

N. R.G. 5994/2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VICENZA
SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale di Vicenza, Prima Sezione Civile, in composizione monocratica in persona del Giudice dott. FRANCESCO LAMAGNA, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause civili riunite, la prima, iscritta a ruolo il 06.09.2018 al n. 5994 R. G. 2018 e promossa con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. depositato in data 05.09.2018 e notificato il 13/21.09.2018

DA

[REDACTED] rappresentato e difeso in giudizio, per mandato depositato nel fascicolo telematico in allegato al ricorso introduttivo, dagli Avv.ti [REDACTED] - [REDACTED] e S. [REDACTED] [REDACTED] del Foro di Verona, presso lo studio dei quali, sito in Verona, Via [REDACTED], ha eletto domicilio;

- ricorrente -

CONTRO

[REDACTED] rappresentato e difeso in giudizio, per mandato depositato nel fascicolo telematico in allegato alla comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv. [REDACTED] del Foro di Vicenza, il quale Difensore ha dichiarato di voler ricevere le comunicazioni di cancelleria relative al presente procedimento all'indirizzo di posta elettronica certificata: [REDACTED]

- resistente -

Oggetto: restituzione somma.

e la seconda, iscritta a ruolo in data 01.10.2018 al n. 6548 R. G. 2018 e promossa con atto di citazione notificato il 24.09.2018

DA

[redacted] e [redacted]
[redacted], rappresentati e difesi in giudizio, per mandato depositato nel fascicolo telematico a margine dell'atto di citazione, dagli Avv.ti [redacted] [redacted]
[redacted] ed [redacted] del Foro di Verona, presso lo studio dei quali, sito in Verona, [redacted] hanno eletto domicilio, i quali Difensori hanno dichiarato di voler ricevere avvisi e/o comunicazioni ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata: [redacted]
[redacted]

- attori -

CONTRO

[redacted], rappresentato e difeso in giudizio, per mandato depositato nel fascicolo telematico in allegato alla comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv. [redacted]
[redacted] del Foro di Vicenza, il quale Difensore ha dichiarato di voler ricevere le comunicazioni di cancelleria relative al presente procedimento all'indirizzo di posta elettronica certificata: [redacted]

- convenuto -

Oggetto: responsabilità professionale e risarcimento danni.

le cause riunite venivano riservate in decisione all'udienza del 26.02.2021, sulle seguenti conclusioni precisate dai procuratori delle parti, previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica:

CONCLUSIONI DELL'ATTRORE LUPPI GIANFRANCO:

“ Voglia il Giudice adito, in reiezione di ogni avversa domanda ed eccezione, previo accertamento della nullità degli atti di compravendita [REDACTED] e compravendita del [REDACTED], per le ragioni di fatto e di diritto di cui al ricorso introduttivo, disporre la restituzione a favore del sig. [REDACTED] di tutti i compensi corrisposti al Notaio [REDACTED] pari a euro € 181.610,00, o alla minore o maggiore somma che sarà ritenuta di giustizia, per gli atti di compravendita [REDACTED] e compravendita [REDACTED], e conseguentemente condannarsi il Notaio [REDACTED] a pagare al sig. [REDACTED] la somma di € 181.610,00, o la minore o maggiore somma che sarà ritenuta di giustizia entro il limite di valore di € 260.000,00 di cui alla dichiarazione di valore della causa, oltre interessi dal pagato al saldo o, in subordine, dalla data della diffida del 14/06/2018.

Voglia il Giudice adito disporre la cancellazione della frase: “*L'unicità del disegno criminoso è evidente*” presente al rigo 1 di pagina 4 della memoria ex art 183, VI comma, n.3 di parte convenuta, assegnando al sig. [REDACTED] la somma che sarà ritenuta di giustizia, anche con valutazione equitativa, a ristoro del danno non patrimoniale subito.

In ogni caso spese, compensi di lite interamente rifusi, oltre i.v.a. e c.p.a. e rimborso forfetario come per legge. ”

CONCLUSIONI DEGLI ATTORI LUPPI OSCAR E CUCCHIANI GIADA:

“ Piaccia al Tribunale Ill.mo, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, e previ i necessari accertamenti e declaratorie:

A) accertare e dichiarare, per le causali di cui in narrativa, l'inadempimento del dott. [REDACTED] rispetto alle obbligazioni assunte in forza dell'incarico professionale espletato in favore del sig. [REDACTED] in relazione al contratto di compravendita [REDACTED] inerente l'unità immobiliare denominata [REDACTED] sita nel comune di [REDACTED] alla località [REDACTED] così come esplicitato in narrativa al presente atto;

B) accertare e dichiarare, per le causali di cui in narrativa, l'inadempimento del dott. [REDACTED] rispetto alle obbligazioni assunte in forza dell'incarico professionale espletato in favore dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] in relazione al contratto di compravendita e mantenimento [REDACTED] inerente l'unità immobiliare sita in Roma [REDACTED], nonché dell'atto di costituzione di diritto di abitazione a titolo gratuito [REDACTED] così come esplicitato in narrativa al presente atto;

C) condannare, il dott. [REDACTED] conseguentemente al risarcimento dei danni in favore dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] nella misura che sin d'ora si quantifica in complessive €. 24.547,00 o in quella anche maggiore che sarà ritenuta di giustizia, oltre rivalutazione e interessi legali dal di del dovuto al saldo effettivo.

D) voglia, infine, l'intestato Tribunale disporre l'espulsione dalla memoria ex art 183, VI comma, n.3 depositata dal dott. [REDACTED] della frase: "*L'unicità del disegno criminoso è evidente*" di cui al rigo 1 a pagina 4 della citata suindicata memoria, condannando il medesimo dott. [REDACTED] al pagamento in favore dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] della somma che sarà ritenuta di giustizia a titolo di risarcimento del danno anche con valutazione equitativa.

IN OGNI CASO:

Con vittoria di spese, compensi di giudizio e con salvezza di ogni altro diritto, ragione ed azione.

