



ORIGINALE

22626-20

**REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

ANGELO SPIRITO	Presidente
FRANCESCA FIECCONI	Consigliere
GABRIELE POSITANO	Consigliere
CRISTIANO VALLE	Rel. Consigliere
AUGUSTO TATANGELO	Consigliere

Oggetto

RESPONSABILITA'
PROFESSIONISTI

Ad. 25/06/2020 CC
Cron. 22626
R.G. n. 31867/2018

ORDINANZA

sul ricorso n. 31867/2018 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
 (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis) che
 lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati (omissis)
 (omissis)

- ricorrente -

contro

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)
 (omissis), che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato
 (omissis) ;

- controricorrente -

nonché contro

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)
 rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)

- ricorrente incidentale -

contro

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
 (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis) che

2020
595



lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati (omissis) ,
(omissis);

**- controricorrente all'incidentale -
nonché contro**

(omissis) ;

C. Valle

- intimato -

avverso la sentenza n. 61/2018 della CORTE d'APPELLO di TRENTO
SEZ. DIST. di BOLZANO, depositata il 12/05/2018;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 25/06/2020 dal Consigliere Dott. Cristiano Valle, osserva:

FATTI DI CAUSA

1) (omissis) convenne in giudizio, dinanzi il Tribunale di Bolzano, il notaio (omissis) e il dottor (omissis), intermediario immobiliare, per ottenerne la condanna al risarcimento dei danni, subiti a causa della condotta di entrambi, che lo avevano consigliato non adeguatamente nell'operazione immobiliare di rivendita di terreni che egli aveva acquistato, con benefici fiscali, nel 2008, con obbligo di non alienarli prima del quinquennio, cosa che invece era avvenuta a causa, appunto, a suo dire, del comportamento professionale, poco corretto, dei due, il primo quale stipulatore, nel marzo 2013, del contratto definitivo di vendita, che non poteva essere realizzato, al fine di non perdere i benefici fiscali, prima del maggio dello stesso anno ed il secondo perché, sebbene incaricato dal solo acquirente dei detti terreni, (omissis), aveva predisposto prima un contratto di affitto agrario e quindi un preliminare di compravendita ad efficacia anticipata.

C. Valle

A causa dell'alienazione dei fondi, prima del quinquennio, l'Agenzia delle Entrate aveva ingiunto il pagamento della somma di oltre quattrocentomila euro per imposte evase.

1.2) Il Tribunale di Bolzano accolse la domanda e condannò i predetti, il notaio (omissis) e l'intermediario (omissis), a titolo di risarcimento danni, al pagamento in solido di oltre quattrocentomila euro che il (omissis) aveva dovuto corrispondere al Fisco.

1.3.) Su appelli separati del (omissis) e del (omissis) la Corte d'Appello di Trento, Sez. Distaccata di Bolzano, riunite le impugnazioni, ridusse di un terzo l'ammontare del risarcimento, ritenendo il concorso del fatto colposo del (omissis), imputandogli il mancato controllo sulla data di effettuazione dell'alienazione.



1.4) Avverso la detta sentenza ricorre il (omissis) con atto affidato a tre motivi

1.5) (omissis) resiste con controricorso e propone ricorso incidentale, con atto affidato a quattro motivi.

1.6) Il notaio (omissis) resiste con controricorso.

1.7) Il P.G. ha presentato conclusioni scritte con le quali ha chiesto rigettarsi sia il ricorso principale che l'incidentale.

1.8) Il ricorrente principale ed il ricorrente incidentale hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

2) Il primo motivo del ricorso principale denuncia violazione e (o) falsa applicazione dell'art. 1227 cod. civ., per avere la Corte territoriale ritenuto sussistente un concorso di colpa del ricorrente con i professionisti incaricati, dallo stesso, nella causazione dell'evento e, quindi, del danno.

2.1) Il secondo mezzo censura la sentenza d'appello ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5 cod. proc. civ. per motivazione illogica e (o) perplessa ed obiettivamente incomprensibile.

2.2) Il terzo ed ultimo motivo deduce violazione e (o) falsa applicazione degli artt. 88, 91 e 92 cod. proc. civ. per avere la Corte d'appello ritenuto sussistenti motivi per compensare in parte le spese di lite.

