

Civile Ord. Sez. 3 Num. 6612 Anno 2019

Presidente: TRAVAGLINO GIACOMO

Relatore: OLIVIERI STEFANO

Data pubblicazione: 07/03/2019

ORDINANZA

ss. Dpr n.
380/2001

sul ricorso 19825-2017 proposto da:

R.G.N. 19825/2017

SOLIMENA FEDERICO, elettivamente domiciliato in ROMA, Cron. 6612

VIA TACITO 10, presso lo studio dell'avvocato ROBERTO Rep. 0.1-

SANTUCCI, che lo rappresenta e difende giusta procura Ud. 29/01/2019

speciale in calce al ricorso;

cc

- ricorrente -

contro

MESKALDJI SONIA, HORCHI MOHAMED ED HADI,

elettivamente domiciliati in ROMA, LUNGOTEVERE

MELLINI 7, presso lo studio dell'avvocato LUCIA

ZACCAGNINI, che li rappresenta e difende unitamente

all'avvocato ENRICO PICCIONE giusta procura speciale

in calce al controricorso;

2019

223

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

- controricorrente-

avverso la sentenza n. 584/2017 della CORTE D'APPELLO
di GENOVA, depositata il 09/05/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 29/01/2019 dal Consigliere Dott.
STEFANO OLIVIERI;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Fatti di causa

La Corte d'appello di Genova con sentenza in data 9.5.2017 n. 584, rigettava l'appello proposto dal notaio Federico Solimena avverso la decisione di prime cure che lo aveva dichiarato inadempiente al contratto di prestazione d'opera stipulato con Horchi Mohamed El Hadires, e Meskaldji Sonia, parti acquirenti del contratto di compravendita relativo ad un immobile ad uso abitativo, per non aver rilevato che l'immobile era stato costruito in data successiva all'1.9.1967 e difettava di concessione edilizia, condannandolo, unitamente alla parte alienante, al risarcimento del danno subito dalle parti acquirenti in seguito ad ordinanza di demolizione del bene "per esecuzione di opere in assenza titolo" ex artt. 31 ss. Dpr n. 380/2001.

Il Giudice di appello dopo compiuta disamina dei documenti prodotti rilevava l'esistenza di plurimi anomali indizi che avrebbero dovuto indurre il notaio a dubitare della effettiva data di costruzione dell'immobile oggetto della compravendita, confermando l'accertamento di responsabilità contrattuale del primo Giudice. Rigettava pertanto l'appello principale del Solimena ed anche l'appello incidentale proposto dai danneggiati inteso ad ottenere il risarcimento di un maggior danno.

La sentenza di appello, NOTIFICATA in data 30.5.2017, è stata impugnata per cassazione da Federico Solimena con due motivi, illustrati da memoria ex art. 380 bis 1 c.p.c..

Resistono con controricorso gli intimati.

Ragioni della decisione

Primo motivo: *violazione e falsa applicazione degli artt. 1175, 1176, 1218, 1375, 2236 c.c., nonché dell'art. 40 comma 2 legge n. 47/1985 (art. 360co1 n. 3 c.p.c.)*

La censura muove dalla delimitazione degli obblighi di diligenza richiesti al notaio che, secondo la tesi difensiva del ricorrente, si esaurirebbero nell'esame delle visure ipocatastali dell'immobile oggetto di compravendita nonché nella

acquisizione, "in luogo degli estremi della licenza edilizia", della dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale la parte alienante assevera, sotto la propria responsabilità, che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. Ogni ulteriore accertamento della verità/falsità sostanziale di tale dichiarazione resterebbe al di fuori dell'impegno richiesto al notaio per la esecuzione della prestazione professionale.

Il ricorrente contesta, inoltre, la statuizione della sentenza che afferma la negligenza nella condotta professionale, riesaminando tutte le risultanze istruttorie e pervenendo a diversa conclusione rispetto a quella raggiunta dalla Corte territoriale.

Il motivo è inammissibile:

- a) quanto alla censura per "errore di diritto" (art. 360co1 n. 3 c.p.c.), perché non coglie la "ratio decidendi". La Corte territoriale non ha affatto affermato che rientri tra le obbligazioni del professionista anche l'accertamento del contenuto veritiero delle dichiarazioni che riceve dalle parti intervenute alla formazione dell'atto che va a rogitare, ma ha invece rilevato che, proprio in quanto il professionista è tenuto al compimento "*delle attività preparatorie e successive necessarie ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito*", restando comunque 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 (cfr. Corte cass. Sez. U, *Sentenza n. 13617 del 31/07/2012*; id. Sez. 3, *Sentenza n. 16990 del 20/08/2015*), laddove dagli atti e documenti acquisiti emergano difformità o contraddizioni o anche semplici anomalie, il notaio è tenuto ad approfondire tali aspetti equivoci mediante un supplemento di indagine che può anche esaurirsi nella chiara prospettazione alle parti contraenti degli elementi rilevati e nella acquisizione dalle stesse delle informazioni e chiarimenti necessari a risolvere il dubbio: in relazione a tale aspetto la Corte d'appello ha

