



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

ORIGINALE
25919-2019

RESPONSABILITA'
CIVILE
GENERALE

R.G.N. 1044/2017

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 25919

- Dott. ROBERTA VIVALDI - Presidente - Rep. Q.L.
- Dott. ANTONELLA DI FLORIO - Consigliere - Ud. 07/05/2019
- Dott. ENRICO SCODITTI - Consigliere - PU
- Dott. PASQUALE GIANNITI - Consigliere -
- Dott. ANTONELLA PELLECCIA - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 1044-2017 proposto da:

CB nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della A SRL, elettivamente domiciliato in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato ATTILIO SCARCELLA;

- *ricorrente* -

2019

1052

contro

COMUNE X in persona del Sindaco pro tempore Dr. RS, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE DEI PARIOLI 27, presso lo studio

dell'avvocato MARIA GRAZIA SORMANI, rappresentata e difeso dall'avvocato ANDREA IVAN BULLO;

PE elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 278 presso lo studio dell'avvocato MARCO FERRARO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato STEFANO GIOVE;

- controricorrente -

nonché contro

PARROCCHIA X ;

- intimati -

Nonché da:

PARROCCHIA X in persona del Parroco pro tempore DON X , domiciliata ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato ALDO LOPEZ;

- ricorrente incidentale -

avverso la sentenza n. 3800/2016 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 13/10/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/05/2019 dal Consigliere Dott. ANTONELLA PELLECCCHIA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ANNA MARIA SOLDI che ha concluso per il rigetto del ricorso principale e incidentale;

udito l'Avvocato STEFANO GIOVE;

udito l'Avvocato ALDO LOPEZ;

udito l'Avvocato ALBERTO TUCCI per delega;

97

FATTI DI CAUSA

1. Nel 2013, A S.r.l. convenne in giudizio innanzi al Tribunale di Monza il Comune X, il notaio EP e la Parrocchia X e di X (ora Parrocchia X), affinché: 1) previo accertamento della responsabilità del Comune per aver ingenerato l'affidamento circa l'edificabilità di un terreno acquistato dalla società attrice, sul quale era stato rilasciato permesso di costruire poi annullato in via giurisdizionale, lo stesso Comune fosse condannato al risarcimento dei danni; 2) previo accertamento della responsabilità del notaio rogante per aver dichiarato l'inesistenza e l'omessa trascrizione del vincolo di non edificabilità sul suddetto terreno, e dunque l'inopponibilità ^{ai} terzi di tale vincolo, fosse condannata - in via solidale o disgiunta con gli altri convenuti - al risarcimento dei danni; 3) accertata e dichiarata la responsabilità della Parrocchia, in via principale, per aver venduto un bene diverso da quello oggetto del contratto preliminare, ovvero in via subordinata per aver venduto all'attrice un bene gravato da vincolo di asservimento ex artt. 1489 e 1476 c.c., fosse dichiarata la risoluzione del contratto con condanna, in via solidale o disgiunta ~~per~~ ^{agli} altri convenuti alla restituzione di quanto percepito, nonché al risarcimento di tutti i danni; ovvero, in via ulteriormente gradata, fosse dichiarato l'annullamento del medesimo contratto per errore essenziale ex art. 1429 c.c. sulla qualità determinante del suo oggetto (ossia la natura edificatoria del terreno) e fosse dichiarata la responsabilità della Parrocchia ai sensi dell'art. 1338 c.c., con condanna al risarcimento dei danni.

L'azione risarcitoria scaturiva dai fatti di seguito illustrati, accertati dai giudici del merito.

Il 26.11.2009, A aveva stipulato con la Parrocchia un contratto preliminare di compravendita di un terreno sito nel Comune X. Tale terreno era stato donato alla Parrocchia, tramite atto del 13.12.1965,

dal Monsignor Y , cui era pervenuto in forza di atto sempre del 13.12.1965. In quest'ultimo atto d'acquisto era presente una postilla che precisava che il terreno oggetto dell'atto era "per la maggior parte non edificabile giusta il Piano Regolatore".

Nel contratto preliminare, la venditrice aveva dichiarato che il lotto aveva capacità edificatoria e che lo stesso era libero, tra l'altro da "oneri, pesi, vincoli, anche di natura fiscale, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli". Tali condizioni erano considerate essenziali dalla promissaria acquirente. Prima del rogito del definitivo, l'11.1.2010, A aveva ottenuto dal Comune X certificato di destinazione urbanistica dei mappali, dal quale non emergevano vincoli o servitù sul terreno.

Il 7.4.2010, A aveva stipulato il contratto definitivo, tramite atto del notaio P , nel quale si attestava che "il terreno ha caratteristiche risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune X ".