IN VIA ISTRUTTORIA:

Sentenza n. 884/2022 pubbl. il 18/05/2022

RG n. 5994/2022

Repert. n. 1397/2022 del 18/05/2022

Come da depositate memorie ex art. 183 cpc comma VI° n. 2 del 17.01.2022 e n. 3 del 7.02.2022.

CONCLUSIONI DEL CONVENUTO ITRI BENIAMINO:

“ Voglia l’Illustrissimo Giudice adito, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione, deduzione, così provvedere:

In via incidentale e/o preliminare:

1. Accertare, ritenere e dichiarare che gli atti rogati dal Notaio [REDACTED] sono pienamente validi ed efficaci o comunque che la dichiarata invalidità e inefficacia non è opponibile al terzo, professionista rogante, per i motivi esposti in memoria di costituzione in giudizio 5994/18 e in comparsa di costituzione e risposta in giudizio 6548/18, entrambi riuniti nel presente procedimento 5994/18.

2. Per l’effetto, ritenere e dichiarare che il resistente/convenuto nulla deve al ricorrente/attori, avendo soddisfatto le rispettive esigenze, con la diligenza richiesta in capo al Notaio rogante, secondo i canoni di cui al codice civile e Legge Notarile.

Nel merito:

3. Rigettare ogni azione, istanza, domanda, eccezione di parte ricorrente sig. [REDACTED] nei confronti del Dr. [REDACTED], perché del tutto infondate in fatto e in diritto per i motivi tutti di cui in narrativa e assolversi, di conseguenza, il convenuto da ogni domanda e da qualsivoglia istanza;

4. Respingersi le domande tutte proposte dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti del [REDACTED], perché del tutto infondate in fatto e in diritto per i motivi tutti di cui in narrativa e assolversi, di conseguenza, il convenuto da ogni domanda e da qualsivoglia istanza;

- 5. Per tutte le parti attoree e, distintamente, per ciascuna domanda giudiziale poi riunita nel presente procedimento, il Giudice condanni le parti soccombenti alla rifusione delle spese e delle competenze di lite, da statuirsi equitativamente ex art. 96 III comma c.p.c. e in favore del convenuto, Dr. [REDACTED]

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE, EX ART. 132 C.P.C. NELLA
FORMULAZIONE INTRODOTTA DALLA L. 18.6.2009, N. 69**

Al fine di un opportuno inquadramento dell'oggetto del presente giudizio è necessario premettere che, con ricorso *ex art. 702 bis* depositato in data 05.09.2018 presso l'intestato Tribunale, [REDACTED] esponeva che:

1. aveva conferito incarico al Notaio [REDACTED] di Vicenza per la vendita di due beni immobili di sua proprietà, siti rispettivamente in Roma e in Arzachena (SS), in favore della sig.ra [REDACTED], cittadina svizzera;

- il Notaio [REDACTED], in esecuzione dell'incarico ricevuto, aveva provveduto alla stipula dei seguenti atti:

A) compravendita [REDACTED] - con il quale esso ricorrente vendeva alla sig.ra [REDACTED], che acquistava, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Roma, via [REDACTED] censita al N.C.E.U. nel citato comune di Roma,

[REDACTED] (v. allegato 1 del ricorso);

B) compravendita [REDACTED] - con il quale esso ricorrente vendeva sempre alla sig.ra [REDACTED] che acquistava, la piena proprietà dell'unità immobiliare e terreno di pertinenza, siti in Comune di Arzachena (SS), censiti rispettivamente al [REDACTED] nel citato comune di Arzachena [REDACTED]

[REDACTED] settantatre e centiare cinquantuno (v. allegato 2 del ricorso);

- esso ricorrente aveva corrisposto al Notaio [REDACTED] la somma complessiva di € 291.000,00, di cui € 181.610,00 per onorari ed € 109.390,00 per imposte (all. 3);

- con sentenza n. 3188/2017, corretta con provvedimento del 05.04.2018, il Tribunale di Vicenza aveva dichiarato la nullità dell'atto di compravendita immobiliare rogato dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], intervenuto tra [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (all. 4);

- con ordinanza ex art. 702 bis del 05.07.2017, il Tribunale di Vicenza aveva dichiarato la nullità dell'atto di compravendita immobiliare a ministero Notaio [REDACTED] stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (all. 5);

- entrambi i provvedimenti avevano riconosciuto che l'acquisto dei beni immobili sopra descritti era avvenuto in violazione delle disposizioni della LAFE (Legge Federale svizzera sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero) e quindi era da considerarsi nullo ai sensi del combinato disposto degli artt. 1418 e 1344 c.c. per illiceità della causa, essendo stato realizzato detto acquisto in frode alla legge, segnatamente alla norma imperativa di cui all'art. 16 delle Preleggi.

Sulla scorta di tali deduzioni e sul presupposto che il Notaio [REDACTED] si era reso inadempiente in ordine sia all'obbligazione di verifica della sussistenza di profili di nullità degli stipulati atti, sia a quella di informare i contraenti circa possibili profili di invalidità degli stessi atti, incorrendo così in responsabilità professionale, il ricorrente chiedeva all'adito Tribunale di disporre la condanna dello stesso Notaio alla restituzione in suo favore del compenso versatogli, di ammontare pari alla somma di € 181.610,00, o di quella minore o maggiore somma che sarebbe stata ritenuta di giustizia, da maggiorarsi degli interessi dall'avvenuto pagamento al saldo o, in subordine, dalla data della diffida del 14.06.2018.

2. Fissata con decreto, ai sensi dell'art. 702-bis, comma 3°, c.p.c., l'udienza di comparizione delle parti,

assegnando alla parte resistente il termine di rito per la costituzione, il ricorrente procedeva, come da epigrafe, a rituale notifica dell'atto introduttivo e del pedissequo decreto di fissazione d'udienza.

