Cassazione civile sez. II - 19/05/2000, n. 6514. Pres. Spadone. Est. Triola.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 5 aprile 1988 Bianca C. conveniva davanti al Tribunale di Bologna il notaio A. F. ed esponeva:

- che in data 7 settembre 1979 aveva concluso con la Smirne s.p.a. un contratto preliminare relativo all'acquisto di un appartamento in un edificio in Bologna;
- che in quella occasione le erano state consegnate delle tabelle millesimali;
- che in data 24 marzo 1960 il notaio A. F. aveva rogato il contratto definitivo, dal quale risultava acquirente per metà anche Enrico C.;
- che successivamente era venuta a conoscenza che le tabelle millesimali allegate al contratto definitivo non coincidevano con quelle allegate al contratto preliminare, in quanto in base ad esse la proprietà del cortile, che avrebbe dovuto essere comune, risultava essere riservata alla società venditrice;
- che il notaio, inoltre, aveva svincolato a favore della società alienante la somma di lire 12.000.000, che gli era stata affidata in garanzia, in violazione delle disposizioni contenute nel mandato che gli ara stato conferito e cioè senza previa convocazione delle parti stipulanti; tanto premesso, l'attrice chiedeva la condanna del convenuto al risarcimento dei danni.

Il notaio A. F., costituitosi, resisteva alla domanda, che veniva rigettata dal Tribunale di Bologna con sentenza del 9 novembre 1993.
Bianca C. proponeva appello, che veniva rigettato dalla Corte di appello di Bologna con sentenza in data 11 giugno 1997.
I giudici di secondo grado ritenevano, in primo luogo, che non vi fossero le condizioni per autorizzare la presentazione della querela di falso contro l'atto in data 24 marzo 1980.
A fondamento della querela Bianca C. assumeva che il notaio si era presentato alle parti convenute nel suo studio per la stipulazione del rogito col testo dell'atto da redigere già in gran parte dattiloscritto, e che nel testo dattiloscritto erano stati lasciati alcuni spazi bianchi, poi riempiti a mano dal notaio davanti alle parti. La falsità sarebbe consistita nel difetto di contestualità tra le dichiarazioni negoziali delle parti al notaio e la redazione dell'atto pubblico.
Secondo la Corte di appello il notaio, adeguandosi ad una, prassi ammessa e consolidata, dopo avere predisposto l'atto, ne aveva comunque portato a conoscenza delle parti tutto il suo contenuto, per cui era da escludere che vi fosse stata immutatio veri. I giudici di secondo grado ritenevano, poi, che vanamente l'appellante si doleva del fatto che non erano stati ammessi i mezzi istruttori tendenti a dimostrare (tra l'altro) che al momento del rogito non era stato fatto alcun accenno al cambiamento delle tabelle millesimali rispetto a quelle menzionate nel contratto preliminare del 7 settembre 1979.
Dal contratto preliminare in questione, infatti, si ricava che a tale data nè il regolamento condominiale nè le tabelle millesimali definitive erano state ancora approvate e che quelle in vigore erano provvisorie;

dallo stesso contratto si evinceva inoltre che Bianca C. si era obbligata ad osservare il regolamento che sarebbe stato approvato e le tabelle millesimali definitive. Nell'atto definitivo di vendita in data 24 Marzo 1980 Bianca C., assistita dal proprio avvocato, aveva espressamente dichiarato di accettare le tabelle millesimali allegate ad un precedente rogito in data 18 dicembre 1979. Tale specifica ed esplicita accettazione escludeva qualsiasi responsabilità da parte del notaio in relazione al cambiamento delle tabelle millesimali rispetto a quelle provvisorie di cui al contratto preliminare. In relazione a ciò, appariva evidente che i mezzi istruttori sulla cui ammissione Bianca C. insisteva apparivano ultronei e defatigatori. La Corte di appello riteneva anche infondata la tesi di Bianca C. secondo la quale il contratto definitivo era nullo per avere il notaio omessa la lettura tabelle millesimali.

L'art. 51 n. 8 1. not., infatti, prevede l'obbligo della lettura per i titoli inseriti o allegati all'atto pubblica e non anche per quelli semplicemente richiamati o menzionati (nella specie: il precedente contratto ricevuto dal notaio al quale erano state allegate le tabelle millesimali definitive).

Infondatamente, infine, Bianca C. sosteneva che il notaio A. F. aveva svincolato in favore della soc. Smirne la somma di lire 12.000.000, costituente parte del prezzo, in violazione del mandato conferitogli.

Tale mandato contemplava l'apertura della busta sigillata, contenente un libretto al portatore (sul quale era depositata la somma di lire 12.000.000) e la consegna dello stesso all'avente diritto, previa convocazione della parte rogante e comunque, trascrizione avvenuta dell'atto di compravendita, entro e non oltre il 30 aprile 1980.