Pendente la fase istruttoria prodromica al rilascio del permesso di costruire richiesto da A in data 10.3.2010, il Comune X era stato informato da parte del Condominio M , ubicato nelle vicinanze del realizzando intervento, della sussistenza di un vincolo non *aedificandi*, risalente al 1963, costituito sull'area interessata dalla richiesta del titolo edilizio a favore dell'amministrazione comunale.

Svolti accertamenti, il Comune aveva ritenuto siffatto vincolo non rilevante e quindi non preclusivo della nuova edificazione, tanto che aveva rilasciato il titolo abilitativo.

I lavori edificatori avevano inizio nell'aprile 2011.

Il 23.5.2011, il condominio M aveva impugnato dinanzi al Tar di Milano il permesso di costruire, deducendone l'illegittimità a fronte dell'asserita esistenza di un vincolo di asservimento risalente al 1963.

Nelle more del giudizio amministrativo, ove il titolo edilizio non era stato sospeso, A rivolta nuovamente al notaio rogante affinché

approfondisse la questione. Quest'ultimo, nell'ottobre del 2011, aveva reso una dichiarazione nella quale ribadiva che non risultavano ostacoli di inedificabilità.

Con sentenza in data 24.2.2012, il Tar di Milano aveva accolto il ricorso del condominio, dichiarando l'annullamento del permesso di costruire, rilevando che il Comune X non aveva considerato l'asservimento volumetrico posto in essere nel 1963, in relazione al quale era irrilevante la circostanza dell'avvenuta o meno trascrizione del vincolo, che comunque sarebbe stata non operante nei confronti dell'ente costitutivo dello stesso vincolo.

L'annullamento era stato confermato dal Consiglio di Stato con sentenza in data 29.8.2012, nella quale si rilevava che "l'asservimento è una condizione oggettiva del fondo, impressa dal proprietario e cristallizzata nell'originario titolo abilitativo rilasciato al proprietario del fondo beneficiario in termini volumetrici, al quale permane a tempo indeterminato nonostante le vicende relative alla zonizzazione ed ai relativi indici".

Si costituì in giudizio la Parrocchia X, la quale eccepì il difetto di giurisdizione del giudice ordinario e contestò le argomentazioni svolte dalla società attrice, chiedendo il rigetto delle domande, nonché, in via subordinata, l'accertamento dell'obbligo di manleva e o di risarcimento del Comune X c/o del notaio P e la condanna di A alla restituzione del terreno laddove la Parrocchia fosse tenuta alla refusione del prezzo di compravendita.

Si costituirono tardivamente il notaio P ed il Comune X, entrambi chiedendo il rigetto delle domande proposte dall'attrice. Il Comune X, in subordine, chiese l'accertamento della responsabilità della parrocchia e del notaio, di A o quantomeno del concorso colposo della stessa società nella causazione dei pretesi danni.

Il Tribunale di Monza, con sentenza n. 1118/2015, affermata la giurisdizione del tribunale adito, dichiarò risolto il contratto di compravendita stipulato tra A e la Parrocchia e, per l'effetto, condannò la stessa Parrocchia alla restituzione del corrispettivo, oltre interessi legali; accertò la responsabilità per fatto illecito del Comune X, limitando il danno risarcibile a quanto riferibile sino al 25.2. 2011, data in cui il Condominio M aveva prefigurato al Comune la possibile illegittimità del titolo abilitativo, ritenendo che per il periodo temporale successivo fosse sussistente il concorso esclusivo da parte dell'attrice nella causazione del danno ai sensi dell'art. 1227 comma 1 c.c; rigettò le domande nei confronti del notaio P; compensò integralmente le spese del giudizio.

2. La decisione, per quel che qui ancora rileva, è stata confermata dalla Corte di Appello di Milano con la sentenza n. 3800/2016, depositata il 13 ottobre 2016.

La Corte d'Appello ha preliminarmente disatteso l'eccezione di difetto di giurisdizione introdotta dalla Parrocchia, affermando che, nel caso in esame, avente ad oggetto la domanda di risarcimento del danno per affidamento incolpevole azionata dal beneficiario del provvedimento illegittimo annullato in sede giurisdizionale, sussiste la giurisdizione del giudice ordinario.

La Corte meneghina ha poi condiviso la decisione di primo grado nella parte in cui ha escluso la responsabilità del notaio P.

Al riguardo, ha in primo luogo rilevato che l'obbligo professionale di indagine del notaio è temporalmente limitato al ventennio precedente all'atto da erogare. Ha quindi affermato che, comunque, la postilla presente nel precedente atto di acquisto era imposta da uno strumento urbanistico vigente nel 1965, con la conseguenza che legittimamente il notaio avrebbe potuto ritenerla superata alla luce del rilascio da parte del

Comune X del certificato di destinazione urbanistica, dal quale si poteva ricavare l'assenza di vincoli di edificabilità.

