

**Civile Ord. Sez. 3 Num. 4686 Anno 2020**

**Presidente: ARMANO ULIANA**

**Relatore: DELL'UTRI MARCO**

**Data pubblicazione: 21/02/2020**

sul ricorso 468-2018 proposto da:

MASTRINI MARIA LUCE, elettivamente domiciliata in  
ROMA, V.LE REGINA MARGHERITA 262-264 presso lo studio  
dell'avvocato VINCENZO MARANO (STUDIO AVV.CATALDO  
D'ANDRIA), rappresentata e difesa dall'avvocato  
FRANCO MATARANGOLO;

- *ricorrente* -

**contro**

2019 BRUFANI FILIPPO, LLOYD'S OF LONDON;

2455 - *intimati* -

Nonché da:

BRUFANI FILIPPO, elettivamente domiciliato in ROMA,  
V.LE MARCO POLO 88, presso lo studio dell'avvocato

ALESSANDRO DATTURI, rappresentato e difeso  
dall'avvocato MASSIMO LIPPARINI;

**- ricorrente incidentale -**

**contro**

MASTRINI MARIA LUCE, elettivamente domiciliata in  
ROMA, V.LE REGINA MARGHERITA 262-264 presso lo studio  
dell'avvocato VINCENZO MARANO (STUDIO AVV.CATALDO  
D'ANDRIA), rappresentata e difesa dall'avvocato  
FRANCO MATARANGOLO;

**- controricorrente all'incidentale -**

**nonchè contro**

LLOYD'S OF LONDON;

**- intimata -**

avverso la sentenza n. 870/2017 della CORTE D'APPELLO  
di PERUGIA, depositata il 25/11/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 26/11/2019 dal Consigliere Dott. MARCO  
DELL'UTRI;

lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministero,  
in persona del Sostituto Procuratore generale ALBERTO  
CARDINO, che ha chiesto il rigetto del ricorso  
principale e il rigetto del ricorso incidentale;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

**Rilevato** che, con sentenza resa in data 25/11/2017, la Corte d'appello di Perugia, in accoglimento dell'appello proposto dal notaio Filippo Brufani, e in riforma della decisione di primo grado, ha rigettato la domanda proposta da Loreta Cassetta per la condanna del Brufani al risarcimento dei danni alla stessa asseritamente derivati dall'inadempimento, da parte del notaio, dell'obbligo, da quest'ultimo negozialmente assunto, di provvedere a un'iscrizione ipotecaria nell'interesse della Cassetta;

che, a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale, pur confermando l'accertamento operato dal primo giudice in ordine alla sussistenza dei presupposti per il riconoscimento dell'inadempimento del notaio (benché attenuato dal ravvisato concorso di colpa della Cassetta), ha sottolineato come l'originaria attrice avesse omesso di fornire la prova della certezza del danno subito, non avendo fornito alcuna notizia in ordine all'esito della procedura esecutiva all'interno della quale l'omessa iscrizione ipotecaria avrebbe dovuto svolgere la propria funzione di causa di prelazione, in tal modo impedendo ogni verifica circa effettiva produzione di un concreto pregiudizio ai danni della Cassetta;

che, avverso la sentenza d'appello, Loreta Cassetta propone ricorso per cassazione sulla base di tre motivi d'impugnazione;

che Filippo Brufani resiste con controricorso, proponendo, a sua volta, ricorso incidentale articolato in due motivi di censura;

che Loreta Cassetta ha depositato controricorso per resistere all'impugnazione incidentale del Brufani;

che l'intimata Lloyds of London (già coinvolta nel giudizio a fini di manleva, in forza di domanda del Brufani successivamente indicata come rinunciata) non ha svolto difese in questa sede;

che il Procuratore generale presso la Corte di cassazione ha rassegnato le proprie conclusioni per iscritto, invocando il rigetto di entrambi i ricorsi;

che la ricorrente ha depositato memoria;