3. Il Notaio [REDACTED] si costituiva in giudizio, depositando in data 09.01.2019 apposita comparsa di costituzione e risposta, contestando gli assunti di controparte e richiedendo il rigetto della domanda di restituzione *ex adverso* proposta in giudizio, previo accertamento, in via incidentale, della piena validità ed efficacia degli stipulati atti dal medesimo rogati e, comunque, della non opponibilità nei suoi confronti della nullità ed inefficacia degli stessi atti dichiarata con i provvedimenti giudiziali richiamati dal ricorrente, non essendo egli stato parte dei relativi giudizi.

A sostegno dei propri assunti, parte resistente deduceva che la condizione di reciprocità contemplata dall'art. 16 delle Preleggi, da interpretarsi in senso non restrittivo, era stata rispettata nel caso di specie, in quanto in ipotesi di acquisto di immobili in Italia da parte di cittadina elvetica si poteva prescindere dai limiti qualitativi e quantitativi previsti nella disciplina Svizzera e ciò in considerazione della diversa estensione territoriale, della peculiare conformazione urbanistica di tale Stato e dell'omesso specifico richiamo, normativo o pur solo regolamentare, della disposizione che precludeva al cittadino elvetico di acquistare un immobile in Italia avente una superficie superiore ai 200 mq., limite questo sussistente in Svizzera per gli acquisti ad opera di cittadini italiani.

Deduceva, altresì, che la condizione di reciprocità di cui al citato articolo delle Preleggi non poteva, comunque, operare nel caso a scrutinio, rientrando la compravendita immobiliare da parte di cittadino straniero tra i diritti fondamentali riconosciuti dalla Costituzione italiana.

Il resistente assumeva, inoltre, che la cittadina svizzera [REDACTED] aveva eletto domicilio legale ed effettivo in Italia (presso lo Studio del proprio Commercialista di fiducia, [REDACTED]) ed era in possesso di regolare codice fiscale e, quindi, si doveva ritenere realizzata la condizione di reciprocità che consentiva alla medesima di procedere all'acquisto immobiliare sopra indicato.



Il Notaio [redacted] sosteneva, ancora, che, in tale contesto, non si era reso responsabile della violazione dell'art. 28 n. 1 della Legge Notarile, non essendo incorso in alcuna responsabilità professionale e non avendo ricevuto o rogato atti espressamente vietati dalla legge o manifestamente contrari al buon costume, come del resto confermato sia dal Presidente del Consiglio Notarile di Vicenza che dal Conservatore Capo dell'Archivio Notarile in sede di ispezione periodica agli atti dei relativi bienni (2011 e 2014); che gli stipulati atti, posti a base della pretesa restitutoria, avevano natura di simulazione assoluta, resa evidente dal fatto che il proprio onorario, contrariamente alla prassi comune, era stato pagato dal venditore ([redacted]) e non dall'acquirente e che la [redacted] non aveva mai versato il corrispettivo pattuito per la compravendita; che nessun danno aveva patito il ricorrente nella vicenda.

4. All'udienza del 25.01.2019, il Giudice, disposto il mutamento del rito ai sensi dell'art. 702 ter c.p.c., fissava la successiva udienza del 04.06.2019 ex art. 183 c.p.c..

Alla suddetta udienza, il Giudice rinviava la causa all'udienza del 05.11.2019 per consentire l'eventuale riunione alla presente causa di quella contraddistinta con il 6548/2018 R.G., promossa dagli attori [redacted] e [redacted] nei confronti del Notaio [redacted]

5. Con atto di citazione notificato il 24.09.2018, [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio avanti a questo Tribunale il Notaio [redacted] per far accogliere le seguenti conclusioni:

“A) accertare e dichiarare, per le causali di cui in narrativa, l'inadempimento del dott. [redacted] rispetto alle obbligazioni assunte in forza dell'incarico professionale espletato in favore del sig. [redacted] in relazione al contratto di compravendita [redacted] inerente l'unità immobiliare [redacted] sita nel comune di Arzachena (SS), [redacted] così come esplicitato in narrativa al presente atto;

B) accertare e dichiarare, per le causali di cui in narrativa, l'inadempimento del dott. [redacted] rispetto alle obbligazioni assunte in forza dell'incarico professionale espletato in favore dei sigg.ri

██████████ e ██████████ in relazione al contratto di compravendita e mantenimento redatto in data ██████████ inerente l'unità immobiliare sita in Roma, via ██████████, nonché dell'atto di costituzione di diritto di abitazione a titolo gratuito redatto in data ██████████ così come esplicitato in narrativa al presente atto;

C) condannare, il dott. ██████████ conseguentemente al risarcimento dei danni in favore dei Sigg. ██████████ e ██████████ nella misura che sin d'ora si quantifica in complessive €. 24.547,00 o in quella anche maggiore che sarà ritenuta di giustizia, oltre rivalutazione e interessi legali dal dì del dovuto al saldo effettivo.”

A sostegno delle domande proposte, gli attori richiamavano, in primo luogo, l'ordinanza ex art. 702 bis del 05.07.2017, con cui il Tribunale di Vicenza aveva dichiarato la nullità dell'atto di compravendita immobiliare a ministero Notaio ██████████ stipulato tra ██████████ e ██████████ e la conseguente inefficacia dell'atto di compravendita immobiliare stipulato dallo stesso Notaio ██████████ tra la venditrice ██████████ e l'acquirente ██████████, e dell'atto di conferimento dei beni immobili, limitatamente a quelli di cui a quest'ultimo contratto, nel ██████████ a rogito del Notaio ██████████ nonché la sentenza n. 3188/2017, corretta con provvedimento del 05.04.2018, con cui il Tribunale di Vicenza aveva dichiarato la nullità dell'atto di compravendita immobiliare rogato dal Notaio ██████████, intervenuto tra ██████████ e ██████████, relativo all'unità immobiliare sita in Roma, via ██████████, e la conseguente inefficacia dell'atto di compravendita immobiliare e mantenimento concluso tra ██████████ e ██████████ sempre con atto ricevuto dallo stesso Notaio (n. ██████████).