Con riferimento all'ulteriore attività di consulenza svolta dalla P nella fase successiva alla stipulazione dell'atto di acquisto, il giudice dell'appello ha ritenuto che la condotta del notaio fosse esente da responsabilità, in quanto la società aveva iniziato i lavori, non sulla base dei pareri dati dalla professionista, bensì sulla base del rilascio del permesso di costruire e del successivo comportamento del Comune, che aveva mantenuto le proprie posizioni, non sospendendo il provvedimento. Inoltre, iniziato il giudizio, A avrebbe dovuto prefigurarsi la possibilità di non poter realizzare il proprio progetto e quindi sospendere i lavori.

La Corte territoriale ha condiviso le argomentazioni svolte dal giudice di primo grado anche con riferimento alla posizione della Parrocchia, escludendo che nel caso di specie fosse integrata l'ipotesi della vendita *aliud pro alio*, poiché la cosa venduta corrispondeva a quella pattuita "sia nella sua materialità, sia nella sua idoneità ad essere edificata". Infatti il terreno era stato esattamente trasferito, ma lo stesso, per l'esistenza del vincolo, "non aveva la completa vocazione edificatoria che era stata pattuita". La Corte ha poi confermato la negligenza della Parrocchia, che avrebbe dovuto conoscere l'esistenza del vincolo, e quindi la pronuncia di risoluzione ex art. 1453 c.c., con conseguente obbligo di restituzione del prezzo. Ha però rigettato la richiesta risarcitoria, evidenziando che i danni chiesti non erano conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento e che le spese notarili di cui veniva domandato il rimborso, pur riferibili alla condotta della Parrocchia, peccavano di indeterminatezza.

La Corte ha infine confermato la responsabilità per fatto illecito del Comune X, ritenendo però indiscutibile l'esclusione dalla liquidazione del danno delle poste già escluse dal primo giudice. In

particolare, ha osservato che: quanto al prezzo di acquisto, la restituzione dello stesso doveva gravare sulla Parrocchia; quanto alle spese bancarie, non erano dettagliate quelle relative al finanziamento ottenuto per la realizzazione del nuovo immobile (comprendendo il progetto anche il recupero di un immobile già esistente) e la A non aveva provato di aver chiesto alla banca finanziatrice la possibilità di rendere anche in parte il finanziamento ottenuto senza applicazione di penali; quanto alle voci di spesa per cancelleria e fotocopie, non era provato che tali spese fossero state effettuate per l'intervento oggetto del giudizio; quanto al compenso a favore del direttore dei lavori, che era in organico di A quale dipendente, la società non aveva dimostrato di aver dovuto assumere un altro dipendente a causa dell'impiego del primo nel cantiere; quanto al lucro cessante, non vi erano dati oggettivi per provare la futura vendita degli appartamenti che avrebbero dovuto essere realizzati, non essendo a tal fine sufficienti i due preliminari in atti. La Corte ha pure escluso il risarcimento dei costi dei lavori effettuati per la nuova costruzione e per la successiva demolizione, nonché delle somme restituite ai promissari acquirenti a titoli di caparra in quanto spese sostenute successivamente alla notifica del ricorso amministrativo e quindi sostenute per libera scelta di A in un periodo in cui già doveva ritenersi incerta la possibilità di realizzare il progetto. Infatti la notifica del ricorso, l'ordinanza del Tar che, pur rigettando l'istanza cautelare del Condominio, aveva ritenuto la posizione di quest'ultimo meritevole di approfondimento, nonché la produzione, da parte del Condominio stesso, dell'atto di acquisto del terreno da parte del dante causa della Parrocchia (che conteneva tutti gli estremi da cui poter desumere l'esistenza del vincolo) avevano creato un quadro di oggettiva incertezza che avrebbe dovuto indurre A a valutare la possibilità di interrompere i lavori in attesa della definizione del giudizio.

3. Avverso tale sentenza propone ricorso in Cassazione, sulla base di sei motivi illustrati da memoria, l'A S.r.l.

3.1. Resistono con controricorso il notaio EP, il Comune X e la Parrocchia X, la quale formula anche ricorso incidentale, sulla base di un unico motivo. La Parrocchia X ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

4. Preliminarmente occorre esaminare il motivo di ricorso incidentale, con cui la Parrocchia X, eccepisce il “difetto di giurisdizione del giudice ordinario adito sulla domanda risarcitoria” in relazione all'art. 360, comma 1 c.p.c.

