

Cassazione civile sez. III, 21/06/2012, n.10297

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

p.1. L'(OMISSIS) P.A. acquistava a titolo di compravendita da G.M., con atto ricevuto dal notaio L.M., un appartamento sito in (OMISSIS) e, poich  esso, per il suo pregio storico-ambientale era sottoposto a prelazione a favore del Ministero dei beni Culturali, da esercitarsi nel termine di due mesi ai sensi della L. n. 1089 del 1939, i contraenti concordemente convenivano che lâ efficacia della compravendita restasse sospensivamente condizionata al verificarsi, nel termine di due mesi dalla denuncia che il venditore si impegnavo sollecitamente a fare, dell evento della rinuncia alla prelazione o al mancato suo esercizio da parte del Ministero.

In particolare, nell atto il venditore si impegnavo a procedere alla denuncia prescritta dall art. 30 della legge nel minor tempo possibile e veniva previsto che, trascorso il suddetto termine dalla denuncia senza esercizio della prelazione da parte del Ministero o in caso di rinuncia di quest ultimo durante la sua pendenza, la compravendita sarebbe stata trascritta senza procedere ad alcun altro atto   per il mancato avveramento della condizione prevista dalla legge  .

Il notaio ometteva di trascrivere lâ atto e dopo il decorso dei due mesi, le parti stipulavano, sempre a ministero del notaio, un atto ricognitivo nel quale si prendeva atto dell esito della condizione.

Tale atto veniva trascritto il 19 agosto 1998, ma nel frattempo, in data 9 maggio 198 e 24 luglio 1998, sopravvenivano un iscrizione ipotecaria e la trascrizione di un sequestro conservativo sull immobile, d iniziativa di creditori del venditore.

p.2. In relazione a tale vicenda il P. conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Arezzo il notaio L., chiedendo il risarcimento dei danni cagionati dal non avere proceduto alla trascrizione dell atto di compravendita.

Il notaio contestava la propria responsabilit  adducendo di avere avvertito i contraenti dei rischi connessi all omessa trascrizione e che essi lâ avevano esonerato dal farla.

Il notaio chiamava in causa in garanzia la sua assicurazione s.p.a. Assicurazioni Generali, che si costituiva e, oltre ad eccepire lâ inoperativit  della garanzia assicurativa, sosteneva lâ infondatezza della domanda.

p.3. Con sentenza del giugno 2005 il Tribunale rigettava la domanda perch  erano stati gli stessi contraenti a dichiarare nell atto di voler sopassedere alla trascrizione in attesa della certezza del mancato esercizio della prelazione, onde la responsabilit  dell accaduto era da addebitare

ad essi.

La sentenza, dopo avere rilevato che non occorre decidere sull'eccezione di inoperatività della garanzia, gravava il P. delle spese nei riguardi di entrambe le controparti.

p.4. Sull'appello del P. e nella resistenza sia del notato che della sua assicurazione, con sentenza del 17 settembre 2009, la Corte d'Appello di Firenze confermava la sentenza di primo grado nuovamente con gravame delle spese a suo carico nei confronti di entrambe le controparti.

p.5. Contro questa sentenza ha proposto ricorso per cassazione affidato a sei mezzi il P..

Il L. e la s.p.a. Assicurazioni Generali hanno resistito con separati controricorsi.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

p.1. Con il primo motivo di ricorso è riguardo alla cui tempestività palesemente infondata, giusta la L. n. 69 del 2009, art. 58, l'eccezione di tardività, proposta dal L. sotto il profilo che sarebbe stato applicabile il termine lungo di cui al nuovo testo dell'art. 327 c.p.c. si denuncia violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 3 in relazione all'art. 2643 c.c.

Nell'illustrazione si premette che la sentenza impugnata sembra ritenere che l'atto di compravendita sia adempimento derogabile per volontà degli stipulanti e si soggiunge; abbiamo detto sembra, perché non vi è una chiara presa di posizione sul punto.

Dopo di che, per il caso che tale esegesi della sentenza sia giusta, si deduce innanzitutto che un simile convincimento confliggerebbe con il dato testuale dell'art. 2643 c.c., secondo il quale certi atti e tra questi la compravendita immobiliare si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione.

Quindi, si sostiene: che il notaio era comunque tenuto a trascrivere l'atto ai sensi dell'art. 2671 c.c. e che il carattere condizionato di esso non ostava alla trascrizione, stante il disposto dell'art. 2659 c.c., comma 2; che la dottrina di cui si fa citazione che si è occupata dell'argomento ha escluso una derogabilità pattizia delle norme sulla trascrizione, trattandosi di norme di diritto pubblico, con conseguente illiceità della norma negoziale con la quale le parti si obbligano a non trascrivere un atto pubblico.

