € 520.000) e precisamente : per la fase di studio della controversia € 1.688,00, per la fase introduttiva del giudizio € 1.114,00, per la fase istruttoria e/o di trattazione € 6.941,00, per la fase decisionale € 2.935,00 oltre alle spese generali (15% sul compenso totale) € 1.901,70 ed alle spese pari ad € 348,00 per complessivi € 14.927,70.

Attesa la complessità e novità delle questioni affrontate sussistono giusti motivi per compensare le spese relativamente alle posizioni di Pierluigi Roma Immobiliare s.r.l. ed Unipol Assicurazioni s.p.a.

16.Le spese della Consulenza vanno poste definitivamente a carico della convenuta Flaminia



P.Q.M.

Il Tribunale ordinario di Roma – X Sezione civile, in composizione monocratica, pronunciando nella causa tra le parti in epigrafe meglio indicate così provvede :

1. In accoglimento della domanda principale dell'attore dichiara la nullità dell'atto a rogito notaio Pierluigi in data 24/03/14 (rep. 49450/12464), trascritto il successivo 01/04/2014 al n. 24405 di formalità particolare avente ad oggetto l'appartamento sito in Comune di Roma, via Vittoria n. 72, piano IV, int. 6;
2. Condanna Flaminia a pagare a Roberto la somma di € 450.000,00 oltre agli interessi, nella misura legale, dal giorno della domanda sino all'effettivo soddisfo;
3. Respinge le ulteriori domande dell'attore;
4. Condanna Flaminia a rifondere a Roberto le spese di lite che si liquidano in euro 348,00 per spese ed euro € 12.678,00 per compensi oltre alle spese generali pari ad € 1.901,70 per complessivi € 14.927,70 oltre iva e cpa.
5. Spese interamente compensate relativamente alle posizioni di Pierluigi Roma Immobiliare s.r.l. ed Unipol Assicurazioni s.p.a.
6. Pone le spese della Consulenza definitivamente a carico della convenuta Flaminia

Roma il 24/04/2018.

Il GIUDICE
firmato digitalmente da
Antonio Perinelli