A sostegno dei propri assunti, parte convenuta deduceva che la condizione di reciprocità contemplata dall'art. 16 delle Preleggi, da interpretarsi in senso non restrittivo, era stata rispettata nel caso di specie, in quanto in ipotesi di acquisto di immobili in Italia da parte di cittadina elvetica si poteva prescindere dai limiti qualitativi e quantitativi previsti nella disciplina Svizzera e ciò in considerazione della diversa estensione territoriale, della peculiare conformazione urbanistica di tale Stato e dell'omesso specifico richiamo, normativo o pur solo regolamentare, della disposizione che precludeva al cittadino elvetico di acquistare un immobile in Italia avente una superficie superiore ai 200 mq., limite questo sussistente in Svizzera per gli acquisti ad opera di cittadini italiani.

Deduceva, altresì, che la condizione di reciprocità di cui al citato articolo delle Preleggi non poteva, comunque, operare nel caso a scrutinio, rientrando la compravendita immobiliare da parte di cittadino straniero, secondo un'interpretazione costituzionalmente orientata, tra i diritti fondamentali riconosciuti dalla Costituzione italiana.

Il convenuto assumeva, inoltre, che la cittadina svizzera [REDACTED] aveva eletto domicilio legale ed effettivo in Italia (presso lo Studio del proprio Commercialista di fiducia, dott. [REDACTED] ed era in possesso di regolare codice fiscale e, quindi, si doveva ritenere realizzata la condizione di reciprocità che consentiva alla medesima di procedere all'acquisto immobiliare sopra indicato.

Il Notaio [REDACTED] sosteneva, ancora, che, in tale contesto, non si era reso responsabile della violazione dell'art. 28 n. 1 della Legge Notarile, non essendo incorso in alcuna responsabilità professionale e non avendo ricevuto o rogato atti espressamente vietati dalla legge o manifestamente contrari al buon costume, come del resto confermato anche dal Conservatore Capo dell'Archivio Notarile competente e dal fatto che anche altri Studi Notarili appartenenti a diversi Distretti avevano rogato una serie di atti simili e precisamente atti di compravendita immobiliare esorbitanti i limiti quantitativi dei 200 mq.; che gli stipulati atti, posti a base della pretesa risarcitoria avversaria, avevano natura di simulazione

assoluta, resa evidente, fra l'altro, dal fatto che il proprio onorario, contrariamente alla prassi comune, era stato pagato dal venditore [REDACTED] e non dall'acquirente e che la [REDACTED] non aveva mai versato il corrispettivo pattuito per la compravendita; che nessun danno aveva patito il ricorrente nella vicenda.

Il convenuto sosteneva, inoltre, la non risarcibilità dei danni esposti.

7. All'udienza di prima comparizione delle parti del 26.02.2019, il Giudice designato, dott. Antonio Picardi, concedeva termine per avviare la procedura di negoziazione assistita e fissava la nuova udienza del 09.07.2019, impregiudicati i provvedimenti ex art. 274 c.p.c..

Con ordinanza del 10.07.2019, emessa fuori udienza e regolarmente comunicata alle parti, il Giudice, all'esito, disponeva la trasmissione degli atti al Presidente della Prima Sezione Civile dell'intestato Tribunale per i provvedimenti di competenza ai sensi dell'art. 274 c.p.c..

All'udienza del 05.11.2019, disposta la riunione della causa n. 6548/2018 R.G. a quella preventivamente instaurata n. 5994/2018 R.G., il Giudice concedeva alle parti i termini concordemente richiesti di cui all'art. 183, 6° comma, c.p.c., fissando l'udienza del 18.09.2020 per l'adozione dei provvedimenti istruttori.

Alla suddetta udienza, il Giudice, sul presupposto che la causa era matura per la decisione senza necessità di dare ingresso alle istanze istruttorie formulate dalle parti, fissava l'udienza del 26.02.2021 per la precisazione delle conclusioni.

In detta udienza la causa veniva riservata per la decisione, sulle conclusioni delle parti in epigrafe trascritte, previa concessione alle stesse dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

7. Così delineato l'ambito del dibattito processuale, deve ritenersi fondata la domanda proposta nell'interesse di [REDACTED], diretta a far accertare e dichiarare la nullità degli atti di

compravendita stipulati dal Notaio [redacted] entrambi in data [redacted]

Con tali atti di compravendita, la [redacted] cittadina svizzera, ha acquistato dei beni immobili in Italia e precisamente, con il primo atto, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Roma, via [redacted]

[redacted] e, con il secondo atto, la piena proprietà dell'unità immobiliare e del terreno di pertinenza, siti in Comune di Arzachena (SS), censiti rispettivamente al [redacted]

[redacted] e settantatre e centiare cinquantuno.

Al riguardo, deve rilevarsi che, in applicazione della condizione di reciprocità di cui all'art. 16 delle Preleggi («*lo straniero è ammesso a godere dei diritti civili attribuiti al cittadino a condizione di reciprocità e salve le disposizioni contenute in leggi speciali. Questa disposizione vale anche per le persone giuridiche straniere*»), l'acquisto di un bene immobile in Italia da parte di un cittadino svizzero è soggetto alle medesime limitazioni poste dalla legge elvetica a carico dei cittadini italiani non residenti in Svizzera che intendono acquistare immobili in tale Stato.

Ne consegue che l'acquisto di un immobile in Svizzera da parte di un cittadino italiano non residente in tale Nazione è soggetto alle disposizioni della Legge Federale svizzera sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (la LAFE o "Lex Koller").

Più precisamente, la LAFE del 16.12.1983 – al fine di limitare l'acquisto di immobili in Svizzera per uso privato da parte di "persone all'estero" (ovvero, stranieri residenti all'estero o stranieri residenti in Svizzera ma non appartenenti ad uno Stato membro della Comunità Europea) – prevede, salvo specifiche eccezioni, che lo straniero debba chiedere all'autorità cantonale competente la preventiva

autorizzazione all'acquisto di un immobile e sottostare ad altre limitazioni, quali, ad esempio, la metratura massima dell'immobile da acquistare (la superficie abitabile netta delle abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in appart-hotel non deve superare i 200 mq e la superficie del fondo di pertinenza di abitazioni secondarie e di vacanza non deve superare i 1.000 mq).