A conferma di un'esigenza che giustificerebbe l'obbligo di trascrivere a carico del notaio e che esulerebbe dal semplice rapporto fra cliente e notaio si citano Cass. n. 1148 del 1979 e n. 4652 del 1980.

L'illustrazione del motivo si conclude, pur non essendo necessario, con un quesito di diritto con cui si chiede se l'obbligo di trascrizione per il notaio risponde ad un principio di ordine pubblico e quindi non è derogabile neppure sull'accordo delle parti.

p.1.1. Il motivo è inammissibile.

Un motivo di ricorso per cassazione, come qualsiasi motivo di impugnazione, si deve necessariamente risolvere in una critica alla sentenza impugnata e, poiché la critica implica che la decisione sia erronea, allorché il motivo si riferisca ad una motivazione in iure o ad una sulla ricostruzione della quaestio facti (e, quindi, ad una motivazione presente nella sentenza) il contenuto strutturale indefettibile del ragionamento nel che il motivo deve esprimersi: a) che si parta dall'enunciazione della ratio decidendi della decisione impugnata, assumendola come premessa; b) che, quindi, si esponga perché essa non è condivisibile in iure o in factum, c) e che, di seguito e conclusivamente si indichi perché l'assunzione dell'esatta ricostruzione sotto uno o altro profilo dovrebbe portare ad una decisione diversa da quella cui è pervenuta la sentenza impugnata.

Non basta, dunque, spiegare perché il ragionamento in iure o in factum della sentenza sia erroneo, ma è necessario svolgere attività dimostrativa che l'errore e, quindi, la sua sostituzione con il ragionamento in iure o in factum esatto, debba comportare necessariamente una decisione di contenuto diverso, cioè l'individuazione della volontà della legge circa il caso concreto deciso in modo diverso da quella individuata dalla sentenza.

E' quanto dire che l'error iuris come l'error di ricostruzione del fatto debbono essere stati decisivi.

Ciò, per quanto attiene al primo fatto manifesto dal potere della Corte di cassazione di correggere la motivazione della sentenza quando il dispositivo è conforme a diritto (art. 384 c.p.c., comma 3) e dall'espressa previsione dell'art. 360 c.p.c., n. 5 che il vizio di motivazione relativo alla ricostruzione della quaestio facti sia decisivo (sul significato della decisività, con riguardo alla formulazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5 anteriormente al D.Lgs. n. 40 del 2006, ma con considerazioni che restano pertinenti anche dopo, si veda ex multis, Cass. n. 359 del 2005).

Ebbene, nella specie la prospettazione del motivo assume come premessa pur singolarmente affermando che essa sarebbe stata esposta in modo dubitativo (ma a torto, perché nello scrutinio del secondo motivo la Corte fiorentina prende posizione sulla questione agitata dal motivo, là dove dice che il notaio, ove richiesto di procedere ad un atto con dispensa dalla trascrizione deve rifiutarsi di rogarlo, il che si risolve proprio in un impedimento alla possibilità di una deroga convenzionale all'obbligo di trascrizione, perché ne risulta impedita l'attuazione del disegno delle parti di soprassedere alla trascrizione o di differirla) la motivazione della sentenza ed espone la critica in iure, ma omette di spiegare come e perché, pur condivisa la

critica, la decisione impugnata sarebbe errata.

E, quindi, si Ã in presenza di un ânon motivoâ, perchÃ il sillogismo enunciato Ã privo del suo momento finale.

p.1.2. Al di lÃ di questa omissione, se, ipotizzando per assurdo che tale momento vi sia e che, quindi, implicitamente si sia voluto dire che la sentenza Ã errata perchÃ ha negato la fondatezza della domanda reputando che le parti avevano derogato alla disciplina dellâobbligatorietÃ della trascrizione, si evidenzerebbe che il motivo Ã privo di pertinenza con la motivazione della sentenza impugnata: questa, infatti, come sÃ giÃ adombrato ha detto che la deroga allâobbligatorietÃ della trascrizione non dovrebbe essere consentita e non lo dovrebbe nemmeno dal notaio, ma nel caso di specie ha escluso la fondatezza della domanda risarcitoria dicendo che il risarcimento non era dovuto perchÃ âil notaio aveva fatto esattamente quello che gli si chiedevaâ, cioÃ non aveva determinato il contenuto dellâatto in ordine alla procrastinazione della trascrizione al momento in cui fosse rimasta esclusa la prelazione attraverso il suo consiglio professionale e, quindi, nellâespletamento dellâopera professionale, bensÃ su richiesta delle parti.

