Cassazione civile sez. III - 20/08/2015, n. 16990. Pres. Vivaldi. Est. Scarano.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 21/4/2011 la Corte d'Appello di Milano, in accoglimento del gravame interposto dal sig. L.P. e in conseguente riforma della pronunzia Trib. Milano n. 2598/07, ha rigettato la domanda nei confronti del medesimo proposta dai sigg. V.A. e S.E.E.M. di condanna al pagamento di somma a titolo di risarcimento dei danni lamentati in conseguenza di atto di rettifica, non preceduto dalle necessarie verifiche, della compravendita di bene immobile sito nel Comune di (OMISSIS) precedentemente dal predetto nella sua qualità di notaio stipulato, con ricomprensione (anche) della porzione di terreno retrostante ivi non contemplata, e successivamente alla detta rettifica rivelatasi essere di proprietà di terzi.

Avverso la suindicata pronunzia della corte di merito i sigg. V. e S. propongono ora ricorso per cassazione, affidato a 2 motivi, illustrati da memoria.

Resiste con controricorso il L..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il 1 motivo i ricorrenti denunziano violazione e falsa applicazione degli artt. 1176, 1218 e 1223 c.c., in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3; nonchè "omessa e contraddittoria" motivazione su

punto decisivo della controversia, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

Con il 2 motivo denunziano contraddittoria motivazione su punto decisivo della controversia, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

Si dolgono che, pur avendo ritenuto il notaio responsabile per "avere rettificato l'atto di compravendita inserendovi l'appezzamento di terreno adibito a giardino di pertinenza dello stesso immobile, senza effettuare le opportune verifiche", la corte di merito abbia contraddittoriamente ed erroneamente escluso la sussistenza di "nesso causale tra condotta colposa del professionista stesso e danno occorso", laddove "è evidente che se il notaio avesse diligentemente adempiuto la prestazione professionale per la quale era stato incaricato dalle parti, gli acquirenti - odierni ricorrenti - non avrebbero dovuto sostenere i costi che invece hanno dovuto affrontare per acquistare la porzione di terreno che credevano di pertinenza dell'immobile, come del resto risulta dall'atto di rettifica".

Lamentano non essersi dalla corte di merito tenuto conto che la situazione determinatasi discende dal non averli a suo tempo il notaio informati "della reale situazione del bene oggetto della compravendita".

I motivi, che possono congiuntamente esaminarsi in quanto connessi, sono fondati e vanno accolti nei termini di seguito indicati.

Superato l'orientamento, formatosi sotto la previgente codificazione, in base al quale era da escludersi il relativo obbligo per il notaio rogante in assenza di espresso e specifico incarico al riguardo, si è da

epoca ormai risalente da questa Corte affermato che ove richiesto della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare il medesimo è tenuto al compimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, e in particolare all'effettuazione delle c.d. visure catastali e ipotecarie, allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà (v. Cass., 28/7/1969, n. 2861, e, più recentemente, Cass., 24/9/1999, n. 10493; Cass., 18/1/2002, n. 547).

La sussistenza di tale obbligo è stata dalla giurisprudenza di legittimità dapprima argomentata dal combinato disposto di cui agli art. 2913 c.c., e art. 28 L.N., in ragione della funzione pubblica del notaio (v. Cass., 1/8/1959, n. 2444), ovvero da quello di cui al D.P.R. n. 640 del 1972, art. 4 (secondo cui alle domande di voltura debbono essere acquisiti i certificati catastali) e art. 14 (che fa obbligo al notaio di chiedere la voltura), in base al quale il notaio è tenuto ad espletare attività di verifica catastale ed ipotecaria volta ad accertare la condizione giuridica ed il valore di un immobile, da tenersi distinta dalla normale indagine giuridica occorrente per la stipulazione dell'atto (v. Cass., 23/7/2004, n. 13825).

Successivamente, rimasta invero priva di seguito nella giurisprudenza di legittimità la tesi dottrinaria riconducente tale obbligo all'uso negoziale ex art. 1340 c.c., (da provarsi da colui che l'invoca), nel sottolinearsi che l'opera professionale di cui è richiesto il notaio non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto ma si estende alle attività preparatorie e successive volte ad assicurare la serietà e la certezza

degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti (da ultimo cfr. Cass., Sez. Un., 31/7/2012, n. 13617, ove la relativa omissione si è considerata integrare anche illecito deontologico comportante responsabilità disciplinare, trattandosi di violazione prevista dalla L. n. 89 del 1913, art. 138, come sostituito dal D.Lgs. n. 249 del 2006, art. 22), la fonte dell'obbligo in argomento è stata da questa Corte ravvisata nella diligenza che il notaio è tenuto ad osservare (v. già Cass., 1/3/1964, n. 525, e, da ultimo, Cass., 28/9/2012, n. 16549; Cass., 27/10/2011, n. 22398. V. anche Cass., 2/3/2005, n. 4427) nell'esecuzione del contratto d'opera professionale (v. già Cass., 25/10/1972, n. 3255, e, da ultimo, Cass., 5/12/2011, n. 26020; Cass., 28/11/2007, n. 24733; Cass., 23/10/2002, n. 14934; nel senso che tra notaio ed il cliente intercorre un rapporto professionale inquadrabile nello schema del mandato v. peraltro Cass., 18/03/1997, n. 2396), il cui contenuto si è da ultimo affermato essere da tale obbligo integrato ai sensi dell'art. 1374 c.c., (v. Cass., 27/11/2012, n. 20991).

