

Cass. Civ., Sez. I, ordinanza 3 luglio 2019, n. 17810

Evizione – immobile – risarcimento del danno.

Con l'ordinanza in oggetto la Prima Sezione Civile della Corte di Cassazione si è pronunciata a seguito di un ricorso presentato da un notaio avverso una sentenza della Corte d'Appello di Firenze che aveva condannato il suddetto professionista al risarcimento dei danni patiti dal fallimento di una S.r.l.

La vicenda trae origine dall'acquisto - avvenuto nell'anno 1989 - con atto rogato innanzi al notaio R.T. - da parte di M.P., di un immobile sito in Camaiore.

Sul predetto immobile il notaio R.T., dopo aver ottenuto un d.i. per il recupero del proprio onorario, trascriveva un pignoramento. Tuttavia, sempre innanzi al medesimo professionista, nell'anno 1993, il predetto immobile veniva venduto da M.P. alla società E. S.r.l., garantendo il bene libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

A seguito del fallimento della società E. S.r.l. la curatela del fallimento - separatamente - citava in giudizio innanzi al Tribunale di Lucca, Sez. Viareggio, il professionista ed il venditore onde ottenerne la condanna al risarcimento dei danni.

In particolare, la curatela chiedeva che il notaio fosse condannato al risarcimento dei danni conseguenti alla mancata adozione della diligenza richiesta per l'esercizio della professione ed in misura pari al valore dei beni pignorati o in quella di diversa giustizia.

In sede di giudizio di prime cure la domanda veniva rigettata sulla base della presunta conoscibilità, da parte del legale rappresentante della società, del pignoramento.

Contro detta sentenza veniva proposto appello innanzi alla Corte d'Appello di Firenze che condannava il notaio al risarcimento dei danni sulla scorta del mancato esonero dell'opera di preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene. La sentenza veniva impugnata dal professionista in Cassazione.

Il notaio R.T. proponeva ricorso per Cassazione sulla base di un unico motivo, ossia l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio da parte della Corte fiorentina. Quest'ultima, in particolare, non si sarebbe pronunciata su deduzioni effettuate dal professionista rispetto alla mancata sussistenza del danno in capo alla Società E. S.r.l. per non aver quest'ultima mai pagato il prezzo di compravendita ed, invece, aver percepito da terzi un canone di locazione.

Sulla scorta di tali argomentazioni la succitata Corte avrebbe dovuto rigettare la domanda ed escludere l'esistenza di un danno causalmente riconducibile alla condotta ascritta al ricorrente.

La Suprema Corte ha chiarito che è viziata da omesso esame di un fatto decisivo la sentenza di merito che, in caso di evizione totale, reputi il danno risarcibile dal notaio sempre esistente e commisurabile al valore del bene oggetto di evizione a prescindere dalla circostanza, pur indicata in sentenza, che un prezzo di acquisto non sia stato mai corrisposto.

Alla luce della predetta considerazione la Corte di Cassazione, sezione Prima, ha accolto il ricorso e, per l'effetto, ha cassato la sentenza impugnata, rinviando la causa alla Corte d'Appello di Firenze, in diversa composizione, per un nuovo esame.

La prima Sezione Civile, cassando la sentenza, ha enunciato i seguenti principi di diritto:

1. «(...) è fuori discussione che l'azione di responsabilità contrattuale nei confronti del professionista che abbia violato i propri obblighi può essere accolta, secondo le regole generali che governano la materia risarcitoria, se e nei limiti in cui un danno si sia effettivamente verificato; e il danno,

integrato dalla perdita patrimoniale e dal mancato guadagno, è uno, sebbene ascrivibile a responsabilità solidale».

2. «Ai fini dell'accertamento di tale danno era dunque necessario valutare se il cliente avesse, con ragionevole certezza, potuto conseguire una situazione economicamente più vantaggiosa qualora il notaio avesse diligentemente adempiuto la propria prestazione. (...) E' ovvio che il mancato versamento del prezzo da parte dell'acquirente costituisce pur sempre un elemento non secondario per stabilire l'esistenza e poi l'eventuale ammontare di un danno da evizione concretamente risarcibile».

3. «L'evizione comporta il venir meno del bene in capo al proprietario, ma il danno deve tener conto della diminuzione patrimoniale effettiva, per determinare la quale non è indifferente la circostanza che il compratore non abbia sostenuto l'esborso necessario all'acquisto».

Precedenti conformi

Cass. Civ., n. 566/2000;

Cass. Civ., n. 2657/2013;

Cass. Civ., n. 18259/2015.



DE IUSTITIA
RIVISTA GIURIDICA

Civile Ord. Sez. 1 Num. 17810 Anno 2019

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: TERRUSI FRANCESCO

Data pubblicazione: 03/07/2019

sul ricorso 4198/2014 proposto da:

Tolomei Rodolfo, elettivamente domiciliato in Roma, V.le Regina Margherita n.278, presso lo studio dell'avvocato Ferraro Marco che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato Bagnardi Roberto Maria, giusta procura speciale per Notaio Dott.ssa Lantaffi Adriana di Camaione del 30 gennaio 2014, rep. n.50770.