Onde, nella ricostruzione della questione della derogabilitÃ dellâobbligo di procedere alla trascrizione imposto dallâart. 2671 c.c. la Corte territoriale non ha negato che lâobbligo non sia disponibile dal notaio e dalle parti, avendo assunto che il notaio debba rifiutare di rogare lâatto se le parti gli manifestino lâintenzione di non trascrivere, o di soprassedere alla trascrizione oltre il tempo indicato dalla norma (il piÃ¹ breve possibile, da valutare dal giudice secondo il suo prudente apprezzamento: Cass. n. 4111 del 1990) e comunque oltre il termine di trenta giorni decorso il quale scattano a suo carico le sanzioni. La Corte territoriale ha negato che il comportamento del notaio fosse stato nella specie determinativo di danno a carico dellâattore, perchÃ tenuto su richiesta delle parti e, quindi, anche di lui. Lâinosservanza dellâobbligo di procedere alla trascrizione ai sensi dellâart. 2671 c.c. e, quindi, della lesione del principio di obbligatorietÃ della trascrizione e di non derogabilitÃ di tale obbligo Ã stata per tale ragione ininfluyente ai fini della configurabilitÃ di una responsabilitÃ, di natura contrattuale o extracontrattuale, verso il P..

La ragione giuridica del rigetto della domanda non Ã stata, dunque, la derogabilitÃ dellâobbligo di trascrizione, bensÃ la considerazione del fatto che la deroga a tale obbligo, considerata come fatto storico, essendo avvenuta su richiesta delle parti del contratto, non poteva nÃ giocare come comportamento del notaio integrante un inadempimento nÃ assumere il carattere del fatto ingiusto di cui allâart. 2043 c.c. e ciÃ², evidentemente, per il consenso delle parti.

Il motivo avrebbe, dunque, dovuto criticare la sentenza impugnata dimostrando come e perchÃ il notaio che non proceda alla o ritardi la trascrizione di un atto da trasciversi aderendo ad una

richiesta delle parti, in disparte l'illegitimità del suo operato sotto il profilo normativo (salvo dire quale ne sia il rilievo, per il che di seguito), possa rispondere di danno ex contractu o aquiliano nei confronti delle parti. Nulla in proposito esso dice e spiega.

p.1.3. Il Collegio osserva, comunque, che, al di là della insufficienza del motivo, il ragionamento svolto dalla Corte fiorentina è corretto.

Va premesso che, inserendosi nel dibattito dottrinale provocato dalle profonde innovazioni che la disciplina della trascrizione aveva avuto nel codice civile del 1942, già in una remota decisione questa Corte ebbe cos'ad esprimersi sul significato dell'art. 2671 c.c.: «La necessità della trascrizione per gli Atti soggetti a tali formalità, è diretta a conseguire una duplice finalità e si presenta sotto diversi aspetti, connessi tra di loro: nei confronti della parte interessata detta necessità si configura, dal punto di vista del diritto sostanziale, come un onere, il cui inadempimento impedisce il verificarsi degli effetti propri della trascrizione: si profila invece, come un Obbligo, rispetto alla funzione tributaria che essa adempie, allo scopo di procurare entrate all'erario. Nei confronti dei pubblici ufficiali tenuti a provvedervi (art. 2671 c.c.) essa rappresenta un obbligo di natura tributaria, alla cui inosservanza consegue l'applicazione delle pene pecuniarie in relazione al R.d. 30.12.1923 n. 3272) e da luogo, inoltre, ad un distinto Obbligo, di natura privatistica verso la parte interessata, rispetto alla quale sorge, in caso di inadempimento, l'obbligazione del risarcimento dei danni. In tema di trascrizione, il termine di giorni 30 stabilito dallo art. 2671 cod. civ. e dalla L. 25 giugno 1943, n. 540, art. 21, va riferito esclusivamente all'adempimento dell'Obbligo tributario che incombe sul pubblico ufficiale e alla cui inosservanza consegue l'applicazione delle pene pecuniarie previste nella legge citata, mentre, per assolvere l'Obbligo verso la parte interessata, lo stesso pubblico ufficiale deve curare la trascrizione dell'atto ricevuto, nel più breve tempo possibile, la durata del quale deve essere determinata in concreto dal giudice, con prudente criterio, ai fini dell'applicazione della sanzione del risarcimento del danno, prevista per il caso di ritardo» (cos'ad Cass. n. 494 del 1953).