Secondo la ricorrente incidentale, la domanda risarcitoria rivolta da parte della A attinente al rilascio e all'esecuzione del permesso di costruire del Comune X, rientrerebbe nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Richiama in tal senso alcune sentenze dei TAR che, in casi identici a quello oggetto del presente giudizio, si discostano dalla posizione assunta dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con le note ordinanze nn. 6594-6595-6596/2011, cui ha aderito la Corte territoriale, secondo la quale le controversie che attengono al risarcimento del danno lamentato per l'annullamento (legittimo) di provvedimento favorevole illegittimo sono devolute alla cognizione del giudice ordinario.

Il motivo è infondato.

Va ribadito il principio ripetutamente affermato dalla giurisprudenza di questa Corte, a partire dalle note ordinanze delle Sezioni Unite nn. 6594-6596 del 23 marzo 2011, secondo cui l'attrazione della tutela risarcitoria dinanzi al giudice amministrativo può verificarsi soltanto qualora il danno patito dal soggetto che agisce nei confronti della pubblica amministrazione sia conseguenza immediata e diretta della dedotta illegittimità del provvedimento che ha impugnato (cfr. Cass. civ. S.U.

ordinanze nn. 17586 del 4 settembre 2015, 12799 del 22 maggio 2017, 1654 del 23 gennaio 2018, Cass. civ. sez. I n. 25644 del 27 ottobre 2017 e Cass. sez. Lavoro n. 2327 del 5 febbraio 2016).

Con la recente ordinanza delle Sezioni unite civili del 24 settembre 2018, n. 22435, poi, la Suprema Corte ha ribadito che "si è al di fuori della giurisdizione amministrativa se viene in rilievo una fattispecie complessa in cui l'emanazione di un provvedimento favorevole, che venga successivamente annullato in quanto illegittimo, si configura solo come uno dei presupposti dell'azione risarcitoria che si fonda altresì sulla capacità del provvedimento di determinare l'affidamento dell'interessato e la lesione del suo patrimonio che consegue a tale affidamento e alla sopravvenuta caducazione del provvedimento favorevole".

L'ordinanza n. 22435/2018 ha osservato che anche rispetto alle materie attribuite alla giurisdizione esclusiva del G.A. "permane la linea di discriminazione fra azioni risarcitorie dipendenti dall'illegittimità dell'atto e azioni risarcitorie dipendenti dall'affidamento derivato dal comportamento della pubblica amministrazione, rimanendo privo di rilievo che tale comportamento sia più o meno direttamente connesso all'esercizio dell'attività appartenente al settore di competenza esclusiva. Nel secondo caso il soggetto leso denuncia, non già la lesione del suo interesse legittimo pretensivo, bensì quella della sua integrità patrimoniale derivata dall'affidamento incolpevole sulla legittimità dell'attribuzione favorevole poi caducata. Viene quindi in rilievo in questa ipotesi non solo la situazione lesa, che peraltro è riferibile a un diritto soggettivo e non a un interesse legittimo, ma anche la natura stessa del comportamento lesivo che non consiste tanto ed esclusivamente nella illegittimità dell'agire della p.a., ma piuttosto nella violazione del principio generale del *neminem laedere*".

5.1. Con il primo motivo del ricorso principale, la società ricorrente lamenta la “violazione e falsa applicazione dell’art. 1176 comma 2 c.c. in relazione all’art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.”.

Il Tribunale e la Corte d’appello avrebbero errato nell’escludere la responsabilità del notaio P relativamente all’attività svolta in ordine alla stipulazione del contratto definitivo di vendita tra la A e la Parrocchia.

In relazione a specifiche materie, il notaio rogante sarebbe tenuto ad effettuare verifiche, controlli ed indagini che vanno oltre il ventennio, poiché esistono vincoli ed oneri che perdurano nel tempo e non si estinguono con il decorso dello stesso (ad esempio, oltre al vincolo di asservimento, il vincolo di fondo patrimoniale, i vincoli artistici e paesaggistici, i vincoli di parcheggio obbligatorio).

Nel caso di specie, A aveva manifestato la propria volontà di acquistare il terreno purché edificabile. Pertanto, il notaio avrebbe dovuto verificare l’inesistenza di limitazioni ad edificare, esaminando l’originario atto d’acquisto tra il Monsignor Y e il suo dante causa (che conteneva la postilla dalla quale emergeva che il suddetto terreno “era per la maggior parte non edificabile giusta il Piano Regolatore). L’obbligo di diligenza avrebbe imposto tale esame, tanto più in quanto l’atto di provenienza del venditore era una donazione, soggetta a revocazione e riduzione.

