

Cassazione civile sez. III, 30/01/2019, n.2525

FATTI DI CAUSA

1. D.T.G. ricorre, sulla base di due motivi, per la cassazione della sentenza n. 2223/14 del 21 maggio 2014, della Corte di Appello di Napoli, che accogliendo il gravame esperito da D.M. contro la sentenza n. 10391/10 del 18 ottobre 2010 del Tribunale di Napoli ha condannato l'odierno ricorrente, in solido con C.M., a pagare in favore della D. la somma di Euro 30.000,00, oltre rivalutazione e interessi.

2. Riferisce, in punto di fatto, il ricorrente di aver rogitato in data 26 maggio 2005, nella sua qualità di notaio, un atto con cui la D. acquistava dal C. la quota pari ad un terzo della proprietà di alcuni appartamenti siti in (OMISSIS), la cui restante parte era in proprietà di C.M..

Deduce, altresì, che circa due anni dopo, l'acquirente e il di lei padre, D.G., apprendevano della pregressa pendenza di un giudizio di divisione dell'eredità, pervenuto alla fase della vendita dei beni caduti in successione, proposta dalla C. con atto di citazione ritualmente trascritto nei registri immobiliari, tanto che la D., essendo stato rigettato definitivamente il ricorso con il quale aveva richiesto sospendersi la vendita dei lotti Secondo e Terzo (concernenti i beni da essa acquistati) interveniva volontariamente in quel giudizio, chiedendo l'attribuzione delle quote acquistate. Sempre dalla narrativa contenuta nel ricorso emerge, inoltre, che D.M. (rispettivamente, moglie di G. e madre di D.M.), all'esito delle operazioni di vendita disposte nel corso del giudizio divisionale, si rendeva aggiudicataria del lotto Terzo, per un prezzo di Euro 26.000,00.

Lamentando, dunque, la perdita dell'immobile acquistato, nonché il solo D.G. l'insorgenza di uno stato depressivo in conseguenza di detto evento, i predetti G. e D.M. convenivano in giudizio il C. e il D.T. per conseguire il ristoro dei danni subiti, ipotizzando a carico del professionista per quanto qui ancora interessa un inadempimento all'obbligo di eseguire le verifiche sullo stato giuridico del bene e di informarne gli acquirenti.

Respinta la domanda attorea dal primo giudice, proposto appello dalla sola D.M., la Corte partenopea, in accoglimento dello stesso, provvedeva nei termini sopra meglio indicati.

In particolare, il secondo giudice perveniva a tale esito sulla base del seguente ragionamento.

Esso muoveva dalla premessa che l'atto rogitato dal notaio D.T. costituisse alienazione della quota ideale di un bene in comunione, ed inoltre che l'acquirente non fosse stata resa edotta in ragione della mancata esecuzione delle visure immobiliari, costituente per il notaio un obbligo derivante dal contratto di prestazione d'opera professionale dell'esistenza della trascrizione della domanda giudiziale di divisione. Su tali basi la Corte territoriale riteneva che

l'omissione avesse avuto un ruolo rilevante nella valutazione dell'acquisto, risultando l'effetto traslativo subordinato alla condizione che l'acquirente fosse immesso nella comunione ereditaria, sicché solo la conoscenza della pendenza del giudizio divisionale avrebbe consentito alla D. di valutare se assumere il rischio della mancata assegnazione degli immobili acquistati al proprio dante causa. Affermata su tali basi la responsabilità del professionista, il danno risarcibile era determinato in relazione all'importo della compravendita non andata a buon fine.

3. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione il D.T., sulla base di due motivi.

3.1. Con il primo motivo è proposto ai sensi, congiuntamente, dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 4) viene dedotta violazione degli artt. 1103, 1176 e 1218 c.c..

Si assume irriducibile contraddittorietà del ragionamento svolto dalla Corte partenopea, giacché essa, proprio muovendo dalla constatazione che oggetto della compravendita era la quota di un bene individuato facente parte di una pi¹ ampia comunione ereditaria, avrebbe dovuto trarne come conseguenza che il medesimo, per sua stessa natura, non poteva che avere effetti obbligatori.

Difatti, a differenza di quanto accade nella comunione ordinaria, nella quale il rapporto tra il comproprietario del bene (che poi aliena) ed il bene stesso è diretto, nella comunione ereditaria esso è mediato dal diritto alla quota ereditaria, diritto in virtù della cui titolarità il coerede è anche comproprietario dei beni costituenti la massa ereditaria, sicché egli è titolare solo di una quota di eredità, e non di una quota ideale della proprietà di ogni singolo bene ereditario, in proporzione alla quota ereditaria medesima.