A sua volta Cass. n. 1148 del 1979 (in senso sostanzialmente conforme: Cass. n. 3433 del 1981) ebbe a precisare in tempi più recenti che «La L. 16 febbraio 1913, n. 89, art. 28 (legge notarile), che consente al notaio di rifiutare il suo ministero se le parti non depositino presso di lui l'importo delle tasse, degli onorari e delle spese dell'atto», va interpretato nel senso che il professionista, ove non si avvalga di tale facoltà ed accetti egualmente di rogare l'atto pur senza aver ricevuto anticipo alcuno, non può interrompere la propria prestazione, invocando la norma di cui all'art. 1460 cod. civ. di fronte all'inadempimento del cliente, in quanto il notaio ha un preciso Obbligo di condurre a termine le operazioni iniziate, sia nei confronti del cliente, verso il quale risponde degli eventuali danni ex art. 2671 c.c., sia nei confronti del fisco, sia nei confronti dei terzi, in omaggio alla tutela dell'affidamento e della sicurezza del movimento degli affari in campo giuridico, che verrebbero compromessi se determinati Atti potessero essere rogati senza la successiva effettuazione delle occorrenti formalità».

Peraltro, la dottrina, nel solco di un' autorevole opinione ¹ pervenuta da tempo ad un approdo circa la rilevanza dell' istituto della trascrizione, che si ² risolto nell' allargamento della platea degli interessi da essa tutelati e, quindi, di riflesso nella ricostruzione di quelli tutelati da una norma come l' art. 2671 c.c. All' interesse delle parti dell' atto da trascriversi ed a quello dell' erario a conseguire la tassazione ricollegata alla trascrizione, si ³ aggiunto l' interesse generale alla conoscibilit  delle vicende relative ai principali diritti ed alle domande riguardo alle quali sussiste la previsione della trascrizione e ci  ⁴ indipendentemente dal carattere della pubblicit  realizzantesi con la trascrizione e dall' assunzione di una funzione di opponibilit  dell' atto o soltanto, come talvolta accade, di notiziazione.

L' individuazione di questo terzo interesse ebbe eco anche nella giurisprudenza di questa Corte: Cass. n. 1570 del 1967, in motivazione, sottolinea⁵, infatti, che ' la funzione economico sociale della trascrizione  •   quella di assicurare la conoscenza  ' a tutela del commercio  • (e nello steso senso si era gi  espressa qualche anno prima Cass. n. 2587 del 1963).

Il Collegio intende confermare questa prospettiva ermeneutica (che emerge dalla struttura generale dell' istituto della trascrizione), la quale, del resto, con riferimento all' art. 2671 c.c., se ve ne fosse bisogno, troverebbe conferma nella circostanza che l' obbligo da esso previsto accomuna al notaio, che riceve gli atti in esecuzione di un contratto d' opera professionale stipulato con le parti, altri pubblici ufficiali, che, evidentemente, lo ricevono in esecuzione di doveri di ufficio.

p.1.4. Ci  ⁶ premesso,   da ritenere che, allorquando siano le parti a chiedere al notaio di non trascrivere un atto che dovrebbe essere trascritto o di ritardare la trascrizione oltre il termine di trenta giorni posto nell' interesse del fisco e la richiesta sia trasfusa direttamente nell' atto divenendo parte dell' accordo negoziale, si verifica una situazione per cui il notaio roga in parte qua un atto che, nella ricostruzione del significato della trascrizione appena sopra sostenuto si deve configurare come un atto proibito dall' ordinamento alla stregua della L. n. 89 del 1913, art. 28, n. 1, sia se considerato dal punto di vista delle parti (cio  come clausola dello stesso accordo da esse stipulato, che le obbliga a non procedere alla trascrizione o a ritardarla), sia se considerato dal punto di vista del notaio (cio  come atto volto ad esentare il notaio dall' obbligo a suo carico).

Dal punto di vista delle parti, se   vero che la trascrizione   formalit  che possono curare anche le parti e che l' art. 2671 c.c. non impone l' obbligo ad esse, onde all' apparenza la pattuizione sembrerebbe non potersi considerare proibita, tuttavia, la scelta della forma notarile e, quindi, dell' intervento del notaio, in quanto costui   obbligato a procedere alla trascrizione, ricade anche sulle parti, per cui in realt  l' atto   da intendersi proibito anche rispetto ad esse.