Una simile verifica non sarebbe stata eccessivamente gravosa per il notaio, poiché la stessa avrebbe dovuto reperire solamente la nota di trascrizione di un atto di cui aveva copia.

Né tale obbligo sarebbe venuto meno a seguito dell’acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, che nulla prova in ordine all’esistenza o meno di un vincolo di inedificabilità.

Il motivo è infondato.

Come osservato dalla giurisprudenza di questa Corte, il notaio, nel prestare il suo ministero per gli atti di trasferimento immobiliare, è tenuto

a predisporre i mezzi di cui dispone, in vista del conseguimento del risultato perseguito dalle parti, impegnando la diligenza ordinaria media rapportata alla natura della prestazione.

La sua opera, pertanto, non può ridursi al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma deve estendersi a quelle attività, preparatorie e successive, necessarie in quanto tese ad assicurare la serietà e certezza dell'atto giuridico posto in essere, e ciò, in conformità, allo spirito della legge professionale (L. n. 89 del 1913, art. 1).

Ne consegue che per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale delle risultanze dei registri immobiliari, costituisce un obbligo derivante dall'incarico conferito dal cliente e quindi ricompreso nel rapporto di prestazione di opera professionale (art. 1176 c.c., art. 2230 c.c. e segg.) specialmente tesa ad assicurare la serietà, e la certezza degli atti giuridici.

Alla luce di questi principi, correttamente i giudici del merito hanno escluso – in relazione all'attività prestata in ordine alla stipulazione del contratto definitivo – la negligenza del notaio, il quale aveva correttamente eseguito le verifiche delle risultanze dei registri immobiliari cui era obbligato in virtù dell'incarico ricevuto.

Pertanto, come osserva la Corte d'appello, anche laddove la P
pur non essendo tenuta a farlo – avesse esaminato l'atto in base al quale il dante causa della Parrocchia aveva ricevuto il terreno, che comprendeva il riferimento alla non edificabilità dello stesso “giusta il Piano Regolatore”, legittimamente avrebbe potuto ritenere superata tale non edificabilità riferita ad un piano regolatore assai risalente, alla luce del certificato rilasciato dal Comune X pochi mesi prima della stipula del definitivo.

5.2. Con il secondo motivo, la ricorrente principale lamenta la “violazione e falsa applicazione dell’art. 1223 c.c. e degli artt. 40 e 41 c.p. in relazione all’art. 360, comma 1, n. 3 e omesso esame circa le singole richieste risarcitorie in relazione all’art. 360, comma 1, n. 5”.

La Corte d’appello avrebbe errato nel ritenere non sussistente il nesso eziologico tra l’inadempimento del notaio P ed i danni subiti dalla A, affermando che il mancato raggiungimento del risultato sperato era dipeso dall’annullamento del permesso di costruire.

Il notaio rogante, al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita e poi nel corso del giudizio amministrativo, ha affermato l’inesistenza di un vincolo di inedificabilità, la mancata trascrizione dello stesso e la sua inopponibilità a terzi.

La società si sarebbe determinata all’acquisto del terreno, all’attivazione del procedimento necessario per l’ottenimento del permesso di costruire e all’assunzione di spese per la realizzazione dei nuovi fabbricati confidando nella diligenza e capacità professionale del notaio.

Se quest’ultimo si fosse avveduto dell’esistenza del vincolo non *aedificandi*, la società non avrebbe intrapreso tali attività.

Tutte le poste risarcitorie richieste sarebbero quindi danni conseguenza diretta e immediata dell’inadempimento del notaio rogante.

5.3. Con il terzo motivo, la ricorrente principale lamenta la “violazione e/o falsa applicazione dell’art. 2043 c.c. in relazione all’art. 360, comma 1, n. 3 e omesso esame circa la responsabilità extracontrattuale del notaio in relazione all’art. 360, comma 1, n. 5”.

La Corte d’appello avrebbe omesso l’esame della domanda di accertamento della responsabilità extracontrattuale del notaio P per aver ingenerato, mediante le errate e lacunose informazioni fornite, un affidamento incolpevole in capo ad A circa l’inesistenza e/o l’inopponibilità del vincolo di asservimento e la conseguente validità e legittimità del permesso di costruire rilasciato dal Comune X.

Tali errate informazioni avrebbero interferito nell'attività di A, alterandone la volontà e inducendola a proseguire nella realizzazione dell'immobile, attività che non avrebbe compiuto se fosse stata resa edotta circa il vincolo di asservimento gravante sul terreno.

Sussisterebbero tutti gli elementi costitutivi della fattispecie ex art. 2043 c.c., e in particolare l'elemento soggettivo della colpa del notaio che ha reiteratamente affermato l'assenza di vincoli pregiudizievoli sul terreno oggetto della compravendita.

