

e difeso dall'avvocato giusta procura
speciale a margine del controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1883/2010 della CORTE D'APPELLO
di VENEZIA, depositata il 05/10/2010, R.G.N. 615/2007;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 12/12/2014 dal Consigliere

;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. GIUSEPPE CORASANITI che ha concluso per
il rigetto del ricorso;



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata in data 10.12.92 ,
premesse che a seguito di annuncio sul giornale Alto Adige, nel
maggio-giugno 1991, aveva contattato l'Agenzia immobiliare "
' per l'acquisto di una casa in Vigo Meano, risultata
appartenere a , aggiungeva che, a seguito di intese
con , aveva sottoscritto
il 25.6.91 il preliminare dai medesimi predisposto
(contemplante una permuta, immobiliare con il versamento di un
conguaglio per L. 50 milioni, a carico dell'attore) presso lo
studio del notaio , e che, essendo stato
rassicurato, sia da quest'ultimo sia dal e dal
, che ogni debito garantito da ipoteca sull'immobile
de quo era stato estinto, aveva sottoscritto l'atto definitivo
di compravendita con permuta il 5.7.91 dinanzi allo stesso
notaio che gli aveva confermato che tutto era a posto, mentre
successivamente all'intavolazione di tale atto, avvenuta il
17.7.91, aveva appreso dalla stessa agenzia e dal notaio che
sull'immobile acquistato gravava la procedura esecutiva
immobiliare n. 98/90 presso il Tribunale di Trento su istanza
della BNL e nella quale erano intervenuti altri creditori della
parte 'Venditrice,, . Ciò premesso, conveniva in
giudizio dinanzi al Tribunale di Trento il notaio , il
, il la e Così per
sentirli condannare in solido sia a versare ai creditori
intervenuti nella suddetta esecuzione immobiliare gli importi

necessari a consentire la loro rinuncia ai fini della dichiarazione di estinzione del procedimento esecutivo e della cancellazione del pignoramento immobiliare annotato sull'immobile acquistato, sia a tenere indenne esso attore dalle spese occorse ed occorrente per le azioni legali svolte o da svolgere per ottenere la cancellazione del pignoramento stesso. Tutti i convenuti, ad eccezione della , si costituivano in giudizio contestando la fondatezza dell'avversa domanda. Con sentenza non definitiva del 10.9.00, il Tribunale dichiarava la responsabilità della per l'evizione subita dall'attore nonché quella solidale degli altri convenuti per ogni danno prodotto in rapporto al valore attuale dell'immobile e condannava altresì il al pagamento di L.2.859.800 in favore dell'attore, rimettendo la causa sul ruolo per la quantificazione dei danni. Avverso tale decisione proponeva appello il Ferrara; si costituivano il , la società " " ed il , che proponevano appello incidentale, mentre il impugnava la sentenza con appello separato. Disposta la riunione dei due processi, la Corte di Appello di Trento dichiarava l'inammissibilità dell'appello proposto dal ; in accoglimento parziale di quello proposto dal , in parziale riforma della sentenza, annullava il capo contenente la sua condanna al pagamento della somma di L.2.859,800, in favore del , ed in accoglimento di quello del e della società annullava l'accertamento della loro responsabilità. Avverso tale



decisione, proponevano ricorso per cassazione, in via principale il _____, in via incidentale il _____. La Corte di Cassazione con sentenza n.15274/06 accoglieva il ricorso principale del _____ ed il primo motivo del ricorso incidentale con rinvio alla Corte di appello di Venezia. Introdotto dal _____ il giudizio di rinvio, in cui si costituiva il solo _____ chiedendo il rigetto dell'appello principale e l'accoglimento di quello incidentale, la Corte di rinvio, con sentenza depositata in data 5 ottobre 2010, dichiarava la responsabilità solidale della _____, del _____ e del _____ in ordine alle spese, anche di soccombenza, occorse ed occorrente per esborsi ed oneri, nonché per le azioni legali svolte al fine di conseguire la cancellazione del pignoramento annotato sub GN 4355/90, Ufficio tavolare di Trento, con ogni accessorio di legge, confermando nel resto la sentenza di primo grado. Avverso la detta decisione il _____ ha quindi proposto ricorso per cassazione articolato in tre motivi. Resiste il _____ con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con la prima doglianza, deducendo l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, la violazione e la falsa applicazione degli artt.2697 cc, 116, 383, 384 cpc, il _____ ha censurato la sentenza impugnata per aver la Corte di Appello, a suo avviso, palesemente violato i principi in tema di motivazione, prendendo "*per oro colato: a) le dichiarazioni del _____ rese*