Orbene, stando così le cose, anche nell'ipotesi in cui la D. fosse stata informata della pendenza del giudizio di divisione, tale circostanza sarebbe stata ininfluenza ai fini dell'assunzione del rischio della mancata assegnazione dell'immobile compravenduto al proprio dante causa, giacché tale rischio era connaturato all'atto di compravendita, o meglio allo stato giuridico dell'immobile acquistato, del quale osserva il ricorrente la D. non ha mai affermato di non aver avuto conoscenza o comprensione.

3.2. Con il secondo motivo è dedotta ai sensi, nuovamente, dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 4) è dedotta violazione e falsa applicazione degli artt. 1176, 1218, 1223 e 2697 c.c.

Nel quantificare il pregiudizio subito dalla D. con riferimento all'intero corrispettivo versato per la vendita, la Corte partenopea avrebbe violato le norme sulla necessità dell'esistenza del nesso causale tra l'inadempimento e il danno lamentato, nonché sulla distribuzione dell'onere della prova, incorrendo in un vizio rilevabile non solo di violazione di legge, ma pure alla stregua di una motivazione perplessa.

Ed invero, nell'affermare che l'ammontare del danno non sarebbe stato oggetto di specifica contestazione tra le parti, il giudice di appello, avrebbe disatteso un rilievo in tal senso formulato dall'odierno ricorrente sin dalla sua costituzione nel giudizio di primo grado. Inoltre, il D.T. sottolinea come parte attrice non abbia mai provato non solo di aver effettivamente perso il bene, e il suo controvalore, all'esito della divisione, ma neppure di averne perso la disponibilità materiale, per essere stata costretta a rilasciarlo.

4 Ha resistito all'avversaria impugnazione, con controricorso, D.M., per chiedere che la stessa sia dichiarata inammissibile o comunque rigettata.

Quanto al primo profilo, si rileva essenzialmente che il ricorso del D.T. opererebbe una non consentita mescolanza di censure eterogenee rivolte all'indirizzo della sentenza impugnata, ed inoltre che questa avrebbe deciso la presente controversia conformemente alla giurisprudenza di questa Corte.

5. Ha proposto controricorso anche C.M., aderendo, tuttavia, alle conclusioni del ricorrente.

6. Il ricorrente D.T. e la controricorrente D. hanno presentato memorie, ex art. 378 c.p.c., insistendo nelle rispettive argomentazioni e replicando a quelle avversarie.

Diritto

RAGIONI DELLA DECISIONE

7. In via preliminare vanno disattese le eccezioni preliminari della d., circa l'inammissibilità dell'impugnazione del D.T..

Invero, quanto alla denunciata mescolanza di censure eterogenee, è sufficiente rilevare che il fatto che un singolo motivo sia articolato in più profili di doglianza, ciascuno dei quali avrebbe potuto essere prospettato come un autonomo motivo, non costituisce, di per sé, ragione di inammissibilità dell'impugnazione, dovendosi ritenere sufficiente, ai fini dell'ammissibilità del ricorso, che la sua formulazione permetta di cogliere con chiarezza le doglianze prospettate onde consentirne, se necessario, l'esame separato esattamente negli stessi termini in cui lo si sarebbe potuto fare se esse fossero state articolate in motivi diversi, singolarmente numerati (così Cass. Sez. Un., sent. 6 maggio 2015, n. 9100, Rv. 635452-01; in senso sostanzialmente analogo, sebbene a contrario, si veda anche Cass. Sez. 3, ord. 17 marzo 2017, n. 7009, Rv. 643681-01).

Né, d'altra parte, sussiste nella specie il motivo di inammissibilità contemplato dall'art. 360-bis c.p.c., comma 1, n. 1), considerato che la questione iuris sottoposta all'esame del giudice di appello (ed oggi, di questa Corte) presenta carattere di novità, cioè che per definizione esclude che la sua decisione essere avvenuta in conformità con i precedenti della

giurisprudenza di legittimità .

8. CiÃ² premesso, il ricorso va rigettato.

8.1. Il primo motivo di ricorso che, peraltro, si articola in due diverse censure non Ã¨ fondato.

8.1.1. Tale esito si impone, in primo luogo, per la censura proposta ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), che denuncia il vizio motivazionale dal quale la sentenza impugnata sarebbe affetta.

Ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), nel testo novellato dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54, comma 1, lett. b), convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, 134 (applicabile *ratione temporis* al presente giudizio) il sindacato di questa Corte Ã¨ destinato ad investire la parte motiva della sentenza solo entro il *minimo costituzionale*. (cfr. Cass. Sez. Un., sent. 7 aprile 2014, n. 8053, Rv. 629830-01, nonchÃ©, *ex multis*, Cass. Sez. 3, ord. 20 novembre 2015, n. 23828, Rv. 63778101; Cass. Sez. 3, sent. 5 luglio 2017, n. 16502, Rv. 637781-01).

