

Cassazione civile sez. II, 11/05/2012, n.7404

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Dalla decisione impugnata si ricava che con sentenza 22.6.2006 il Tribunale di Udine, accertata la legittimità del recesso manifestato dalla Gestioni Fiduciarie s.p.a., promissaria acquirente, da un contratto preliminare di vendita immobiliare stipulato con R. d.S., promittente venditore, condannava quest'ultimo a corrispondere alla predetta società la somma di Euro 257.195,52, pari al doppio della caparra versata, rigettando la domanda di condanna al risarcimento dei danni proposta dalla medesima Gestioni Fiduciarie s.p.a. nei confronti del notaio P.R., per tardiva trascrizione del contratto, e della Lloyd's of London, Rappresentanza generale per l'Italia, che quest'ultimo aveva chiamato in garanzia.

Gravata dalla Gestioni Fiduciarie s.p.a. (e in via incidentale dal notaio P.), tale sentenza era confermata dalla Corte d'appello di Trieste.

Per quanto ancora rileva in questa sede di legittimità, la Corte territoriale osservava che il promittente venditore e il notaio rispondevano di inadempimenti diversi.

Il primo, infatti, non era stato in grado di stipulare il definitivo, a causa dell'iscrizione sull'immobile, nelle more della trascrizione del preliminare, di ipoteche giudiziali; il secondo aveva trascritto il preliminare medesimo sei mesi dopo la stipula, quando erano state già iscritte le predette ipoteche. Pertanto, poiché le responsabilità di ciascuno si fondavano, rispettivamente, sull'art. 1385 c.c. e sull'art. 2236 c.c., tra i due debitori non poteva istituirsi alcun nesso di solidarietà. Osservava, quindi, che non era stato provato in causa che il d.S. non fosse in grado di restituire alla Gestioni Fiduciarie il doppio della caparra versata, atteso che la predetta società non aveva assolto l'onere di provare sia che dall'eventuale espropriazione forzata dell'immobile già promesso non aveva ricavato, o non avrebbe potuto ricavare la somma che le spettava, sia che il d.S. non possedeva altri beni utilmente aggredibili. Conseguentemente, la pretesa risarcitoria avanzata nei confronti del notaio doveva ritenersi esclusa in radice.

Per la cassazione di tale sentenza ricorre la Gestioni Fiduciarie s.p.a., articolando tre motivi d'impugnazione, cui ha fatto seguito il deposito di memoria.

Le parti intime d.S.R., P.R. e la Lloyd's of London, Rappresentanza generale per l'Italia non hanno svolto attività difensiva.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo parte ricorrente deduce la violazione degli artt. 1173, 1292, 1293, 1294 e 2055 c.c. nonché il vizio di carenza o contraddittoria motivazione. Sostiene al riguardo che il notaio P., una volta accertato il concorso di lui con d.S. R. nel cagionare il danno alla Gestioni Fiduciarie, debba rispondere in solido con lo stesso d.S. per il risarcimento del danno. È assolutamente pacifico in dottrina e in giurisprudenza che sussista solidarietà nel lato passivo allorché l'evento dannoso sia imputabile a più persone che abbiano concorso nel cagionarlo, non rilevando in contrario la diversa fonte dell'obbligazione.

Richiamando varia giurisprudenza di questa Corte, parte ricorrente sostiene che tale principio, affermato anche in numerosi casi di perdita del contratto per responsabilità concorrente del notaio, riposa sul fatto che non solo nella materia extracontrattuale, ma anche in quella contrattuale se un medesimo evento dannoso è imputabile a più persone, al fine di ritenerne la corresponsabilità risarcitoria sufficiente, in base alla regola dell'art. 2055 c.c., che le azioni ed omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrre il danno, restando esclusa, invece, in difetto di previsione legale o convenzionale al riguardo, la responsabilità sussidiaria di taluno dei concorrenti.

Nella specie, prosegue la società ricorrente, i due coautori del danno, d.S.R. e il notaio P., devono essere condannati in solido, nei limiti della concorrenza dei rispettivi importi, senza che a ciò osti la circostanza che il credito risarcitorio sia assistito da una causa legittima di prelazione nei confronti di uno soltanto dei debitori.

