



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

**La Corte di Appello di Firenze**, prima sezione civile, composta dai magistrati:  
Dr. Isabella Mariani Presidente  
Dr. Annamaria Loprete Consigliere  
Dr. Giuseppina Mastrodomenico Consigliere Ausiliario Relatore  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **1131/2014** degli affari contenziosi civili, vertente

Tra

██████████ con il patrocinio degli avv.ti ██████████ e ██████████ come da mandato in atti;

APPELLANTE

Contro

██████████ con il patrocinio degli avv.ti Guglielmo e Vittorio Amedeo Francois come da mandato in atti;

APPELLATO

Avverso

la sentenza del Tribunale Firenze n. **515/14**

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 14/5/2019 sulle seguenti conclusioni:

Parte appellante come in atti e ivi: *“Piaccia all’Ill.ma Corte d’Appello di Firenze, in riforma dell’appellata sentenza n. 515/2014 del Tribunale di Firenze respingere le domande proposte da ██████████ con vittoria di spese ed onorari da distrarsi a favore dei sottoscritti difensori che dichiarano di aver anticipato le spese e non aver riscosso i compensi”*;

Parte appellata come in atti e ivi: *“Voglia la Corte di Appello di Firenze, dichiarare per i motivi esposti l’inammissibilità del proposto appello e comunque rigettare l’impugnazione e confermare integralmente il contenuto della sentenza n. 515/2014 pubblicata il 18/12/2014 pronunciata dal Tribunale di*

SENTENZA

N.

Reg. cron. n.

Reg. rep. n.

OGGETTO

Fatta

comunicazione

li,



Firenze. Con vittoria di spese di entrambi i gradi di giudizio; si chiede, altresì, che le spese di giudizio vengano liquidate a favore del procuratore antistatario.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n.515 del 2014 il Tribunale di Firenze, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] contro il dr. [REDACTED] ha così deciso“ 1. dichiara tenuto e condanna il [REDACTED] a manlevare [REDACTED] come in principale richiesto, quanto a quest'ultimo dalla Regione Toscana o da chi per essa richiesto per i fatti di cui è causa o comunque a pagare a [REDACTED] la somma di Euro 48.346,71, o la diversa somma per il medesimo titolo a saldo pagato alla Regione Toscana o a chi per essa, oltre interessi legali e l'eventuale differenziale tra il saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza non superiore a dodici mesi e il tasso di interesse legale, dal 13.11.2009 fino al saldo; 2. concede al Dr. [REDACTED] o a chi per suo conto, la facoltà di provvedere direttamente all'estinzione del debito dell'attore verso la Regione Toscana, rimettendo tempestivamente idonea quietanza all'attore; 3. dichiara tenuto e condanna il dr. [REDACTED] a pagare in favore di [REDACTED] le spese di lite ...”.

Il Tribunale così sinteticamente motiva:

parte attrice aveva allegato di aver acquistato dalla [REDACTED] – soc [REDACTED], con atto di assegnazione del 5 ottobre 2002, ai rogiti per il notaio [REDACTED], rep. 93032 racc. n.22367, in proprietà personale ed esclusiva, la nuda proprietà di porzione di un fabbricato posto nel Comune di Pieve a Nievole, via [REDACTED] con lo stesso atto e sullo stesso bene [REDACTED] e [REDACTED] (genitori di [REDACTED]) acquistavano in regime di comunione legale, ai sensi dell'art. 177 c.c., usufrutto generale, per tutta la durata della loro vita e con reciproco diritto di accrescimento. Prima di addiventare alla stipula dell'atto di assegnazione l'attore aveva richiesto al notaio rogante informazioni sulle modalità per garantire i propri genitori e detto notaio aveva suggerito di acquistare lui la nuda proprietà mentre i suoi genitori l'usufrutto dell'immobile. La Regione Toscana nel verificare i requisiti soggettivi per la concessione del contributo in data 4 luglio 2007 aveva comunicato ad esso [REDACTED] che l'assegnazione dell'alloggio, a titolo di nuda proprietà, era in contrasto con la finalità di edilizia agevolata, poiché l'interessato



deteneva un bene di cui non aveva la disponibilità e pertanto formalizzava la richiesta di revoca e recupero del contributo in conto capitale concessogli.

Sussisteva quindi la colpa professionale del notaio rogante dr. [REDACTED] a cui l'attore si era rivolto per la stesura dell'atto di assegnazione poiché esso notaio era tenuto alle preventive verifiche e, nell'ipotesi di esiti pregiudizievoli, a fornire idonea informazione al cliente: lo stesso era tenuto a compiere tutte quelle attività necessarie per assicurare il raggiungimento dello scopo pratico perseguito tra le parti.