Il secondo e terzo motivo congiuntamente esaminati sono infondati.

Occorre preliminarmente rilevare che, in base alla ricostruzione di fatti effettuati dai giudici del merito, risulta accertato:

- che il notaio, successivamente alla stipula dell'atto definitivo, per ben due volte è stato interpellato dalla A affinché - alla luce della missiva del Condominio M che segnalava l'esistenza di un vincolo di asservimento sul terreno in relazione al quale era stato chiesto il permesso di costruire e, poi, dell'ordinanza cautelare del TAR che aveva ritenuto meritevole di positivo apprezzamento la posizione del Condominio - approfondisse la questione;
- che, in entrambe le occasioni, il notaio ha dichiarato che non risultavano ostacoli di inedificabilità, non risultando trascritto l'atto di asservimento del 1963 (circostanza ammessa dal notaio stesso nel controricorso, cfr. argomentazioni relative al secondo motivo di ricorso);
- che tali dichiarazioni risultavano errate;
- che, come evidenziato anche in sede di giudizio amministrativo, ai fini dell'opponibilità a terzi del vincolo di asservimento era comunque irrilevante la sua omessa trascrizione.

Risulta quindi accertato l'inadempimento del notaio al proprio obbligo di diligenza nell'espletamento dell'incarico di consulenza. Infatti, una volta avuto contezza dell'esistenza di un vincolo di asservimento, la P avrebbe dovuto approfondire la questione effettuando le opportune

indagini e gli approfondimenti richiesti ad un soggetto dotato di specifica competenza tecnico-giuridica, prospettando alla cliente, quale ulteriore elemento di valutazione, la questione dell'irrelevanza della trascrizione del vincolo ai fini della sua opponibilità all'acquirente del terreno.

Il professionista che accetti l'incarico di svolgere un'attività stragiudiziale consistente nella formulazione di un parere si obbliga di offrire tutti gli elementi di valutazione necessari ed i suggerimenti opportuni allo scopo di permettere al cliente di adottare una consapevole decisione (il principio è stato affermato da Cass. civ. Sez. II, 14/11/2002, n. 16023 con riferimento alla responsabilità dell'avvocato in relazione ad un parere in ordine all'utile esperibilità di un'azione giudiziale, ma risulta parimenti applicabile anche in relazione all'attività consulenziale svolta dal notaio).

Ma i giudici del merito hanno tuttavia correttamente escluso il risarcimento del danno, ritenendo che i danni subiti dalla società non fossero eziologicamente collegati ai pareri dati dalla professionista, in quanto la società aveva iniziato i lavori sulla base del rilascio del permesso di costruire e del successivo comportamento del Comune, che aveva mantenuto le proprie posizioni, non sospendendo il provvedimento.

Infatti in materia di contratto d'opera intellettuale, ove anche risulti provato l'inadempimento del professionista alla propria obbligazione, per negligente svolgimento della prestazione, il danno derivante da eventuali sue omissioni deve ritenersi sussistente solo qualora, sulla scorta di criteri probabilistici, si accerti che senza quella omissione, il risultato sarebbe stato conseguito e il giudizio prognostico, che il giudice di merito deve compiere, non può che consistere in una valutazione volta a verificare se la pretesa azionata a suo tempo, senza la negligenza del professionista, sarebbe stata in termini probabilistici ritenuta fondata e se il risultato sarebbe stato diverso e più favorevole all'assistito.

In tema di responsabilità professionale dell'avvocato per omesso svolgimento di un'attività da cui sarebbe potuto derivare un vantaggio

personale o patrimoniale per il cliente, la regola della preponderanza dell'evidenza o del "più probabile che non", si applica non solo all'accertamento del nesso di causalità fra l'omissione e l'evento di danno, ma anche all'accertamento del nesso tra quest'ultimo, quale elemento costitutivo della fattispecie, e le conseguenze dannose risarcibili, atteso che, trattandosi di evento non verificatosi proprio a causa dell'omissione, lo stesso può essere indagato solo mediante un giudizio prognostico sull'esito che avrebbe potuto avere l'attività professionale omessa (Cass. n. 25112/2017).

Nel caso di specie nulla di tutto ciò è stato provato dal danneggiato ed il giudice del merito con motivazione logica e scevra da qualsivoglia vizio logico giuridico ha ritenuto e valutato che l'attività di consulenza effettuata da parte del notaio non era eziologicamente collegata all'inizio dell'attività di costruzione che era dipesa unicamente dal permesso di costruire rilasciato dal Comune. Ovvero ha ritenuto la non sussistenza (o la rottura) del nesso causale tra l'attività del notaio e l'eventuale danno verificatosi.