in sede di interrogatorio b) le confuse asserzioni della sig.ra
c) il fatto che il , pur
dichiarando di non ricordare la propria presenza alla firma del
preliminare, non ha smentito la circostanza d) la testimonianza
del sig. " (pag. 22 del ricorso).

La doglianza è inammissibile. L'inammissibilità deriva infatti
dal rilievo che le ragioni di doglianza, formulate dalla
ricorrente, come risulta di ovvia evidenza dal loro stesso
contenuto e dalle espressioni usate, non concernono violazioni
o false applicazioni del dettato normativo bensì la valutazione
della realtà fattuale, come è stata operata dalla Corte di
merito; nè evidenziano effettive carenze o contraddizioni nel
percorso motivazionale della sentenza impugnata ma,
riproponendo l'esame degli elementi fattuali già sottoposti ai
giudici di seconde cure e da questi disattesi, mirano ad
un'ulteriore valutazione delle risultanze processuali,
trascurando che a questa Corte non è riconosciuto dalla legge
il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma
solo quello di controllare, sotto il profilo logico-formale e
della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione operata
dal giudice del merito al quale soltanto spetta individuare le
fonti del proprio convincimento, valutarne le prove,
controllarne l'attendibilità e la concludenza, scegliendo, tra
le varie risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a
dimostrare i fatti in discussione.



Passando alla seconda doglianza, svolta per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2697 cc, 383, 394 cpc nonché per motivazione omessa, insufficiente e contraddittoria, va rilevato che, ad avviso del ricorrente, la sentenza impugnata sarebbe censurabile perchè, mentre la Cassazione aveva acclarato il "diverso ruolo svolto dal notaio nella stipulazione del compromesso del 25 giugno 1991 e dell'atto definitivo di trasferimento del 25 luglio 1991, la Corte di Appello avrebbe invece trascurato tale diversità di ruolo.

Inoltre, il giudice di rinvio non avrebbe rinnovato il giudizio secondo lo schema enunciato nella sentenza di annullamento, in relazione all'individuazione del soggetto al quale il ~~l~~ consegnò la somma di 50 milioni in occasione del compromesso né avrebbe considerato che il notaio aveva assunto solo l'incarico di seguire la cancellazione delle due ipoteche ma non anche di cancellare il pignoramento immobiliare.

La censura è infondata. A riguardo, mette conto di sottolineare che il giudice del rinvio ha adeguatamente esaminato le questioni evidenziate dalla S.C., alla luce delle risultanze probatorie, pervenendo alla conclusione che il notaio prestò la sua opera sia ai fini del preliminare, sia ai fini del definitivo. Ed invero - così testualmente argomenta la Corte - deve ritenersi certo che al preliminare il notaio sia intervenuto, poiché egli stesso ha confessato, in sede di interrogatorio formale reso all'udienza del 30.3.94, di aver eseguito le postille "prima della firma delle parti, in tal

modo ammettendo di aver preso parte alla stipulazione del preliminare, assumendosene le relative responsabilità" (v. pag. 9 della sentenza). " Nulla quaestio, ovviamente, circa la partecipazione del al definitivo, essendo pacifico e documentale che egli ebbe ad autenticare la scrittura privata con la quale la permuta fu perfezionata" (v. pag.11).

Quanto alla questione relativa al versamento dei 50 milioni, il giudice di rinvio ha ritenuto conclusivamente che "la circostanza dell'avvenuto pagamento in favore della , al momento del preliminare, emerge dal preliminare stesso, in cui si dichiara che "lire 50.000.000 (cinquantamiloni) vengono dall'acquirente versate all'atto della firma del presente atto a titolo di caparra confirmatoria e principio di pagamento" (v. pag.14 della sentenza impugnata).

