

4055/18

PC. 1434/15
Cca. 223/15
Rel. 4399/18
Rel. Amoroso



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI NAPOLI
SEZIONE III^A CIVILE

in composizione collegiale nelle persone di
Dott.ssa Maria Silvana Fusillo Presidente
Dott. Francesco Notaro Consigliere
Dott. Fernando Amoroso Giudice Ausiliario Est.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero 1434/2015 del ruolo generale,
promossa

da

(C.F. [redacted])

rappresentato e difeso dall'Avv. Antonio Sasso (C.F.:
SSSNTN61M21H978Q), presso il cui studio, in Napoli, alla Via
Toledo, n. 156, è elettivamente domiciliato;

APPELLANTE

contro

(C.F. [redacted]), rappresentata
e difesa dall'Avv. Prof. Fernando Bocchini (C.F.:
BCCFNN44C14H894N), presso il cui studio, in Napoli, alla
Piazza Vanvitelli, n. 10, è elettivamente domiciliata;

COMUNE DI NAPOLI (C.F.: 80014890639), in persona del
Sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'Avvocatura
Municipale, nella persona dell'Avv. Maria Romanelli (C.F.:
RMNMRA56S44E486Z) ed elettivamente domiciliato in Napoli,
alla Piazza Municipio;

APPELLATI

(C.F.: [redacted]),
rappresentato e difeso dagli Avv.ti Prof. Riccardo Sgobbo
(C.F.: SGBRCR54B01F839S), Fabrizia Krogh (C.F.:
KRGFRZ54E58F839O) e Guglielmo Sgobbo (C.F.:
SGBGLL88B01F839K), presso lo studio dei quali, in Napoli,
alla Via Chiatamone, n. 23, è elettivamente domiciliato;

APPELLATO - APPELLANTE INCIDENTALE (principale nel
giudizio n. 2025/15 RG)

avverso
la sentenza n. 4938/14 del G.U. del Tribunale di Napoli,
pubblicata in data 28.03.2014 e non notificata.

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto pubblico di vendita, per Notar [redacted] del
14.09.2006, la Sig.ra [redacted] acquistava dal Sig.
[redacted] un immobile facente parte di un fabbricato sito in
Napoli, alla Via [redacted] e precisamente, come si indica
nell'atto pubblico, "Appartamento al terzo piano, composto da due
vani ed accessori, cui si accede dalla porta a sinistra dopo il
ballatoio condominiale; confinante con ballatoio, restante
proprietà parte venditrice, [redacted] e cortile interno;
riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, in ditta parte
venditrice, [redacted], fol. [redacted] p.lla [redacted] sub [redacted], V. [redacted]
[redacted] piano 3, Cat. A/2, Cl. 3, vani 3,5, R.C. Euro 379,60. Il neo
subalterno 16 deriva dal subalterno 9, variato, per frazionamento
in due unità immobiliari, giusta denuncia del 13 luglio 2006 n.
36840/1/2006, protocollo n. 0409136, che ha originato i subalterni
15 e 16" (art. 1).

Il prezzo della vendita veniva convenuto in € 250.000,00,
interamente versato dall'acquirente.

All'art. 3 del contratto la parte venditrice dichiarava: "l'originaria
consistenza è stata oggetto di frazionamento in due unità
immobiliari, giusta Denuncia Inizio Attività presentata all'Ufficio
Tecnico del Comune di Napoli Sezione Montecalvario, in data 4
maggio 2006, prot. 2301 (pratica 118/06) e successiva
integrazione del 18 luglio 2006 prot.3261; - non sono state
apportate all'immobile in oggetto altre modifiche che comportino il
rilascio di autorizzazioni o permessi a costruire".

Ancora, all'art. 10 del contratto la parte acquirente dichiarava:
"che l'immobile oggetto del presente atto è ampliamento per
nuove esigenze familiari dell'abitazione sottostante sita al piano
secondo dello stesso fabbricato, interno 7 (N.C.E.U. MON/4, p.lla
38 sub 12), di cui la parte acquirente è proprietaria, ... che si
impegna ad unificare le due unità immobiliari e ad adibire
l'immobile in oggetto ad ampliamento della propria abitazione".

Dovendo dare esecuzione a quanto previsto nel richiamato art. 10
del rogito, la [redacted] si attivava per quanto necessario al fine
di realizzare il collegamento dei due appartamenti, non riuscendo;
tuttavia, nell'intento, poiché, a seguito di reiterati, quanto vari

chiarimenti all' [redacted] ed al Notaio rogante, apprendeva dall'UTC di Napoli che, in realtà, la DIA, inerente il frazionamento della parte di immobile da lei acquistato e richiamata nell'atto pubblico di compravendita, era stata annullata in data 27.07.2006 e i lavori realizzati dall'alienante erano stati dichiarati abusivi.

1.2. In siffatte premesse, la [redacted] si determinava, con atto notificato il 06.12.2008, a convenire innanzi al Tribunale di Napoli [redacted] ed il Notaio [redacted] per sentire dichiarare la nullità del contratto di vendita per inesistenza giuridica dell'immobile alienato e dunque per indeterminazione e/o impossibilità e/o illiceità dell'oggetto; ovvero per illiceità della causa del contratto o contrarietà alla normativa edilizia; in subordine, chiedeva dichiararsi il contratto annullabile per dolo del venditore, il quale aveva omesso intenzionalmente il reale stato giuridico del bene venduto; in via ancora più gradata, la risoluzione contrattuale per inadempimento del venditore.

1.3. Instauratosi il contraddittorio, si costituiva in giudizio l'Angioletti, il quale, nella piena impugnativa di quanto dedotto ed invocato dall'attrice, concludeva per il rigetto della domanda. In via gradata, imputava al Comune di Napoli ogni responsabilità in merito a quanto lamentato dalla [redacted], per omessa notifica del provvedimento di annullamento della DIA. Chiedeva, quindi, di essere autorizzato a chiamare in causa l'Ente civico, precisando comunque di aver inoltrato, *medio tempore*, istanza di sanatoria per l'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile, ex art 36 D.P.R. 380/2001, il cui rigetto era già stato oggetto di impugnativa innanzi al TAR Campania.

1.4. A seguito della integrazione del contraddittorio, si costituiva in giudizio anche il Comune di Napoli, che contestava gli addebiti mossi dall'Angioletti e concludeva per il rigetto di ogni domanda avanzata nei suoi confronti.

2. Nella contumacia del Notaio [redacted] all'esito dell'istruttoria, il Tribunale adito, con la sentenza evidenziata in epigrafe e della cui impugnativa trattasi, dichiarava la nullità del contratto di compravendita e per l'effetto condannava [redacted] a restituire all'attrice la somma di € 250.000,00; rigettava la domanda di risarcimento danni; rigettava la domanda proposta da [redacted] nei confronti del Comune di Napoli; condannava [redacted] e [redacted] in solido tra loro, al pagamento delle spese di lite in favore dell'attrice; condannava

██████████ al pagamento delle spese di lite in favore del terzo chiamato in causa, Comune di Napoli.

3. Con atto di citazione notificato in data 23.03.2015, il Sig. ██████████ ha proposto appello, al quale ha fatto seguito, con altro atto notificato il 23.04.2015, il gravame del Notaio ██████████, limitatamente ai capi 1) e 4) del dispositivo ed alle corrispondenti parti motivazionali.

Alle due impugnative, rubricate, rispettivamente, al n. 1434/15 RG ed al n. 2025/15 RG, resistevano gli appellati ██████████ e Comune di Napoli.

Le impugnazioni *hinc et inde* proposte avverso la stessa sentenza venivano riunite ex art. 335 c.p.c. sotto il n. 1434/15 RG.

Sulle conclusioni rassegnate dai procuratori delle parti costituite, all'udienza del 04.04.2018 la causa veniva introitata a sentenza, con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di conclusioni e repliche.

4. ██████████ affida il gravame a cinque ordini di motivi: 1) violazione dell'art. 112 c.p.c., per aver il Tribunale dichiarato la nullità dell'atto di compravendita ex art. 40 della L. n. 47/85, la cui violazione era stata invocata dall'attrice solo successivamente alle memorie ex art. 183 c.p.c.; 2) violazione dell'art. 1418 c.c., per aver omesso il Tribunale di dare valenza alla sentenza del TAR Campania, con la quale era stato annullato il diniego alla sanatoria dell'abuso, ed alla buona fede dell'alienante, ignaro del provvedimento di revoca della DIA, in realtà - si assume - mai notificato all'odierno appellante. In parte conclusiva al motivo di gravame, l'appellante chiedeva alla Corte di prendere atto della intervenuta sanatoria dell'abuso, come da determina dirigenziale del Comune di Napoli n. 513 dell'11.12.2014, che versava in atti, con ogni consequenziale determinazione in ordine alla pendenza della lite; 3) violazione e falsa applicazione dell'art. 143 c.p.c., quanto alla ritualità della notifica del provvedimento di annullamento della DIA del 27.07.2006; 4) erronea declaratoria di nullità dell'atto di compravendita, fondata dal Tribunale su comportamento colpevole e/o negligente dell'██████████ (non avendo avuto cura questi di informarsi e di informare l'acquirente in ordine all'iter istruttorio della più volte richiamata DIA) e, dunque, al di fuori delle ipotesi tassativamente previste dall'art. 1418 c.c.; 5) erroneo rigetto della domanda di compensazione tra

le somme da restituire e quelle percepite dalla stessa [redacted] a titolo di canoni locativi dell'immobile a studenti.

4.1. Il Notaio [redacted] dal canto suo, affida il gravame a quattro ordini di motivi: 1) difetto dei presupposti di cui all'art. 40 L. n. 47/85 per la declaratoria di nullità del rogito; 2) insussistenza, in ogni caso, di responsabilità del Notaio rogante per le dichiarazioni rese dall'alienante nel corpo dell'atto ed inerenti la conformità urbanistica dell'immobile venduto; 3) intervenuta regolarizzazione dell'abuso; 4) erronea condanna alle spese di lite, dal momento che lo stesso Tribunale aveva rigettato l'istanza risarcitoria avanzata dall'attrice, accogliendo solo quella inerente la restituzione del prezzo da parte dell'[redacted] e rispetto alla quale lo stesso [redacted] difettava di legittimazione passiva.

L'appellante, dopo aver precisato di aver corrisposto all'Avv. Prof. Bocchini, quale procuratore distrettario dell'attrice, in esecuzione della sentenza impugnata, la complessiva somma di € 13.002,52, ha invocato la condanna alla ripetizione della stessa da parte di detto procuratore, evocandolo, a tal fine, nel presente grado.

5. Per ragioni di pregiudizialità logica va affrontata la questione inerente la declaratoria di nullità dell'atto di compravendita, oggetto delle censure di cui al secondo e quarto motivo di gravame dell'Angioletti e del primo motivo di appello del Notaio [redacted]

Le censure sono fondate, sia pure per quanto qui di seguito precisato.

5.1. Preliminarmente va evidenziato che l'immobile oggetto della compravendita *inter partes* è stato realizzato in data anteriore al primo settembre 1967, per come è agevole desumere dalla dichiarazione resa dall'alienante sotto l'art. 3 del rogito. Il rilievo, completamente trascurato dal Tribunale, non è di poco conto, ove si consideri che, ai fini della validità ed efficacia dell'atto, è necessario, ma nel contempo sufficiente, che l'alienante, ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/85, renda, sotto l'ammonizione dell'Ufficiale rogante in ordine alle responsabilità penali per le dichiarazioni mendaci, apposita dichiarazione circa i tempi di realizzazione del fabbricato oggetto di compravendita, in assenza della indicazione del titolo abilitativo per la sua edificazione.

Ed invero, i titoli abilitativi alla realizzazione, ristrutturazione o trasformazione degli immobili, nel corso degli anni e secondo le normative settoriali succedutesi nel tempo, sono rappresentati da:

- licenza edilizia: introdotta con la L. n. 1150/42, ha avuto efficacia fino all'entrata in vigore della L. n. 10/1977 per ogni intervento edilizio;
- concessione edilizia: introdotta con la L. n. 10/1977 "Bucalossi", assoggettava tutti gli interventi di costruzione e ristrutturazione edilizia al suo rilascio, condizionato in molti casi al pagamento degli oneri concessori;
- autorizzazione edilizia: introdotta con la L. n. 457/1978, trovò applicazione per gli interventi edilizi minori (manutenzione straordinaria, restauro, ecc);
- concessione edilizia in sanatoria: fu introdotta con la L. 47/85 relativa al primo Condono Edilizio;
- permesso di costruire: introdotto col T.U. DPR n. 380/01, ha stesse caratteristiche della Concessione Edilizia che va a sostituire;
- DIA (denuncia di inizio attività): introdotta con L. n. 537/1993, la sua applicabilità si estese considerevolmente con la L. n. 662/1996; si trattava di una comunicazione preventiva non onerosa, da inviarsi almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio lavori;
- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività): introdotta con L. n. 122/2010, sostituì la DIA;
- Super SCIA/DIA, oggi normata dall'art. 22 comma 3 del T.U.E. DPR n. 380/01 riguardante una ristretta categoria di interventi sostanziali effettuabili in alternativa al Permesso di Costruire come interventi di: ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01; nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati (e altre condizioni); nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli immobili costruiti in epoca anteriore al 01 settembre 1942 non erano assoggettati ovviamente all'obbligo di licenza edilizia.