**considerato** di dover procedere preliminarmente all'esame del ricorso incidentale proposto da Filippo Brufani, per ragioni di pregiudizialità rispetto alle doglianze illustrate da Loreta Cassetta con il ricorso principale;

che, con il primo motivo, il ricorrente incidentale censura la sentenza impugnata per violazione dell'art. 132 n. 4 c.p.c., dell'art. 2237, co, 2, c.c., dell'art. 28 della legge notarile; nonché degli artt. 113 e 116 c.p.c. (in relazione all'articolo 360 nn. 3 e 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente e contraddittoriamente argomentato le ragioni dell'asserita insussistenza del diritto del notaio di rifiutare la propria prestazione a fronte del mancato versamento, ad opera di controparte, di quanto dovuto a titolo di onorari e spese vive, giungendo a negare le facoltà di autotutela previste dall'art. 1460 c.c. e le prerogative di rinuncia all'incarico (se non, più correttamente, di non accettazione) o di recesso, a causa del comportamento contrattuale inadempiente della controparte: circostanze, queste ultime, tutte verificatesi nel caso di specie, essendosi il Brufani limitato a rinunciare all'incarico ricevuto (se non, più propriamente, a ricusarne l'accettazione) in ragione del comportamento di controparte senza incorrere in alcun inadempimento;

che, con il secondo motivo, il ricorrente incidentale censura la sentenza impugnata per violazione dell'art. 1127 c.c. e degli artt. 113 e 116 c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale contraddittoriamente ed erroneamente limitato la responsabilità della Cassetta al solo concorso, ex art. 1127 c.c., nella produzione del danno dalla stessa denunciato, senza avvedersi dell'integrale riconducibilità di detto danno al relativo comportamento inadempiente, consistito nel rifiuto di corrispondere al notaio le somme dallo stesso richieste per l'esecuzione dell'iscrizione ipotecaria: circostanza, a seguito della quale il Brufani ebbe legittimamente a ri-

fiutare l'incarico (o, più esattamente, a rinunciarvi), con la conseguente insussistenza di alcuna efficienza causale del relativo contegno in relazione alla produzione dei danni lamentati dalla Cassetta;

che entrambi i motivi - congiuntamente esaminabili per ragioni di connessione - sono inammissibili;

che, al riguardo, osserva il Collegio come, con il motivo in esame, il ricorrente - lungi dal denunciare l'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata dalle norme di legge richiamate - allega un'erronea ricognizione, da parte del giudice *a quo*, della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa: operazione che non attiene all'esatta interpretazione delle norme di legge richiamate, inerendo bensì alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, unicamente sotto l'aspetto del vizio di motivazione (cfr., *ex plurimis*, Sez. L, Sentenza n. 7394 del 26/03/2010, Rv. 612745; Sez. 5, Sentenza n. 26110 del 30/12/2015, Rv. 638171), neppure coinvolgendo, la prospettazione critica del ricorrente incidentale, l'eventuale falsa applicazione delle norme richiamate sotto il profilo dell'erronea sussunzione giuridica di un fatto in sé incontrovertito, insistendo propriamente il Brufani nella prospettazione di una diversa ricostruzione dei fatti di causa, rispetto a quanto operato dal giudice *a quo*;

che, nel caso di specie, al di là del formale richiamo, contenuto nell'epigrafe dei motivi d'impugnazione in esame, al vizio di violazione e falsa applicazione di legge, *l'ubi consistam* delle censure sollevate dall'odierno ricorrente incidentale deve piuttosto individuarsi nella negata congruità dell'interpretazione fornita dalla corte territoriale del contenuto rappresentativo degli elementi di prova complessivamente acquisiti, dei fatti di causa o dei rapporti tra le parti ritenuti rilevanti;

che si tratta, come appare manifesto, di un'argomentazione critica con evidenza diretta a censurare una (tipica) erronea ricognizione della fattispecie concreta, di necessità mediata dalla contestata valu-

tazione delle risultanze probatorie di causa; e pertanto di una tipica censura diretta a denunciare il vizio di motivazione in cui sarebbe incorso il provvedimento impugnato;