Deve considerarsi, pertanto, verificata la condizione di reciprocità per le persone fisiche con cittadinanza svizzera non residenti in Italia per l'acquisto:

- a) di abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in appart-hotel, con superficie abitabile netta non superiore ai 200 mq;
- b) fondi, di pertinenza di abitazioni secondarie e di vacanza (singole unità immobiliari: ville, fabbricati) la cui superficie non ecceda i 1.000 mq;
- c) immobili ad uso esclusivamente commerciale.

Il cittadino svizzero non residente in Italia può, dunque, acquistare in Italia unicamente gli immobili di cui sopra e con le limitazioni prima specificate.

L'acquisto avvenuto in violazione delle disposizioni della LAFE è nullo ai sensi del combinato disposto degli artt. 1418 e 1344 c.c. per illiceità della causa, essendo stato realizzato in frode alla legge, segnatamente alla norma imperativa di cui all'art. 16 Preleggi.

Sul punto, parte convenuta, pacifico ed incontroverso che gli immobili acquistati dalla [REDACTED] superassero le metrature sopra indicate, ha eccepito che gli atti rogati non sarebbero nulli per i seguenti motivi:

- a) il principio di reciprocità contemplato dall'art. 16 delle Preleggi non si applicherebbe alle compravendite immobiliari perfezionate dalla cittadina straniera [REDACTED], rientrando il diritto di proprietà, a suo dire, tra i diritti fondamentali riconosciuti dalla Costituzione;
- b) in ogni caso, la sussistenza della condizione di reciprocità andrebbe verificata in relazione al fatto che entrambi gli ordinamenti riconoscano un determinato diritto essendo irrilevanti le modalità con le

quali è garantito l'esercizio del diritto medesimo. In forza di tale principio il limite di metratura massima dell'immobile che lo straniero può acquistare in Svizzera in base alla LAFE (200mq.) e la necessità di ottenere l'autorizzazione dell'Autorità cantonale sarebbero irrilevanti ai fini della verifica di sussistenza delle condizioni di reciprocità ex art. 16 delle Preleggi;

c) la cittadina svizzera resasi acquirente in Italia (sig.ra [REDACTED]) era già domiciliata fiscalmente in Italia e assegnataria del codice fiscale al momento del rogito e ciò la porrebbe nella medesima condizione prevista dalla LAFE art. 5 secondo la quale non è straniero in Svizzera chi abbia il "domicilio legale ed effettivo in Svizzera" e da ciò deriverebbe che, da un lato, anche la predetta acquirente non dovrebbe essere considerata "straniera" in Italia e, dall'altro, che non troverebbe applicazione il principio di reciprocità di cui all'art. 16 delle Preleggi;

d) la validità degli stipulati atti per cui è controversia sarebbero validi ed efficaci dato che altri Notai avrebbero già rogato atti simili senza che ne fosse stata rilevata la nullità e/o l'inefficacia e, comunque, in base al fatto che il Conservatore abbia trascritto gli atti contestati e nessun rilievo sia stato operato in sede di ispezione periodica del Collegio Notarile.

Nessuno di tali rilievi, tuttavia, è fondato.

Quanto alla deduzione di cui al punto a), deve rilevarsi come la fattispecie in esame, relativa a compravendita immobiliare da parte di straniero, non possa rientrare tra i diritti fondamentali riconosciuti dalla Costituzione per i quali non vale la condizione di reciprocità.

In proposito, va fatta applicazione del pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità, pienamente condiviso da questo Giudicante, a mente del quale: *"le forme di esercizio dell'autonomia negoziale dirette ad acquistare la proprietà dei beni immobili non possono, di per sé, inquadrarsi tra i diritti fondamentali della persona; sicché in quest'ambito, la condizione di reciprocità mantiene, accanto alla sua vigenza, la sua funzione di stimolo e di invito alle altre Comunità statuali, diverse da*

quelle facenti parte dell'Unione Europea, a modificare la propria legislazione nel senso più liberale possibile, a favore dei cittadini italiani che si trovano all'estero" (v. Cass. 21.03.2013, n.7210).

In tale arresto, è stato pure affermato che in forza delle previsioni dell'art. 16 delle Preleggi e dell'ulteriore produzione normativa debba affermarsi che l'acquisto immobiliare sia oggi consentito allo straniero titolare di permesso di soggiorno regolare previsto dalla disciplina sulla immigrazione (D. Lgs. n. 286/1998 e D.P.R. n. 394/1999).

Ed invero, tale condizione non era ravvisabile per la ██████████ posto che la mera titolarità in capo alla stessa di un codice fiscale, non accompagnata dai requisiti di cui alla citata normativa sull'immigrazione, non la legittimava all'acquisto immobiliare in Italia, senza applicazione della condizione di reciprocità di cui all'art. 16 delle Preleggi.

Né l'elezione del domicilio in Italia così come effettuata dalla predetta cittadina straniera presso lo Studio del proprio Commercialista di fiducia, dott. ██████████, è idonea a dimostrare che la medesima avesse concentrato il proprio centro di interessi in Italia, creato uno stabile legame con l'Italia e, in definitiva, che la stessa avesse domicilio legale ed effettivo nel territorio nazionale (come previsto dall'art. 5 LAFE), dovendosi precisare che l'attribuzione del codice fiscale e l'elezione del domicilio fiscale in Italia sono requisiti richiesti dalla normativa nazionale per provvedere alla registrazione dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà immobiliare come si evince dal D.P.R. 29.09.1973 n. 605 (Disposizioni relative all'anagrafe tributaria e al codice fiscale dei contribuenti).

Ne consegue che la sig.ra ██████████ si deve considerare a tutti gli effetti cittadina straniera in relazione alla quale continua ad applicarsi la condizione di reciprocità di cui all'art.16 Preleggi.

Il limite di metratura massima dell'immobile (200 metri quadri) che lo straniero può acquistare in Svizzera in base alla LAFE del 16 dicembre 1983, infatti, non può essere considerato irrilevante, come sostiene parte convenuta, ai fini della verifica di sussistenza delle condizioni di reciprocità ex art. 16 delle Preleggi.