La responsabilità del notaio, si è al riguardo altresì precisato, rimane esclusa solamente in caso di espresso esonero - per motivi di urgenza o per altre ragioni - da tale incombenza, con clausola inserita nella scrittura (v. Cass., 16/3/2006, n. 5868; per l'ammissibilità di una dispensa anche in forma verbale v. peraltro Cass., 1/12/2009, n. 25270), da considerarsi pertanto non già meramente di stile bensì quale parte integrante del contratto (v. Cass., 1/12/2009, n. 25270; Cass., 12/10/2009, n. 21612), sempre che appaia giustificata da esigenze concrete delle parti (v. Cass., 1/12/2009, n. 25270).

Quand'anche sia stato esonerato dalle visure, si è ulteriormente sottolineato, il notaio che sia a conoscenza o che abbia anche solo il mero sospetto della sussistenza di un'iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile oggetto della compravendita deve in ogni caso informarne le parti, essendo tenuto all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176 c.c., comma 2, e della buona fede (art. 1375 c.c.) (v. Cass., 2/7/2010, n. 15726; Cass., 11/1/2006, n. 264; Cass., 6/4/2001, n. 5158).

Orbene, a parte il rilievo che una limitazione della misura dello sforzo diligente dovuto nell'adempimento dell'obbligazione, e della conseguente responsabilità per il caso di relativa mancanza o inesattezza, non può farsi in ogni caso discendere (diversamente da quanto invero da questa Corte pure in passato affermato: cfr. Cass., 26/5/1993, n. 5926; Cass., 29/8/1987, n. 7127; Cass., 23/6/1979, n. 3520; Cass., 2/4/1975, n. 1185; Cass., 17/5/1972, n. 1504) dalla qualificazione della prestazione dovuta dal notaio in termini di "obbligazione di mezzi" (cfr. Cass., 9/10/2012, n. 17143; Cass., Sez. Un., 11/1/2008, n. 577; Cass., 13/4/2007, n. 8826; Cass., Sez. Un., 28/7/2005, n. 15781), va al riguardo (ulteriormente sviluppandosi quanto già emergente in nuce nelle più sopra richiamate pronunzie Cass., 2/7/2010, n. 15726; Cass., 11/1/2006, n. 264; Cass., 6/4/2001, n. 5158) osservato come essendo nella specie in ogni caso non rilevante - oltre che ratione temporis inapplicabile - la modifica legislativa costituita dall'introduzione da parte del D.L. n. 78 del 2010, art. 19, comma 14, (conv. in L. n. 122 del 2010) della L. n. 52 del

1985, art. 29, comma 1 bis, secondo cui "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti (ad esclusione dei diritti reali di garanzia) devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale). Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari" la fonte dell'obbligo per il notaio rogante di effettuare le visure in questione deve invero propriamente ravvisarsi non già nella diligenza professionale qualificata (la quale non può essere comunque intesa in termini deponenti per la limitazione della responsabilità del professionista, e del notaio in particolare (in tal senso v. invece Cass., 15/6/1999, n. 5946), in caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà - nella specie d'altro canto nemmeno dedotti come sussistenti -, in quanto l'art. 2236 c.c., non contempla un'ipotesi di responsabilità attenuata e non esonera affatto il professionista-debitore da responsabilità nel caso di insuccesso di prestazioni complesse, ma si limita a dettare un mero criterio per la valutazione della sua diligenza, sicchè la diligenza esigibile dal professionista

nell'adempimento delle obbligazioni assunte nell'esercizio delle sua attività è una diligenza speciale e rafforzata, di contenuto tanto maggiore quanto più sia specialistica e professionale la prestazione richiesta: cfr., da ultimo, Cass., 25/9/2012, n. 16254) 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., 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., 23/5/2011, n. 11295), 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., 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 nell'impugnato provvedimento quantomeno in parte disattesi dalla corte di merito, che per altro verso non ne ha invero debitamente tratto i logici e stringenti corollari.