Sostiene, inoltre, parte ricorrente, che la sentenza impugnata è viziata, altresì, da motivazione insufficiente e/o contraddittoria nella parte in cui ha escluso la solidarietà passiva dei predetti per la sola potenzialità del danno e la diversità della fonte delle rispettive obbligazioni, affermazioni, queste che, quanto mai sintetiche ed apodittiche, non solo non trovano sostegno normativo e giurisprudenziale, ma altresì utilizzano il concetto di potenzialità del danno in senso improprio, riferendola alla possibilità che la società attrice ottenga soddisfazione dal d.

S.. Ma tale presupposto è del tutto estraneo al tema della solidarietà passiva, e sembra quasi ipotizzare l'esistenza di un debitore principale e di un obbligato in via subordinata o alternativa, senza tener conto che senza l'inadempimento del notaio, che ha trascritto il preliminare di vendita sei mesi dopo la stipula, il danno non si sarebbe verificato.

2. Con il secondo motivo è denunciata la violazione degli artt. 1218, 1223, 2697, 2775-bis, 2645-bis, 2745 e 2748 c.c., anche in relazione agli artt. 1173, 1292, 1293, 1294 e 2055 c.c., nonché il vizio di carenza e/o contraddittoria motivazione. Premesso che la solvibilità di uno dei debitori è questione del tutto avulsa dall'individuazione di un'obbligazione solidale, parte ricorrente richiama la statuizione delle S.U. di questa Corte, che con sentenza n. 21045/09 hanno affermato che il privilegio speciale sull'immobile promesso, che ai sensi dell'art. 2775-bis c.c. assiste i crediti del promissario acquirente conseguenti alla mancata esecuzione del

contratto preliminare trascritto in base all'art. 2645-bis, siccome subordinato ad una particolare forma di pubblicità costitutiva, prevista dall'ultima parte dell'art. 2745 c.c., resta sottratto alla regola generale della prevalenza del privilegio sull'ipoteca.

Applicata al caso concreto, la prevalenza dell'ipoteca sul privilegio comporta che il ritardo della trascrizione, avvenuta dopo che erano state già iscritte ipoteche sul bene promesso, dimostra l'erroneità della decisione d'appello, peraltro esistente anche nel caso valesse la soluzione opposta, sia perché l'obbligazione solidale a carico del d.S. e del P. sussiste a prescindere dalle maggiori o minori possibilità di soddisfacimento coattivo del credito risarcitorio verso il primo dei due, derivanti dal privilegio ex art. 2775-bis c.c., sia in quanto le ipoteche iscritte anteriormente alla trascrizione del preliminare prevalgono su quest'ultima e sarebbero prevalse sull'eventuale sentenza di accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c..

3. Il terzo motivo contiene non una censura alla sentenza impugnata, ma un'argomentazione in replica alle difese svolte dalla Lloyd's London in ordine alla quantificazione della somma pretesa nei confronti del garantito, difese il cui esame è rimasto assorbito dalla reiezione della domanda proposta nei confronti della parte garantita.

3.1. Trattasi, pertanto, di motivo inammissibile.

4. I primi due motivi da esaminare congiuntamente per la comune inerenza al tema della solidarietà passiva tra più autori di un medesimo evento dannoso sono fondati nei termini che seguono, assorbita ogni altra censura.

4.1. Questa Corte ha avuto occasione di affermare che quando un medesimo danno è provocato da più soggetti, per inadempimenti di contratti diversi, intercorsi rispettivamente tra ciascuno di essi e il danneggiato, tali soggetti debbono essere considerati corresponsabili in solido, non tanto sulla base dell'estensione alla responsabilità contrattuale della norma dell'art. 2055 c.c., dettata per la responsabilità extracontrattuale, quanto perché, sia in tema di responsabilità contrattuale che di responsabilità extracontrattuale, se un unico evento dannoso è imputabile a più persone, al fine di ritenere la responsabilità di tutte nell'obbligo risarcitorio, è sufficiente, in base ai principi che regolano il nesso di causalità ed il concorso di più cause efficienti nella produzione dell'evento (dei quali, del resto, l'art. 2055 costituisce un'esplorazione), che le azioni od omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrlo (Cass. nn. 7618/10, 23918/06 e 5946/99, quest'ultima resa in una fattispecie analoga, avente ad oggetto la responsabilità del venditore e del notaio rogante, rispettivamente, per la mancata dichiarazione e la mancata rilevazione di una trascrizione pregiudizievole gravante sul bene alienato).