3) Il ricorso principale propone, nei primi due motivi, vizi di violazione di legge e di omesso esame, affermando che la Corte territoriale avrebbe errato nel ritenere che vi fosse stato concorso di colpa dello stesso (omissis) e nel non ritenere che questi fosse ignaro dell'inizio del decorso del termine quinquennale, al termine del quale avrebbe potuto liberamente alienare i fondi senza perdere i benefici fiscali.



3.1) Il primo motivo ed il secondo motivo del ricorso principale possono essere congiuntamente scrutinati in quanto strettamente connessi.

Entrambi i motivi assumono a loro presupposto la circostanza che sia il notaio (omissis) che l'intermediario (omissis) fossero a conoscenza dell'esigenza del (omissis) di non voler decadere dai benefici fiscali goduti al momento della compravendita da quest'ultimo stipulata nell'anno 2008 e che, pertanto, al momento del conferimento dell'incarico si erano anche assunti l'impegno di far conseguire detto risultato al (omissis) (così, pressoché testualmente, il ricorso principale a pagg. 22 e 23).

3.2) I due motivi sono infondati.

3.3) Il primo mezzo, di violazione e (o) falsa applicazione dell'art. 1227 cod. civ. parte da un'erronea lettura di alcune massime – a quanto consta non ufficiali – estratte da sentenza di questa Corte ed afferma che in nessun caso il creditore di una prestazione che deve essere effettuata da un professionista intellettuale qualificato, quale nella specie il notaio, potrebbe concorrere nella causazione dell'evento dannoso del creditore della prestazione. L'assunto, che nella sua radicalità non è stato rinvenuto tra le massime ufficiali, ed è quindi frutto di massimazione ad opera di riviste giuridiche, non è condivisibile. Sul punto ed al fine completare il discorso motivazionale in diritto: la più recente delle sentenze in tema di responsabilità del notaio, richiamate in atti, (Cass. n. 06747 del 07/04/2016 Rv. 639640 - 01) concerne un caso di mancata allegazione da parte del notaio di certificati necessari per fruire di un mutuo edilizio agevolato e la decisione di cassazione con rinvio, su doppia conforme di rigetto, si è avuta per erronea interpretazione dell'art. 2935 cod. civ., con accoglimento di un solo motivo di ricorso, appunto in tema di prescrizione; la meno recente delle pronunce citate (in tema di



responsabilità notarile: Cass. n. 24733 del 28/11/2007 Rv. 600457 - 01) concerne la mancanza di idonea ricognizione delle visure catastali, ipotesi questa per dire quasi «classica» di responsabilità dell'ufficiale rogante. La sentenza in tema di perdita di agevolazione fiscali, in una complessiva opera di riorganizzazione societaria (Cass. n. 15107 del 22/07/2016, non oggetto di massima ufficiale), richiamata in nota del ricorso, non concerne, come almeno altre due di cui pure nell'atto, ipotesi di responsabilità di notaio, bensì di altro professionista.

In dottrina, peraltro, si esclude che in mancanza di uno specifico incarico professionale affidato al notaio in punto di regime fiscale dell'atto negoziale possa sorgere una sua responsabilità.

3.4) Il secondo motivo assume la contraddittorietà della statuizione d'appello avuto riguardo all'affermazione della sussistenza di uno specifico obbligo di risultato in capo ai professionisti e nella contestuale affermazione di un concorso di colpa del creditore della prestazione.

3.5) L'assunto è infondato.

La Corte di Appello ha, con motivazione puntuale ed esaustiva, escluso che il notaio (omissis) fosse venuto meno al proprio obbligo di consiglio, con riferimento al trattamento fiscale per la vendita dei terreni, subordinato alla mancata alienazione infraquinquennale, affermando che «...l'appellato (omissis), già prima di rivolgersi ai professionisti, sapeva perfettamente di dover aspettare 5 anni prima di vendere i suoi fondi agricoli per non perdere l'agevolazione fiscale conseguita al momento del loro acquisto. Quindi, ciò che serviva a colmare il suo deficit informativo era semplicemente il controllo della data di scadenza del quinquennio. Per accertarla bastava calcolarla sulla base della data di stipula del contratto di acquisto. Ed una così semplice attività di controllo è da



ritenersi senz'altro esigibile non solo dai professionisti incaricati di elaborare ed eseguire l'attività negoziale, ma anche da parte di chi quello stesso contratto aveva a suo tempo firmato».