che ciò posto, i motivi d'impugnazione così formulati devono ritenersi inammissibili, non essendo consentito alla parte censurare come violazione di norma di diritto, e non come vizio di motivazione, un errore in cui si assume che sia incorso il giudice di merito nella ricostruzione di fatti giuridicamente rilevanti sui quali la sentenza doveva pronunciarsi, non potendo ritenersi neppure soddisfatti i requisiti minimi previsti dall'art. 360 n. 5 c.p.c. ai fini del controllo della legittimità della motivazione nella prospettiva dell'omesso esame di fatti decisivi controversi tra le parti;

che, in particolare, nel caso di specie, la corte territoriale ha opportunamente evidenziato come il Brufani avesse assunto l'obbligazione di iscrivere ipoteca nell'interesse della Cassetta senza che fosse mai risultata l'espressa e inequivoca manifestazione, da parte dello stesso, della volontà di intenderne condizionato l'adempimento al previo pagamento di alcunché ad opera di controparte, ovvero di volerne successivamente revocare la vincolatività o di recedere dal contratto;

che, sotto altro profilo, la stessa prospettazione incline a sostenere l'avvenuta sollevazione, da parte del Brufani, di un'eccezione di inadempimento ai sensi del 1460 c.c. (al di là della prevedibile novità della questione così dedotta), appare correttamente resistita dal vigore dei principi cui è informata la giurisprudenza di questa Corte, secondo cui deve ritenersi in ogni caso imposto, all'eccipiente, in coerenza al dettato dell'art. 1460 cit., del dovere di comportarsi secondo buona fede, nella specie traducibile nell'obbligo del debitore di esplicitare in modo chiaro e inequivoco le ragioni del proprio rifiuto di adempiere proprio a causa dell'inadempimento di controparte al fine di non esporla a possibili danni ulteriori;

che, al riguardo, è appena il caso di richiamare l'indirizzo consolidato nella giurisprudenza di legittimità, ai sensi del quale, in materia di contratto d'opera intellettuale, il rimedio contrattuale dell'eccezione di inadempimento è legittimamente esperibile dal professionista nel caso in cui il cliente non abbia assolto l'obbligo di anticipare le spese, gli anticipi del corrispettivo, o quanto comunque occorrente per il compimento dell'opera ex art. 2234 c.c., purché la sospensione della prestazione avvenga secondo buona fede, cioè non sia attuata in modo tale da determinare al cliente un pregiudizio irreparabile, dovendo a tal fine aversi riguardo alla tempestività della contestazione dell'inadempimento dal professionista al cliente, idonea a consentire a quest'ultimo di assumere le iniziative opportune per salvaguardare l'interesse o la utilità perseguita con l'attuazione del contratto (cfr. Sez. 3, Ordinanza n. 26973 del 15/11/2017, Rv. 646709 - 01);

che, in tal senso, coerentemente la corte d'appello ha evidenziato con chiarezza come l'istruttoria avesse lasciato emergere l'avvenuta comunicazione, da un collaboratore dello studio del Brufani, della volontà di procedere all'iscrizione una volta appreso della relativa gratuità fiscale, essendo emerso che solo la condizione dell'anticipazione delle spese vive (come anche l'atteggiamento processuale del Brufani, valorizzato e sottolineato dalla corte d'appello risulta aver confermato) era stata posta come ostacolo per l'espletamento dell'incombente notarile;

che, in buona sostanza, la corte territoriale ha correttamente evidenziato come le circostanze concrete emerse nel caso di specie fossero valse a escludere, non solo l'avvenuto recesso o la rinuncia all'incarico da parte del notaio, ma anche il ricorso delle condizioni per la sollevazione in buona fede dell'eccezione d'inadempimento, avendo il notaio financo trascurato di informare o di avvisare opportunamente la cliente dei rischi cui sarebbe andata incontro a seguito

della mancata tempestiva iscrizione ipotecaria che lo stesso notaio non aveva eseguito;

che, pertanto, anche sotto il dedotto profilo concernente il contestato rispetto dell'art. 132 n. 4 c.p.c., varrà confermare come l'iter argomentativo compendiato dal giudice *a quo*, sulla base delle premesse indicate, sia valso a integrare gli estremi di un discorso giustificativo logicamente lineare e comprensibile, elaborato nel pieno rispetto dei canoni di correttezza giuridica e di congruità logica, come tale del tutto idoneo a sottrarsi alle censure in questa sede illustrate dal ricorrente incidentale;