5.4. Con il quarto motivo, la ricorrente principale lamenta la "violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1453 e 1223 c.c. c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. e violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1223, 1225, 1226 e 1227 c.c. in relazione all'art. 1489 c.c. e art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.".

La Corte di Milano avrebbe erroneamente rigettato la richiesta di risoluzione del contratto di compravendita in relazione all'istituto dell'*aliud pro alio*.

Infatti, il terreno compravenduto, seppure immutato nella sua materialità presentava difetti tali da impedire allo stesso di assolvere alla funzione economica e sociale a cui era destinato per volontà delle parti, ossia l'edificabilità.

La Corte d'appello, inoltre, avrebbe erroneamente condiviso la decisione di primo grado in ordine al mancato riconoscimento dei danni, ritenendo che gli stessi non fossero riconducibili all'inadempimento della parte venditrice.

Tutti le voci di danno richieste sarebbero relative a conseguenze dirette e immediate dell'inadempimento della Parrocchia all'obbligo di trasferire un terreno edificabile. In particolare, A avrebbe documentato di aver aperto, per la costruzione sul terreno, un mutuo con il C di oltre 2 milioni di euro.

Sarebbero riconducibili all'inadempimento della Parrocchia anche le spese legali sostenute per la difesa nel processo amministrativo, che A non avrebbe dovuto sostenere in assenza del medesimo inadempimento. La Corte territoriale avrebbe infine erroneamente escluso il risarcimento delle spese notarili, in quanto indeterminate nel loro ammontare.

Trattandosi di danno provato nell'*an* ma non nel quantum, il giudice avrebbe dovuto procedere ad una liquidazione equitativa.

Il motivo è inammissibile per carenza d'interesse nella parte in cui censura il rigetto della domanda di risoluzione del contratto di compravendita per consegna di *aliud pro alio*, atteso che l'eventuale accoglimento di tale azione, in luogo di quella ex art. 1489 c.c. non avrebbe alcuna conseguenza pratica per la ricorrente, mutando solo il titolo della pronuncia di risoluzione.

Il motivo è altresì inammissibile, per difetto di autosufficienza, nella parte in cui la ricorrente censura il mancato accoglimento della domanda risarcitoria, non venendo trascritte, né indicate le risultanze istruttorie dalle quali emergerebbe che la A aveva contratto il mutuo con il CV in vista della costruzione sul terreno oggetto della compravendita.

D'altra parte, non vengono nemmeno riportate le argomentazioni che la stessa A avrebbe formulato nel giudizio di merito al fine di collegare

eziologicamente le varie voci di danno all'inadempimento della Parrocchia.

Infine, il motivo è infondato nella parte in cui lamenta la mancata liquidazione in via equitativa delle spese notarili.

Al riguardo, è noto che la liquidazione in via equitativa del danno postula, tra l'altro, il preventivo accertamento che l'impossibilità o l'estrema difficoltà di una stima esatta del danno stesso dipenda da fattori oggettivi e non dalla negligenza della parte danneggiata nell'allegarne e dimostrarne gli elementi dai quali desumerne l'entità (Cass. civ. Sez. III, 08-01-2016, n. 127).

Orbene, la situazione in esame non è evidentemente riconducibile a quella di impossibilità o estrema difficoltà della prova del danno, posto che la parte avrebbe facilmente ^{potuto} documentare l'entità delle spese notarili sostenute.

5.5. Con il quinto motivo, la ricorrente principale lamenta la “violazione e falsa applicazione dell’art. 1227 c.c. e degli artt. 40 e 41 c.p. in relazione all’art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. relativamente ai danni subiti da A S.r.l.”.

La Corte d’appello avrebbe errato nell’escludere il nesso di causalità tra la condotta del Comune X ed i danni patiti da A riferibili al periodo successivo alla data di notifica del ricorso amministrativo da parte del Condominio M, riconoscendo per tali danni la responsabilità esclusiva della stessa A.

La condotta del Comune - che non ha annullato in autotutela il permesso di costruire e che ha difeso il proprio operato nel giudizio amministrativo, sostenendo l'intervenuta estinzione del vincolo a seguito del mutamento degli strumenti urbanistici - sarebbe rimasta eziologicamente attiva anche successivamente all'instaurarsi del giudizio amministrativo, continuando a determinare l'affidamento di A circa la legittimità del permesso di costruire.