5.2. Quanto alla conformità urbanistica ed alla incidenza della stessa sulla commerciabilità dell'immobile e, dunque, sulla validità degli atti di compravendita degli stessi, il primo atto legislativo risale alla Legge Ponte n. 765/1967 con la quale si statui la nullità

degli atti di compravendita relativi a terreni oggetto di lottizzazione abusiva.

Il secondo passo normativo avvenne con la Legge Bucalossi n. 10/77, il cui art. 15 dichiarava nulli gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione e nei quali non risultava che l'acquirente fosse a conoscenza del fatto. L'aspetto si evolve a partire dal 02 marzo 1985, ovvero dalla pubblicazione dell'art. 17 della L. n. 47/85 che prescriveva la citazione degli estremi della concessione edilizia o della concessione edilizia in sanatoria negli atti tra vivi di trasferimento, costituzione e scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, a pena di nullità.

Col Testo Unico DPR n. 380/01, all'art. 46, non si introdussero modifiche sostanziali relative alla commerciabilità degli immobili: vi era il solo obbligo di citare gli estremi dei Permessi di Costruire ordinari o in sanatoria.

5.3. La conformità catastale introdotta con la L. 122/2010 (e, come tale, non applicabile alla fattispecie *de qua*, ma che è bene tenere presente per quanto si dirà qui di seguito), aggiunte alle cause di nullità degli atti notarili traslativi, costitutivi, modificativi di diritti reali immobiliari (esclusi diritti reali di garanzia), l'assenza dei riferimenti alle planimetrie depositate al catasto delle unità immobiliari oggetto di vendita; l'assenza dell'identificazione catastale delle unità immobiliari; l'assenza della dichiarazione resa in atti dagli intestatari della conformità dello stato di fatto alle planimetrie depositate in Catasto, nonché della conformità dei dati catastali censiti (intestazione, indirizzo, ecc).

La dichiarazione, da effettuarsi in atto notarile, è assoggettata a responsabilità penale per gli stessi intestatari; essa può essere sostituita da un'attestazione di conformità a firma di tecnico professionista abilitato.

5.4. La prima conseguenza dell'*excursus* normativo sopra riportato è che, fino all'entrata in vigore della L. n. 122/10, non era prevista la nullità degli atti in caso di difformità solamente catastali.

Ed invero, a differenza della conformità urbanistica, quella catastale esprime la corrispondenza tra lo stato effettivo dell'immobile alla planimetria catastale, e dei corretti dati catastali (intestazione, indirizzo, ecc).

L'indicazione della conformità catastale, necessaria ai fini della validità del rogito, è stata introdotta a fini prettamente fiscali, rimanendo, comunque, priva di validità probatoria circa l'effettiva proprietà dell'intestazione in atti.

La conformità urbanistica, invece, esprime l'effettivo stato dei luoghi o di quanto edificato rispetto alle abilitazioni edilizie necessarie; o meglio, si tratta della corrispondenza di tutte le porzioni di immobili costruite o trasformate nel tempo rispetto a tutte le relative pratiche edilizie attinenti all'intero immobile o sue porzioni trasformate.

Solo in caso di non corrispondenza, e quindi di difformità urbanistica, si è in presenza di un abuso edilizio da sanare o rimuovere, a seconda delle ampie casistiche che si possono paventare.

In ogni caso, le attuali norme non prevedono espressamente la nullità degli atti di compravendita immobiliare in caso di mancanza della conformità urbanistica.

In caso di compravendita immobiliare con difformità urbanistiche, pertanto, i rischi connessi alla compravendita di un immobile, ancorché dotato in buona o mala fede di conformità catastale, espone il venditore ad una potenziale richiesta di risarcimento danni.