L'interpretazione letterale e logica portava a ritenere che lo svincolo della somma doveva avvenire, in ogni caso, prescindendo dalla convocazione delle parti, entro e non oltre il 30 aprile 1980 a trascrizione del rogito avvenuta ed il notaio a tanto si era attenuto.
Bianca C. ha proposto ricorso per cassazione; con quattro motivi.
Resiste con controricorso A. F..
Entrambe le parti hanno depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Da un punto di vista logico sembra opportuno esaminare per primo il terzo motivo del ricorso con il quale Bianca C. si duole della mancata autorizzazione alla presentazione della querela di falso, sostenendo che nella specie il notaio avrebbe falsamente attestato che gli acquirenti avevano accettato la modifica delle tabelle millesimali.
La doglianza è inammissibile, in quanto propone un profilo di falso diverso da quello fatto valere nel giudizio di merito e che riguardava la asserita non contestualità tra la redazione dell'atto e la manifestazione della volontà negoziale, ma non poneva in discussione la veridicità sostanziale di quanto dall'atto stesso risultava.
Per incidenza si rileva che, comunque, nell'atto in questione non risulta alcuna dichiarazione espressa degli acquirenti dì accettazione delle modifiche delle tabelle millesimali, ma la semplice: accettazione delle tabelle allegate ad un precedente rogito.
Con il primo e secondo motivo che possono essere esaminati congiuntamente, la ricorrente ribadisce la sua tesi secondo la quale spettava al notaio rogante informare gli acquirenti del fatto che le

tabelle millesimali di cui si faceva menzione nel contratto definitivo non coincidevano con quelle alle quali si era fatto riferimento nel contratto preliminare, per cui erroneamente non sono stati ammessi i mezzi istruttori diretti a provare che tale informazione era mancata.

Le doglianze sono sostanzialmente fondate, anche se a sostegno delle stesse vengono fuori luogo invocati gli artt. 47, terzo comma, e 51 n. 8 l. not.

La prima di tali disposizioni, infatti, stabilendo che "spetta al notaio soltanto d'indagare la volontà delle parti e dirigere personalmente la compilazione integrale dell'atto", intende semplicemente affermare che il notaio non può delegare ad altri l'indagine sulla volontà delle parti e la traduzione della stessa nell'atto pubblico, per cui la partecipazione di terzi alla formazione di tale atto non è ammessa se non nei limiti della attività di semplice scritturazione sotto dettatura del notaio.

La seconda di tali disposizioni prevede la lettura (in mancanza di espressa dispensa) delle scritture e dei titoli inseriti nell'atto, ma non anche di quelli semplicemente menzionati in esso, come correttamente rilevato dalla Corte di appello.

Il problema della eventuale responsabilità del notaio A. F. andava affrontato tenendo conto che è Pacifico che lo stesso aveva redatto il contratto preliminare.

È evidente, allora, che il notaio, in occasione della stipula del contratto definitivo, avrebbe avuto l'obbligo, ai sensi degli artt. 1175 e 1375 cod. civ., di informare gli acquirenti, ove gli stessi non ne fossero stati già a conoscenza aliunde, della circostanza che, per

effetto di un suo precedente rogito, in difformità da quanto sarebbe risultato ove il contratto definitivo sì fosse limitato a riprodurre le pattuizioni di cui al contratto preliminare (il che legittimamente gli acquirenti si attendevano), il Cortile dell'edificio del quale faceva parte l'appartamento oggetto della vendita, in deroga all'art. 1117 cod. civ., era di proprietà esclusiva della società venditrice.

A tal fine è irrilevante che gli acquirenti, in sede di stipula del contratto definitivo, avevano dichiarato di accettare le tabelle millesimali allegate al rogito in data 18 dicembre 1979.

Il Problema, intatti, era proprio quello di stabilire se una tale accettazione da parte degli acquirenti era stata posta in essere nella consapevolezza della non coincidenza tra tali tabelle millesimali quelle richiamate nel Contratto preliminare.

Alla, luce di tali considerazioni appare evidente l'errore nel quale è incorsa la sentenza impugnata, ritenendo "ultronei e defatigatori" i mezzi istruttori richiesti dalla attuale ricorrente ed aventi pacificamente per oggetto una circostanza decisiva ai fini della eventuale affermazione della responsabilità del notaio rogante.

Con il quarto motivo la ricorrente, oltre a ribadire genericamente quanto già detto nei precedenti motivi, si duole della mancata affermazione della responsabilità del notaio per non avere lo stesso aperto la busta che gli era stata consegnata previa convocazione di tutte le parti.

La doglianza non può trovare accoglimento, in quanto la ricorrente si limita a proporre, in ordine all’individuazione del contenuto del mandato conferito al notaio A. F. una interpretazione diversa da

quella cui hanno aderito, con motivazione adeguata a priva di vizi logici o giuridici, e quindi insindacabile in questa Sede, i giudici di merito.

In definitiva, vanno accolti, per quanto di ragione, il primo ed il secondo motivo mentre vanno rigettati il terzo ed il quarto motivo.

In relazione alle doglianze accolte la sentenza impugnata va cassata, con rinvio, per un nuovo esame, alla Corte di appello di Bologna, che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie per quanto di ragione il primo ed il secondo motivo; rigetta il terzo ed il quarto motivo; cassa e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte di appello di Bologna.

Roma, 25 gennaio 2000