In particolare là dove, dopo avere ritenuto essere state le visure dall'odierno ricorrente correttamente effettuate anteriormente alla stipula dell'atto di compravendita, e conseguentemente escluso la possibilità di "ravvisarsi alcuna negligenza" in capo al medesimo ("Osserva invero la Corte che relativamente al primo atto compiuto dal notaio non può ravvisarsi alcuna negligenza. La porzione di terreno esclusa dalla compravendita non poteva costituire oggetto del trasferimento di proprietà, essendo pacificamente intestata a terzi soggetti"), nonchè dopo avere correttamente affermato che le visure avrebbero dovuto essere dal notaio effettuate anche prima di "procedere alla successiva rettifica" ("L'odierno appellante avrebbe dunque dovuto procedere alla successiva rettifica solo previa verifica della sussistenza dei presupposti dell'errore materiale precedentemente compiuto, in ossequio ai principi di diligenza qualificata che si richiede nell'adempimento delle prestazioni professionali e non attenersi passivamente alle dichiarazioni rese dalle parti"), è invero pervenuta a rigettare la domanda risarcitoria degli

allora appellanti ed odierni ricorrenti sulla base della ravvisata mancanza di "alcun nesso causale fra detto inadempimento ed il danno lamentato dagli odierni appellati", in quanto "il costo del professionista incaricato per l'individuazione dell'effettivo proprietario del terreno non è conseguenza di una omissione imputabile al notaio L. il quale aveva, in occasione del primo atto, eseguito visure corrette che escludevano dalla compravendita il terreno, mentre non risulta che sia stato mai onerato di effettuare altre e diverse verifiche".

Orbene, atteso che l'obbligo di effettuare le visure incombe sul notaio, alla stregua di quanto sopra esposto, a prescindere dallo specifico incarico al riguardo conferito dalle parti, e che all'espletamento di tale incombente il notaio era invero tenuto anche in vista della redazione dell'atto di "rettifica" de quo, va osservato che non risulta dalla corte di merito spiegato (nè altrimenti logicamente comprensibile) come, dopo avere - secondo quanto affermato nell'impugnata sentenza - l'odierno ricorrente accertato - in occasione della stipula del contratto di compravendita - che la porzione di terreno in argomento non fosse nella medesima contemplata in quanto di proprietà di terzi ("Il Dott. L., notaio rogante del primo atto di trasferimento della proprietà, non ha mai affermato di essere stato esonerato dalle visure catastali relativamente a tale primo atto, ed anzi ha rivendicato la propria diligenza per aver correttamente identificato il bene oggetto della compravendita 25.10.96. Tant'è che esso non comprendeva la porzione di terreno in quanto di proprietà di terzi soggetti"), si sia successivamente indotto a stipulare l'atto di "rettifica" in questione omettendo di avvisare gli odierni ricorrenti che, trattandosi di

proprietà di terzi, del "terreno retrostante" in oggetto non avrebbero acquistato la proprietà nemmeno con la stipulazione di quest'ultimo, dal medesimo promanando solamente l'obbligo in capo alla venditrice di fargliene acquistare la proprietà ex art. 1478 c.c..

Si sarebbe cioè realizzata una situazione non corrispondente all'interesse in concreto dai medesimi perseguito mediante la stipulazione dei due atti in argomento, in contrasto pertanto con la relativa causa concreta.

A fortiori in considerazione del tenore della premessa contenuta nell'atto di "rettifica" de quo, e riportato nell'impugnata sentenza, secondo cui "per mero errore materiale nella descrizione dell'immobile compravenduto (...) non è stato inserito l'appezzamento di terreno adibito a giardino di pertinenza dello stesso immobile".

Va per altro verso sottolineato come la corte di merito non abbia dato invero conto a) di quale sarebbe stato il prezzo della compravendita e delle relative spese - anche notarili - senza l'acquisto (anche) del terreno de quo, ovvero b) la ragione per la quale "l'atto di rettifica" in questione "non ha comportato alcuna spesa" per gli odierni resistenti laddove, anzichè trattarsi di mera formale correzione relativa a quanto già acquistato con il compimento del primo atto (compravendita), all'esito della relativa stipulazione ne sia conseguita una situazione deponente per l'acquisto in capo agli odierni ricorrenti di un nuovo, ulteriore e diverso diritto (pur se meramente) di credito ex art. 1478 c.c., nei confronti della venditrice relativo a bene diverso da quello di cui sono diventati proprietari con il primo atto ("Il prezzo del terreno sarebbe stato in ogni caso dovuto al terzo proprietario e

così pure il corrispettivo al notaio rogante per l'atto di compravendita. Di tali danni deve rispondere, al più, la Immobiliare San Vittore. È infatti solo il promissario alienante chiamato a rispondere del pregiudizio economico derivante dal mancato trasferimento del bene di cui non sia risultato titolare").

Dell'impugnata sentenza, assorbita ogni altra e diversa questione, s'impone pertanto la cassazione in relazione, con rinvio alla Corte d'Appello di Milano, che in diversa composizione procederà a nuovo esame, facendo dei suindicati disattesi principi applicazione.

Il giudice del rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso. Cassa l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Milano, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, il 28 aprile 2015.

Depositato in Cancelleria il 20 agosto 2015