Ciò posto, deve pertanto ritenersi che il giudice del rinvio abbia pienamente rispettato le prescrizioni di questa Corte compiendo la necessaria analisi, critica ed approfondita, circa i concreti comportamenti tenuti dal ricorrente in occasione della stipula dei due atti ed accertando che il versamento della somma di 50 milioni fu comunque effettuato al momento del preliminare (l'individuazione del soggetto a cui fu materialmente versata la somma aveva solo una funzione meramente strumentale a tal fine).

Né sussiste il vizio motivazionale dedotto ove si consideri che il giudice del rinvio ha così argomentato in merito alla ritenuta responsabilità del ricorrente: "la condotta del Notaio

è stato gravemente negligente e fonte pertanto di responsabilità nei confronti del sia in occasione del preliminare del definitivo. Egli infatti ha prestato la sua opera, sia ai fini del preliminare (alla cui stesura ha collaborato, come si è visto) che a quelli del definitivo, senza avvertire il del grave pericolo che comportava l'esistenza della procedura esecutiva in corso (pericolo la cui entità non era limitata all'importo del credito del precedente: questo sì reso noto all'acquirente), senza accertarsi adeguatamente dell'esistenza di interventi nella procedura esecutiva, pur dopo aver accertato tramite visure la trascrizione di un pignoramento, senza cercare di dissuaderlo dallo stipulare in quelle condizioni, e senza consigliare l'inserimento di clausole che potessero garantire il , subordinando l'efficacia del negozio all'effettiva estinzione della procedura esecutiva immobiliare sul bene che il andava ad acquistare, e alla cancellazione del pignoramento. E' avvenuto infatti che, al momento della stipula, sia del preliminare .che,del definitivo, si sia dato atto del pignoramento da parte della BNL, Sezione Autonoma di Credito Fondiario, ma per un importo di lire 34.371.384, senza che sia stato avvisato il dell'esistenza di un intervento, già avvenuto da tempo al momento del preliminare (e dunque, a fortiori, del definitivo) per ben lire 232.458.234, da parte della Banca Popolare del Trentino, rappresentante un pericolo evidentemente diverso e superiore a quello reso conosciuto



dall'acquirente. E' pacifico. che il Notaio non eseguì un accesso presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliare, e si fidò di quanto i due mediatori riferirono al proposito"

Tutto ciò premesso e considerato, risulta con chiara evidenza come la Corte territoriale abbia argomentato adeguatamente sul merito della controversia con una motivazione sufficiente, logica, non contraddittoria e rispettosa della normativa in questione. Né d'altra parte il motivo del ricorso in esame è riuscito ad individuare effettivi vizi logici o giuridici nel percorso argomentativo dell'impugnata decisione. Giova aggiungere inoltre che il controllo di logicità del giudizio di fatto - consentito al Giudice di legittimità non equivale alla revisione del "ragionamento decisorio", ossia dell'opzione che ha condotto il Giudice del merito ad una determinata soluzione della questione esaminata: invero una revisione siffatta si risolverebbe, sostanzialmente, in una nuova formulazione del giudizio di fatto, riservato al Giudice del merito, e risulterebbe affatto estranea alla funzione assegnata dall'ordinamento al Giudice di legittimità. (così Cass.n.8808/08 in motivazione).

Ne deriva il rigetto della doglianza.

Resta da esaminare l'ultima ragione di censura, articolata sotto il profilo della violazione e/o falsa applicazione dell'art.2909 cc, con cui il ricorrente lamenta che il giudice del rinvio avrebbe erroneamente accolto l'appello incidentale

del avverso il capo della sentenza di primo grado, che aveva escluso la responsabilità del per le spese legali affrontate dallo stesso per resistere contro i creditori, che agivano esecutivamente sul bene da lui acquistato. In tal modo, il giudice di rinvio avrebbe trascurato che, con sentenza n.9070/2010, la S.C. aveva dichiarato inefficace il ricorso incidentale tardivo proposto dal sig. avverso la sentenza della Corte di appello 333/2004, che gli aveva respinto la domanda di risarcimento del danno consistito nelle spese legali che aveva dovuto sostenere nell'ambito dell'opposizione da lui proposta, per cui, conseguentemente, si era verificata la formazione di giudicato sul punto.