Ci  che viene in rilievo, essendo il rogito redatto sulla base di un contratto di prestazione d' opera fra le parti ed il notaio   se il notaio abbia preso atto della volont  delle parti nel

senso dell'«esclusione della trascrizione o del ritardo di essa e l'«abbia trasfuso nell'«atto senza avvertirle in alcun modo sul conflitto di una simile volontà con l'«art. 2671 c.c. e sulle implicazioni ed i rischi della loro scelta oppure se abbia cos'«proceduto dopo averle avvertite.

Nel primo caso (fermo l'«obbligo del notaio agli effetti dell'«art. 2671 c.c. verso il fisco e verso i terzi e, quindi, le conseguenze della sua violazione) si avr'« certamente una responsabilità del notaio, perch'« egli «venuto meno ai doveri di protezione o se si vuole di consiglio propri della prestazione d'«opera dedotta nel contratto, in quanto non ha fatto presente alle parti la doverosità della trascrizione e le conseguenze della mancanza di sua esecuzione o del suo ritardo. Inoltre ha rogato un atto che con quel contenuto doveva rifiutarsi di rogare.

Nel secondo caso, viceversa, «vero che egli ha redatto comunque un atto che bene avrebbe dovuto e potuto rifiutarsi di compiere con quello specifico contenuto, ma lo ha fatto non solo «come nell'«altro caso «su esplicita richiesta delle parti, bens'« avendo adempiuto i suoi doveri di informazione nei riguardi delle parti.

In questo secondo caso pu'«² accadere che accanto alla previsione dell'«esclusione della trascrizione o del ritardo, si preveda espressamente l'«esenzione del notaio da responsabilità oppure che nulla si dica al riguardo.

Nella prima ipotesi (fermo l'«obbligo del notaio ai sensi dell'«art. 2671 c.c. e le conseguenze della sua violazione sul piano dell'«ordinamento generale e, quindi, sotto il profilo delle sanzioni cui allude la stessa norma ed eventualmente la possibile rilevanza del comportamento omissivo del notaio come fonte di responsabilità verso terzi, che hanno subito danno, rilevanza che si deve ammettere proprio per l'«individuazione dell'«interesse generale alla trascrizione sopra ricordata), sul piano del contratto di prestazione d'«opera professionale l'«espressa previsione di esenzione del notaio esclude in radice che la situazione di obbligo del notaio verso il fisco e verso i terzi possa essere assunta dalle parti come giustificativa di una responsabilità per cattiva esecuzione del rapporto di prestazione d'«opera.

Sul piano di tale rapporto il comportamento del notaio, infatti, «stato espressamente considerato legittimo ed autorizzato e, quindi, la sua tenuta non si pu'«² configurare come fonte di danno per l'«assorbente ragione che sono le stesse parti responsabili del danno. Inoltre, la previsione di esenzione si risolve in una facilitazione probatoria per il notaio, atteso che documenta il riconoscimento della legittimità del suo comportamento verso le parti.

Nella seconda ipotesi, cio'« se l'«esenzione da responsabilità non vi sia, si pu'«² porre un problema di prova da parte del notaio che il comportamento da lui tenuto era giustificato dall'«autorizzazione delle parti ed occorrer'« dare aliunde la prova.

Pu², poi, bene accadere che l'atto rogato nulla dica sull'esclusione delle trascrizione o sul suo ritardo, ma essa sia prevista in un accordo stipulato fra le parti e il notaio separatamente ed in relazione al quale il notaio abbia sempre reso edotte le parti nei sensi su indicati con il suo dovere di consiglio: in tal caso, fermo sempre il rilievo dell'obbligo del notaio ai sensi dell'art. 2671 agli effetti della responsabilità verso il fisco ed i terzi, parimenti il comportamento del notaio sarà pienamente legittimo sul piano del contratto d'opera.

p.1.5. Il principio di diritto che riassuntivamente pu² enunciarsi è il seguente: l'art. 2671 c.c. impone al notaio l'obbligo di procedere alla trascrizione sia come dovere costituente contenuto della prestazione d'opera verso le parti, sia come dovere nell'interesse generale di tutela dei terzi, sia come dovere ai fini dell'interesse del fisco.

Qualora le parti, pur avvertite dal notaio dell'obbligo di trascrivere l'atto, abbiano escluso la trascrizione o disposto che essa avvenga in ritardo, tanto nel caso di previsione della esenzione del notaio da responsabilità, quanto in mancanza di tale espressa esenzione, deve escludersi che al notaio possa addebitarsi una responsabilità per il danno subito dalle parti in conseguenza della mancata o tardiva trascrizione, atteso che il comportamento del notaio è stato da loro consentito ed anzi, sul piano del contratto di prestazione d'opera, imposto. Identica conseguenza si verifica se l'esclusione o il ritardo siano stati previsti in un accordo separato con lo stesso notaio, senza alcuna menzione nell'atto da lui rogato.

