Cassazione civile sez. III - 06/05/2020, n. 8497. Pres. Travaglino. Est. Scarano.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 9/6/2017 la Corte d'Appello di Firenze ha respinto il gravame interposto dal sig. C.F. in relazione alla pronunzia Trib. Firenze n. 3304 del 2008, di accoglimento della domanda nei suoi confronti proposta dai sigg. M.G. ((OMISSIS)), M.G. ((OMISSIS)) e P.M., di risarcimento dei danni subiti in conseguenza dell'effettuato rogito nella sua qualità di notaio di atto di compravendita immobiliare in data (OMISSIS), omettendo di formulare la richiesta di applicazione della valutazione automatica del valore dell'immobile L. n. 154 del 1996, ex art. 12, che aveva determinato il successivo accertamento dell'ufficio del Registro sul valore reale dei beni con liquidazione dell'imposta e irrogazione di sanzioni.

Avverso la suindicata pronunzia della corte di merito il C. propone ora ricorso per cassazione, affidato a 3 motivi.

Resiste con controricorso il Ma.Gi. ((OMISSIS)).

Gli altri intimati non hanno svolto attività difensiva.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il 1 motivo il ricorrente denunzia "omesso esame" di fatto decisivo per il giudizio, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

Con il 2 motivo denunzia "violazione o falsa applicazione" della L. n. 154 del 1988, art. 12, D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 51, 52, 53, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Con il 3 motivo denunzia "violazione o falsa applicazione" dell'art. 1176 c.p.c., in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Il ricorso è sotto plurimi profili inammissibile.

Va anzitutto osservato che esso risulta formulato in violazione del requisito a pena di inammissibilità richiesto all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6, nel caso non osservato laddove viene operato il riferimento ad atti e documenti del giudizio di merito (in particolare, all'"atto di citazione", alla sentenza del giudice di prime cure, all'atto di appello, all'"atto di compravendita del 29/07/1996", all'"oggetto della prestazione d'opera professionale"), limitandosi a meramente richiamarli, senza invero debitamente fornire puntuali indicazioni necessarie ai fini della relativa individuazione con riferimento alla sequenza dello svolgimento del processo inerente alla documentazione, come pervenuta presso la Corte Suprema di Cassazione, al fine di renderne possibile l'esame (v., da ultimo, Cass., 16/3/2012, n. 4220), con precisazione (anche) dell'esatta collocazione nel fascicolo d'ufficio o in quello di parte, e se essi siano stati rispettivamente acquisiti o prodotti (anche) in sede di giudizio di legittimità (v. Cass., 23/3/2010, n. 6937; Cass., 12/6/2008, n. 15808; Cass., 25/5/2007, n. 12239, e, da ultimo, Cass., 6/11/2012, n. 19157), la mancanza anche di una sola di tali indicazioni rendendo il ricorso inammissibile (cfr. Cass., Sez. Un., 27/12/2019, n. 34469; Cass., Sez. Un., 19/4/2016, n. 7701).

Non sono infatti sufficienti affermazioni - come nel caso - apodittiche, non seguite da alcuna dimostrazione.

A tale stregua, l'accertamento in fatto e la decisione dai giudici di merito adottata rimangono invero dall'odierno ricorrente non idoneamente censurati.

È al riguardo appena il caso di osservare che i requisiti di formazione del ricorso per cassazione ex art. 366 c.p.c., vanno indefettibilmente osservati, a pena di inammissibilità del medesimo.

Essi rilevano ai fini della giuridica esistenza e conseguente ammissibilità del ricorso, assumendo pregiudiziale e prodromica rilevanza ai fini del vaglio della relativa fondatezza nel merito, che in loro difetto rimane invero al giudice imprescindibilmente precluso (cfr. Cass., 6/7/2015, n. 13827; Cass., 18/3/2015, n. 5424; Cass., 12/11/2014, n. 24135; Cass., 18/10/2014, n. 21519; Cass., 30/9/2014, n. 20594; Cass., 5 19/6/2014, n. 13984; Cass., 20/1/2014, n. 987; Cass., 28/5/2013, n. 13190; Cass., 20/3/2013, n. 6990; Cass., 20/7/2012, n. 12664; Cass., 23/7/2009, n. 17253; Cass., 19/4/2006, n. 9076; Cass., 23/1/2006, n. 1221).

Va per altro verso posto in rilievo, con particolare riferimento al 1 e al 2 motivo, come al di là della formale intestazione dei motivi il ricorrente deduca in realtà doglianze (anche) di vizio di motivazione al di là dei limiti consentiti dalla vigente formulazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (v. Cass., Sez. Un., 7/4/2014, n. 8053), nel caso ratione temporis applicabile, sostanziantesi nel mero omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti, dovendo riguardare un fatto inteso nella sua accezione

storico-fenomenica, e non anche come nella specie all'omesso esame (in tutto o in parte) di domande (che va se del caso fatto valere quale error in procedendo in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), all'illogicità e incongruenza della motivazione nonchè all'omessa e a fortiori all'erronea valutazione di determinate emergenze probatorie (che assumono se del caso rilievo solamente sotto il profilo dell'eventuale violazione ex art. 132 c.p.c.), (cfr. Cass., Sez. Un., 7/4/2014, n. 8053, e, conformemente, Cass., 29/9/2016, n. 19312).