Il convenuto aveva controdedotto che non sussisteva alcuna responsabilità a suo carico negando ogni addebito, anzi sussisteva la responsabilità esclusiva di [REDACTED] per le dichiarazioni non veritiere che aveva rilasciato sulla consistenza del suo nucleo familiare per l'erogazione del mutuo.

Il Tribunale, analizzando il susseguirsi cronologico degli atti stipulati dal notaio dr. [REDACTED] rilevava come emergesse dal rogito di assegnazione dell'immobile che questi era ben a conoscenza che: - nell'atto di assegnazione sia l'attore che i suoi genitori avevano dichiarato di essere tutti residenti allo stesso indirizzo ove era ubicato l'immobile oggetto di assegnazione; - la cooperativa aveva fruito del contributo regionale (ai sensi del programma regionale di edilizia residenziale 1992-1995); - risultava l'attestazione regionale di sussistenza dei requisiti soggettivi per beneficiare del contributo regionale solo in favore di [REDACTED] e non dei genitori che pur risultavano essere residenti con lo stesso; - la normativa statale e quella regionale disciplinanti l'erogazione dei contributi non prevedevano le assegnazioni parziarie di nuda proprietà ed usufrutto; - il valore dell'usufrutto genitoriale non era affatto irrisorio, data l'età (all'epoca 60 anni) e la consistenza dell'immobile: (6,5 vani). L'esercizio effettivo e contestuale dell'usufrutto era idoneo perciò a vanificare l'assegnazione e quindi il godimento dell'abitazione concessa al nudo proprietario, che rimaneva comunque il soggetto titolare della richiesta di contributo regionale.

In ragione di questi elementi conoscitivi era dunque ragionevole, se non doveroso, per il professionista prendere in considerazione la situazione soggettiva di esso [REDACTED] e dei suoi genitori e sconsigliare l'intervento di quest'ultimi nell'atto, laddove era agevolmente pronosticabile che una verifica da parte della Regione circa la situazione soggettiva dei genitori avrebbe indotto alla ripetizione, come avvenuto, dei contributi erogati.



Infine, non esonerava il notaio da responsabilità la circostanza delle eventuale inesattezze imputabili all'attore (che in particolare aveva dichiarato, contrariamente al vero, di essere da più di due anni, come richiesto dalla legge, unico componente del nucleo familiare) in quanto, in ogni caso, stante la suddetta assegnazione parziaria, esso notaio avrebbe dovuto adeguatamente informare l'attore sia della mancata previsione legislativa della innanzi detta possibilità sia del fatto che l'aggiunta di ulteriori soggetti assegnatari di diritti parziari consistenti avrebbe fatto ritenere insufficiente la certificazione riferita al solo

In conclusione il Tribunale riteneva sussistente la colpa professionale del notaio perché lo stesso era in possesso di tutti quegli elementi che apparivano, secondo un principio di prudenza, suscettibili di arrecare pregiudizio al suo cliente e, quindi, avrebbe dovuto sconsigliare l'attore non solo di far intervenire nell'atto ulteriori soggetti, ma anche l'acquisto di diritti parziari.

Il notaio dr. [REDACTED] ha impugnato la sentenza *de qua*, innanzi a questa Corte e, con un unico motivo d'appello articolato sotto più profili, ha censurato la decisione chiedendone l'integrale riforma.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] che resisteva all'appello e chiedeva la conferma dell'impugnata sentenza.

Le parti, all'udienza di precisazione delle conclusioni, riportate in epigrafe, hanno richiesto i termini per le difese finali di cui all'articolo 190 c.p.c. e, dopo la loro scadenza, la causa è stata decisa dalla Corte in camera di consiglio.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione preliminare d'inammissibilità dell'appello per genericità dei motivi e in violazione dell'art. 342 c.p.c. come modificato dalla L.134/2012 va disattesa. Dalla lettura dell'atto di appello emerge che lo stesso contiene sufficientemente i requisiti richiesti dalla richiamata norma anche alla luce dell'interpretazione del novellato articolo 342 c.p.c. espresso nella sentenza a SS.UU. n. 27199/2017.

Nel merito, la *ratio decidendi* adottata dal Tribunale a sostegno della pronuncia di colpa per l'attività professionale svolta dal notaio è corretta, resiste alle censure mosse da parte appellante e giustifica la conferma della decisione impugnata.