La conclusione che il primo motivo sarebbe infondato, là dove vorrebbe che dalla inderogabilità dell'obbligo di trascrizione si debba trarre la conclusione che l'accordo fra le parti ed il notaio per non provvedervi o provvedervi in ritardo non escluda una responsabilità contrattuale del notaio verso le parti stesse.

p.2. Con un secondo motivo si deduce la violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 3 in relazione all'art. 1362 c.c. sull'interpretazione dei contratti.

Vi si assume che la Corte fiorentina si sarebbe limitata ad analizzare il senso letterale delle parole, omettendo di indagare quale fosse la comune intenzione delle parti e di valutare il comportamento delle stesse, anche successivo alla conclusione del contratto stesso.

Essa si sarebbe limitata a definire la clausola e quindi l'intenzione di procedere alla trascrizione solo dopo due mesi, mentre non avrebbe effettuato altra indagine sull'effettiva volontà delle parti.

Tale indagine si imponeva, perché non vi era alcuna logica nel demandare al notaio una trascrizione tardiva del contratto, tenendo presente il rapporto costi-benefici, giacché all'epoca la trascrizione comportava un esborso di poco più di L. 100.000 e, quindi, marginale rispetto al valore del bene (che era stato venduto all'asta in corso di lite per Euro 194.000,00).

Per tale ragione il tenore letterale delle parole non poteva evidenziare con chiarezza quale fosse la reale volontà delle parti e tale conclusione risulterebbe rafforzata da un fatto successivo, cioè dalla circostanza che in evidente contrasto con il tenore della clausola contrattuale (secondo la quale non occorre procedere ad alcun altro atto per il mancato avveramento della conclusione), si era fatto luogo davanti al notaio ad un atto ricognitivo successivo.

La sentenza impugnata si sarebbe dovuta chiedere perché il notaio aveva consigliato di procedere all'atto ricognitivo, che prima aveva escluso e si dice testualmente che una tale ragione avrebbe potuto chiarirla solo il Notaio convenuto ma sul punto egli non si è mai pronunciato, salvo poi aggiungere che la spiegazione si dovrebbe rinvenire nella deduzione di un passo della comparsa di risposta di primo grado, che si riproduce e nella quale si enuncia che l'atto del maggio 1998 avrebbe potuto avere solo effetti obbligatori e, quindi, efficacia fra le parti.

Tale convincimento tecnico del notaio sarebbe idoneo a giustificare che sarebbe stato il notaio a consigliare il differimento della trascrizione, non essendo le parti, in possesso delle cognizioni giuridiche necessarie, essendo uno consulente aziendale e l'altro imprenditore.

p.2.1. Il motivo è inammissibile.

In primo luogo, facendo riferimento ad un comportamento del notaio (il consiglio alle parti di differire la trascrizione) che implica il sostenere che il contenuto dell'atto rogato sul punto della procrastinazione di due mesi della trascrizione fu determinato dalla sua iniziativa e non da una volontà da esse espresse (sicché, in buona sostanza, vi sarebbe stata una cattiva esecuzione del contratto di prestazione d'opera), prospetta una questione, o meglio un fatto, riguardo al quale non precisa come e dove venne introdotto nel giudizio di merito, se e come vi fu su di esso decisione da parte del giudice di primo grado e se tale decisione o, se del caso, l'omissione di una decisione, fu oggetto di impugnazione e con quale motivo in appello.

Nemmeno nell'esposizione del fatto (alle pagine 4-5), dove si fa riferimento alle ragioni dell'appello, nella loro enunciazione si riproduce alcunché che sia ragguagliabile a quanto dedotto in questo motivo e comunque tale enunciazione, in violazione dell'art. 366 c.p.c., n. 6 viene fatta in modo indiretto senza specificare a quale parte dell'atto di appello corrisponda tale riproduzione.

Deve, poi, considerarsi che nella sentenza impugnata si dice che con il primo motivo si sarebbe lamentato che il primo giudice ha mal valutato la portata della clausola contrattuale che si afferma avrebbe consentito al notaio di trascrivere il contratto solo dopo inutile decorso del termine di due mesi, ma non si dice in quale altro modo.

Onde era onere del ricorrente precisare, anche a non voler considerare tale affermazione della Corte d'Appello come enunciativa di una valutazione di genericità del motivo di appello, come e perché la valutazione fosse erranea.

Inoltre, l'illustrazione di questo motivo viola l'art. 366 c.p.c., n. 6, perché si fonda: a) sul contenuto del contratto ricognitivo del 3 agosto 1998, ma, oltre a non riprodurre il contenuto in parte qua e nemmeno indirettamente con rinvio alle pagine di pertinenza, non indica dopo avere fatto riferimento alla sua produzione come doc. 2 degli allegati della citazione se e dove sia stato prodotto in questa sede di legittimità, così non rispettando l'esegesi di detta norma, costituente il precitato normativo del cd. principio di autosufficienza (in termini, ex multis: Cass. (ord.) n. 22303 del 2008; Cass. sez. un. nn. 28547 del 2008, 7161 del 2010 e 22726 del 2011); b) fa rinvio al contenuto della comparsa di costituzione di primo grado avversaria, della quale riproduce una parte, ma non indica se e dove sia stata prodotta in questa sede e possa essere esaminata.

Nell'uno e nell'altro caso la produzione sarebbe stata necessaria anche ai diversi effetti di cui all'art. 369 c.p.c., comma 2, n. 4.

Resta, d'altro canto, del tutto oscuro se nello svolgimento processuale la genesi della clausola di differimento della trascrizione era stata in qualche modo discussa ed in particolare se nella prospettazione difensiva del notaio fosse stato dedotto che furono le parti a pretenderla nonostante l'avviso del notaio sulle sue conseguenze: al riguardo, nello stesso ricorso, in sede di illustrazione del terzo motivo, si riporta un passo della comparsa di risposta avversaria di primo grado, nel quale era stato dedotto che il notaio fece chiaro avvertimento alle parti dei pericoli a cui potevano andare incontro (ipotesi di iscrizione ipotecaria e/o altre pregiudizievoli) ma la volontà di differire la trascrizione rimase ferma; inoltre, nel controricorso il notaio ha riprodotto una parte della sua comparsa nella quale si dice che l'infondatezza della domanda era stata dedotta per avere tra l'altro esso notaio avvertito i contraenti del rischio connesso alla mancata trascrizione del contratto condizionato sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministro dei Beni Culturali, ma di essere stato espressamente richiesto dalle stesse parti contraenti di differire detto incombenza (anche se non viene indicato se e dove l'atto sia stato prodotto in questa sede).

Inoltre, la sentenza ha anche affermato che non serve dubitare che il notaio avesse spiegato che cosa voglia dire, agli effetti pratici e giuridici, ritardare la trascrizione, perché la risposta ad un tale dubbio in re ipsa, una volta che furono gli stessi contraenti a mostrare di conoscere l'istituto, dichiarando la volontà di ritardare la trascrizione dell'atto.

p.3. Con un terzo motivo si denuncia violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5 per insufficiente motivazione circa un fatto controverso decisivo per il giudizio.

Il motivo così illustrato.

Si fa riferimento alla parte della comparsa di risposta che Ã stata riprodotta poco sopra in chiusura dell'esame del primo motivo precedente e si dice che essa contrasterebbe con altra parte della stessa comparsa nella quale si era dedotto che lâ?eventuale trascrizione non sarebbe stata comunque sufficiente a rendere lâ?atto opponibile ai terzi e che la trascrizione non avrebbe salvato lâ?atto dalâ?iscrizione pregiudizievole e si sostiene che le deduzioni sarebbero in contraddizione fra loro, perchÃ se la trascrizione sarebbe stata inutile non vi sarebbe stata ragione per allarmare le parti circa il suo ritardo.

Da tanto si fa discendere che la sentenza impugnata avrebbe errato nel ritenere che erano state le parti a volere ritardare la trascrizione, perchÃ non sarebbe conforme a logica che, se le il notaio avesse avvisato le parti circa i rischi che si correvano, esse avrebbero accettato tali rischi per non sopportare il costo della trascrizione; e perchÃ se il notaio non avesse avvisato dei rischi le parti, per un verso la dispensa al notaio a trascrivere lâ?atto sarebbe stata priva di effetti, versando il notaio in colpa, dallâ?altro sarebbe possibile intendere la clausola sulla trascrizione non giÃ come autorizzativa di un differimento della stessa, bensÃ come escludente la necessitÃ della stipula di un atto successivo.

Il motivo Ã nuovamente inammissibile ex art. 366 c.p.c., n. 6 atteso che si fonda sulla comparsa di risposta.

In subordine lo sarebbe per la mancanza di indicazione di se e come nel dibattito processuale la questione venne introdotta nei termini qui proposti.