La doglianza va dichiarata inammissibile per carenza di interesse del ricorrente. A riguardo, torna utile premettere che, così come risulta dalla sentenza impugnata, nel caso di specie, nel medesimo processo, fu dapprima pronunciata condanna generica al risarcimento, e quindi fu disposta la prosecuzione del giudizio per l'accertamento del "quantum" ai sensi dell'art. 278, co.1, cpc.

Ciò premesso, va chiarito che il presente giudizio di legittimità trae la propria origine dalla sentenza di condanna generica, con rimessione della causa in istruttoria per la determinazione dei danni, resa dal Tribunale di Trento il 10.9.2000, cui sono seguite la sentenza della Corte d'appello di Trento, pubblicata il 23.7.2002, la sentenza di questa

Corte, depositata il 4.7.06, la sentenza della Corte di appello in sede di rinvio pubblicata il 5 ottobre 2010, mentre la sentenza di questa Corte n.9070 del 15.4.2010, citata dal ricorrente, rappresenta l'atto finale della successiva fase di procedimento riguardante il *quantum debeatur*, le cui tappe precedenti sono costituite dalla sentenza definitiva del Tribunale di Trento n.541/2003 e la sentenza della Corte di appello di Trento n.333/2004. Con la conseguenza che la dichiarazione di inefficacia del ricorso incidentale, proposto dal avverso la sentenza della Corte di appello di Trento n.33/2004 involge esclusivamente questioni attinenti al *quantum*, quindi diverse da quelle riguardanti l'*an debeatur*.

La questione, sottesa alla doglianza in esame, investe pertanto la problematica relativa al rapporto tra le sentenze di condanna generica e la successiva fase di liquidazione, per la cui risoluzione, ai fini del presente giudizio, occorre tener presente che la condanna generica al risarcimento dei danni presuppone soltanto l'accertamento di un fatto potenzialmente dannoso, in base ad un accertamento anche di probabilità o di verosimiglianza, mentre la prova dell'esistenza in concreto del danno (oltre che della sua reale entità e del rapporto di causalità) è riservata alla fase successiva del giudizio.

Ne deriva che la pronuncia sulla responsabilità si configura come una mera declaratoria juris del tutto astratta, da cui esula qualunque accertamento in ordine alla concreta

sussistenza del danno, oggetto della successiva fase del giudizio.

Con l'ulteriore conseguenza che se il passaggio in giudicato della sentenza non definitiva sull'"an" preclude la possibilità di contestare, nel prosieguo del giudizio, i presupposti del risarcimento, al contrario, il rigetto della domanda risarcitoria per difetto di prova sull'esistenza concreta del danno, in forza di sentenza passata in giudicato, non ha alcun effetto vincolante sulla sentenza di condanna generica, il cui accertamento si esauriva in una mera declaratoria astratta della potenzialità dannosa del comportamento tenuto dal preteso responsabile. Ne deriva per tali ragioni l'inammissibilità di quest'ultima doglianza per carenza, nel . dell'interesse ad impugnare il capo decisionale in questione. Ciò, in quanto il detto interesse deve essere apprezzato in relazione all'utilità concreta che può derivare all'impugnante e non può consistere in un mero interesse astratto alla soluzione di una questione giuridica nei termini auspicati senza che ciò abbia riflessi pratici sulla sua concreta situazione.

Il ricorso per cassazione in esame, siccome infondato, deve essere rigettato. Al rigetto del ricorso segue la condanna del ricorrente alla rifusione delle spese di questo giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida

in complessivi € 8.200,00 di cui € 8.000,00 per compensi, oltre accessori di legge e spese generali, ed € 200,00 per esborsi.

Così deciso in Roma in camera di Consiglio in data 12.12.2014