Lo scrutinio di questa Corte Ã¨, dunque, ipotizzabile solo in caso di motivazione *meramente apparente*, configurabile, oltre che nell'ipotesi di *carezza grafica* della stessa, quando essa, *benchÃ©* graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perchÃ© recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento (Cass. Sez. Un., sent. 3 novembre 2016, n. 22232, Rv. 641526-01), o perchÃ© affetta da *irriducibile contraddittorietÃ* (cfr. Cass. Sez. 3, sent. 12 ottobre 2017, n. 23940, Rv. 645828-01), ovvero connotata da *affermazioni inconciliabili* (da ultimo, Cass. Sez. 6-Lav., ord. 25 giugno 2018, n. 16111, Rv. 649628-01), mentre *resta irrilevante* il semplice difetto di *sufficienza* della motivazione (Cass. Sez. 2, ord. 13 agosto 2018, n. 20721, Rv. 650018-01).

Orbene, nessuna delle descritte evenienze ricorre nel caso in esame, non potendo ritenersi affatto *perplesso* l'iter motivazionale sviluppato dalla Corte partenopea, come riassumibile nel passaggio da ritenersi quale sua *ratio decidendi* che ravvisa nelle due omissioni del notaio rogante (mancato espletamento delle visure e successivo, conseguente, difetto di menzione, nel contratto, della trascrizione della domanda giudiziale di divisione) i comportamenti che avevano privato la D. di poter valutare la convenienza dell'affare e di addivenire alla compravendita con la piena conoscenza di tutti gli elementi necessari, e ciÃ² *pur volendo* ritenere il contratto come compravendita di singoli beni.

Il tema Ã¨, piuttosto, quello che forma oggetto della seconda censura articolata con il primo motivo, ovvero quella di violazione degli artt. 1103, 1176 e 1218 c.c., se tale affermazione sia corretta *in iure*, o non integri, piuttosto, il vizio di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3).

8.1.2. Neppure tale censura Ã, perÃ², fondata.

La tesi sviluppata dal ricorrente, benchÃ suggestivamente argomentata, non coglie nel segno.

Non puÃ² condividersi, infatti, lâ? assunto su cui essa si fonda, ovvero che la qualificazione della vendita â?de quaâ? come avente effetti obbligatori escluda la responsabilitÃ del notaio, per non avere effettuato le ricerche e, dunque, prospettato â? allâ?esito di esse â? che vi era giÃ unâ?azione di divisione giudiziale trascritta.

Invero, colui che acquista una quota ideale di beni facenti parte di una comunione ereditaria, ignorando â? per carenza della dovuta informazione da parte del notaio (e della parte venditrice) â? che giÃ pende procedimento divisionale, non puÃ² essere considerato alla stregua di chi, invece, opera lâ?acquisto conoscendo tale circostanza, o, addirittura, lo realizza senza la pendenza di alcuna divisione. La circostanza che, in tutti questi casi, la vendita abbia effetti obbligatori non assume rilevanza in relazione a quanto â? rispettivamente, dal notaio, nella corretta esecuzione della propria prestazione professionale, e dalla parte venditrice, ex art. 1337 c.c. â? Ã doveroso aspettarsi, nel momento in cui la parte acquirente si determini allâ?acquisto.

Difatti, Ã sul piano della libera formazione della volontÃ negoziale che la condizione di chi sia a conoscenza della pendenza del procedimento divisionale (o, a maggior ragione, della sua inesistenza) risulta diversa da quella di chi sia, viceversa, allâ?oscuro di tale circostanza. Non Ã, infatti, la stessa cosa acquistare la quota ideale in un contesto in cui essa si ponga come â?res litigiosaâ?, perchÃ gli eredi (ivi compreso il venditore) non si sono messi dâ?accordo su come dividere avendo giÃ instaurato il giudizio divisionale, e acquistare, invece, in una situazione in cui non Ã certo se la divisione si dovrÃ fare in un giudizio o potrÃ avvenire amichevolmente.

Tanto Ã sufficiente per ritenere â? ponendo a confronto le due situazioni â? che, nel primo caso, lâ?acquirente non Ã messo in condizione di valutare pienamente lâ?opportunità (e la convenienza) dellâ?affare, dipendendo non solo la scelta di addivenire alla conclusione del contratto, ma anche quella di stipularlo a condizioni economiche differenti, proprio dalla ponderazione della situazione di litigiositÃ della â?resâ?, nonchÃ, al limite, dallo stato in cui la procedura divisionale si trovi.