Non solo: lâ?affermazione circa la diversa lettura della clausola risulta meramente apodittica e non sorretta da argomentazioni alla stregua delle norme sullâ?interpretazione dei negozi. Onde il motivo risulterebbe per come proposto privo di fondamento.

p.4. Il quarto motivo, indicato in realtÃ come quinto, ripropone lapidariamente la tesi svolta nel primo motivo alla stregua del n. 5 dellâ?art. 360 c.p.c. e, quindi, in disparte la mancanza di rispondenza a tale paradigma, merita le stesse considerazioni svolte a proposito di esso in punto di valutazione di infondatezza.

p.5. Il quinto motivo, indicato come sesto deduce lâ?violazione dellâ?art. 360 c.p.c., n. 3 in relazione allâ?art. 246 c.p.c.â?.

Ci si duole della valutazione della Corte territoriale circa lâ?inammissibilitÃ della testimonianza del venditore G. M..

Il motivo Ã inammissibile sia perchÃ omette la trascrizione del capitolo di prova testimoniale, donde la violazione dellâ?art. 366 c.p.c., n. 6, sia perchÃ omette lâ?indicazione di se e come la mancata ammissione venne dedotta con lâ?appello. Indicazione che sarebbe stata necessaria, atteso che la sentenza impugnata fa riferimento allâ?inammissibilitÃ della testimonianza, ma

non fa comprendere se la relativa questione fosse stata dedotta come motivo di appello.

Il motivo sarebbe stato comunque infondato, perché il soggetto indicato come testimone era interessatissimo ai sensi dell'art. 246 c.p.c. all'esito del giudizio, perché quantomeno l'eventuale rigetto della domanda nei confronti del notaio, lo avrebbe esposto ad eventuali pretese del qui ricorrente.

p.6. Con il sesto motivo, indicato come settimo, ci si lamenta della condanna alle spese a favore della terza chiamata.

Vi si enuncia che la sentenza impugnata ha pronunciato la condanna dell'attore soccombente al pagamento delle spese del giudizio anche nei confronti della terza chiamata in causa.

Si fa poi riferimento alla giurisprudenza di questa Corte sui limiti entro i quali l'attore soccombente può essere condannato alle spese a favore del terzo chiamato e si dice apoditticamente che essa non confermerebbe la decisione della Corte territoriale, ma lo si fa senza spiegare in alcun modo perché.

Sicché il motivo è inammissibile perché non spiega l'errore che avrebbe commesso la sentenza impugnata.

Se si volesse superare tale rilievo e l'errore fosse individuabile, sarebbe da rilevare che, in tema di spese processuali, la palese infondatezza della domanda di garanzia proposta dal convenuto nei confronti del terzo chiamato comporta l'applicabilità del principio della soccombenza nel rapporto processuale instaurato tra convenuto e terzo chiamato, anche quando l'attore principale sia a sua volta soccombente nei confronti del convenuto, atteso che il convenuto chiamante sarebbe stato soccombente nei confronti del terzo anche in caso di esito diverso della causa principale. (Nella fattispecie, il diritto dell'assicurato-convenuto nei confronti dell'assicuratore-terzo chiamato era prescritto). (Cass. 8363 del 2011, da ultimo).

E nella specie la sentenza di appello ha escluso che fosse fondata la contestazione della sussistenza della garanzia e, quindi, non ha ritenuto infondata la domanda di garanzia.

Onde il motivo sarebbe infondato.

p.7. Il ricorso è conclusivamente rigettato.

Le spese possono compensarsi concorrendo giusti motivi desumibili dalla particolarità della vicenda e dalla novità della questione comunque esaminata a proposito del primo motivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Compensa le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 30 marzo 2012.

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *Qualora le parti, pur avvertite dal notaio dell'obbligo di trascrivere l'atto, abbiano escluso la trascrizione o disposto che essa avvenga in ritardo, tanto nel caso di previsione della esenzione del notaio da responsabilità, quanto in mancanza di tale espressa esenzione, deve escludersi che al professionista possa addebitarsi una responsabilità per il danno subito in conseguenza della mancata o tardiva trascrizione, atteso che il comportamento del notaio è stato da loro consentito e anzi, sul piano del contratto di prestazione d'opera, imposto.*

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 d'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 dell'art. 1176 c.c., di svolgere una adeguata ricerca legislativa, al fine di far conseguire alle parti il regime fiscale più favorevole, sul presupposto, pacifico nella giurisprudenza della suprema corte, secondo il quale la funzione del notaio non si esaurisce nella mera registrazione delle dichiarazioni delle parti, ma si estende all'attività di indirizzo anche fiscale, nei limiti

Giurispedia.it