che, con il primo motivo, la ricorrente principale censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 1223, 1225, 1226, 2729 e 2697 c.c., nonché per violazione dell'art. 345 c.p.c. (in relazione all'art. 360 nn. 3 e 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente escluso l'avvenuta dimostrazione, da parte della Cassetta, del danno subito, atteso che gli esiti della procedura esecutiva, all'interno della quale l'omessa iscrizione ipotecaria avrebbe spiegato la propria efficacia, ebbero a concretizzarsi solo tardivamente, dopo l'introduzione del giudizio di appello, con la conseguenza che il giudice del gravame ne avrebbe potuto apprezzare la certezza (come, del resto, correttamente operato dal primo giudice), quale danno futuro, o anche solo alla stregua di una mera perdita di *chance*, sulla base dell'insieme degli elementi circostanziali offerti e analiticamente richiamati in ricorso, non potendo in ogni caso imporsi alla danneggiata di fornire la prova negativa di non aver conseguito vantaggi in dipendenza del fatto dannoso, incombendo piuttosto sulla controparte l'onere di comprovare la fondatezza dell'eccezione relativa all'eventuale difetto di alcun pregiudizio concreto ai danni dell'attrice;

che il motivo è parzialmente fondato nei termini qui di seguito indicati;





che, al riguardo, varrà preliminarmente segnalare come la censura argomentata dalla ricorrente, in ordine alla ritenuta idoneità degli elementi probatori complessivamente offerti ai fini del riconoscimento del danno conseguente all'infruttuoso esercizio dell'azione esecutiva, debba ritenersi non correttamente proposta in questa sede, traducendosi, le illustrazioni critiche della ricorrente, in un'inammissibile sollecitazione del giudice di legittimità a procedere a una rilettura nel merito delle prove consegnate alla valutazione del giudice d'appello e da quest'ultimo ritenute inidonee a fornire conferma della certezza del danno così denunciato;

che, tuttavia, rileva il Collegio come, sotto altro profilo, la corte territoriale abbia del tutto trascurato la valutazione del profilo di danno rivendicato dall'originaria attrice con riguardo alle immediate e dirette conseguenze (certe nella loro verifica) derivate dall'inadempimento notarile, e consistite nella perdita, da parte della Cassetta, di una specifica qualità del credito vantato nei confronti del coniuge; qualità che sarebbe stata certamente acquisita a seguito dell'esatto adempimento, da parte del Brufani, dell'obbligazione dallo stesso assunta;

che, in particolare, converrà sottolineare come la circostanza consistente nell'avvenuta iscrizione ipotecaria a vantaggio di un credito, conferisca a quest'ultimo, così garantito, una qualità specifica (misurabile sul piano della più sicura o agevole realizzabilità della pretesa connessa alla situazione soggettiva sostanziale), di per sé suscettibile d'essere valutata in termini economici (si pensi all'incidenza di tale qualità sul terreno della circolazione del credito in caso di cessione), con la conseguenza che l'inadempimento consistito nella mancata assicurazione di detta specifica qualità del credito (contrattualmente promessa) non potrà sottrarsi, sul piano della valutazione delle conseguenze dannose concretamente provocate, all'eventuale determinazione (necessariamente equitativa) della sua entità;

che, pertanto, essendosi la corte d'appello limitata, nella considerazione delle conseguenze dannose lamentate nella loro integrità dall'originaria attrice, al solo esame del profilo concernente la mancata dimostrazione dell'esito negativo del procedimento esecutivo avviato nei confronti del coniuge-debitore della Cassetta, senza tener conto dell'eventuale già avvenuta compromissione di uno specifico valore economico riconducibile al pregiudizio arrecato alla qualità del credito contrattualmente affidata alla gestione notarile, la sentenza impugnata dev'essere cassata su tale specifico punto;