Deve ulteriormente porsi in rilievo che non risultano - anche alla stregua di quanto sopra rilevato ed esposto - idoneamente censurate le rationes decidendi - che vanno senz'altro ribadite - secondo cui il notaio, che nella qualità è tenuto ad adempiere con la diligenza qualificata ex art. 1176 c.c., comma 2 e art. 2236 c.c. (cfr. Cass., 29/8/2019, n. 21775) è tenuto al dovere di consiglio (cfr. Cass., 18/5/2017, n. 12482) anche relativamente all'esistenza e all'applicazione di determinate agevolazioni fiscali e in caso di stipulazione di compravendita immobiliare è tenuto a provvedere direttamente all'istanza per l'attribuzione della rendita catastale ovvero ad inserire la richiesta sulla base della valutazione automatica desumibile dalla rendita catastale non ancora attribuita, ovvero, laddove non voglia provvedervi direttamente, a rendere di cui edotte le parti (cfr. Cass., 263/2008, n. 7857. Cfr. 14/2/2017, n. 3768).

Tale obbligo trova invero fondamento non già nella diligenza professionale qualificata (in tal senso v. invero Cass., 14/2/2017, n. 3768) bensì nella clausola generale (nell'applicazione pratica e in dottrina indicata anche come "principio" o come "criterio") di buona

fede oggettiva o correttezza ex artt. 1175 c.c. (cfr. Cass., 20/8/2015, n. 16990; Cass., 2/30/2012, n. 16754; Cass., 11/5/2009, n. 10741). Come osservato anche in dottrina, oltre che regola (artt. 1337,1358,1375 e 1460 c.c.) di comportamento (quale dovere di solidarietà, fondato sull'art. 2 Cost. (v. Cass., 10/11/2010, n. 22819; Cass., 22/1/2009, n. 1618; Cass., Sez. Un., 25/11/2008, 28056), che trova applicazione a prescindere alla sussistenza di specifici obblighi contrattuali, in base al quale il soggetto è tenuto a mantenere nei rapporti della vita di relazione un comportamento leale, specificantesi in obblighi di informazione e di avviso, nonchè volto alla salvaguardia dell'utilità altrui nei limiti dell'apprezzabile sacrificio, dalla cui violazione conseguono profili di responsabilità: v. Cass., 27/4/2011, n. 9404; Cass., Sez. Un., 25/11/2008, n. 28056; Cass., 24/7/2007, n. 16315; Cass., 13/4/2007, n. 8826; Cass., 27/10/2006, n. 23273; Cass., 20/2/2006, n. 3651. V. altresì Cass., 24/9/1999, n. 10511; Cass., 20/4/1994, n. 3775), e regola (art. 1366 c.c.) di interpretazione del contratto (v. Cass., Sez. Un., 8/3/2019, n. 6882; Cass., 6/5/2015, n. 9006; Cass., 23/10/2014, n. 22513; Cass., 23/5/2011, n. 11295; Cass., Sez. Un., 18/2/2010, n. 3947; Cass., 25/5/2007, n. 12235; Cass., 20/5/2004, n. 9628), la buona fede oggettiva o correttezza è infatti anche criterio di determinazione della prestazione contrattuale, costituendo invero fonte - altra e diversa sia da quella eteronoma suppletiva ex art. 1374 c.c. (in ordine alla quale v. la citata Cass., 27/11/2012, n. 20991) che da quella cogente ex art. 1339 c.c. (in relazione alla quale cfr. Cass., 10/7/2008, n. 18868; Cass., 26/1/2006, n. 1689; Cass., 22/5/2001, n. 6956. V. altresì

Cass., 9/11/1998, n. 11264) - di integrazione del comportamento dovuto (v. Cass., 30/10/2007, n. 22860), là dove impone di compiere quanto necessario o utile a salvaguardare gli interessi della controparte, nei limiti dell'apprezzabile sacrificio (che non si sostanzi cioè in attività gravose o eccezionali o tali da comportare notevoli rischi o rilevanti sacrifici (v. Cass., 30/3/2005, n. 6735; Cass., 9/2/2004, n. 2422), come ad esempio in caso di specifica tutela giuridica, contrattuale o extracontrattuale, non potendo considerarsi implicare financo l'intrapresa di un'azione giudiziaria (v. Cass., 21/8/2004, n. 16530), anche a prescindere dal rischio della soccombenza (v. Cass., 15/1/1970, n. 81)).