Quel limite, infatti, rappresenta un aspetto ben definito della regolamentazione elvetica che prescinde del tutto dalla diversa estensione territoriale e/o dalla peculiare conformazione urbanistica di tale Stato rispetto all'Italia, come può desumersi dalla stessa specifica indicazione di siffatto limite quantitativo nella normativa Svizzera.

Ne deriva che detto limite non possa, quindi, essere considerato come una mera "modalità" di attuazione del diritto sul territorio svizzero, rappresentando, al contrario, una vera e propria condizione di procedibilità all'esercizio del diritto di acquistare immobili da parte del cittadino straniero non residente in Svizzera che si riverbera specularmente per gli acquisti immobiliari operati in Italia da cittadino elvetico.

Del tutto irrilevanti, poi, sono le circostanze, addotte da parte convenuta, secondo cui alcuni altri Studi Notarili avrebbero già rogato atti di compravendite immobiliari eccedenti i limiti quantitativi di cui alla normativa elvetica e che come verso detti atti nessun rilievo sia stato sollevato in sede di trascrizione degli stessi atti nei Pubblici Registri e/o di controllo periodico dei competenti Collegi Notarili.

Quanto alla dedotta simulazione assoluta dei contestati atti a rogito del Notaio ██████ mette conto evidenziare come siffatta eccezione si ponga in palese contrasto con la domanda di accertamento della piena validità ed efficacia di tali atti proposta in via incidentale dal convenuto.

E già solo per quest'aspetto l'eccezione *de qua* andrebbe disattesa.

Ma a parte ciò, deve rilevarsi come parte convenuta non abbia la necessaria legittimazione ad agire per l'accertamento della simulazione degli stipulati contratti, non rivestendo la posizione di terzo pregiudicato dai contratti asseritamente simulati ai sensi dell'art. 1415, comma 2, c.c., non potendosi riconoscere un interesse indistinto e generalizzato di ogni terzo ad ottenere il ripristino della situazione reale sottostante all'atto impugnato e non essendo stato dedotto, né tanto meno provato uno specifico pregiudizio patito dal professionista in conseguenza delle avvenute stipule di atti simulati.

In ogni caso, anche a ritenere - per mera ipotesi discorsiva e per completezza di ragionamento, ma di tanto non è stata fornita dal convenuto la necessaria prova - che i contestati atti di compravendita fossero affetti da simulazione assoluta, risulta evidente che gli stessi atti, non avendo raggiunto l'asserito e indicato scopo, sarebbero stati comunque nulli e/o privi di efficacia, con conseguente responsabilità dello stesso professionista.

Superate, quindi, le contestazioni ed eccezioni avanzate dalla parte convenuta e considerato che gli immobili acquistati dalla [REDACTED] erano abitazioni secondarie con superficie abitabile netta superiore a 200 mq, con terreni di pertinenza aventi superficie superiore a 1.000 mq, deve dichiararsi la nullità dei menzionati atti di compravendita immobiliare, stipulati entrambi a ministero del Notaio [REDACTED] tra il venditore [REDACTED] e l'acquirente [REDACTED]

Tali contratti, infatti, si rivelano inidonei a produrre qualsivoglia effetto e la nullità di tali contratti travolge anche i successivi atti dispositivi ed i relativi diritti acquistati dai terzi, in applicazione del principio *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*.

A seguito della declaratoria di nullità dei menzionati atti, va dichiarata, al contempo, anche l'inefficacia sia dell'atto di compravendita immobiliare a rogito del Notaio [REDACTED] stipulato tra la venditrice [REDACTED] e l'acquirente [REDACTED] in data [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto i beni immobili siti in Comune di Arzachena (v. doc. 3 del fascicolo degli attori [REDACTED] e [REDACTED]), sia del contratto di compravendita immobiliare e mantenimento concluso tra la venditrice [REDACTED] e gli acquirenti [REDACTED] e [REDACTED], redatto in data [REDACTED] inerente l'unità immobiliare sita in Roma, via [REDACTED] (v. doc. 6 del fascicolo degli attori [REDACTED] e [REDACTED]) sia dell'atto di costituzione di diritto di

abitazione a titolo gratuito redatto [redatto] sempre a

rogito del Notaio [redatto] (v. doc. 7 del fascicolo degli attori [redatto] e [redatto] a).

La raggiunta conclusione comporta, all'evidenza, il rigetto delle domande proposte dal convenuto per far accertare la piena validità ed efficacia degli atti di compravendita dal medesimo rogitati.

Ciò posto, merita accoglimento anche la domanda svolta dall'attore [redatto], diretta ad ottenere la condanna del convenuto alla restituzione dei compensi corrisposti al Notaio [redatto] per la stipula degli atti di compravendita [redatto]

[redatto] di ammontare pari all'importo non contestato di € 181.610,00.

A tal riguardo, deve osservarsi, in via generale, che, in materia di responsabilità del Notaio,

l'orientamento della Corte di Cassazione afferma che l'opera professionale di cui è richiesto il Notaio

non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella

compilazione dell'atto ma si estende alle attività preparatorie e successive volte ad assicurare la serietà

e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti (da ultimo cfr.

Cass., Sez. Un., 31.7.2012, n. 13617, ove la relativa omissione si è considerata integrare anche illecito

deontologico comportante responsabilità disciplinare, trattandosi di violazione prevista dalla L. n. 89

del 1913, art. 138, come sostituito dal D.Lgs. n. 249 del 2006, art. 22).

La Suprema Corte ha ravvisato la fonte dell'obbligo in argomento nella diligenza che il Notaio è tenuto

ad osservare (v. già Cass., 1.3.1964, n. 525, e, da ultimo, Cass., 28.9.2012, n. 16549; Cass., 27.10.2011,

n. 22398. v. anche Cass., 2.3.2005, n. 4427) nell'esecuzione del contratto d'opera professionale (v. già

Cass., 25.10.1972, n. 3255, e, da ultimo, Cass., 5.12.2011, n. 26020; Cass., 28.11.2007, n. 24733;

Cass., 23.10.2002, n. 14934), il cui contenuto si è da ultimo affermato essere da tale obbligo integrato

ai sensi dell'art. 1374 c.c. (v. Cass., 27/11/2012, n. 20991).