Dâ?altra parte, a conferma della qui proposta conclusione, non pare irrilevante osservare come, nella piÃ¹ recente giurisprudenza di questa Corte, vi sia una tendenza a valorizzare, nella formazione del contratto, la tutela della libertÃ negoziale rispetto a comportamenti che â? sebbene non assumano propriamente rilievo quali vizi del consenso â? si presentano in contrasto con lâ?obbligo di buona fede, rivelandosi idonei ad indurre il contraente che ne sia vittima a realizzare un assetto di interessi piÃ¹ svantaggioso rispetto a quello che sarebbe scaturito in loro assenza (cfr. Cass. Sez. 3, sent. 17 settembre 2013, n. 21255, Rv. 628701-01; Cass. Sez. 1, sent. 23 marzo 2016, n. 5726, Rv. 639093-01).

Orbene, identica necessit  di garantire la pi 1 ampia tutela possibile alla libert  negoziale si pone non solo rispetto al comportamento di ciascuno dei paciscenti, ma anche di terzi, ivi compreso il notaio incaricato della redazione dell'atto, potendo, al riguardo, utilmente richiamarsi il principio secondo cui esso,   richiesto della redazione di un atto pubblico di trasferimento immobiliare ha l'obbligo di compiere le attivit  preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare,   tenuto ad effettuare le visure catastali e ipotecarie, la cui eventuale omissione   fonte di responsabilit  per violazione non gi  dell'obbligo di diligenza professionale qualificata, ma della clausola generale della buona fede oggettiva o correttezza, ex art. 1175 c.c., quale criterio determinativo ed integrativo della prestazione contrattuale, che impone il compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della controparte  (cfr. Cass. Sez. 3, sent. 20 agosto 2015, n. 16990, Rv. 636622-01).

8.1.3. Il primo motivo di ricorso va, dunque, nel complesso rigettato.

8.2. Il secondo motivo  , invece, inammissibile, ai sensi dell'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6).

Siffatto esito si impone, innanzitutto, perch  il ricorrente   a fronte dell'affermazione della Corte territoriale, secondo cui non sarebbe stato da esso contestato il danno, come individuato dall'attrice (ed appellante) D., ovvero   sub specie  di esborso del prezzo di acquisto   si   limitato a riprodurre un passo della comparsa di costituzione (e della memoria ex art. 183 c.p.c.) da cui non si evince affatto l'esistenza di una simile contestazione. Ma, soprattutto, la declaratoria di inammissibilit  del motivo, ai sensi della norma sopra richiamata, risulta conseguenza del fatto che il ricorrente neppure ha chiarito se tale contestazione fosse stata prospettata (  recte : riproposta) nella comparsa di costituzione in appello. Difatti, nel giudizio di cassazione,   qualora siano prospettate questioni di cui non vi sia cenno nella sentenza impugnata, il ricorrente deve, a pena di inammissibilit  della censura, non solo allegarne l'avvenuta loro deduzione dinanzi al giudice di merito ma, in virt 1 del principio di autosufficienza, anche indicare in quale specifico atto del giudizio precedente ci 2 sia avvenuto, giacch  i motivi di ricorso devono investire questioni gi  comprese nel   thema decidendum  del giudizio di appello, essendo preclusa alle parti, in sede di legittimit , la prospettazione di questioni o temi di contestazione nuovi, non trattati nella fase di merito n  rilevabili di ufficio  (cfr., da ultimo, Cass. Sez. 2, sent. 9 agosto 2018, n. 20694, Rv. 650009-01).

9. Le spese   da liquidarsi come da dispositivo   seguono la soccombenza, essendo pertanto poste a carico sia del ricorrente che del C., avendo costui proposto, nella sostanza, un ricorso adesivo rispetto a quello del D.T., e potendo ritenersi, pertanto, anch'esso soccombente (cfr. Cass. Sez. 1, sent. 16 novembre 1976, n. 4252, Rv. 382940-01).

10. A carico del ricorrete D.T., stante il rigetto del ricorso, sussiste lâ??obbligo di versare un ulteriore importo a titolo di con sussiste tributo unificato, ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e, per lâ??effetto, condanna D.T.G. e di C.M. a rifondere a D.M. le spese del presente giudizio, nella misura che liquida â?? a carico di ciascuno di essi â?? in Euro 2.200,00, piÃ¹ Euro 200,00 per esborsi, oltre spese forfetarie nella misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, nel testo introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, la Corte dÃ atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente D.T.G., dellâ??ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

CosÃ¬ deciso in Roma, allâ??esito di pubblica udienza della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 16 marzo 2018.

Depositato in Cancelleria il 30 gennaio 2019

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *Il notaio ha l'obbligo di compiere le attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti ed è tenuto ad effettuare le visure catastali e ipotecarie, la cui eventuale omissione è fonte di responsabilità per violazione della clausola generale della buona fede oggettiva o correttezza.*

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 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 un'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 delle conoscenze che devono far parte del normale bagaglio di un professionista che svolge la sua attività principale nel campo della contrattazione immobiliare. Quanto agli altri suoi compiti, il

Giurispedia.it