L'impegno imposto dall'obbligo di buona fede oggettiva o correttezza va quindi correlato alle condizioni del caso concreto, alla natura del rapporto, alla qualità dei soggetti coinvolti (v. Cass., 30/10/2007, n. 22860).

L'obbligo di buona fede oggettiva o correttezza è infatti da valutarsi alla stregua della causa concreta dell'incarico conferito al professionista dal committente, e in particolare al notaio (cfr. Cass., Sez. Un., 31/7/2012, n. 13617. V. anche Cass., 28/1/2003, n. 1228; Cass., 13/6/2002, n. 8470. Per il riferimento alla serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi e alla sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto medesimo cfr. altresì Cass., 28/11/2007, n. 24733, e, conformemente, Cass., 5/12/2011, n. 26020), e cioè con lo scopo pratico dalle parti perseguito mediante la stipulazione, o, in altre parole, con l'interesse che l'operazione

contrattuale è propriamente volta a soddisfare (cfr. Cass., Sez. Un., 11/11/2008, n. 26973; Cass., 7/10/2008, n. 24769; Cass., 24/4/2008, n. 10651; Cass., 20/12/2007, n. 26958; Cass., 11/6/2007, n. 13580; Cass., 22/8/2007, n. 17844; Cass., 24/7/2007, n. 16315; Cass., 27/7/2006, n. 17145; Cass., 8/5/2006, n. 10490; Cass., 14/11/2005, n. 22932; Cass., 26/10/2005, n. 20816; Cass., 21/10/2005, n. 20398. V. altresì Cass., 7/5/1998, n. 4612; Cass., 16/10/1995, n. 10805; Cass., 6/8/1997, n. 7266; Cass., 3/6/1993, n. 3800. Da ultimo v. Cass., 25/2/2009, n. 4501; Cass., 12/11/2009, n. 23941; Cass., Sez. Un., 18/2/2010, n. 3947; Cass., 18/3/2010, n. 6538; Cass., 9/3/2011, n. 5583; Cass., 23/5/2011, n. 11295, nonchè la citata Cass., 27/11/2012, n. 20991).

L'obbligo di effettuare le visure ipocatastali incombe allora senz'altro al notaio officiato della stipulazione di un contratto di trasferimento immobiliare anche in caso di utilizzazione della forma della scrittura privata autenticata (v. Cass., 20/8/2015, n. 16990; Cass., 1/12/2009, n. 25270; Cass., 31/5/2006, n. 13015; Cass., 16/3/2006, n. 5868).

Nè al fine di escluderne la responsabilità rilievo alcuno può invero riconoscersi alla circostanza che l'utilizzazione della forma della scrittura privata risponda a scelta della parte, la quale si sia rivolta al notaio "per la autenticazione delle firme di una scrittura privata di compravendita" in precedenza da terzi o da essa stessa redatta (diversamente v. peraltro Cass., 23/12/2004, n. 23934; Cass., 18/1/2002, n. 547. E già Cass., 22/3/1994, n. 2699; Cass., 6/4/1995, n. 4020; Cass., 20/1/1994, n. 475).

La clausola di buona fede o correttezza ha infatti - come detto - valenza generale, e trova anche in tal caso applicazione (cfr. Cass., 20/1/2013, n. 2071).

Orbene, i suindicati principi sono stati sostanzialmente osservati nell'impugnata sentenza. A tale stregua il ricorso è inammissibile (anche) ex art. 360 bis c.p.c..

Emerge dunque evidente come nella specie il ricorrente invero inammissibilmente prospetti una rivalutazione del merito della vicenda comportante accertamenti di fatto invero preclusi a questa Corte di legittimità, nonchè una rivalutazione delle emergenze probatorie, laddove solamente al giudice di merito spetta individuare le fonti del proprio convincimento e a tale fine valutare le prove, controllarne la attendibilità e la concludenza, scegliere tra le risultanze istruttorie quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione, dare prevalenza all'uno o all'altro mezzo di prova, non potendo in sede di legittimità riesaminare il merito dell'intera vicenda processuale, atteso il fermo principio di questa Corte secondo cui il giudizio di legittimità non è un giudizio di merito di terzo grado nel quale possano sottoporsi alla attenzione dei giudici della Corte Suprema di Cassazione elementi di fatto già considerati dai giudici del merito, al fine di pervenire ad un diverso apprezzamento dei medesimi.

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo in favore del controricorrente sig. Ma.Gi. ((OMISSIS)), seguono la soccombenza.

Non è viceversa a farsi luogo a pronunzia in ordine alle spese del giudizio di cassazione in favore degli altri intimati, non avendo i medesimi svolto attività difensiva.

P.Q.M

La Corte dichiara il ricorso inammissibile. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 3.200,00, di cui Euro 3.000,00 per onorari, oltre a spese generali ed accessori come per legge in favore del controricorrente sig. Ma.Gi. ((OMISSIS)).

Così deciso in Roma, il 23 ottobre 2019.

Depositato in Cancelleria il 6 maggio 2020