Peraltro nessun concorso di colpa potrebbe essere addebitato ad A¹, la quale, sia prima del rogito definitivo, sia durante l'iter procedimentale per l'ottenimento del permesso di costruire, sia nel corso del giudizio amministrativo, avrebbe posto in essere tutte le cautele per evitare potenziali danni, pur non potendo sospendere completamente i lavori per il rischio che l'istituto di credito finanziante chiedesse l'immediato rientro del capitale investito.

Il motivo è infondato.

In presenza di fatti imputabili a più persone, coevi o succedutisi nel tempo, deve essere riconosciuta a tutti un'efficacia causativa del danno, ove abbiano determinato una situazione tale che, senza l'uno o l'altro di essi, l'evento non si sarebbe verificato, mentre deve attribuirsi il rango di causa efficiente esclusiva ad uno solo dei fatti imputabili quando lo stesso, inserendosi quale causa sopravvenuta nella serie causale già intrapresa, dia origine ad un'altra serie causale eccezionale ed atipica rispetto alla prima, idonea da sola a produrre l'evento dannoso, che sul piano giuridico assorbe ogni diversa serie causale e la riduce al ruolo di semplice occasione (Cass. civ. Sez. III, 24-10-2017, n. 25113; Cass. civ. Sez. I Sent., 04/01/2017, n. 92 Cass. civ. Sez. III, 06-04-2006, n. 8096).

Ma si ha interruzione del rapporto di causalità tra fatto del danneggiante ed evento dannoso per effetto del comportamento sopravvenuto di altro soggetto (che può identificarsi anche con lo stesso danneggiato), quando il fatto di costui si ponga, ai sensi dell'art. 41, comma 2, c.p.c., come unica ed esclusiva causa dell'evento di danno, sì da privare dell'efficienza causale e rendere giuridicamente irrilevante il precedente comportamento dell'autore dell'illecito, ma non quando, essendo ancora in atto ed in fase di sviluppo il processo produttivo del danno avviato dal fatto illecito dell'agente, nella situazione di potenzialità dannosa da questi determinata si inserisca una condotta di altro soggetto (ed eventualmente dello stesso danneggiato) che sia preordinata proprio al fine di

fronteggiare e, se possibile, neutralizzare le conseguenze di quell'illecito. In tal caso lo stesso illecito resta unico fatto generatore, sia della situazione di pericolo, sia del danno derivante dall'adozione di misure difensive o reattive a quella situazione, sempre che rispetto ad essa coerenti ed adeguate.

Nel caso di specie, la scelta della A di non sospendere i lavori dopo la notifica del ricorso del Condominio ha determinato l'interruzione della serie causale e quindi l'esclusione della responsabilità del Comune X

. Pertanto corretta è la statuizione del giudice del merito (in linea con la giurisprudenza di questa Corte Cfr. Cass. n. 18094/2005; Cass. n. 15382/2006; da ultimo Cass. n. 19180/2018) che ha ritenuto, attraverso l'esame dei testimoni e del materiale probatorio acquisito che il 'quadro di oggettiva incertezza che si era venuto a creare non poteva sfuggire ad alfa [...]. Ma nonostante tutte queste circostanze la società si era assunto il rischio connesso alla prosecuzione di lavori se non altro a far data dal 23 maggio 2011.

5.6. Con il sesto motivo, la società ricorrente principale lamenta "violazione dell'art. 2055 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. per il mancato riconoscimento del vincolo di solidarietà".

I giudici del merito avrebbero erroneamente escluso il riconoscimento del vincolo di solidarietà tra i convenuti.

Per il sorgere della responsabilità solidale dei danneggianti, l'art. 2055 c.c. richiede solo che il fatto dannoso sia imputabile a più persone anche se le condotte lesive siano tra loro autonome e pure se diversi siano i titoli di responsabilità di ciascuna di tali persone, atteso che l'unicità del fatto dannoso deve essere riferita unicamente al danneggiato e non va intesa come identità delle norme giuridiche violate.

Nel caso di specie, tutte le parti convenute avrebbero contribuito, seppure a titolo diverso, alla causazione dei danni subiti da A .

Il motivo deve essere assorbito per il rigetto dei motivi precedenti.

6. In conclusione, la Corte rigetta sia il ricorso principale che quello incidentale, compensa le spese tra A e la Parrocchia X e tra A ed il Comune X, condanna invece la società A nei confronti del notaio P alle spese di questo giudizio.

P.Q.M.

La Corte rigetta sia il ricorso principale che quello incidentale, compensa le spese tra A e la Parrocchia X e tra A ed il Comune X, condanna invece la società A nei confronti del notaio P alle spese del giudizio di legittimità che liquida in Euro 7.800,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, 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 principale e di quello incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte suprema di Cassazione in data 7 maggio 2019.

Il consigliere estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 1-5 OTT 2019

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA