

NRGAC 49496/2016



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

in persona del giudice monocratico, dott. Giorgio Egidi, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al nr. 49496/2016 del RGAC, promossa

da

BANCA POPOLARE SANT'ANGELO s.c.p.a. (C.F. e P.IVA: 00089160840), con sede legale in Licata (AG), Corso Vittorio Emanuele nr. 10, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante *pro-tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, via Giambattista Vico nr. 31, nello e presso lo studio dell'avv.to Enrico Scoccini del foro di Roma che la rappresenta e difende, in forza di procura generale a rogito notaio Avv. Sarzana di Licata del 26 ottobre 2005, rep. nr. 36059.

- Attrice -

nei confronti di

Ing. (C.F. residente in

, in forza di procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta.

- Convenuto -

Oggetto: risarcimento del danno per responsabilità professionale.



Conclusioni: come da verbale dell'udienza del 6 febbraio 2019, da intendersi qui integralmente trascritte e riportate.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione datato 24.06.2016, la Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a. (di seguito "BPSA") - agendo quale cessionaria del ramo d'azienda del Banco di Sicilia S.p.A. (ramo d'azienda costituito da tutti i rapporti inerenti lo sportello bancario di via Vittoria Colonna nr. 8/10 a Roma) - ha convenuto in giudizio, davanti a questo Tribunale, l'ing. _____ al fine di accertare e dichiarare la responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale del convenuto, per avere quest'ultimo redatto e trasmesso al Banco di Sicilia S.p.A. (cedente il ramo d'azienda) una perizia estimativa su un edificando complesso immobiliare poi rilevatasi palesemente errata e, per l'effetto, ottenere la condanna del medesimo al risarcimento di tutti i danni subiti da essa Banca attrice, quantificati in € 193.768,51, oltre interessi e spese della procedura per complessivi € 12.000,00.

A fondamento di tale domanda, la Banca attrice "BPSA" ha dedotto:

- che la società "Immobiliare Fontenuova" Srl. - nel corso della realizzazione (su un terreno di sua proprietà, sito in Comune di Fonte Nuova, località "Monte del Soldato") di un complesso immobiliare composto da quattro fabbricati a schiera, di cui due bifamiliari e due tri-familiari - aveva chiesto al Banco di Sicilia S.p.A. un finanziamento a mezzo mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 38 e s.s. del decreto legislativo 1 settembre 1993 numero 385; in particolare, il progetto edilizio in questione si fondava sulle concessioni edilizie nr. 164 del 29 maggio del 2001 e nr. 180 del 25 giugno del 2001, rilasciate dal Comune di Fonte Nuova;
- che, in relazione alla predetta richiesta di finanziamento, il Banco di Sicilia S.p.A. aveva disposto, come da prassi, l'istruttoria sull'operazione immobiliare da finanziare;
- che, in relazione ai profili urbanistici-edilizi del progetto immobiliare in questione, il Banco di Sicilia S.p.A. aveva indicato alla società "Immobiliare Fontenuova" S.r.l. il nominativo dell'ingegnere _____ quale tecnico di fiducia che avrebbe potuto redigere una perizia estimativa;
- che, in data 4 marzo 2004, il Banco di Sicilia S.p.A. aveva trasmesso, via fax, alla società "Immobiliare Fontenuova" copia della richiesta di perizia "per la pratica di mutuo edilizio" (cfr. documento nr. 5 di parte attrice) e, quindi, quest'ultima aveva conferito l'incarico all'ing.

in particolare, tale contratto di "conferimento incarico a tecnico accreditato presso il Banco di Sicilia S.p.A." prevedeva espressamente che il perito, a conclusione degli accertamenti svolti,



rilasciasse “direttamente alla predetta filiale del Banco di Sicilia la relazione di stima, in triplice copia, redatta utilizzando lo schema fornito dalla Filiale medesima”;

- che, in esecuzione dell'incarico ricevuto, il convenuto ing. _____ a fronte dei diversi stati di avanzamento lavori, aveva presentato al Banco di Sicilia nr. 4 perizie estimative (cfr. documento nr. 7 di parte attrice);

- che, con tali perizie, l'ing. _____ – oltre a stimare il valore commerciale dell'edificando complesso immobiliare in € 2.260.000,00 - aveva rilevato che i lavori edili in corso di realizzazione, sebbene eseguiti in difformità delle concessioni edilizie nr. 164 e nr. 180, tuttavia, erano stati oggetto di un'apposita domanda di condono edilizio, presentata dalla società costruttrice ai sensi della legge nr. 326 del 2003, e come tali erano da ritenersi suscettibili di regolarizzazione edilizia; in particolare, il convenuto aveva specificamente attestato, nelle perizie suddette, che non risultavano elementi in contrasto con le norme edilizie pregiudizievoli per la garanzia ipotecaria e che non vi era motivo di ritenere che la domanda di condono potesse non essere accolta, dato che l'opera oggetto di sanatoria non risultava ubicata in un fabbricato soggetto a vincoli (storici, artistici, ideologici, militari, altri) né sussistevano motivi attribuibili ad altre cause (cfr. le perizie datate 5 agosto 2004, 26 gennaio 2005, 19 dicembre 2006, sub allegato nr. 7 di parte attrice);

- che, sulla base dell'esito positivo di tale perizia estimativa (redatta dal convenuto ing.

_____ in data 14 febbraio 2005, il Banco di Sicilia S.p.A. aveva concesso alla società costruttrice “Immobiliare Fontenuova” S.r.l. un mutuo fondiario (ex art. 38 e ss. D.lgs. nr. 385/1993) dell'importo complessivo di € 749.000,00, a garanzia del quale era stata iscritta ipoteca volontaria sull'edificando complesso immobiliare; in particolare, secondo gli accordi *inter partes*, il mutuo in questione sarebbe stato materialmente erogato in base allo stato di avanzamento dei lavori;

- che, quindi, il Banco di Sicilia S.p.A., a fronte degli stati di avanzamento lavori, aveva effettivamente erogato alla società costruttrice “Immobiliare Fontenuova” S.r.l. la somma complessiva di euro 749.000,00 (cfr. allegato sub 8 di parte attrice);

- che, in seguito, il mutuo originario era stato oggetto di un frazionamento in cinque diversi contratti di mutuo, in relazione alle cinque unità immobiliari edificate;

-che essa Banca attrice “BPSA”, con atto pubblico datato 27 novembre 2008 (a rogito notaio Dott.ssa Stefania Becelli di Milano), aveva acquistato dal Banco di Sicilia S.p.A. il ramo d'azienda costituito dallo sportello sito in Roma via Vittoria Colonna nr. 8/10; in particolare, in forza di tale cessione, essa Banca attrice aveva acquistato la titolarità di tutti i rapporti attivi e passivi facenti capo al ramo d'azienda ceduto, tra i quali vi era anche il mutuo fondiario già concesso alla società costruttrice “Immobiliare Fontenuova” S.r.l.;



- che, a partire dal mese di dicembre 2011, la società mutuataria “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l. aveva iniziato ad omettere di corrispondere le residue rate del mutuo, tanto che, in data 21 febbraio 2013, era stata dichiarata decaduta del beneficio del termine ed erano stati dichiarati risolti nr. 2 dei nr. 5 contratti di mutuo e, precisamente, il mutuo nr. 96155, per la somma di € 96.876,51 ed il mutuo nr. 96120, per la somma di € 96.392,00 (cfr. documento sub nr.12 di parte attrice);
- che, allora, essa Banca attrice, nella qualità di cessionaria del ramo d'azienda, in data 08.07.2013, aveva avviato le procedure di espropriazione forzata nei confronti della società “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l., azionando la garanzia ipotecaria iscritta sull'edificato complesso immobiliare, stimato dal convenuto avere un valore commerciale di oltre euro 2.200.000,00 (cfr. pignoramento immobiliare sub documento nr. 13 di parte attrice);
- che il Giudice dell'esecuzione (Tribunale di Tivoli), nel corso della procedura espropriativa azionata da essa Banca attrice, aveva nominato un c.t.u., conferendogli l'incarico di procedere alla stima degli immobili pignorati; il c.t.u., nominato nella persona dell'ingegner Raffaele Di Cesare, in data 25 ottobre 2015, aveva depositato la propria relazione tecnica da cui emergeva che i due immobili pignorati (su cui gravavano i due mutui frazionati) avevano addirittura valore negativo, essendo completamente abusivi dal punto di vista urbanistico e non sanabili (cfr. documento sub nr. 15 di parte attrice);
- che, infatti, l'intero complesso immobiliare *de quo* era da ritenersi abusivo (e non sanabile), in quanto - da una parte - le originarie concessioni edilizie nr. 164 e nr. 180 (rilasciate dal Comune di Fonte Nuova in data 29 maggio 2001, con inizio lavori 28 giugno 2001) erano scadute in data 28 giugno 2004 (dopo tre anni dall'inizio lavori) e non erano mai state rinnovate dalla società costruttrice; dall'altra parte, le successive domande di condono presentate, in data 9 dicembre 2004, dalla società “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l. (per conseguire la sanatoria delle nuove costruzioni, realizzate in assenza di concessione, oramai scadute; cfr. documento nr. 19 di parte attrice) erano state rigettate dal Comune di Fonte Nuova, con i provvedimenti di diniego protocollo nr. 5924 del 4 marzo 2013 e protocollo nr. 6537 del 7 marzo 2013, sul seguente rilievo: “ *il manufatto..... non risulta realizzato alla data del volo eseguito in data 9-12 luglio 2003, e pertanto non risulta suscettibile del rilascio del abitativo edilizio in sanatoria*” (confronta documento nr. 22 di parte attrice);
- che, in definitiva, gli immobili oggetto della procedura esecutiva promossa da essa Banca attrice erano risultati invendibili e privi di valore commerciale e la garanzia ipotecaria, iscritta su tali beni, si era rivelata del tutto inutile, tanto che essa “*BPSA*” aveva finito per abbandonare la procedura esecutiva ex articolo 631 del c.p.c.;



- che la perdita del diritto di credito vantato da essa Banca attrice nei confronti della società “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l. era da attribuirsi a responsabilità e colpa del convenuto

il quale - nello svolgimento dell’incarico professionale di valutazione del complesso immobiliare sui era stata iscritta l’ipoteca a garanzia del mutuo fondiario - da una parte, non aveva mai evidenziato la scadenza delle concessioni edilizie, con conseguente inammissibilità delle originarie domande di condono presentate dalla società costruttrice in variante a tali concessioni; dall'altra parte, aveva omesso di rilevare e rappresentare alla Banca mutuante che le successive domande di condono presentate, in data 9 dicembre 2004, dalla società costruttrice “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l. (in sostituzione di quelle originarie) non erano suscettibili d’accoglimento per la carenza del presupposto fondamentale della L. 326/2003 e, cioè, quello dell’avvenuta “ultimazione” degli immobili oggetto della domanda di condono entro e non oltre la data del 31 marzo 2003;

- che, pertanto, essa Banca attrice, a causa delle suddette gravi inadempienze del convenuto aveva subito un evidente danno patrimoniale, consistente nell’aver erogato finanziamenti che non sarebbero mai stati accordati e rispetto ai quali ogni possibile recupero coattivo del credito risultava oramai impossibile; in altri termini, se il convenuto avesse tempestivamente evidenziato - nelle sue quattro relazioni di stima - che gli immobili in corso di costruzione erano abusivi e non condonabili, certamente il Banco di Sicilia S.p.a. non avrebbe mai erogato il mutuo, nel cui contratto era poi succeduta essa Banca attrice (in forza della cessione del ramo d'azienda del 27 novembre 2008);

- che, in particolare, essa Banca attrice, in forza della suddetta cessione del ramo d'azienda, era subentrata in tutti i rapporti inerenti allo sportello bancario ceduto, con tutte le connesse azioni contrattuali a tutela del patrimonio aziendale e, quindi, era da ritenersi assolutamente legittimata ad avanzare una pretesa risarcitoria in forza del contratto in favore del terzo, Banco di Sicilia S.p.A. (cedente il ramo d’azienda), concluso - in data 4 marzo 2004 - tra la società costruttrice “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l. ed il convenuto

- che, in ogni caso, il convenuto poteva ritenersi responsabile anche titolo di responsabilità aquiliana nei confronti di essa Banca attrice, per avere svolto l’incarico professionale conferitogli con grave negligenza ed imperizia, così finendo per ledere il diritto di credito acquistato da essa “*BPSA*” che, per colpa del convenuto medesimo, aveva finito per perdere la garanzia ipotecaria del mutuo *de quo* (poiché iscritta su di un bene privo di qualsivoglia valore commerciale, così come indicato dal c.t.u. nell’ambito della procedura espropriativa);



- che l'ammontare del danno subito era pari al residuo credito vantato da essa Banca attrice nei confronti della società costruttrice "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l., pari ad € 193.768,51, oltre accessori e spese della procedura esecutiva, da quantificarsi complessivamente in € 12.000,00.

Con comparsa di costituzione datata 27 gennaio 2017, si costituiva in giudizio il convenuto contestando l'avversa domanda ed eccependo:

a) in via preliminare, il difetto di legittimazione attiva della Banca "*BPSA*", in quanto la cessione del ramo d'azienda relativo allo sportello del Banco di Sicilia, sito in Roma via Vittoria Colonna 8/10, aveva avuto ad oggetto esclusivamente i crediti e debiti interbancari, ossia rapporti giuridici di tipo bancario, e non poteva comprendere certamente le pretese risarcitorie quale quella azionata dalla controparte;

b) sempre in via preliminare, il difetto di legittimazione attiva di parte attrice, sotto diverso profilo riguardante gli asseriti inadempimenti contrattuali relativi al contratto di conferimento incarico professionale datato 4 marzo 2004. Invero, il contratto in questione era stato concluso tra la società costruttrice "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l. ed esso convenuto, mentre nessun incarico era stato mai conferito dal Banco di Sicilia S.p.A. (dante causa dell'attrice "*BPSA*") che, all'epoca, aveva concesso ed erogato il mutuo: dunque, nessuna responsabilità contrattuale verso la Banca poteva giammai sussistere a carico di esso convenuto; in altri termini, esso convenuto aveva elaborato la perizia di stima esclusivamente nell'interesse e su richiesta della società costruttrice "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l. e, dunque, solo quest'ultima e non la Banca poteva ritenersi legittimata a far valere un'eventuale inadempimento al contratto suddetto;

c) sempre in via preliminare, l'intervenuta prescrizione dell'avversa pretesa creditoria, in quanto i fatti asseritamente ascritti ad esso convenuto, in qualunque modo attribuiti (o a titolo di responsabilità contrattuale ovvero a titolo di responsabilità extracontrattuale), risalivano comunque all'anno 2004, ossia ad oltre 12 anni prima, con conseguente maturazione del termine "massimo" di prescrizione, in mancanza di qualsivoglia atto interruttivo prima della notifica dell'atto di citazione, avvenuta in data 1 luglio 2016; in altri termini, secondo la prospettazione del convenuto, l'avversa pretesa era da ritenersi prescritta sia nella denegata ipotesi di responsabilità contrattuale e di conseguente applicazione del termine di prescrizione decennale di cui all'articolo 2946 c.c., sia nella denegata ipotesi di responsabilità aquiliana, con conseguente applicazione del più breve termine quinquennale di cui all'articolo 2947 codice civile;

e) nel merito, l'assenza di qualsivoglia fatto illecito imputabile ad esso convenuto che non poteva ritenersi tenuto a porre in essere i comportamenti indicati da parte attrice. Invero, il Comune di Fonte Nuova, nelle rigettare (nel 2013) le domande di condono presentate dalla società costruttrice,



non aveva preso minimamente in considerazione la contestata circostanza dell'avvenuta scadenza delle originarie concessioni edilizie, ma invece aveva rigettato le domande suddette, rilevando che, dagli accertamenti effettuati, gli immobili non risultavano ultimati alla data del 31 marzo 2013. Dunque, l'unico tema rilevante e considerato dal Comune ai fini del rigetto delle domande di condono (tema, come detto, costituito dalla mancata "ultimazione" degli edifici entro la data prevista del 31.03.2013) non poteva ritenersi affidato alla responsabilità di esso convenuto che non avrebbe potuto, in alcun modo, accertare la falsità delle certificazioni allegate dal legale rappresentante della società costruttrice il quale, in sede di domanda di condono, aveva attestato, sotto la propria responsabilità penale, la sussistenza del presupposto di cui all'articolo 32, comma 25, legge nr. 326 del 2003 per la condonabilità delle opere, ossia la presenza del solaio di copertura degli edifici alla data ultima del 31 marzo 2003: *"tale circostanza non era in alcun modo rilevabile dall'odierno convenuto, il quale non aveva certo la possibilità di conoscere lo stato dei lavori in data antecedente al conferimento dell'incarico (4 marzo 2004, ossia un anno dopo il 31/3/2003) e poteva basarsi solo su quanto risultante dalle domande di condono, dalle risultanze catastali, dal contratto di compravendita, per come rettificato, e su quanto accertato sui luoghi"* (cfr. pag. nr. 14 della comparsa di costituzione);

f) che, in ogni caso, non corrispondeva al vero che l'incarico professionale conferito ad esso convenuto dalla società costruttrice *"Immobiliare Fontenuova"* S.r.l. (e non dalla Banca) ricomprendesse anche la verifica della regolarità amministrativa, edilizia e urbanistica degli immobili; ed, infatti, l'oggetto di tale incarico consisteva esclusivamente nella redazione di una perizia di tipo estimativo, volta cioè a far conoscere alla controparte il valore dei beni in relazione ai quali veniva avanzata richiesta di finanziamento; in altri termini, il compito di esso convenuto ingegner perito estimativo, non comprendeva anche valutazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica dei fabbricati;

g) che, dunque, nessun addebito, né in termini di violazioni dei patti contrattuali (per vero inesistenti) né in termini di violazione del generale precetto del *neminem ledere*, poteva essere mosso ad esso convenuto;

h) l'insussistenza del nesso di causalità fra gli addebiti mossi ad esso convenuto e il danno lamentato, in quanto il mancato recupero del credito (costituito dal residuo importo del mutuo fondiario) era da ritenersi conseguenza del comportamento negligente della Banca erogante la quale non aveva verificato la solvibilità del soggetto mutuatario; in particolare, nel caso di specie, il Banco di Sicilia S.p.A., in spregio a basilari regole di prudenza e di indagine sul merito creditizio,



aveva erogato il mutuo ad un soggetto (la “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l.) che, già solo sulla base dei bilanci 2003 e 2004, era da ritenersi inaffidabile;

i) che, in subordine, il danno preteso dalla controparte non era provato neanche nella sua consistenza; in particolare, gli immobili oggetto di causa avrebbero infatti potuto essere sanati ex artt. 36 e 46 comma quinto del testo unico edilizia, mediante presentazione della domanda di permesso in sanatoria entro nr. 120 giorni dalla notifica del decreto di aggiudicazione. Dunque, la quantificazione del danno operata da parte attrice era da ritenersi del tutto errata e/o inattendibile, essendo gli immobili in questione certamente dotati di consistente valore commerciale.

Alla prima udienza del 24 maggio 2017, le parti si riportavano ai rispettivi atti introduttivi, contestando tutto quanto *ex adverso* dedotto ed eccepito; quindi venivano concessi i termini ex art. 183 comma VI c.p.c. per il deposito di memorie istruttorie.

Alla seconda udienza del 24 gennaio 2018, il difensore del convenuto chiedeva fissarsi udienza di precisazione conclusioni e contestava l'ammissibilità della produzione del contratto di cessione del ramo d'azienda, perché effettuata tardivamente dalla controparte, solo con la memoria n. 3 ex articolo 183 comma VI c.p.c.; il difensore di parte attrice, invece, insisteva per l'ammissione delle prove orali dedotte ed il giudice si riservava.

Con ordinanza del 31 gennaio 2018, a scioglimento della riserva in questione, il giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni.

Alla terza ed ultima udienza del 6 febbraio 2019, le parti precisavano le rispettive conclusioni come da relativo verbale (da intendersi qui integralmente trascritto) e, quindi, la causa veniva trattenuta a decisione, con la concessione di termini di cui all'articolo 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, termini decorrenti - su concorde richiesta le parti - a partire dal 1 maggio 2019.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda proposta dalla Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a. (di seguito “*BPSA*”) è fondata e, pertanto, merita accoglimento nei limiti di seguito indicati.

Nel presente giudizio, la Banca attrice “*BPSA*” – in qualità di cessionaria di un ramo d'azienda del Banco di Sicilia S.p.A. (ramo d'azienda costituito da tutti i rapporti inerenti lo sportello bancario di via Vittoria Colonna nr. 8/10 a Roma) - ha proposto azione di risarcimento del danno nei confronti del convenuto ingegner Arturo deducendo la responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale del professionista suddetto, incaricato di predisporre una perizia di stima di un edificando complesso immobiliare finalizzata all'erogazione di un mutuo fondiario, dell'importo di € 900.000,00.



Secondo la prospettazione della Banca attrice, il convenuto non avrebbe diligentemente adempiuto all'incarico in questione, per non avere rilevato - nelle quattro perizie trasmesse alla Banca mutuante - che il complesso immobiliare in corso di edificazione (dal perito stimato avere un valore commerciale pari ad oltre € 2.200.000,00) era, in realtà, invendibile e privo di valore economico, perché abusivo e non condonabile; in particolare, secondo quanto indicato in citazione, il complessivo danno subito da essa Banca "BPSA" era pari ad € 193.768,51 (oltre accessori e spese della procedura esecutiva, da quantificarsi complessivamente in € 12.000,00) e corrispondeva al residuo importo di mutuo non versato dalla società mutuataria "Immobiliare Fontenuova" S.r.l., mutuo che, in caso di diligente adempimento del convenuto, non sarebbe mai stato accordato e rispetto al quale ogni possibilità di recupero coattivo del credito risultava oramai pregiudicata, essendo risultata priva di valenza alcuna l'ipoteca iscritta, a garanzia del mutuo fondiario *de quo*, su un complesso immobiliare del tutto abusivo.

A fondamento dell'azione suddetta, la Banca attrice "BPSA" ha dedotto:

- che la società costruttrice "Immobiliare Fontenuova" S.r.l. - nel corso della realizzazione (su un terreno di sua proprietà, sito in Comune di Fonte Nuova, località "Monte del Soldato") di un complesso immobiliare composto da quattro fabbricati a schiera (di cui due bifamiliari e due trifamiliari) - aveva richiesto al Banco di Sicilia S.p.A. un finanziamento a mezzo mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 38 e ss. del decreto legislativo 1 settembre 1993 numero 385; in particolare, il progetto immobiliare *de quo* si fondava sulle concessioni edilizie nr. 164 del 29 maggio del 2001 e nr. 180 del 25 giugno del 2001, rilasciate dal Comune di Fonte Nuova;
- che, a fronte della predetta richiesta di finanziamento, il Banco di Sicilia S.p.A. aveva disposto, come da prassi, l'istruttoria sull'operazione immobiliare da finanziare;
- che, in relazione ai profili urbanistici-edilizi del progetto immobiliare in questione, il Banco di Sicilia S.p.A. aveva indicato alla società costruttrice "Immobiliare Fontenuova" S.r.l. il nominativo dell'ingegnere quale tecnico accreditato a redigere una perizia estimativa;
- che, in data 4 marzo 2004, il Banco di Sicilia S.p.A. aveva trasmesso, via fax, alla società immobiliare copia della richiesta di perizia "*per la pratica di mutuo edilizio*" (cfr. documento nr. 5 di parte attrice); in particolare, il contratto di conferimento incarico in questione prevedeva espressamente che: "*a conclusione degli accertamenti, la S.V. è pregata di rilasciare direttamente alla predetta filiale del Banco di Sicilia la relazione di stima, in triplice copia, redatta utilizzando lo schema fornito dalla Filiale medesima*";



- che, in esecuzione dell'incarico ricevuto, il convenuto ing. _____ a fronte degli stati d'avanzamento dell'opera edilizia, aveva presentato al Banco di Sicilia S.p.A. nr. 4 perizie estimative;
- che, con le perizie suddette, l'ing. _____ aveva stimato il valore commerciale dell'edificando complesso immobiliare in € 2.260.000,00 ed aveva, altresì, attestato che i lavori edili, sebbene eseguiti in difformità delle concessioni edilizie nr. 164 e nr. 180, tuttavia erano stati oggetto di un'apposita domanda di condono edilizio, presentata dalla società costruttrice ai sensi della legge nr. 326 del 2003, e, come tali, erano suscettibili di regolarizzazione edilizia; in particolare, il convenuto aveva specificamente attestato che non risultavano elementi in contrasto con le norme edilizie pregiudizievoli per la garanzia ipotecaria e che non vi era motivo di ritenere che la domanda di condono potesse non essere accolta, dato che l'opera oggetto di sanatoria non risultava ubicata in un fabbricato soggetto a vincoli (storici, artistici, ideologici, militari, altri) né sussistevano motivi attribuibili ad altre cause (cfr. perizie datate 5 agosto 2004, 26 gennaio 2005 e 19 dicembre 2006, sub. allegato nr. 7 di parte attrice);
- che, sulla base delle perizie estimative redatte dal convenuto ing. _____ il Banco di Sicilia S.p.A., in data 14 febbraio 2005, aveva concesso alla società costruttrice "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l. un mutuo fondiario (ex art. 38 e ss. D.lgs. nr. 385/1993) dell'importo complessivo di € 749.000,00 (da erogarsi materialmente in base allo stato avanzamento lavori), a garanzia del quale era stata iscritta ipoteca volontaria sull'edificando complesso immobiliare;
- che il Banco di Sicilia S.p.A. aveva poi effettivamente erogato alla società costruttrice la somma complessiva di € 749.000,00 (cfr. allegato sub 8 di parte attrice);
- che, in seguito, l'originario mutuo era stato oggetto di un frazionamento in nr. 5 diversi contratti di mutuo, in relazione alle nr. 5 unità immobiliari edificate;
- che essa Banca attrice, con atto pubblico datato 27 novembre 2008 (a rogito notaio dott.ssa Stefania Becelli di Milano), aveva acquistato dal Banco di Sicilia S.p.A. il ramo d'azienda costituito dallo sportello sito in Roma, via Vittoria Colonna nr. 8/10; in particolare, in forza di tale cessione, essa Banca attrice aveva acquistato la titolarità di tutti i rapporti attivi e passivi facenti capo al ramo d'azienda ceduto, tra i quali era ricompreso anche il mutuo fondiario già concesso alla società costruttrice "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l.;
- che, a partire dal mese di dicembre 2011, la società mutuataria "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l. si era resa inadempiente al pagamento delle residue rate del mutuo in questione, tanto che, in data 21 febbraio 2013, era stata dichiarata decaduta del beneficio del termine ed erano stati dichiarati risolti



- nr. 2 dei nr. 5 contratti di mutuo e, precisamente, il mutuo nr. 96155, per la somma di € 96.876,51 ed il mutuo nr. 96120, per la somma di € 96.392,00 (cfr. documento nr. 12 di parte ricorrente);
- che, allora, essa Banca attrice – nella propria qualità di cessionaria del contratto di mutuo *de quo* (ricompreso fra i rapporti inerenti il ramo d'azienda ceduto) - in data 08.07.2013, aveva avviato le procedure di espropriazione forzata nei confronti della società mutuataria “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l., azionando la garanzia ipotecaria iscritta sull'edificato complesso immobiliare, stimato dal convenuto ing. avere un valore commerciale di oltre € 2.200.000,00 (cfr. pignoramento immobiliare sub nr. 13 delle produzioni di parte attrice);
 - che il Giudice dell'Esecuzione (Tribunale di Tivoli), nel corso della procedura espropriativa azionata da essa Banca attrice, aveva conferito l'incarico al c.t.u. di procedere alla stima degli immobili pignorati; il c.t.u., nominato nella persona dell'ingegner Raffaele Di Cesare, in data 25 ottobre 2015, aveva depositato la propria relazione tecnica da cui emergeva che i due immobili pignorati (su cui gravavano i due mutui frazionati) avevano addirittura valore negativo, essendo completamente abusivi e non sanabili;
 - che, infatti, l'intero complesso immobiliare suddetto era da ritenersi abusivo e non sanabile, in quanto - da una parte - le originarie concessioni edilizie nr. 164 e nr. 180 (rilasciate dal Comune di Fonte Nuova in data 29 maggio 2001, con inizio lavori al 25 giugno 2001) erano scadute in data 25 giugno del 2004 (dopo tre anni dall'inizio lavori), e non erano mai state rinnovate dalla società costruttrice; dall'altra parte, le successive domande di condono presentate, in data 9 dicembre 2004, dalla società “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l. (domande di condono presentate non più per sanare le modifiche in variante alle concessioni edilizie ormai scadute, bensì per poter ottenere un titolo in sanatoria rispetto alle nuove costruzioni realizzate in assenza di concessione; cfr. documento nr. 19 di parte attrice) erano state rigettate dal Comune di Fonte Nuova, con i provvedimenti di diniego protocollo nr. 5924 del 4 marzo 2013 e protocollo nr. 6537 del 7 marzo 2013, sul seguente rilievo: “*il manufatto..... non risulta realizzato alla data del volo eseguito in data 9-12 luglio 2003, e pertanto non risulta suscettibile del rilascio del titolo abitativo edilizio in sanatoria*” (cfr. documento nr. 22 di parte attrice);
 - che, in sostanza, gli immobili oggetto del pignoramento azionato da essa Banca attrice erano risultati invendibili e privi di valore commerciale e l'ipoteca iscritta sugli stessi priva di ogni effetto, tanto che essa Banca attrice aveva finito per abbandonare la procedura esecutiva ex articolo 631 c.p.c.;
 - che, quindi, all'esito del deposito della CTU redatta dall'ing. Raffaele Di Cesare, era emerso come il convenuto avesse svolto l'incarico ricevuto con grave negligenza ed imperizia, in



quanto lo stesso, da una parte, non aveva rilevato l'avvenuta scadenza delle originarie concessioni edilizie, con conseguente inammissibilità delle originarie domande di condono presentate dalla società costruttrice in variante a tali concessioni; dall'altra, non aveva poi rilevato che le "nuove" domande di condono ex L. 326/2003, presentate - in data 9 dicembre 2004 - dalla società costruttrice non avrebbero mai potuto essere accolte, per carenza del presupposto fondamentale della legge suddetta e, cioè, quello dell'avvenuta "ultimazione" degli immobili oggetto della domanda di condono entro e non oltre la data del 31 marzo 2003;

- che, pertanto, essa Banca attrice, a causa delle suddette gravi inadempienze del convenuto aveva subito un evidente danno patrimoniale, consistente nell'aver erogato finanziamenti che, in caso di corretto adempimento, non sarebbero mai stati accordati e rispetto ai quali ogni possibile recupero coattivo del credito risultava oramai impossibile; in altri termini, se il convenuto avesse tempestivamente evidenziato - nelle sue quattro relazioni di stima - che gli immobili in corso di costruzione erano abusivi e non condonabili, certamente il Banco di Sicilia S.p.A. (cedente e dante causa di essa Banca attrice) non avrebbe mai erogato il mutuo *de quo*, nel cui contratto era poi succeduta essa Banca attrice, in forza della cessione del ramo d'azienda del 27.11.2008;

- che l'ammontare del danno subito era, dunque, pari al residuo credito vantato da essa Banca attrice nei confronti della società costruttrice "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l., corrispondente alla somma di euro 193.768,51, oltre accessori e spese della procedura esecutiva, da quantificarsi complessivamente in euro 12.000,00;

- che, in particolare, essa Banca attrice, in forza della suddetta cessione del ramo d'azienda del 27.11.2008, era subentrata in tutti i rapporti inerenti allo sportello bancario ceduto, con tutte le connesse ed accessorie azioni contrattuali a tutela del patrimonio aziendale e, quindi, era da ritenersi pienamente legittimata ad avanzare una pretesa risarcitoria in forza del contratto in favore del terzo, Banco di Sicilia S.p.A. (cedente il ramo d'azienda), concluso - in data 4 marzo 2004 - tra la società costruttrice "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l. e l'ingegner

- che, in ogni caso, il convenuto ingegner _____ poteva ritenersi responsabile anche a titolo di responsabilità aquiliana nei confronti di essa Banca attrice, per avere svolto, con grave negligenza ed imperizia, l'incarico professionale conferitogli (e, cioè, quello di procedere alla stima di un complesso immobiliare finalizzata esclusivamente alla concessione di un mutuo fondiario), così finendo per ledere il diritto di credito spettante ad essa Banca attrice la quale, per colpa del convenuto medesimo, aveva finito per perdere la garanzia ipotecaria del credito acquistato nelle



more (poiché iscritta su beni risultati privi di qualsivoglia valore commerciale, così come indicato dal c.t.u. nell'ambito della procedura espropriativa).

A fronte di tale domanda risarcitoria, il convenuto ingegner _____ ha eccepito, in via preliminare, il difetto di legittimazione attiva della Banca attrice “BPSA” sotto due diversi aspetti.

Sotto un primo profilo, il convenuto ha infatti evidenziato che la cessione del ramo d'azienda del 27.11.2008, riguardante lo sportello del Banco di Sicilia, sito in Roma via Vittoria Colonna 8/10, aveva avuto ad oggetto esclusivamente i crediti e debiti interbancari, ossia rapporti giuridici di tipo bancario, e non poteva comprendere certamente le pretese risarcitorie quale quella azionata dalla controparte.

Al riguardo, si deve premettere come sia incontestato (e, comunque, provato dalla documentazione in atti, relativa alla procedura espropriativa) il fatto che, fra i rapporti giuridici oggetto della suddetta cessione del ramo d'azienda, sia ricompreso anche il contratto di mutuo fondiario già intercorso tra il Banco di Sicilia S.p.A. e la società costruttrice “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l.

Orbene, la successione della Banca attrice “BPSA” nel contratto di mutuo *de quo* comporta anche il naturale subentro della stessa in tutte le azioni accessorie (contrattuali e/o extracontrattuali) poste a tutela del credito acquistato.

Invero, secondo l'orientamento costante della Corte di Cassazione, la cessione del ramo d'azienda ha carattere unitario ed onnicomprensivo e determina, quindi, anche l'automatico trasferimento dei crediti risarcitori di natura contrattuale ed extracontrattuale inerenti l'attività d'impresa ceduta (cfr., per tutte, Cass. Civ., sez. III, sentenza nr. 13692/2012); per di più, nel caso in esame, - contrariamente a quanto sostenuto dal convenuto - la cessione del ramo d'azienda *de qua* riguardava non solo le attività, passività, crediti o debiti interbancari, ma anche tutti “*i rapporti giuridici inerenti agli sportelli bancari*” in questione (cfr. certificato notarile in atti, datato 2 dicembre 2008, sub documento nr. 11 di parte attrice).

Dunque, la Banca attrice “BPSA”, subentrata al Banco di Sicilia S.p.A., deve ritenersi pienamente legittimata a far valere tutte le (accessorie) azioni contrattuali ed extracontrattuali poste a tutela del credito acquistato in forza della cessione del ramo d'azienda in questione; del resto, sarebbe del tutto anomalo ed illogico che fosse il cedente Banco di Sicilia S.p.A. a poter agire a tutela di un credito ceduto ed eventualmente ottenere il risarcimento del danno in relazione ad un diritto di credito di cui non è più titolare.



Sotto altro e diverso profilo, il convenuto ing. _____ ha eccetto il difetto di legittimazione attiva della Banca attrice, evidenziando come l'incarico di procedere alla stima del complesso immobiliare gli fosse stato conferito esclusivamente dalla società costruttrice "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l., così come risultava (pacificamente) dalla documentazione in atti; come, pertanto, alcun rapporto contrattuale fosse intercorso con il Banco di Sicilia S.p.A. (cedente il ramo d'azienda), ragione per cui alcun rapporto contrattuale poteva essere stato trasmesso da quest'ultima alla Banca attrice "*BPSA*"; come, in definitiva, esso convenuto ing. _____ – se del caso - avrebbe potuto rispondere del contestato inadempimento (l'errata stima immobiliare) soltanto nei confronti della propria controparte contrattuale e, cioè, la società costruttrice "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l. e non nei confronti della Banca, soggetto estraneo a tale rapporto.

L'esame di tale questione preliminare implica, invero, anche il problema dell'esatta qualificazione giuridica della (dedotta) responsabilità del convenuto ing. _____ e, cioè, se il contestato inadempimento debba essere ricondotto nell'alveo della responsabilità contrattuale ovvero della responsabilità extracontrattuale (in quest'ultimo caso, quale lesione aquiliana del diritto di credito del terzo).

Al riguardo, occorre preliminarmente evidenziare come, a fronte della richiesta di finanziamento avanzata dalla società costruttrice "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l., sia stato il Banco di Sicilia S.p.A. a rappresentare alla controparte la necessità di presentare una perizia di stima dell'edificando complesso immobiliare; come sia stato il Banco di Sicilia S.p.A. ad indicare alla società "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l. il nominativo dell'ing. _____ quale perito accreditato; come il contratto di conferimento incarico professionale, intercorso fra la società costruttrice "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l. e l'ing. _____ sia stato sottoscritto sulla base di un modulo trasmesso e predisposto dallo stesso Banco di Sicilia S.p.A. (cfr. documento sub. allegato nr. 5 di parte attrice); come il contratto in questione (datato 04.03.2004) indicasse chiaramente che la stima era finalizzata alla richiesta di mutuo edilizio di € 900.000,00 presentata al Banco di Sicilia S.p.A.; come il contratto suddetto prevedesse espressamente che, a conclusione degli accertamenti svolti, l'ing. _____ avrebbe dovuto trasmettere direttamente alla Filiale del Banco di Sicilia S.p.A. gli esiti della perizia, predisponendola utilizzando lo schema fornito dalla Filiale medesima; come, effettuati gli accertamenti del caso, l'ing. _____ abbia effettivamente trasmesso alla competente Filiale del Banco di Sicilia (e non già alla società "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l.) gli esiti delle quattro perizie di stima da lui predisposte.

Orbene, tutti gli elementi suddetti, pur in assenza di un'espressa dichiarazione contrattuale, appaiono però essere indicativi della volontà negoziale delle parti contraenti (la società



“*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l. ed l’ing. di volere attribuire al terzo e, cioè, al Banco di Sicilia S.p.A., la prestazione contemplata nel contratto in questione e, precisamente, il diritto ad ottenere una corretta valutazione economica dell’edificando complesso immobiliare, al fine di poter valutare compiutamente l’idoneità della garanzia offerta e, quindi, decidere se erogare o meno il finanziamento richiesto dalla società costruttrice.

Invero, nel contratto a favore di terzi, la volontà negoziale di attribuire al terzo un diritto, in mancanza di un’espressa dichiarazione, ben può accertarsi anche sulla base dell’interesse delle parti contraenti alla stipulazione vantaggiosa per il terzo. (cfr. Cassazione civile, Sez. I, sentenza n. 294 del 7 febbraio 1972).

Dunque, nel caso in esame, - così come sostenuto dalla Banca attrice - il contratto di conferimento incarico professionale datato 04.03.2004 appare rivestire natura di contratto a favore del terzo Banco di Sicilia S.p.A., quale soggetto diretto beneficiario della prestazione dedotta in contratto (e, cioè, la corretta stima degli immobili offerti in garanzia, su cui iscrivere ipoteca); risulta, altresì, ravvisabile anche il concreto interesse della stipulante “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l. alla prestazione rivolta al terzo Banco di Sicilia S.p.A. e, cioè, quello di poter eventuale conseguire, in tal modo, l’erogazione del finanziamento richiesto.

In definitiva, la Banca attrice, quale cessionaria del ramo d’azienda, è subentrata nel contratto di mutuo già intercorso fra il cedente Banco di Sicilia S.p.A. e la società mutuataria “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l. nonché in tutti “*i rapporti giuridici inerenti*” (accessori a tale contratto) e, quindi, deve ritenersi subentrata anche nel diritto ad ottenere la prestazione contemplata nel contratto in favore del terzo datato 04.03.2004 e, cioè, nel diritto ad ottenere una corretta valutazione di stima del complesso immobiliare sopra il quale, a garanzia del mutuo, doveva essere iscritta l’ipoteca; in particolare, la Banca attrice “*BPSA*”, quale diretta beneficiaria della prestazione suddetta, è da ritenersi l’unica legittimata ad agire con l’azione di risoluzione del contratto e di risarcimento danni (cfr. Cassazione civile, Sez. III, sentenza n. 8272 del 9 aprile 2014).

In ogni caso, pur nell’ipotesi in cui non si dovesse condividere tale conclusione, sarebbe comunque configurabile una responsabilità extracontrattuale del convenuto ing. per avere leso, con il proprio comportamento colposo (la negligente ed imperita stima del complesso immobiliare), il diritto di credito spettante al terzo e, cioè, alla Banca attrice; in altri termini, l’errata valutazione del complesso immobiliare ad opera del convenuto costituirebbe comunque un fatto illecito produttivo di danno che si ripercuoterebbe sulla sfera giuridica del creditore (la Banca attrice) il quale non può più ottenere dal debitore (la società “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l.) l’integrale pagamento del mutuo.



In altri termini, nel caso in esame, potrebbe comunque ravvisarsi una responsabilità aquiliana dell'ing. nei confronti della Banca attrice, per avere il convenuto (pienamente consapevole del fatto che la perizia di stima era finalizzata esclusivamente all'erogazione del mutuo) svolto - con grave negligenza ed imperizia - l'incarico professionale conferitogli dalla società costruttrice "Immobiliare Fontenuova" S.r.l., così finendo per ledere il diritto di credito spettante (quale cessionaria) alla Banca attrice "BPSA" la quale, per colpa del convenuto medesimo, non ha potuto far valere la garanzia ipotecaria del mutuo, poiché iscritta su beni immobili abusivi e privi di qualsivoglia valore commerciale (così come rilevato dal c.t.u. nell'ambito della procedura espropriativa).

Ove si ritenesse configurabile una responsabilità extracontrattuale del convenuto, verrebbe meno ogni questione in merito alla legittimazione attiva della Banca attrice la quale, infatti, agirebbe, ex art. 2043 c.c., nei confronti del terzo (il convenuto ing. sul presupposto di una lesione del proprio diritto di credito, a causa del comportamento ("fatto") colposo del terzo stesso.

* * *

Il convenuto sempre in via preliminare, ha eccepito l'intervenuta prescrizione dell'azione di risarcimento del danno proposta dalla Banca attrice, rilevando che i fatti asseritamente a lui ascritti, in qualunque modo a lui attribuiti (o a titolo di responsabilità contrattuale ovvero a titolo di responsabilità extracontrattuale), risalgono comunque all'anno 2004, ossia ad oltre 12 anni prima, con conseguente maturazione del termine "massimo" di prescrizione, in mancanza dell'esistenza di qualsivoglia atto interruttivo prima della notifica dell'atto di citazione, avvenuta soltanto in data 1 luglio 2016; in altri termini, secondo la prospettazione del convenuto, l'avversa pretesa era da ritenersi prescritta sia nella denegata ipotesi di responsabilità contrattuale e di conseguente applicazione del termine di prescrizione decennale di cui all'articolo 2946 c.c., sia nella denegata ipotesi di responsabilità aquiliana, con conseguente applicazione del più breve termine quinquennale di cui all'articolo 2947 codice civile.

Orbene, tale eccezione di prescrizione sollevata dal convenuto risulta infondata, essendo - sul punto - priva di valenza alcuna la questione della qualificazione giuridica della responsabilità del convenuto in termini contrattuali ovvero extracontrattuali.

Al riguardo, si deve, infatti, evidenziare che, secondo l'orientamento oramai costante della Corte di Cassazione, la prescrizione decorrere dalla conoscibilità del danno e dalla sua riferibilità al danneggiante; in altri termini, il *dies a quo* va individuato "quando si esteriorizza e diventa conoscibile l'evento dannoso". Secondo tale criterio, la prescrizione comincia pertanto a decorrere dal giorno in cui l'evento dannoso si è rivelato in tutte le sue componenti principali. Inoltre, ai fini



della decorrenza della prescrizione del diritto al risarcimento del danno, si deve tenere conto anche della conoscibilità del danno e, quindi, della sua addebitabilità ad un terzo. (Cass. civ., Sez. III, 21 febbraio 2003, n. 2645). Il danneggiato deve pertanto essere in grado di riferire il pregiudizio subito all'autore della condotta che lo ha causato. Solo a partire da questo momento il danneggiato ha la piena conoscenza del fatto illecito.

Dunque, nelle azioni di risarcimento del danno, il *dies a quo* deve essere individuato non con riferimento al tempo di accadimento dell'evento lesivo, bensì al momento in cui il danneggiato ha percepito l'esistenza e la gravità del danno stesso nonché la sua addebitabilità a un soggetto determinato; con particolare riferimento alla responsabilità professionale, la Corte di Cassazione ha ribadito che *“il termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno da responsabilità professionale decorre non già dal momento in cui la condotta del professionista determina l'evento dannoso, bensì da quello in cui la produzione del danno è oggettivamente percepibile e conoscibile da parte del danneggiato”* (cfr. Cass. Civ. nr. 16463/2012).

Orbene, nel caso in esame, il termine di prescrizione dell'azione di risarcimento del danno proposta dalla Banca attrice (sia esso decennale, ove si dovesse ravvisare una responsabilità contrattuale, sia esso quinquennale, ove si dovesse ritenere configurabile una responsabilità extracontrattuale) non può farsi decorre dal momento in cui il convenuto avrebbe determinato l'evento dannoso (e, cioè, l'effettiva erogazione del finanziamento che, in caso di corretta valutazione del complesso immobiliare, non sarebbe mai stato concesso), bensì soltanto dal momento (successivo) in cui la Banca attrice *“BPSA”* ha potuto percepire l'esistenza e gravità del danno e la sua addebitabilità all'odierno convenuto e, precisamente, solo dal 25.10.2005, a seguito del deposito della CTU in sede esecutiva. Invero, la Banca attrice, solo a fronte della morosità della società mutuataria *“Immobiliare Fontenuova”* s.r.l., ha promosso l'azione esecutiva, così venendo a scoprire – solo in data 25.10.2015 (a seguito del deposito della CTU svolta dall'ing. Raffale Di Cesare nominato dal G.E.) – che la valutazione operata dal convenuto sul complesso immobiliare sui cui era stata iscritta l'ipoteca a garanzia del mutuo (complesso immobiliare stimato dal convenuto in oltre € 2.000.000,00) era, in realtà, priva di qualsivoglia utilità ed effetto, in quanto i fabbricati realizzati erano completamente abusivi e non sanabili in alcun modo.

In definitiva, nel caso in esame, la produzione del danno è risultata oggettivamente percepibile e conoscibile da parte della Banca attrice solo a far data dal 25.10.2015 (deposito della CTU svolta, in sede esecutiva, dall'ing. Raffaele Di Cesare) e, quindi, solo da tale momento può farsi decorrere il termine di prescrizione (che, pertanto, non risulta essersi maturato).

* * *



Nel merito, il convenuto ing. ha dedotto l'assenza di qualsivoglia fatto illecito a lui imputabile.

Invero, da un lato, il convenuto ha sostenuto che l'incarico professionale conferitogli dalla società costruttrice "Immobiliare Fontenuova" S.r.l. (e non già dalla Banca mutuante) non riguardava anche la verifica della regolarità edilizio-urbanistica dei fabbricati, ma consisteva esclusivamente nella redazione di una perizia di tipo estimativo, finalizzata, cioè, ad una mera valutazione economica dei beni.

Dall'altro lato, secondo la prospettazione difensiva dell'ing. l'unico tema rilevante e considerato dal Comune di Fonte Nuova ai fini del rigetto delle domande di condono (e, cioè, la mancata "ultimazione" dei fabbricati entro la data del 31.03.2013) non poteva ritenersi affidato alla responsabilità di esso convenuto che, infatti, non avrebbe potuto, in alcun modo, accertare la falsità delle certificazioni allegate dal legale rappresentante della società costruttrice alla domanda di condono.

Quest'ultimo, infatti, – nel presentare le domande di condono - aveva attestato, sotto la propria responsabilità penale, la sussistenza del presupposto di cui all'articolo 32, comma 25, L. 326/2003 per la condonabilità delle opere, ossia "*l'ultimazione delle opere*" abusive entro la data del 31 marzo 2003; in particolare, il 25° comma dell'art. 32, D.L. 269/2003 estende "*le disposizioni di cui ai Capi IV e V della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 [...], come ulteriormente modificate dall'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 [...], nonché della presente normativa alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003*", fissando anche i limiti dimensionali dei manufatti "condonabili".

Ai fini del condono, per edifici "ultimati" si intendono quelli completati almeno al "rustico"; per edificio al rustico si intende un'opera mancante solo delle finiture, infissi, pavimentazione, tramezzature interne, ma necessariamente comprensiva delle tamponature esterne, che realizzano in concreto i volumi, rendendoli individuabili e esattamente calcolabili.

Secondo la tesi difensiva sostenuta dall'ing. "*tale circostanza non era in alcun modo rilevabile dall'odierno convenuto, il quale non aveva certo la possibilità di conoscere lo stato dei lavori in data antecedente al conferimento dell'incarico (4 marzo 2004, ossia un anno dopo il 31/3/2003) e poteva basarsi solo su quanto risultante dalle domande di condono, dalle risultanze catastali, dal contratto di compravendita, per come rettificato, e su quanto accertato sui luoghi*" (cfr. pag. nr. 14 della comparsa di costituzione).

Orbene, quanto alla prima contestazione sollevata dal convenuto, dall'esame del contenuto delle perizie svolte dall'ing. (redatte su di un modulo predisposto dalla Banca), emerge



chiaramente come l'incarico affidatogli riguardasse anche la verifica della regolarità edilizio-urbanistica del complesso immobiliare.

Invero, l'ing. _____ con le perizie trasmesse alla Banca, non si è limitato a stimare il valore del complesso immobiliare, ma ha altresì accertato che i lavori edili - sebbene eseguiti in difformità delle concessioni edilizie nr. 164 e nr. 180 – tuttavia erano stati oggetto di apposita domanda di condono edilizio presentata dalla società “*Immobiliare Fontenuova*” s.r.l. ed erano da ritenersi suscettibili di regolarizzazione edilizia; in particolare, sul punto, il convenuto

ha evidenziato che non risultavano elementi in contrasto con le norme edilizie pregiudizievoli per la garanzia ipotecaria e che non vi era motivo di ritenere che la domanda di condono potesse non essere accolta, dato che l'opera oggetto di sanatoria non risultava ubicata in un fabbricato soggetto a vincoli (storici, artistici, ideologici, militari, altri) né sussistevano motivi attribuibili ad altre cause (cfr. le perizie datate 5 agosto 2004, 26 gennaio 2005, 19 dicembre 2006, sub allegato nr. 7 di parte attrice).

Del resto, non avrebbe alcun senso una stima di un immobile senza la contestuale verifica della relativa regolarità urbanistico-edilizia, in quanto un immobile abusivo risulta invendibile e, quindi, privo di effettivo valore commerciale; in altri termini, una corretta valutazione economica di un fabbricato implica necessariamente anche una verifica sulla regolarità edilizio-urbanistica del bene medesimo.

In secondo luogo, occorre sottolineare che - contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa del convenuto – sulla base del contenuto della CTU espletata in sede esecutiva (non oggetto di alcuna contestazione) nonché sulla base della documentazione prodotta da parte attrice (cfr. allegato sub nr. 16 e 22), risultano individuabili, nelle perizie trasmesse dall'ing. _____ alla Banca mutuante, le seguenti gravi omissioni e/o carenze, allo stesso pienamente imputabili:

1) l'ing. _____ non ha mai evidenziato che l'edificazione dell'intero complesso immobiliare era avvenuta sulla base di concessioni edilizie scadute, omettendo altresì di precisare che la domanda di condono (ex L. 326/2003) del 09.12.2004 era stata presentata dalla società costruttrice al fine di cercare di ottenere un titolo in sanatoria della nuova costruzione (abusiva); in particolare, il convenuto, nelle perizie trasmesse, si è limitato a rilevare semplicemente che i lavori edili erano stati eseguiti in difformità delle concessioni edilizie nr. 164 e nr. 180, senza però indicare l'avvenuta scadenza (alla data del 28 giugno 2004) di tali concessioni, con conseguente inammissibilità delle domande di condono presentate – in data 12.07.2004 - dalla società costruttrice in variante a concessioni già scadute. In sostanza, nelle perizie trasmesse, il convenuto, da una parte, ha rappresentato alla Banca – contrariamente al vero - che i fabbricati erano stati



realizzati semplicemente con alcune difformità rispetto a concessioni edilizie apparentemente ancora valide ed efficaci, aggiungendo altresì che tali difformità erano suscettibili di regolarizzazione; dall'altra, non ha rilevato che le domande di definizione degli illeciti edilizi presentate, in data 09.12.2004, erano finalizzate ad ottenere – ex post - un titolo in sanatoria dell'intera costruzione (totalmente abusiva) e che tali domande si fondavano essenzialmente sull'autocertificazione del legale rappresentante della società costruttrice il quale, (sotto la propria responsabilità penale), aveva attestato la sussistenza del requisito fondamentale previsto dall'art. 32, comma 25, L. 326/2003 e, cioè, quello dell'avvenuta "ultimazione" dei fabbricati (oggetto della domanda di condono) entro e non oltre la data del 31 marzo 2003;

2) l'ing. ha ommesso di evidenziare alla Banca mutuante che le domande di condono presentate, in data 09.12.2004, dalla società costruttrice potevano essere accolte solo nel caso di effettiva sussistenza e riscontro del requisito di cui all'art. 32, comma 25, legge nr. 326 del 2003 (e, cioè, del fatto che si trattasse di opere ultimate entro la data del 31.03.2003) pena – in caso contrario – il rigetto della domanda ed il conseguente ordine di demolizione del manufatto abusivo (come, in effetti, si è poi verificato nel caso di specie, allorché il Comune di Fonte Nuova, a seguito del controllo foto aerogrammatico, con i provvedimenti di diniego protocollo nr. 5924 del 4 marzo 2013 e protocollo nr. 6537 del 7 marzo 2013, ha rigettato la domanda della società costruttrice *"Immobiliare Fontenuova"* S.r.l., rilevando che il manufatto de quo *"non risulta realizzato alla data del volo eseguito in data 9-12 luglio 2003, e pertanto non risulta suscettibile del rilascio del titolo abitativo edilizio in sanatoria"*; cfr. documento nr. 23 di parte attrice);

3) l'ing. pur avendone avuto la piena possibilità, non ha rilevato che le domande di condono ex L. 326/2003 (presentate - in data 9 dicembre 2004 - dalla società costruttrice) non erano, in realtà, suscettibili d'accoglimento, per carenza del requisito fondamentale di cui all'art. 32, comma 25, L. 326/2003. In altri termini, contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa del convenuto, costituisce una grave negligenza dell'ing. a lui pienamente imputabile, l'aver ommesso di rilevare la "non condonabilità" dei fabbricati per carenza del presupposto fondamentale di cui alla L. 326/2003, in quanto sarebbe stato sufficiente (e doveroso) che il convenuto, dopo avere ricevuto l'incarico in data 04.03.2004, si fosse recato sul cantiere (onde valutare l'opera in corso di costruzione) per poter constatare che, alla data del 3/6/2004 (e, quindi, a distanza di oltre un anno dal termine previsto del 31.03.2003), le costruzioni non erano ancora "ultimate" ai sensi della L. 326/2003. Invero, - come emerge chiaramente dalle comunicazioni trasmesse dal direttore dei lavori, geom. Paolo Pasqui, al Comune di Fonte Nuova, con allegate fotografie (cfr. documento sub nr. 16 di parte attrice) - risulta che, alla data del 3.6.2004, i fabbricati



“A” (già oggetto delle originarie concessioni edilizie) non erano ancora ultimati, perché mancanti del piano servizi, mentre, per i fabbricati “B” (di natura agricola), mancava ancora il solaio di copertura. Nello specifico, si deve sottolineare che l’incarico professionale è stato conferito al convenuto in data 4.03.2004 e che la prima perizia risulta datata 29.03.2004 (cfr. il riepilogo delle perizie effettuate, contenuto nel frontespizio dell’ultima perizia datata 19.12.2006), ragione per cui – fin dalla data di tale prima perizia (29.03.2004) – l’ing. _____ avrebbe dovuto effettuare un sopralluogo sul cantiere e, quindi, avrebbe dovuto rilevare che i lavori edili non erano certamente ultimati, evidenziando alla Banca mutuante tale circostanza quando, in seguito (in data 09.12.2004), la società costruttrice aveva poi presentato domanda di condono. Inoltre, l’ing. _____ – ai fini di una completa valutazione della domanda di condono presentata dalla società costruttrice – avrebbe dovuto fare richiesta di accesso documentale presso i competenti Uffici comunali (eventualmente munendosi della preventiva autorizzazione della stessa società costruttrice, in caso di diniego da parte del Comune), onde poter verificare l’esistenza di qualche documento rilevante ai fini della condonabilità dell’opera e, così facendo, avrebbe potuto rilevare la presenza delle comunicazioni trasmesse dal (dimissionario) direttore dei lavori, geom. Paolo Pasqui, al Comune di Fonte (corredate da fotografie), da cui si evinceva chiaramente l’insussistenza dei presupposti per ottenere il condono (trattandosi di opere ancora non ultimate alla data del 3.06.2004; cfr. documento sub nr. 16 di parte attrice);

4) in ogni caso, l’ing. _____ - pur volendosi accedere alla tesi difensiva (secondo cui la “non condonabilità” dell’opera costituiva una circostanza non verificabile dal convenuto) - avrebbe dovuto rendere edotta la Banca mutuante di tale aspetto fondamentale (e, cioè, di non avere potuto verificare personalmente se i fabbricati in questione fossero stati già ultimati alla data del 31.03.2003, avendo - come unico dato a disposizione - la sola attestazione del legale rappresentante della società costruttrice), in modo tale che la Banca mutuante, sulla base delle garanzie offerte, avrebbe potuto valutare compiutamente se procedere o meno all’erogazione del mutuo. Nel caso di specie, l’ing. _____ – non solo ha omesso di informare adeguatamente la Banca mutuante – ma, al contrario, ha rappresentato, nelle perizie trasmesse, che non vi erano ostacoli all’accoglimento delle domande di condono (*“Lo scrivente dichiara che le domande di definizione degli illeciti edilizi rientrano nei limiti di sanabilità previsti dalla Regione Lazio, che non vi sono vincoli ostativi, e che esse avranno buon fine per il rilascio dei permessi di costruire in sanatoria da parte del Sindaco del Comune di Fonte Nuova”*; cfr. conclusione della perizia del 26.01.2005).

In definitiva, sulla base degli elementi sopra indicati, risulta pienamente provato che il convenuto ing. _____ ha svolto l’incarico affidatogli con grave negligenza, per non avere



rilevato ed evidenziato alla Banca mutuante né l'avvenuta scadenza delle concessioni edilizie (con conseguente inammissibilità delle originarie domande di condono presentate dalla società costruttrice in variante a tali concessioni) né che le nuove costruzioni erano totalmente abusive (e, cioè, realizzate sulla base di un titolo scaduto e non più rinnovabile) né che le opere realizzate non potevano essere ammesse al condono edilizio, perché non ultimate entro la data del 31.03.2003; in ogni caso, il convenuto avrebbe dovuto quantomeno evidenziare alla Banca mutuante il rischio del possibile rigetto delle domande di condono, precisando di non avere potuto verificare personalmente l'effettiva sussistenza del requisito di cui all'art. 32, comma 25, L. nr. 326 del 2003 (se non sulla base delle mere allegazioni della stessa società costruttrice).

Tale grave negligenza del convenuto - sia la si voglia ricondurre (per tutte le ragioni sopra indicate) ad un'ipotesi di responsabilità contrattuale (in quanto il contratto di conferimento dell'incarico professionale avrebbe natura di contratto in favore di terzo e, cioè, in favore della Banca mutuante) sia la si voglia ricondurre, invece, ad un'ipotesi di responsabilità aquiliana (quale "fatto colposo" del terzo lesivo del diritto di credito spettante alla Banca mutuante) - ha certamente causato alla Banca un evidente danno patrimoniale, consistente nell'aver erogato finanziamenti che, in caso di corretto adempimento, non sarebbero mai stati accordati ovvero corrisposti e, rispetto ai quali, ogni possibile recupero coattivo risulta impossibile.

In altri termini, se il convenuto avesse correttamente evidenziato - nelle relazioni di stima - che gli immobili in corso di costruzione erano abusivi e non condonabili, certamente il Banco di Sicilia S.p.A. (cedente e dante causa della Banca attrice) non avrebbe mai erogato il mutuo, nel cui contratto era poi succeduta la Banca attrice, in forza della cessione del ramo d'azienda del 27.11.2008; in particolare, le nr. 4 relazioni di stima sono state redatte dal convenuto in data 29.03.2004, 06.08.2004, 26.01.2005 e 19.12.2006, mentre, al contratto di mutuo, è stata apposta la formula esecutiva in data 28.02.2005 e l'effettiva erogazione dei finanziamenti si è protratta, sulla base degli stati avanzamento lavori, fino al 12.01.2007 (cfr. documento nr. 8 di parte attrice).

Dunque, l'errata valutazione del complesso immobiliare ad opera del convenuto costituisce un fatto illecito produttivo di danno che si ripercuote sulla sfera giuridica del creditore (la Banca attrice) il quale non può più ottenere dal debitore (la società "*Immobiliare Fontenuova*" S.r.l.) l'integrale pagamento del mutuo; in altri termini, l'ing. ha finito per ledere il diritto di credito spettante (quale cessionaria) all'odierna Banca attrice "*BPSA*" la quale, per colpa del convenuto medesimo, non ha potuto far valere la garanzia ipotecaria del mutuo, poiché iscritta su



beni immobili abusivi e privi di qualsivoglia valore commerciale, così come rilevato dal c.t.u. nell'ambito della procedura espropriativa.

* * *

Passando alla quantificazione del danno, questo risulta essere pari all'importo del credito residuo vantato – a titolo di mutuo non corrisposto - dalla Banca attrice nei confronti della società costruttrice “*Immobiliare Fontenuova*” S.r.l., pari alla somma complessiva di euro 193.768,51 (cfr. documento nr. 12 e 13 di parte attrice).

In particolare, contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa del convenuto,:

- a)** non risulta configurabile alcun concorso del danneggiato ex art. 1227 c.c., per un asserito negligente comportamento della Banca erogante, la quale non avrebbe verificato la solvibilità del soggetto mutuatario; invero, nel caso di specie, il Banco di Sicilia S.p.A. ha erogato il mutuo di € 790.000,00, confidando (sulla base della perizia di stima redatta dall'ing. di essere garantito da un'ipoteca di primo grado, iscritta su di un complesso immobiliare valutato dal convenuto in oltre € 2.200.000,00;
- b)** i fabbricati oggetto di causa non risultano sanabili neppure ex artt. 36 e 46 comma quinto del testo unico edilizia, mediante eventuale presentazione di una domanda di permesso in sanatoria entro nr. 120 giorni dalla notifica del decreto di aggiudicazione. Invero, l'istituto della sanatoria edilizia in questione trova compiuta disciplina all'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il quale dispone che il permesso in sanatoria può essere ottenuto “*se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*”: dunque, il permesso in sanatoria può essere concesso solamente ricorrendo la c.d. doppia conformità; in particolare, come indicato anche dalla Corte di Cassazione con una recente sentenza, la sanatoria in questione non è concessa in via automatica a colui il quale risulta aggiudicatario del bene, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni (cfr. Cass. civ. Sez. III, Sent., 11-10-2013, n. 23140). Nel caso in esame, come indicato dal CTU in sede esecutiva, i fabbricati residenziali in questione – poiché realizzati su terreni con (attuale) destinazione urbanistica E2-Agricola (C.E. 180 del 25/06/2001) (cfr. pag. nr. 2 e 8 e 14 della consulenza tecnica d'ufficio) - non risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti e, quindi, non sarebbero neppure suscettibili di sanatoria ex artt. 36 e 46 comma quinto D.lgs. nr. 380/2011.

Da ultimo, in mancanza di qualsivoglia prova al riguardo, non può essere riconosciuta, invece, l'ulteriore somma richiesta dalla Banca attrice, per asserite spese della procedura, pari ad € 12.000,00.

* * *



Con riferimento al danno per il ritardato pagamento, occorre evidenziare che, sulla somma di € 193.768,51, riconosciuta a titolo di risarcimento del danno subito, trattandosi di debito di valore, vanno applicati anche gli interessi legali e rivalutazione monetaria per ritardato pagamento, liquidati in conformità all'orientamento assunto sul punto dalla Corte di Cassazione fin con la sentenza n. 1712 del 1995.

Nel merito, la rivalutazione ha la funzione di reintegrare il danneggiato nella stessa situazione patrimoniale nella quale si sarebbe trovato se il danno non si fosse verificato, adeguando l'importo della somma in valori monetari correnti alla data in cui è compiuta la liquidazione giudiziale. Inoltre, sulla somma così determinata (il danno sommato alla rivalutazione annua) andranno calcolati gli interessi, che hanno la *funzione di coprire il ritardo*.

In ordine al tasso di interesse da applicare, considerando che il danno in questione può essere liquidato in base al criterio equitativo, la sua determinazione è rimessa alla discrezionalità del giudice, il quale potrà considerare congruo il tasso d'interesse legale, ovvero una misura maggiore o minore a seconda della fattispecie concreta.

L'operazione dev'essere eseguita secondo quanto sancito dalla Sent. Cass., SS..UU., n. 1712/1995: *“gli interessi, determinati nel loro ammontare dal giudice, vanno calcolati dalla data del fatto non sulla somma complessiva rivalutata alla data della liquidazione, bensì sulla somma originaria rivalutata anno dopo anno, cioè con riferimento ai singoli momenti con riguardo ai quali la predetta somma si incrementa nominalmente in base agli indici di rivalutazione monetaria”*.

Nel caso di specie, gli interessi legali e la rivalutazione monetaria possono farsi decorrere dalla lettera di contestazione e messa in mora datata 25 maggio 2016 (cfr. documento nr. 23 di parte attrice); applicando gli interessi legali su tale somma, rivalutata anno per anno fino alla data del 31.12.2019, (ultimo aggiornamento ISTAT disponibile), si arriva all'importo finale di € 201.394,60; su tale somma devono poi essere computati gli interessi legali dalla data della presente sentenza fino al saldo finale.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo in base ai criteri di cui al D.M. 55/2014.

Da ultimo, il convenuto deve essere condannato anche al rimborso delle spese sostenute dalla controparte a titolo di contributo unificato.

* * *



P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, definitivamente decidendo sulla domanda proposta dalla Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a. nei confronti dell'ing. _____ rigettata ogni ulteriore eccezione e domanda, così provvede:

- A)** dichiara che il convenuto _____ ha eseguito l'incarico professionale conferitogli in data 04.03.2004 in modo negligente ed imperito;
- B)** per l'effetto, condanna il convenuto _____ al risarcimento del danno, in favore della parte attrice Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a, danno che si liquida nell'importo complessivo di € 201.394,60; oltre gli interessi legali dalla data della presente sentenza fino al saldo effettivo;
- C)** condanna il convenuto _____ al pagamento, in favore della parte attrice Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a., delle spese di causa che si liquidano in complessivi € 7.795,00, oltre spese generali (15%), IVA e CPA come per legge, nonché al rimborso del contributo unificato.

Così deciso in Roma il 24 gennaio 2020.

Il Giudice
dott. Giorgio Egidi