Con il primo motivo d'impugnazione l'appellante censura la sentenza per aver il Giudice di prime cure affermato la responsabilità professionale di esso no-



taio senza affrontare né il tema della fondatezza delle motivazioni enunciate all'esito del procedimento amministrativo per il recupero del contributo avviato dalla Regione Toscana né il tema del diritto di [REDACTED] e del suo nucleo familiare ad ottenere il contributo ovvero dei presupposti logici necessari per affermare la responsabilità professionale del notaio.

Il profilo è infondato.

Preliminarmente la Corte evidenzia che non corrisponde ai fatti di causa l'assunto del notaio [REDACTED] in ordine ad una omessa valutazione degli elementi di cui innanzi da parte del primo Giudice, in quanto il Tribunale in modo logico-giuridico ha argomentato sulle circostanze dedotte nel motivo di appello.

Il primo Giudice, attraverso una minuziosa ricostruzione cronologica degli elementi che hanno portato ai rogiti di assegnazione dell'alloggio *de quo*, riscontrata nei documenti depositati in atti e nella normativa regionale e statale che regola la materia, è giunto ad accertare la colpa professionale di esso notaio nell'obbligazione assunta con il suo cliente.

La Corte osserva che la colpa professionale del notaio nell'adempimento delle proprie funzioni nei confronti del cliente ha natura contrattuale e, nella fattispecie, è consistita nella mancanza di informazioni e dei corretti consigli che avrebbero dovuto scoraggiare i rogiti.

Il Tribunale correttamente ha ritenuto che il notaio, avendo seguito [REDACTED] in tutto l'*iter* per l'assegnazione dell'alloggio, aveva tutti gli elementi che avrebbero dovuto indurlo a sconsigliare l'intervento dei genitori nel rogito sia per la consistenza dell'usufrutto (data la loro giovane età) sia perché l'assegnazione di diritti parziari non era prevista normativamente sia per la sopravvenuta mancanza dei requisiti soggettivi per l'erogazione del contributo dovuta all'intervento dei genitori nell'atto di assegnazione.

Come ha chiarito la Cassazione in numerose pronunce "*il notaio non è un destinatario passivo delle dichiarazioni delle parti; contenuto essenziale della sua prestazione professionale è il c.d. dovere di consiglio, che peraltro ha ad oggetto questioni tecniche, cioè problematiche, che una persona non dotata di competenza specifica non sarebbe in grado di percepire, collegate al possibile rischio*" (v. Cass. sent. n. 7707/07 e recentemente sent. n. 12482/2017).

Per quant'innanzi in considerazione che tra le obbligazioni del notaio vi è comunque un dovere di informazione del cliente su quelle circostanze che ap-



paiono secondo un principio di prudenza suscettibili di arrecare pregiudizio anche alla luce della legge professionale, appare evidente che esso notaio [REDACTED] era consapevole che [REDACTED] si era procurato un'attestazione regionale di sussistenza dei requisiti soggettivi per beneficiare del contributo regionale solo per se stesso, quindi l'attestazione, essendo l'appellato residente con i genitori, non era stata fatta nel rispetto delle normative vigenti in relazione all'atto che si stava per concludere.

Incombeva, quindi, su esso notaio [REDACTED], al fine di escludere la colpa professionale, dimostrare di aver informato il cliente di tale situazione e delle sue possibili conseguenze e che questi aveva comunque deciso di concludere l'atto.

Sotto ulteriore profilo, il notaio [REDACTED] censura la decisione perché ritiene di non essere stato avvisato della procedura amministrativa di revoca del contributo se non a chiusura della stessa, ciò impedendo la sua difesa.

Sostiene il notaio che non corrispondeva alla legge quanto sostenuto dalla Regione poiché l'uso nella legge del termine generale di "proprietà" non consentiva affatto di escludere la concessione del contributo nell'ipotesi di nuda proprietà soprattutto quando, come nella fattispecie, l'alloggio acquistato era destinato ad abitazione del nucleo familiare.

La censura appare apodittica e non è supportata da alcun riscontro oltre ad essere in contrasto con gli atti di causa.

A tale fine è sufficiente leggere il contenuto della motivazione dell'atto di revoca del beneficio da parte della Regione Toscana, ove al punto 4 lettera b si legge *"dal controllo telematico presso la banca dati della Agenzia del Territorio (catasto) risulta che l'alloggio è intestato, col diritto di nuda proprietà 100/100, al Sig. [REDACTED] risultano titolari del diritto di usufrutto, per la quota del 50/100 ciascuno i Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] genitori del richiedente"*.