-ricorrente -

contro

Fallimento Eden S.r.l., in persona del Curatore dott. Davini Michele, elettivamente domiciliato in Roma, Via XX Settembre n.3, presso lo

ORD.
1825
2019

studio dell'avvocato Sassani Bruno, rappresentato e difeso dall'avvocato Iacomini Giovanni, giusta procura a margine del controricorso;

-controricorrente -

contro

Pappada' Michele;

- intimato -

avverso la sentenza n. 56/2014 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 15/01/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 05/06/2019 dal cons. FRANCESCO TERRUSI.

Rilevato che:

con atto rogato in data 31-3-1989 dal notaio Rodolfo Tolomei, Michele Pappadà acquistava un immobile in Camaiore;

l'anno seguente su tale immobile il notaio, dopo aver ottenuto un decreto ingiuntivo per il recupero dell'onorario, trascriveva un pignoramento;

sempre ai rogiti notar Tolomei, Pappadà vendeva il medesimo immobile, nell'anno 1993, alla Eden s.r.l, garantendo il bene libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

la società Eden veniva dichiarata fallita e la curatela del fallimento, con atto notificato nell'anno 2002, conveniva separatamente il Pappadà e il notaio Tolomei dinanzi al tribunale di Lucca, sez. dist. di Viareggio, onde ottenerne la condanna al risarcimento dei danni;

per quanto ancora unicamente interessa in questa sede, chiedeva la condanna del notaio Tolomei per i danni conseguenti alla mancata adozione della diligenza richiesta per l'esercizio della professione, in misura pari al valore dei beni pignorati o in quella diversa di giustizia;

il tribunale rigettava la domanda, affermando che il legale rappresentante della società era stato a conoscenza del pignoramento;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

la corte d'appello di Firenze, in riforma della decisione, ha invece condannato il notaio al risarcimento dei surriferiti danni, reputando non provata la detta circostanza e osservando che il notaio non era stato esonerato dall'opera di preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene;

avverso la relativa sentenza, depositata il 15-1-2014, il dr. Tolomei ha proposto ricorso per cassazione sorretto da un unico mezzo;

la curatela del fallimento ha replicato con controricorso.

Considerato che:

I. - con l'unico motivo è dedotto l'omesso esame di fatto decisivo per il giudizio, in quanto la corte fiorentina non avrebbe motivato sulle "deduzioni effettuate dal dr. Tolomei (..) in ordine all'assenza di danno in capo alla Eden s.r.l., per non aver mai pagato il prezzo di compravendita" e per avere invece "percepito da terzi un canone di locazione"; donde la corte d'appello avrebbe dovuto escludere l'esistenza di un danno causalmente riconducibile alla condotta ascritta al ricorrente;

da questo punto di vista la sentenza è censurata per avere omesso il necessario giudizio controfattuale, in quanto per invocare il risarcimento non è sufficiente la prova dell'inadempienza, dovendo essere dimostrata anche l'effettiva esistenza di un danno patrimoniale utilmente evitabile mediante il corretto espletamento dell'incarico;

II. - il ricorso è fondato nei limiti che seguono;

come questa Corte ha avuto modo di sottolineare, mediante la modifica dell'art. 360, n. 5, cod. proc. civ., dovuta all'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, è stato introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione: tale vizio attiene all'omesso esame "di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo", vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia (per tutte Cass. Sez. U n. 8053-14);

in tale prospettiva è onere del ricorrente specificare, secondo le previsioni degli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc.

civ., oltre al fatto storico, il cui esame sia stato omesso, anche e soprattutto il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e infine, giustappunto, la sua "decisività";

III. - nel caso concreto il ricorrente assume che la sentenza non abbia esaminato i seguenti fatti storici decisivi: (i) che la società fallita non aveva sostenuto in effetti alcun esborso per l'acquisto del bene, non avendo infine pagato il prezzo; (ii) che il bene era stato poi concesso in locazione a terzi; (iii) che lo stesso aveva avuto comunque un valore superiore alle passività, considerato il residuo soddisfacimento dei creditori intervenuti nella procedura esecutiva;

in verità le ultime due circostanze sono del tutto assertive, poiché non emergono dalla sentenza; in relazione a esse il ricorso non soddisfa il fine di autosufficienza, non essendo indicato come e quando siano state dedotte e in base a quale emergenza documentale o dichiarativa siano state provate; il punto attiene invece alla prima circostanza, relativa all'omesso pagamento del prezzo di acquisto da parte della società;

codesta è stata esaminata dalla corte d'appello nel contesto della sola posizione della parte venditrice, nei cui confronti la domanda è stata rigettata in quanto in effetti il prezzo dovevasi reputare non corrisposto; per converso la corte d'appello non ha valutato la medesima circostanza (o comunque l'ha implicitamente ritenuta influente) con riferimento al danno da evizione ascrivibile all'inadempimento del notaio;

in questa prospettiva l'impugnata sentenza ha affermato che il fallimento aveva diritto, verso il notaio, "ad un risarcimento del danno pari al valore del bene oggetto di evizione", e quindi pari, "secondo la stima operata in sede esecutiva, ad € 54.227,97" oltre rivalutazione e interessi;