Più recentemente, la Corte di Cassazione ha ancora precisato che il notaio richiesto della redazione di

un atto pubblico di trasferimento immobiliare ha l'obbligo di compiere le attività preparatorie e

successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, e, in particolare, ad effettuare le visure catastali e ipotecarie, la cui eventuale omissione è fonte di responsabilità per violazione non già nell'obbligo di diligenza professionale qualificata, ma della clausola generale della buona fede oggettiva o correttezza, ex art. 1175 c.c., quale criterio determinativo ed integrativo della prestazione contrattuale, che impone il compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della controparte (cfr. Cass., sez. III, 20.08.2015, n. 16990).

Venendo al caso di specie - premesso che, trovandoci in un giudizio di responsabilità contrattuale ex art. 1218 c.c., parte attrice deve provare l'esistenza del contratto e può limitarsi ad allegare l'inadempimento del debitore, mentre quest'ultimo deve dare prova del fatto estintivo del diritto costituito dall'avvenuto adempimento - [REDACTED] ha dimostrato di aver conferito al Notaio convenuto un incarico professionale avente ad oggetto la redazione degli atti di compravendita dichiarati nulli.

Il Notaio convenuto non ha dimostrato di aver adempiuto con diligenza alle obbligazioni sullo stesso gravanti, omettendo di effettuare tutte le verifiche necessarie ad accertare che non sussistessero profili di nullità in ordine all'oggetto degli stipulati contratti di compravendita e, comunque, di assolvere ai doverosi obblighi informativi verso il cliente in modo da renderlo edotto delle problematiche di diritto internazionale privato connesse all'applicazione nel caso di specie della condizione di reciprocità normativamente prevista dall'art. 16 delle Preleggi, al fine di metterlo nelle condizioni di valutare compiutamente ogni rischio e di evitare eventualmente la stipula degli atti.

In proposito, pare opportuno precisare che il Notaio nell'adempiere le obbligazioni inerenti la propria attività professionale è tenuto a prestare una diligenza superiore a quella ordinaria, come quella che è lecito aspettarsi da un soggetto che dispone di una elevata qualificazione professionale, ben superiore a quella normalmente esigibile da un soggetto mediamente accorto, essendo quella specifica del debitore qualificato, la quale richiede a sua volta il rispetto di tutte le particolari regole e gli opportuni

accorgimenti, che unitamente considerati costituiscono la conoscenza professionale notarile (v. Cass. 6/04/2001 n. 5158; Cass 19/01/200 n. 566; Cass. 18/10/1995 n. 10842).

E' pacifica quindi la colpa professionale del Notaio [REDACTED] quale, nel caso in esame, non ha operato con la diligenza qualificata che gli era richiesta in relazione al ruolo rivestito ed ha disatteso gli obblighi professionali su di esso gravanti.

Ma oltre ai profili sopra indicati, sussiste la responsabilità del Notaio anche per avere rogato atti nulli, in violazione del disposto dell'art. 28 della Legge 16.02.2013 n. 89 sull'ordinamento del Notariato e degli Archivi Notarili Notarile che vieta appunto al Notaio di *“ricevere o autenticare atti che sono espressamente proibiti dalla legge, o manifestamente contrari al buon costume o all'ordine pubblico”*.

Al riguardo la giurisprudenza ha chiarito che: *“Gli “atti proibiti dalla legge sono, in sostanza gli atti nulli (in questo senso Cass. S.U. 4.5.1989 n. 2084, che ha ritenuto l'applicabilità dell'art. 28 n. 1 l.not. in caso di nullità di un atto di donazione per indeterminatezza dell'oggetto). La locuzione predetta, dato il suo carattere generale, individua tutte le ipotesi di nullità e quindi non solo quelle comprese nel 1c dell'art. 1418 c.c. (atti contrari a norme imperative), ma anche quelle indicate nei commi successivi poiché anche gli atti affetti da queste ultime nullità, a ben vedere, sono atti contrari a norme imperative. Infatti la contrarietà a norme imperative è ravvisabile se il divieto ha carattere assoluto, tale da non consentire possibilità di esenzione dalla sua osservanza per alcuno dei destinatari della norma (Cass. n.6601 del 1982; Cass. n. 11128 del 1997)”*.

La conseguenza che discende dalla violazione del divieto di cui all'art. 28 L.N. e, comunque, dal fatto di avere rogato atti nulli, è disciplinata dall'art. 76 della L.N., che prevede che: *“quando l'atto sia nullo per causa imputabile al Notaro o la spedizione della copia dell'atto, dell'estratto e del certificato non faccia fede per essere irregolare, non sarà dovuto alcun onorario, diritto o rimborso spese. Negli accennati casi, oltre al risarcimento del danno a norma di legge, il Notaro è tenuto a rimborsare le parti delle somme che gli fossero state pagate.”*

Dall'applicazione dell'art. 76 L.N. discende che il Notaio [REDACTED] in assenza di prova dell'esatto adempimento delle obbligazioni sullo stesso gravanti, sia tenuto a restituire il compenso corrispostogli dal sig. [REDACTED] per la stipula dei due atti dichiarati nulli e, quindi, a restituire a quest'ultimo la somma di € 181.610,00 incontestatamente pagata per i titoli considerati.

Va disposta, dunque, la condanna del convenuto al pagamento in favore dell'attore [REDACTED] del suddetto importo, da maggiorarsi degli interessi al saggio legale dalla messa in mora (14.06.2018) al soddisfo.

8. A diversa conclusione, invece, deve pervenirsi in ordine alla domanda di risarcimento danni proposta dagli attori [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti dello stesso convenuto.