Il secondo motivo omette di considerare quel che è pacificamente ammesso in ricorso, ossia che scopo della complessa operazione divisata dalle parti fosse la fruizione dei benefici fiscali da parte sia del (omissis) che del (omissis) , e che, pertanto, il (omissis) , avendo egli stesso acquistato cinque anni prima, ossia nel 2008, i terreni che intendeva rivendere senza perdere il trattamento fiscale agevolato, sapeva di non poteva alienarli prima del quinquennio, decorrente dalla stipula dell'acquisto da parte sua e il controllo demandatogli in primissima battuta, ossia prima ancora del rogito dell'atto e comunque della divisata complessa operazione fondiaria non consisteva in altro che nel computo di cinque anni dalla data di stipula del contratto di acquisto in suo favore.

3.6) Entrambi i detti due motivi, pertanto, non incrinano il percorso motivazionale del giudice d'appello.

3.7) La Corte di appello ha, in conclusione, correttamente ritenuto il concorso di colpa del (omissis), in quanto egli era consapevole che l'alienazione prima di cinque anni dei fondi avrebbe comportato perdita dei benefici fiscali, perché analogo beneficio era fruito dal promissario acquirente e perché egli non era nuovo ad operazioni di acquisto e rivendita di terreni.

4) Il terzo motivo del ricorso principale censura la regolamentazione delle spese, ossia la loro compensazione parziale in fase di appello.

4.1) Il mezzo è infondato.

4.2) La compensazione parziale è stata adeguatamente motivata dal giudice di appello sulla base del ritenuto – in fase di appello e insieme ai debitori (omissis) e (omissis) e quindi, in ragione di

C. Valle



1/3 – concorso di colpa e non solo della circostanza che il (omissis) non aveva comunicato l'esito della richiesta rottamazione fiscale. La sentenza d'appello è, coerente sull'obbligo motivazionale ai fini della compensazione, con la più recente giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 21157 del 07/08/2019 Rv. 654806 - 01).

5) Il ricorso principale è, pertanto, rigettato.

6) Il ricorso incidentale di (omissis) deduce quattro motivi.

6.1) Il primo motivo del ricorso incidentale deduce violazione e (o) falsa applicazione degli artt. 1411, 2230 e 2236 cod. civ. per avere qualificato il contratto tra il (omissis) e il (omissis) quale contratto in favore del terzo (omissis).

6.2) Il secondo motivo dell'incidentale deduce violazione e (o) falsa applicazione degli artt. 1176, 1218, 1375 e 2236 cod. civ. per errata qualificazione giuridica, interruzione del nesso di causalità e in subordine errata applicazione dell'art. 1227 cod. civ. C. Valle

6.3) Il terzo mezzo dell'impugnazione incidentale censura la sentenza d'appello ai sensi dell'art. 360, comma 1, nn. 3 e 5 cod. proc. civ. sulla qualificazione come nullità di protezione, da parte del giudice di appello, della violazione della riserva di consulenza fiscale in favore di soggetti abilitati quali i commercialisti e gli esperti contabili.

6.4) Il quarto ed ultimo motivo di ricorso incidentale deduce violazione e (o) falsa applicazione degli artt. 1418 e 2231 cod. civ. e dell'art. 1, comma 4, lett. b) del d.lgs. n. 139 del 2005 in quanto l'esame della complessa normativa in materia di agevolazioni fiscali rientra nella prerogativa di commercialisti e ragionieri.

6.5) Il primo motivo non incrina la ragione del decidere esplicitata dalla Corte territoriale, che ha affermato che l'incarico professionale conferito dal (omissis) al (omissis) aveva comunque natura di contratto a favore del terzo (omissis). La decisione della Corte



territoriale è coerente con la giurisprudenza di legittimità in tema di contratto a favore di terzo (si veda, da ultimo, Cass. n. 09320 del 09/052016, 639919-01): l'esplicazione di effetti della pattuizione contrattuale anche in favore di altro soggetto può aversi quantomeno in considerazione di ipotesi di «contatto sociale». La sentenza d'appello riporta, inoltre, ampi stralci di quella di primo grado, e segnatamente della deposizione, in lingua tedesca, del teste (omissis) (omissis), dalla quale risulta che il (omissis) ed il (omissis) si recarono insieme dal (omissis) e gli spiegarono la complessità della situazione e fu il (omissis) a divisare la complessa operazione consistente in un primo contratto di affitto agrario, seguito, dopo la revoca dell'affitto, da un preliminare di compravendita con immissione in possesso anticipata e quindi in un contratto definitivo di compravendita, dando, in tal modo, adeguato conto degli effetti che l'attività del ricorrente incidentale spiegò anche nella sfera giuridica del (omissis).

6.6) Il secondo motivo chiede un riesame di circostanze fattuali adeguatamente apprezzate dal giudice di appello circa la consapevolezza, in capo al (omissis), ma non a lui soltanto, delle conseguenze sfavorevoli, in termini di perdita dei benefici fiscali, rivenienti dall'alienazione dei terreni prima del decorso del quinquennio. La circostanza dell'essere stato il (omissis) consapevole della perdita dei benefici fiscali nel caso di alienazione dei terreni anticipata rispetto al quinquennio non elide il nesso causale, non potendosi escludere, sulla base di un giudizio controfattuale adeguatamente compiuto, che qualora il (omissis) avesse posto sull'avviso le parti della complessa operazione negoziale sopra descritta queste, ed in particolare l'alienante (omissis), si sarebbero diversamente determinate.

6.7) Il terzo ed il quarto motivo del ricorso incidentale sono inammissibili, in quanto non adeguatamente specifici e comunque



non adeguati al tenore complessivo della decisione d'appello, che ha ritenuto insussistente ipotesi di nullità e in ogni caso, qualora questa potesse essere ritenuta sussistente, dovrebbe essere qualificata come di protezione e, dunque, prospettabile sono da una delle parti, nella specie dal cliente o consumatore che dir si voglia, che non può essere individuato, come sembra fare il terzo motivo dell'incidentale, nel solo (omissis), potendosi attribuire analoga qualifica al (omissis). Il terzo mezzo, in particolare, non appare appuntarsi su di un fatto, bensì su di una qualificazione e chiede, in definitiva, l'apprezzamento di un vizio motivazionale, semmai deducibile ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4, cod. proc. civ. Anche in detta prospettiva, tuttavia, il vizio, come dedotto dal (omissis) è inammissibile, avendo la Corte territoriale adeguatamente motivato sul punto.

6.8) Il quarto motivo è inammissibile poiché la sentenza d'appello ha dato pienamente conto delle ragioni per le quali la conoscenza della normativa in tema di benefici fiscali, richiamata nella pattuizione contrattuale tra il (omissis) ed il (omissis) non potesse ritenersi appannaggio dei soli appartenenti a categoria professionale specifica, quale i commercialisti, dottori o ragionieri, bensì dovesse costituire oggetto di adeguata conoscenza dello stesso intermediario (omissis) sebbene non appartenente ad esse, in considerazione dell'agevole disponibilità del contratto concluso dall'alienante (ed in quell'anno acquirente) (omissis) nel 2008.

6.9) Il ricorso incidentale dell'intermediario consulente immobiliare è, in conclusione, inammissibile in quanto, sebbene non incaricato anche dal (omissis) egli aveva comunque svolto attività di cui questo si sarebbe dovuto avvantaggiare, mentre, invece, ne era rimasto vittima, e comunque i motivi di ricorso chiedendo il riesame di circostanze di fatto sulle quali il giudice di appello ha compiutamente motivato.



6.10) Il ricorso incidentale deve, pertanto, essere dichiarato inammissibile.

7) L'esito della lite, in questa fase di legittimità, con rigetto dell'impugnazione principale, rivolta anche nei confronti del controricorrente che non ha proposto una propria impugnazione e la statuizione d'inammissibilità di quella incidentale autonoma consente di ritenere sussistenti ragioni idonee per disporre integrale compensazione delle spese di lite di questo giudizio.

8) Ai sensi dell'art. 13, comma 1, *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale e del ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale e di quello incidentale, a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13.

P.Q.M.

rigetta il ricorso principale;

dichiara inammissibile l'incidentale;

compensa tra le parti le spese di questo giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale e del ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale e di quello incidentale, a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di Cassazione, sezione III civile, in data 25 giugno 2020.

Il presidente

Angelo Spirito

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa Simona Cicardello

Pag. 11 di 11

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, _____

16 OTT. 2020

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa Simona Cicardello