IV. - ora simile affermazione non è perspicua, perché la questione del mancato pagamento del prezzo ben può (e anzi deve) rientrare nel contesto di un giudizio controfattuale relativo alla determinazione del danno conseguente all'evizione siccome risarcibile in sé;

la questione è invero compendiabile nell'interrogativo se la responsabilità del notaio, per non aver comunicato l'esistenza di una trascrizione

pregiudizievole, dia luogo o meno a responsabilità risarcitoria verso l'acquirente per la patita evizione anche se il prezzo di acquisto non sia stato da questi corrisposto al venditore;

la risposta implicitamente affermativa a tale interrogativo, data dalla corte d'appello di Firenze, non trova una logica giustificazione, poiché è fuori discussione che l'azione di responsabilità contrattuale nei confronti del professionista che abbia violato i propri obblighi può essere accolta, secondo le regole generali che governano la materia risarcitoria, se e nei limiti in cui un danno si sia effettivamente verificato; e il danno, integrato dalla perdita patrimoniale e dal mancato guadagno, è uno, sebbene ascrivibile a responsabilità solidale;

ai fini dell'accertamento di tale danno era dunque necessario valutare se il cliente avesse, con ragionevole certezza, potuto conseguire una situazione economicamente più vantaggiosa qualora il notaio avesse diligentemente adempiuto la propria prestazione (cfr. Cass. n. 566-00, Cass. n. 3657-13);

è vero che nella concreta fattispecie il danno non era stata allegato nella prospettiva dell'inutile versamento del prezzo per l'acquisto dell'immobile gravato, ma come direttamente conseguente alla subita evizione;

tuttavia è ovvio che il mancato versamento del prezzo da parte dell'acquirente costituisce pur sempre un elemento (non secondario) per stabilire l'esistenza e (poi) l'eventuale ammontare di un danno da evizione concretamente risarcibile;

l'evizione comporta il venir meno del bene in capo al proprietario; ma il danno deve tener conto della diminuzione patrimoniale effettiva, per determinare la quale non è indifferente la circostanza che il compratore non abbia sostenuto l'esborso necessario all'acquisto;

e ciò non rileva solo - ripetesi - in relazione al rapporto sinallagmatico tra acquirente e venditore, come affermato nel controricorso;

la prospettiva del mancato esborso del prezzo da parte del compratore ha una chiara e potenziale incidenza compensativa: postula che il patrimonio dell'acquirente non si sia parimenti depauperato della somma corrispondente al prezzo; e questo elemento di per sé non può non esser valutato, poiché la determinazione del danno da evizione totale è

rapportabile al cd. interesse negativo, costituito giustappunto dalla restituzione del prezzo, dal rimborso delle spese della vendita e dai frutti che l'acquirente abbia dovuto corrispondere a colui dal quale sia stato evitto, oltre gli accessori e le spese giudiziali; salvo che non rilevi anche il lucro cessante ove si accerti che il danneggiante abbia agito con dolo o con colpa in riferimento alla particolare causa che ha determinato l'evizione (v. Cass. n. 18259-15);

il principio, per quanto specificamente affermato in rapporto alla responsabilità del venditore, deve trovare agio anche al fine di determinare l'entità del risarcimento dovuto dal notaio, in quanto pure in tal caso l'inadempimento viene postulato come determinativo del medesimo danno da evizione totale;

V. - naturalmente spetta al giudice del merito stabilire l'effettiva esistenza ed entità del danno da inadempimento, e in tema di liquidazione del danno risarcibile la misura del risarcimento non deve essere necessariamente contenuta nei limiti di valore del bene;

nondimeno, dovendo avere per oggetto l'intero pregiudizio, ed essendo il risarcimento diretto alla completa *restitutio in integrum* del patrimonio leso (cfr. Cass. n. 2720-13), è viziata da omesso esame di un fatto decisivo la sentenza di merito che, in caso di evizione totale, reputi il danno risarcibile dal notaio sempre esistente e commisurabile al valore del bene oggetto di evizione a prescindere dalla circostanza, pur indicata in sentenza, che un prezzo di acquisto non sia stato mai corrisposto;

l'impugnata sentenza va dunque cassata e la causa rinviata alla corte d'appello di Firenze, in diversa composizione, per nuovo esame;

la corte d'appello si uniformerà all'esposto principio e provvederà anche sulle spese del giudizio svoltosi in questa sede di legittimità.

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 Firenze.

Deciso in Roma, nella camera di consiglio della prima sezione civile,