5.5. Tornando, quindi, alle ipotesi di nullità di cui alla L. n. 47/85, l'art. 17 ha introdotto l'obbligo di indicare negli atti di trasferimento immobiliare gli estremi della concessione ad edificare e della concessione in sanatoria per gli edifici la cui costruzione fosse iniziata dopo l'entrata in vigore della stessa legge (02/03/1985).

Con il successivo art. 40, comma 3, il Legislatore ha introdotto, l'obbligo, altresì, di citare negli atti di compravendita immobiliare gli estremi delle licenze edilizie, concessioni edilizie e concessioni in sanatoria, specificando una precisa fattispecie relativa alle "opere iniziate anteriormente al 2 settembre 1967", giorno successivo all'entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967.

Quest'ultima disposizione, valevole solamente negli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali su edifici, consente, in alternativa, la presentazione di "dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale la parte venditrice attesta che i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati prima del 1° settembre 1967".

La ratio di siffatta disposizione risiede nella consapevolezza che accurate ricerche di vecchie licenze edilizie ante '67 sarebbe stata oltremodo farraginosa e costosa per diversi motivi: impossibilità di reperire le pregresse licenze edilizie a causa di archivi disordinati; licenze edilizie con elaborati grafici assai approssimativi o carenti; edificazione di manufatti in territorio aperto in Comuni privi di PRG/PdF e/o Regolamenti edilizi. La L. 47/85 rappresenta, dunque, lo spartiacque, ai fini della validità degli atti di trasferimento degli Immobili, tra gli Immobili realizzati ante 1967 e quelli successivi.

Per questi ultimi il T.U. n. 380/01, all'art. 46, prevede che gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi per oggetto il trasferimento o la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi a edifici, o loro parti, la cui costruzione sia iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso a costruire, del permesso in sanatoria (o della denuncia di inizio attività ex comma 5-bis della norma in esame).

Invero, sono da considerarsi affetti da nullità, di carattere assoluto (quindi rilevabili di ufficio e deducibili da chiunque vi abbia interesse) tutti quegli atti di trasferimento in cui difetta l'allegazione, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica e, per gli edifici, l'indicazione degli estremi della concessione o permesso a costruire.

Sono nulli, altresì, quelli in cui difetta la allegazione della domanda in sanatoria, corredata dalla prova dell'avvenuto pagamento delle prime due rate dell'oblazione edilizia. I fabbricati, invece, realizzati prima del 1967, per quanto sopra esposto, risultano liberamente commerciabili, a condizione però che nel negozio risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria.

In tale contesto il legislatore, con lo specifico obiettivo di reprimere e scoraggiare gli abusi edilizi con l'abbandono della prospettiva, ricavabile dalla legge n. 10/1977, incentrata sulla

tutela del contraente in buona fede laddove ivi era previsto la deducibilità solo a opera di questi se e in quanto ignaro della violazione edilizia, ha dissociato la regolarità urbanistica del fabbricato dalla validità del negozio di trasferimento.

Ciò in quanto è sufficiente, ai fini della validità del negozio, la indicazione delle c.d. "menzioni" senza che la loro eventuale mendacità possa pregiudicare la validità dell'atto.

5.6. Continuare a dissertare, dunque, sulla *vexata quaestio* della natura della nullità comminata dall'art. 40 della L. n. 47/85, se formale (per come sostenuto dall'appellante [redacted] o sostanziale (per come affermato in sentenza, che richiama Cass. n. 23591/13) non ha ragion d'essere nel caso di specie, per la semplice considerazione che trattasi di compravendita avente ad oggetto immobile realizzato in data anteriore al 1967, per come dichiarato dall'alienante nell'atto.

5.7. Per altro verso, mette conto evidenziare che l'abuso edilizio (posto alla base della declaratoria di nullità) si sostanzia negli interventi interni all'immobile, al fine di dare attuazione al tipo di frazionamento che sarebbe valso ad individuare catastalmente la porzione di immobile ceduto ed indicata nell'atto nella pct.lla sub 16.

Trattasi di interventi edilizi minori (opere di tramezzatura interna e rifacimento degli impianti idrici ed elettrici), per i quali si è resa sufficiente la DIA, in un primo momento annullata dal Comune di Napoli e, poi, a seguito dell'esito favorevole per [redacted] dell'impugnativa del diniego, formalmente regolarizzata con la determina dirigenziale versata nel corso del presente grado di giudizio.

Pertanto, contrariamente a quanto affermato dal Tribunale, per il quale l'"abuso" avrebbe reso l'immobile non commerciabile, ritiene il Collegio che, in virtù delle considerazioni sopra esposte, l'assenza o il venir meno del titolo abilitativo minore (DIA) all'intervento edilizio non ha avuto alcuna incidenza sulla commerciabilità del bene e sulla validità dell'atto pubblico di trasferimento.

5.8. Né la formale e temporanea assenza del frazionamento relativo alla pct.lla sub 16 può aver avuto incidenza sulla individuazione dell'oggetto del contratto e, dunque, sulla validità dell'atto sotto altro profilo (art. 1346 c.c.), dal momento che per costante giurisprudenza della Suprema Corte "il requisito della

determinatezza o determinabilità dell'oggetto di un preliminare di vendita di immobile non postula la specificazione dei dati catastali, trattandosi di indicazione rilevante ai fini della trascrizione, ma non indispensabile per la sicura identificazione del bene, evincibile anche da altri dati" (V., tra le tante, Cass. n. 11237/16).

6. L'accoglimento dei motivi di gravame inerenti l'erronea declaratoria di nullità del contratto dedotto in giudizio è, ovviamente, assorbente gli ulteriori profili di censura articolati dagli appellanti, con la doverosa precisazione che, in ogni caso, fondato è anche il secondo motivo di gravame del [REDACTED] inerente l'insussistenza della responsabilità del Notaio in ordine alle dichiarazioni mendaci dell'alienante.

Ed invero, il Notaio che ha proceduto alla stipula e registrazione del rogito non può essere ritenuto responsabile per non aver verificato gli abusi edilizi.

Si tratta, infatti, di un controllo che non rientra nelle competenze, né nelle possibilità materiali di accertamento del Notaio.

L'Ufficiale rogante deve limitarsi ad ammonire il venditore, chiedendogli di dichiarare, sotto responsabilità penale, che l'immobile non presenta irregolarità edilizie.

Di conseguenza se l'alienante non dichiara la presenza di abusi edilizi, pur conoscendoli, il Notaio può procedere alla stipula dell'atto, dovendo dare fede alla parola del venditore e inserirne le dichiarazioni nell'atto.

L'assenza di responsabilità in capo al Notaio si giustifica con l'esclusione di un obbligo giuridico a carico del pubblico ufficiale rogante di verificare la corrispondenza al vero di quanto dichiarato dal venditore in merito alla conformità del bene compravenduto agli strumenti urbanistici.

Infatti, in linea di principio, nessun obbligo riguarda il Notaio, tenuto solo a verificare che, per dichiarazione dell'alienante, risultino gli estremi della conformità agli strumenti urbanistici o della concessione rilasciata in sanatoria.

Solo la mancanza di tale dichiarazione o indicazione è sanzionata dalla legge con la nullità dell'atto comunque stipulato ed è anzi prevista come ragione ostativa alla stipula dello stesso atto.

7. Alla riforma della sentenza impugnata segue l'obbligo, per l'appellata Di Stefano e, per essa, del suo procuratore distrattario, Avv. Prof. Fernando Bocchini, di ripetizione delle somme da

questi ricevute in esecuzione della sentenza di primo grado, giusta richiesta formulata in tal senso dall'appellante [redacted] con il gravame.

La circostanza dell'avvenuto pagamento non è stata contestata dall'appellato.

Secondo costante orientamento della Suprema Corte (dal quale il Collegio non intende discostarsi), le pretese restitutorie conseguenti alla riforma in appello della sentenza di primo grado possono trovare ingresso nella fase di gravame al fine di preconstituire il titolo esecutivo per la ripetizione "non conseguendo tale effetto alla mera sentenza di riforma" (Cass. n. 15641/08).

Negli anzidetti termini vedansi anche Cass. n. 16152/10 e Cass. n. 10124/09; nonché, Cass. ord. n. 9929/14 e Cass. n. 9287/12, secondo cui la richiesta delle somme corrisposte in esecuzione della sentenza di primo grado, prima della proposizione dell'appello, deve essere formulata, a pena di decadenza, con l'atto di appello; altrimenti, se corrisposte nelle more del gravame, può essere formulata nel corso dello stesso e sino all'udienza di precisazione delle conclusioni.

Recentemente la Suprema Corte è ritornata sull'argomento, precisando: "è principio consolidato di questa Corte che in relazione alla domanda - proposta nella fase di gravame - di restituzione delle somme versate in esecuzione della sentenza di primo grado impugnata, il giudice di appello opera quale giudice di primo grado, in quanto detta domanda non poteva essere formulata precedentemente" (Cass. n. 16882/16).

8. All'accoglimento dei gravami segue, altresì, l'onere, per l'appellata [redacted] del pagamento delle spese del doppio grado di giudizio in favore dell'Appellante [redacted], e, per il presente grado, in favore del [redacted], rimasto, invece, contumace in primo grado.

8.1. Quanto ai rapporti tra [redacted] ed il Comune di Napoli, va, invece, confermata la statuizione di condanna alle spese del primo grado, alle quali devono aggiungersi anche quelle del presente.

Ed invero, quand'anche si fosse confermata la condanna dell'appellante alla ripetizione del prezzo di acquisto dell'immobile oggetto della compravendita con la [redacted], giammai si

sarebbe potuto fare carico all'Ente civico di manlevare [redacted] da simile obbligo.

Alcuna responsabilità, infatti, può essere addebitata al Comune di Napoli sia per l'eventuale declaratoria di nullità dell'atto pubblico sia per l'eventuale risarcimento dei danni subiti dall'acquirente, la cui istanza, peraltro, è stata rigettata dal Tribunale con statuizione divenuta oramai cosa giudicata.

8.2. Tenuto conto del valore della controversia, dell'attività svolta dai procuratori delle parti e dei parametri di cui al D.M. n. 140/12, quanto al primo grado, e di quelli di cui al D.M. n. 55/14, per il presente, le spese di lite si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Napoli, terza sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto, con atto notificato il 23.03.2015, da [redacted], ed il 23.04.2015 da [redacted] nel confronti di [redacted] via e Comune di Napoli, avverso la sentenza n. 4938/2014 del G.U. del Tribunale di Napoli, così provvede:

- in accoglimento dei gravami ed in riforma della impugnata sentenza, rigetta la domanda di declaratoria di nullità dell'atto pubblico di compravendita del 14.09.2006 (rep. n. 13367, racc. n. 5538) avanzata da [redacted] nei confronti di [redacted] e [redacted];
- per lo effetto, condanna Di [redacted] e, per essa, il suo procuratore distrattario, Avv. Prof. Fernando Bocchini alla ripetizione, in favore di [redacted], della complessiva somma di € 13.002,52, oltre interessi legali dal dì del pagamento (10.02.2015) al soddisfo;
- condanna [redacted] al pagamento, in favore di [redacted], delle spese del doppio grado di giudizio, che liquida, quanto al primo grado, in complessivi € 8.800,00, oltre Cassa Avv.ti ed IVA e, per il presente grado, in complessivi € 9.550,00, di cui € 1.150,00 per spese, oltre rimborso spese forfetarie al 15% ed accessori di legge;
- condanna [redacted] al pagamento, in favore di [redacted], delle spese del presente grado che liquida in complessivi € 9.550,00, di cui € 1.150,00 per spese, oltre rimborso spese forfetarie al 15% ed accessori di legge;
- condanna [redacted] al pagamento, in favore del Comune di Napoli, delle spese del presente grado, che liquida in

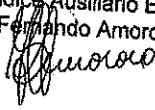
Sentenza n. 4055/2018 pubbl. il 06/09/2018

RG n. 1434/2015

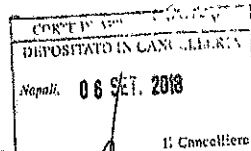
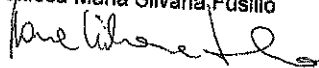
Repert. n. 4399/2018 del 06/09/2018

complessivi € 8.400,00, oltre rimborso spese generali al 15%,
Cassa Avv.ti ed IVA, se ed in quanto dovute.
Così deciso, in Napoli, nella Camera di Consiglio del 05.09.2018.

Il Giudice Ausiliario Est.
Dott. Fernando Amoroso



Il Presidente
Dott.ssa Maria Silvana Fusillo



Il Funzionario Giudiziario
Pietra Della Gatta