4.2. Ci premesso e chiarito, va ulteriormente osservato che la solidarietà passiva non implica la sussidiarietà dell'obbligazione, che ricorre, e che rileva a livello di attuazione e non di costituzione del vincolo, nei casi in cui sia attribuito un beneficio d'ordine (rinforzato o non

da quello di escussione) in favore di taluno dei debitori, di guisa che il creditore non possa rivolgersi a lui senza aver prima richiesto l'adempimento ad altro condebitore non beneficiato. In difetto di previsione normativa e di convenzione tra le parti, gli obbligati in solido sono tenuti in maniera paritetica verso il creditore, e siffatta tipologia di rapporto costituisce l'ipotesi normale di solidarietà. Infine, mentre la solidarietà rappresenta una tecnica di rafforzamento del credito, la regola della sussidiarietà esprime la tutela dell'interesse dell'obbligato in via succedanea, e presuppone che l'obbligazione sia stata assunta nell'interesse esclusivo di alcuno soltanto dei condebitori, sicché nei rapporti interni non opera il regresso.

L'obbligazione sussidiaria, a sua volta, non va neppure confusa con l'obbligazione successiva, la quale si costituisce a carico di un dato soggetto allorché manchi l'obbligato precedente o l'obbligazione di lui si sia per qualunque causa estinta, sicché per definizione tra l'uno e l'altro debitore non vi può essere alcun rapporto di solidarietà.

4.3. Assunta, per il superiore principio richiamato, nell'ambito della solidarietà passiva anche la responsabilità per inadempimento di obbligazioni diverse e derivanti da distinte fonti contrattuali, ove causative di un medesimo danno arrecato al creditore che sia loro comune benché per titoli diversi; e di riflesso esclusa ogni ipotesi di obbligazione successiva tra l'uno e l'altro debitore, la posizione di questi ultimi verso il creditore è di tipo paritario perché reciproca la loro soggezione al regresso, non essendo nessuna delle obbligazioni contratta nell'interesse esclusivo dell'uno o dell'altro condebitore. Tale regresso è desumibile indifferentemente dall'art. 1298 c.c. ovvero dall'art. 2055 c.c., atteso che entrambe le norme esprimono in parte qua la medesima regola di riparto interno.

4.4. Traslando le considerazioni svolte al caso di specie, si rileva che la Corte d'appello, condivise le argomentazioni svolte dalla sentenza di primo grado, a partire da quella (che) che nega la sussistenza di una solidarietà passiva tra il promissario acquirente ed il dott. P., in quanto il danno eventualmente ascrivibile al comportamento negligente del notaio è solo potenziale e potrebbe legittimare una sentenza di condanna generica al risarcimento del danno (tuttavia non richiesto ex art. 278 c.p.c.), ha sostenuto che il d.S. e il P. rispondono a titolo completamente diverso, in quanto il primo, in seguito alla risoluzione del contratto, è obbligato a restituire il doppio della caparra versatagli ex art. 1385 c.c., comma 2, mentre il secondo risponde dei danni provocati con il suo comportamento negligente, ai sensi dell'art. 2236 c.c., per responsabilità professionale; e che da tale premessa deriva del resto l'intrinseca infondatezza anche dei motivi di appello (che), proprio in considerazione della mancata prova del fatto che il D.S. non fosse in grado di restituire a Gestioni Fiduciarie la somma pari al doppio della caparra versatagli.

Così decidendo la Corte territoriale è incorsa nella violazione dell'art. 1292 c.c. e dei principi che da esso si desumono, laddove ha escluso la solidarietà passiva per la sola diversità del titolo contrattuale (preliminare e contratto d'opera professionale) delle

obbligazioni inadempite; ha ricostruito a carico del notaio una responsabilità di tipo sussidiario (se non addirittura successivo), in assenza di qualsivoglia norma da cui ci si possa desumere (e, peraltro, in contraddizione con la negata solidarietà); e ne ha ravvisato il contenuto non in un beneficio d'ordine, ma nel difetto (della prova) dell'insolvenza dell'altro debitore.

Oltre a ciò, appare evidente nella motivazione della sentenza impugnata anche un duplice vizio di logica giuridica, sia perché dalla differente fonte contrattuale delle obbligazioni inadempite la Corte triestina ha tratto una diversità del danno risarcibile, come se quest'ultimo dipendesse non da un inadempimento, e dunque da una condotta concretamente causativa, ma dallo stesso titolo negoziale presupposto; sia in quanto l'evento dannoso, sebbene espressamente ascritto alla condotta negligente del notaio (id est, il ritardo di trascrizione del contratto preliminare), è stato ingiustificatamente scisso dalla sua conseguenza, condizionando il risarcimento di quest'ultima ad un evento ulteriore e successivo costituito dalla insolvenza del promissario acquirente. Il risultato finale è stato quello per cui il medesimo evento dannoso ritenuto dalla Corte territoriale come etiologicamente derivante da due condotte, ha determinato, peraltro, la condanna di uno solo dei soggetti responsabili, anteponendo arbitrariamente la responsabilità dell'uno a quella dell'altro.