accertato che i documenti in visione evidenziavano una non corrispondenza nella descrizione del bene oggetto della compravendita, che emergeva: a) dall'atto di provenienza del 26.7.2001 e dalle visure ipocatastali (che indicavano il bene come "terreno": e sul bene-terreno risultavano iscritte diverse ipoteche, volontaria in data 26.7.2001, esattoriale in data 5.8.2004, giudiziale in data 12.4.2005, nonché la trascrizione di pignoramento in data 13.5.2004); b) dalle dichiarazioni sottoscritte nel 2004 da alcuni vicini proprietari dei terreni confinanti (che avevano detto preesistenti da almeno 40 anni alcuni "fabbricati rurali", indicati specificamente come stalla, magazzino e fienile); c) dalla DIA presentata in data 1.12.2005 in cui veniva asseverata la esistenza del "fabbricato" già nell'anno 1942; d) dal preliminare in data 23.5.2005 e dalla scrittura autenticata di compravendita stipulata in data 7.12.2005 ("casetta unifamiliare con dieci vani catastali"). Da tali elementi la Corte territoriale ha tratto il convincimento che il professionista non avesse impiegato la dovuta diligenza qualificata ex art. 1176 comma 2 c.c. nella esecuzione della prestazione contrattuale (per analoga vicenda e conforme accertamento di responsabilità per inadempimento: cfr. Corte cass. Sez. 2, Sentenza n. 12797 del 06/06/2014), venendo quindi a formulare un giudizio di merito sulle risultanze istruttorie che non viene idoneamente investito dalla critica del tutto eccentrica del ricorrente, concernente la violazione delle norme di diritto indicate in rubrica

- b) la revisione delle predette risultanze indiziarie, alla stregua delle quali la Corte d'appello ha ravvisato nella omessa rilevazione e prospettazione alle parti contraenti-acquirenti la colpa professionale del notaio, non può evidentemente accedere all'esame della Corte, alla quale è impedito, dall'oggetto del giudizio di legittimità circoscritto al sindacato dei vizi tassativamente predeterminati dalla legge, rinnovare il giudizio di merito procedendo ad un terzo grado di giudizio

Secondo motivo: *violazione e falsa applicazione dell'art. 40 comma 2 della legge n. 47/1985, dell'art. 47 Dpr 28.12.2000 n. 445 e dell'art. 13 comma 14 ter del DL 6.12.2011 n. 201 (art. 360co1 n. 3 c.p.c.)*

Il motivo è inammissibile in quanto non coglie la "ratio decidendi".

Il ricorrente insiste sulla possibilità per il professionista di acquisire in luogo degli estremi della licenza edilizia la mera dichiarazione della parte, sostitutiva di atto notorio, con la quale si assevera che la costruzione dell'immobile risale a prima dell'1.9.1967, ed aggiunge che fino alla disciplina introdotta dal DL n. 201/2011 conv. in legge n. 214/2011 non era fatto obbligo di accatastamento al NCEU degli immobili rurali. Aggiunge che alcuna verifica è demandata al notaio dalla legge o dal contratto d'opera professionale in ordine all'accertamento della corrispondenza della dichiarazione resa dalla parte alla reale situazione urbanistica dell'immobile.

Anche in questo caso deve ribadirsi che alcun compito di tale genere è stato demandato dalla Corte territoriale al professionista: la questione accertata dal Giudice di appello non era quella della mancata verifica della verità intrinseca della dichiarazione resa dall'alienante sulla data di esistenza dell'immobile. Non viene infatti richiesto al notaio di compiere indagini preventive per accertare eventuali dichiarazioni mendaci; né viene ravvisato alcun obbligo di garanzia, verso le parti acquirenti, della verità sostanziale della affermazione resa avanti a lui dalla parte alienante. La Corte di merito ha invece rilevato che dai documenti in possesso del notaio emergevano anomalie nella descrizione del bene immobile e che tali anomalie proprio perchè evidenti e quindi conoscibili e conosciute dal professionista secondo la diligenza "*eiusdem generis ac professionis*", dovevano essere da questi rese note alle parti acquirenti e definitivamente chiarite e definitivamente chiarite prima della stipula dell'atto di vendita.

L'assunto che, non essendo entrate in vigore le norme sopravvenute alla stipula dell'atto di vendita (DL n. 78/2010 conv. in legge n. 122/2010) che imponevano il cd. allineamento catastale (ossia che l'atto contenesse a pena di

nullità la dichiarazione degli intestatari catastali della conformità dello "stato di fatto" del bene ai dati catastali ed alle planimetrie), il notaio non fosse in grado di effettuare controlli sulla reale situazione dell'immobile, è priva di rilevanza, atteso che il difetto di diligenza riscontrato dalla Corte d'appello opera interamente all'interno della verifica dei dati consentita dai documenti che il professionista aveva a disposizione, non venendo richiesto al professionista alcun ulteriore controllo di corrispondenza con la realtà effettuale dell'immobile.

In conclusione il ricorso deve essere dichiarato inammissibile ed il ricorrente condannato alla rifusione delle spese del giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

dichiara inammissibile il ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 6.000,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del Dpr 30 maggio 2002 n. 115, inserito dall'art. 1 comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.