In proposito, i predetti attori hanno formulato domanda per ottenere il risarcimento dei danni patiti adducendo che, in conseguenza dell'inadempimento di cui si era reso responsabile il Notaio [REDACTED] in ordine alle obbligazioni contrattuali derivanti a suo carico per effetto dell'incarico professionale conferitogli, erano stati costretti ad agire in giudizio per far valere la nullità e l'inefficacia degli stipulati atti di compravendita, redatti rispettivamente [REDACTED] [REDACTED], sostenendo i relativi esborsi di ammontare pari all'importo complessivo di € 24.547,00, di cui € 22.500,00 per i compensi professionali erogati al [REDACTED] ed € 3.047,00 per spese non imponibili documentate (v. doc. 10 del fascicolo degli attori).

Al riguardo, mette conto rilevare che la regolamentazione delle spese di lite è avvenuta nell'ambito del giudizio rubricato al n. 9535/2016 R.G. definito con la richiamata sentenza n. 3188/2017 del Tribunale di Vicenza che, recependo le concordi domande proposte sul punto dalle parti attrici [redacted] e [redacted] dai convenuti I [redacted] e [redacted], ha disposto l'integrale compensazione delle spese processuali tra le stesse parti.

Orbene, ritiene questo Giudicante che, pur essendosi concluso quel giudizio con la declaratoria di nullità degli impugnati atti di compravendita a rogito del Notaio [redacted] [redacted] gli odierni attori [redacted] e [redacted] non possano a ragione pretendere di addossare al convenuto al medesimo professionista le spese sostenute per la difesa legale e per gli esborsi sopportati in quel procedimento - cui peraltro è rimasto estraneo il Notaio rogante non essendo stato evocato in causa né dalle parti attrici, né dalla parte convenuta - avendo concordemente concluso per l'integrale compensazione delle spese e delle competenze processuali.

Di conseguenza, va respinta la domanda di risarcimento danni avanzata dai predetti attori, in quanto infondata.

9. Merita accoglimento, infine, la richiesta attorea di cancellazione dell'inciso contenuto a pagina 4, rigo primo, della memoria ex art 183, 6° comma, n.3 c.p.c. di parte convenuta, risultando l'espressione usata (che si riporta testualmente: "*L'unicità del disegno criminoso è evidente*") gravemente lesiva del decoro e dell'onore della parte attrice.

Al contempo, va rigettata la domanda attorea di condanna del convenuto al risarcimento dei danni non patrimoniali da quantificarsi in via equitativa, atteso che l'uso di siffatta

espressione testuale, seppure sconveniente, presenta pur sempre una qualche attinenza con l'oggetto della controversia e costituisce uno strumento per indirizzare la decisione del giudice (v. Cass. n. 14552/2009).

10. Per quanto attiene alla regolamentazione delle spese di lite, in osservanza del principio di soccombenza, va disposta la condanna del convenuto Notaio [REDACTED] a rifondere all'attore [REDACTED] le spese e competenze professionali, liquidate come da dispositivo, mediante la previsione di un importo forfettario a titolo di compenso per l'attività professionale svolta, calcolato sulla base dei parametri di cui al D.M. 10 marzo 2014 n. 55, come modificato dal D.M. 8.3.2018, n. 37, avendo riguardo al valore della controversia (€ 181.610,00) e con il compenso calcolato ai valori medi – per lo scaglione di riferimento da € 52.000,01 ad € 260.000,00 - per le fasi di studio, introduttiva, di trattazione e decisoria, ma ridotto della metà per la fase di trattazione, non avendo richiesto la definizione della controversia lo svolgimento di attività istruttoria.

Sussistono, invece, giusti motivi, in considerazione della reciproca soccombenza, per disporre l'integrale compensazione delle spese di lite tra gli attori [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] ed il convenuto [REDACTED].

P.Q.M.

Il Tribunale di Vicenza, definitivamente pronunciando nelle cause riunite come sopra rispettivamente promosse, ogni contraria istanza, eccezione, deduzione disattesa, così provvede:

1. accertata e dichiarata la nullità dell'atto di compravendita immobiliare rogato dal Notaio [REDACTED]

intervvenuto tra il venditore [redacted] e l'acquirente [redacted] e dell'atto di compravendita immobiliare a ministero dello stesso Notaio stipulato tra [redacted] e [redacted], condanna il Notaio [redacted] al pagamento in favore dell'attore [redacted], per le causali di cui alla parte motiva, dell'importo di € 181.610,00, da maggiorarsi degli interessi al saggio legale a far data dalla messa in mora (14.06.2018) e sino al soddisfo;

2. accerta e dichiara l'inadempimento del Notaio [redacted] rispetto alle obbligazioni assunte in forza dell'incarico professionale espletato in favore del sig. [redacted] con riferimento sia al contratto di compravendita [redacted] inerente l'unità immobiliare denominata [redacted], sita nel comune di Arzachena (SS), sia al contratto di compravendita e mantenimento redatto [redacted] inerente l'unità immobiliare sita in Roma, via [redacted] concluso tra [redacted] nonché all'atto di costituzione di diritto di abitazione a titolo gratuito redatto [redacted] stipulato tra i medesimi soggetti per ultimo indicati;

3. rigetta le domande di risarcimento danni proposte dagli attori [redacted]

4. ordina la cancellazione dell'inciso contenuto a pagina 4, rigo primo, della memoria ex art. 183, 6° comma, n.3 c.p.c. di parte convenuta, risultando l'espressione usata, che si riporta testualmente: "*L'unicità del disegno criminoso è evidente*";

5. **rigetta** le domande proposte dal convenuto Notaio [REDACTED]

6. **condanna** il convenuto a rifondere all'attore [REDACTED] le spese e competenze di lite, che liquida in complessivi € 11.136,50, di cui € 406,50 per esborsi in senso stretto ed € 10.730,00 per compenso delle prestazioni professionali, oltre alle spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge;

7. **dichiara** integralmente compensate le spese di lite tra gli attori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il convenuto Notaio [REDACTED]

Vicenza, così deciso il 13 maggio 2022.

IL GIUDICE

(Dott. Francesco Lamagna)