La motivazione della revoca e il recupero del contributo in conto capitale concesso dalla Regione Toscana era quindi relativa al fatto che: a) trattandosi di edilizia agevolata l'alloggio *de quo*, era stato ceduto con il diritto di usufrutto ai suoi genitori e questi non erano stati sottoposti all'Amministrazione per la verifica del possesso dei prescritti requisiti soggettivi; b) sia la normativa statale che quella regionale non prevedevano l'erogazione dei contributi in presenza di assegnazioni parziarie in nuda



proprietà e usufrutto bensì solo in proprietà e che la costituzione d'usufrutto era in contrasto con la finalità di edilizia agevolata.

Inoltre, l'appellante, come già evidenziato dal primo Giudice, si era comunque difeso nel procedimento amministrativo ma la Regione aveva confermato la sua posizione.

Sotto altro profilo censura l'appellante che l'unica ragione della revoca del contributo era costituita dalla falsa e non "risarcibile" attestazione resa prima e fuori dell'atto notarile da [REDACTED] che aveva dichiarato alla Regione Toscana di essere unico componente del nucleo familiare mentre nell'atto di assegnazione esso risultava composto anche dai genitori: i redditi pertanto dovevano essere considerati cumulativamente ai fini della concessione del contributo pubblico regionale.

L'unico limite posto dalla legge regionale per fruire del contributo pubblico per l'acquisto degli alloggi era costituito dal possesso dei requisiti stabiliti nella tabella A) allegata alla L.R. 96/96 e quindi dai limiti reddituali ivi stabiliti in relazione al nucleo familiare.

L'assunto del notaio [REDACTED] al fine di escludere la sua responsabilità professionale non è condivisibile.

Questa Corte ritiene corretto sul punto quanto affermato dal Tribunale sulla poca rilevanza da attribuire alla erronea dichiarazione di [REDACTED] rispetto alla colpa professionale di esso notaio che, venendo meno al suo incarico, come innanzi già accertato, ha ommesso di informare l'attore che la legge non prevedeva l'assegnazione parziaria e che l'aggiunta di ulteriori soggetti assegnatari avrebbe fatto ritenere insufficiente la certificazione depositata, riferita solo al [REDACTED]

La Corte rileva, ulteriormente, in ordine alla responsabilità del [REDACTED] che il notaio sembra voglia richiamare l'applicazione della normativa di cui all'art. 1227 c.c. per escludere la sua responsabilità.

La Corte osserva che la diligenza richiesta da detto articolo, quale aspetto del più generale dovere di correttezza nei rapporti, è indirizzata solo al contenimento dei danni entro i limiti di una diretta conseguenza dell'altrui colpa, ma non deve consistere in un'attività che crei obblighi autonomi al creditore, non collegabili al normale processo relativo alla creazione di conseguenze dell'inadempimento. Né, nella fattispecie, può trovare ingresso il 2° comma del richiamato articolo, in quanto, come già innanzi evidenziato,



era onere del notaio [REDACTED] professionista incaricato dei rogiti e a conoscenza, per tutta l'attività svolta in precedenza e finalizzata all'acquisto, di tutti gli elementi che avrebbero dovuto indurlo a sconsigliare non solo l'intervento nell'atto dei genitori di [REDACTED] ma anche a considerare la mancanza nella normativa di riferimento della previsione di assegnazione di diritti parziari.

L'appello va pertanto rigettato e la sentenza confermata.

All'esito del giudizio le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in favore di [REDACTED] con distrazione a favore degli avv.ti Guglielmo e Vittorio Amedeo Francois che si dichiarano antistatari, come da dispositivo (scaglione € 26.001/€ 52.000 ai valori minimi in considerazione dell'esigua attività difensiva svolta).

Si dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento del doppio del contributo da parte dell'appellante.

#### PQM

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dal notaio [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] avverso la sentenza resa dal Tribunale di Firenze n. 515/14 così provvede:

- 1) **Respinge** l'appello e conferma la sentenza;
- 2) **Condanna** il notaio [REDACTED] al pagamento delle spese di lite del presente grado di giudizio che si liquidano in € 3.308,00 oltre il 15% delle spese generali, c.a.p. ed iva, in favore di [REDACTED] con distrazione agli avv.ti Guglielmo e Vittorio Amedeo Francois, che si dichiarano antistatari.
- 3) **Dichiara** la sussistenza dei presupposti per il pagamento del doppio del contributo da parte dell'appellante.

Così deciso in Firenze, nella camera di consiglio dell'11.02.2020.

Il Giudice Ausiliario Estensore  
dr. Giuseppina Mastrodomenico

Il Presidente  
dr. Isabella Mariani

#### NOTA

*La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy di cui al d.lgs. 30-6-2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.*