che, con il secondo motivo, la ricorrente principale censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 1127, 1292, 1298 e 2055 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente affermato il concorso di colpa della Cassetta nella produzione del danno dalla stessa denunciato (concorso in ipotesi consistito nel tardivo esercizio del pignoramento da parte della stessa), senza tener conto che detta condotta avrebbe dovuto essere semmai imputata al professionista a cui la stessa si era affidata per la cura dei propri interessi, con la conseguenza che del fatto dannoso, unitariamente considerato come ascrivibile a più soggetti, sono chiamati a rispondere entrambi i soggetti corresponsabili in solido in misura paritetica verso la danneggiata;

che il motivo è inammissibile;

che, infatti, la circostanza secondo cui la Cassetta sarebbe stata totalmente ignara delle modalità di verifica dei fatti, e che la stessa non fosse stata tempestivamente informata dal proprio legale del modo attraverso il quale la stessa avrebbe potuto contenere i danni derivanti dall'inadempimento del notaio, costituisce materia di una prospettazione congetturale del tutto priva di riscontro;

che, con il terzo motivo, la ricorrente principale censura la sentenza impugnata per violazione dell'art. 132 n. 4 c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale dettato una mo-

tivazione del tutto incongrua, siccome fondata su passaggi argomentativi contraddittori e su affermazioni incompatibili, con particolare riferimento alle circostanze concernenti l'affidamento riposto dalla Cassetta sull'adempimento, da parte del notaio, degli obblighi dallo stesso contrattualmente assunti;

che il motivo è infondato;

che, al riguardo, osserva il Collegio come il richiamo operato dalla corte d'appello alla circostanza consistita nel silenzio serbato dal notaio circa la mancata iscrizione ipotecaria al momento della cessazione del rapporto, sia stato operato, dalla corte di merito, sul piano argomentativo, da un lato, al fine di sottolineare il ricorso di un ulteriore aspetto della sottrazione del notaio agli obblighi contrattuali sullo stesso incumbenti (comprensivi del dovere di chiarezza e di trasparenza, anche al fine di evitare il possibile affidamento della controparte sull'avvenuto esatto adempimento della prestazione), dall'altro, allo scopo di rimarcare come detto silenzio, pur concretizzando un ulteriore aspetto, o forma, dell'inadempimento ascrivibile al professionista (così ponendosi alla radice di un aggravamento del rischio di danni a carico dell'attrice), non sarebbe comunque valso a giustificare il risarcimento di 'tutto' il danno provocato, dovendo conferirsi rilievo anche ai doveri di diligente sollecitudine esigibili dal creditore del risarcimento, sotto il profilo del dovere di minimizzarne l'entità;

che, ciò posto, l'iter argomentativo compendiato dal giudice *a quo*, sulla base di tali indicazioni, deve ritenersi tale da integrare gli estremi di un discorso giustificativo logicamente lineare e comprensibile, elaborato, anche in relazione a tale punto, nel pieno rispetto dei canoni di correttezza giuridica e di congruità logica, come tale del tutto idoneo a sottrarsi alle censure in questa sede illustrate dalla ricorrente principale;

che, sulla base delle considerazioni che precedono, rilevata la fondatezza del primo, l'inammissibilità del secondo e l'infondatezza



del terzo motivo del ricorso principale, e l'inammissibilità delle censure illustrate con il ricorso incidentale, dev'essere disposta – accanto all'accoglimento del primo, al rigetto del secondo e alla dichiarazione d'inammissibilità del terzo motivo del ricorso principale, e alla dichiarazione di inammissibilità del ricorso incidentale – la cassazione della sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, con il conseguente rinvio alla Corte d'appello di Perugia, in diversa composizione, cui è altresì rimesso di provvedere alla regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità;

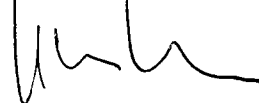
**P.Q.M.**

Accoglie il primo, dichiara inammissibile il secondo e rigetta il terzo motivo del ricorso principale; dichiara inammissibile il ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, e rinvia alla Corte d'appello di Perugia, in diversa composizione, cui è altresì rimesso di provvedere alla regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione del 26 novembre 2019.

**Il Presidente**

Uliana Armano



IL FUNZIONARIO GIULIANO  
Dott.ssa *Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
21 FEB. 2020  
Roma, \_\_\_\_\_

Corte di Cassazione - copia non ufficiale