5. In conclusione, il ricorso va accolto, per cui la sentenza impugnata va cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Trieste, che provvederà anche sulle spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo ed il secondo motivo, inammissibile il terzo, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Trieste, che provvederà anche sulle spese del presente giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 22 febbraio 2012.

Depositato in Cancelleria il 11 maggio 2012

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *Tra i corresponsabili di un danno sussiste sempre responsabilità solidale e paritaria, a nulla rilevando che ciascuno di essi abbia contribuito al verificarsi dell'evento dannoso finale rendendosi inadempiente ad obblighi scaturiti da fonti diverse. Ne consegue che il creditore non ha alcun onere di escutere l'uno, piuttosto (o prima) che l'altro dei condebitori. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto indipendenti ed autonome, nei confronti del promissario acquirente, le responsabilità del promittente venditore, che nelle more tra preliminare e definitivo aveva concesso ipoteca sul bene promesso in vendita, e del notaio chiamato a rogare il contratto definitivo, che l'aveva trascritto dopo ben sei mesi dalla stipula, posteriormente all'iscrizione delle suddette ipoteche).*

Supporto Alla Lettura :

Responsabilità notaio

Tra notaio e le parti roganti si instaura un rapporto contrattuale. Il notaio, nel svolgere la propria attività verso il cliente che assiste, è tenuto sia alla prestazione espressamente richiesta sia ai compiti ulteriori che siano necessari a garantire il buon esito del risultato. Tra questi vi è il c.d. obbligo di consiglio ribadito di recente da Cass. civ., sez. III, 18-05-2017, n. 12482, per il quale il notaio incaricato della redazione ed autenticazione di un contratto preliminare per la compravendita di un immobile, non può limitarsi a procedere al mero accertamento della volontà delle parti ed a sovrintendere alla compilazione dell'atto, occorrendo anche che egli si interessi delle attività preparatorie e successive necessarie ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto medesimo e del risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse (nella specie, in cui le parti avevano pattuito un termine di nove anni per la stipula del definitivo, la suprema corte ha ritenuto che rientrava nel c.d. «dovere di consiglio», gravante sul notaio ex art. 42, 1° comma, lett. a), del codice di deontologia notarile, avvertire le parti della durata triennale degli effetti della trascrizione del preliminare, ai sensi dell'art. 2645 bis, 3° comma, c.c., e, conseguentemente, degli ulteriori adempimenti necessari a garantire la sicurezza dell'operazione). La regola che l'opera demandata al notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico non si riduce al mero compito di accertare la volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie affinché sia assicurata la serietà e la certezza dell'atto giuridico da rogarsi, per effetto del conseguimento dello scopo tipico di esso, con la conseguenza che l'inosservanza dei menzionati obblighi accessori da parte del notaio, salvo espresso esonero delle parti, comporta responsabilità ex contractu per inadempimento dell'obbligazione di prestazione dell'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità : Cass. civ., sez. I, 29-11-2007, n. 24939. Deve anche accertare la capacità di disporre delle parti stesse; infatti per Cass. civ., sez. III, 19-12-2014, n. 26908, sussiste la responsabilità contrattuale del notaio che abbia rogato un atto di trasferimento di immobile allorché il venditore sia stato in precedenza dichiarato fallito, risultando per tale ragione l'atto privo di effetti verso i creditori; il bene, pertanto, deve essere restituito e l'acquirente ha diritto al risarcimento del danno patito, il cui ammontare è pari al valore monetario dell'immobile al momento dell'effettivo rilascio, detratto l'importo corrispondente al vantaggio economico tratto nel periodo in cui l'acquirente ne ha avuto il godimento quale proprietario. Deve altresì consigliare alle parti l'atto più conveniente sotto il profilo fiscale, come ricorda Cass. civ., sez. II, 13-01-2003, n. 309: il notaio, chiamato a stipulare un atto in cui le parti interessate si dichiarano «coltivatori» ha l'obbligo, ai sensi

Giurispedia.it