

15512.2022

ORIGINALE



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Responsabilità professionale del
notaio-

Composta da

FRANCO DE STEFANO	- Presidente -	
EMILIO IANNELLO	- Consigliere -	R.G.N. 21533/2019
PASQUALINA CONDELLO	- Consigliere -	
GIUSEPPE CRICENTI	- Consigliere -	Cron. 15512
ANNA MOSCARINI	- Consigliere -	CC - 28/4/2022

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA
SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 21533/ 2019 R.G. proposto da

(omissis) rappresentati e difesi dall'avv.

(omissis) ed elettivamente domiciliati presso l'indirizzo PEC di

quest'ultimo (omissis)

- ricorrenti -

2022
870

contro

(omissis) elettivamente domiciliato in (omissis)

presso lo studio dell'avv. (omissis) che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

nonché contro

(omissis)

(omissis)

AGENZIA DEL TERRITORIO, MINISTERO ECONOMIA E FINANZE, MINISTERO
GIUSTIZIA, (omissis)

(omissis)

-intimati-

avverso la sentenza della sentenza n. 1119/ 2019, depositata il 28.2.2019;
Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 28.4.2022 dal Consigliere
GIUSEPPE CRICENTI

Fatti di causa

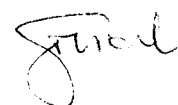
1.- (omissis) hanno acquistato un immobile da
(omissis) , che ne aveva la nuda proprietà, e dai coniugi (omissis)
(omissis) che ne erano usufruttuari.

L'acquisto è avvenuto per la mediazione dell'agenzia immobiliare " (omissis)
di (omissis)

Gli acquirenti hanno sottoscritto un contratto preliminare il 27 novembre del
2006 contestualmente al quale hanno versato a titolo di caparra confirmatoria
un importo di 47.000 €, mediante 5 assegni non trasferibili oltre ad un importo
di 6.000 € a favore della agenzia " (omissis) per la mediazione prestata ai fini
dell'acquisto.

Il successivo 23 gennaio 2007 è stato stipulato, davanti al notaio (omissis)
(omissis) l'atto di compravendita definitivo per il complessivo ammontare di
210.000 €.

2.-Ma, pochi mesi dopo la stipula, gli acquirenti hanno ricevuto la notifica del
decreto di trasferimento di quell'immobile emesso dal Tribunale di Napoli, in data
17 Aprile 2007, nell'ambito di una procedura esecutiva che la banca aveva
iniziato nei confronti del costruttore dell'immobile per il credito da mutuo, e,
poco dopo la notifica di tale decreto, hanno ricevuto la richiesta di rilascio



dell'immobile da parte del legale degli aggiudicatari, a cui hanno dovuto dare adempimento.

3.-A seguito di tale vicenda, gli acquirenti hanno citato in giudizio sia il notaio rogante, adducendo una sua responsabilità professionale per non essersi accorto del pignoramento che gravava sul bene, e dunque per non averli avvertiti di tale vincolo, ed altresì i venditori, alcuni dei quali nel frattempo erano succeduti a (omissis) una delle due parti venditrici, domandando nei loro confronti il risarcimento dei danni da evizione.

Il Tribunale, in primo grado, ha accolto integralmente le domande degli acquirenti, condannando il notaio, che in quella fase aveva fatto domanda di manleva da parte dei venditori nonché di copertura assicurativa, unitamente ai venditori per il risarcimento integrale dei danni subiti dagli attori.

Il notaio (omissis) ha proposto appello avverso tale decisione, sia per contestare la propria responsabilità quanto al danno subito dai ricorrenti, adducendo in tal senso di aver confidato nell'apparenza di una annotazione del conservatore circa l'estinzione del pignoramento fatta sulla base della presentazione a costui di un provvedimento giudiziario falso, sia per contestare l'ammontare del danno rivendicato dagli acquirenti e loro riconosciuto in primo grado.

La Corte d'appello ha confermato la responsabilità del notaio per la evizione dell'immobile ai danni degli acquirenti, ma ha ridotto l'ammontare del danno a costoro riconosciuto in primo grado, sia escludendo da tale ammontare quello corrisposto per la caparra, sia rigettando la richiesta di risarcimento di quello non patrimoniale in quanto non provato.

4.- (omissis) a suo tempo acquirenti dell'immobile, agiscono ora con quattro motivi di ricorso avverso tale sentenza della Corte di appello di Napoli. Il notaio (omissis) si è costituito ed ha notificato contro-ricorso.

Ragioni della decisione

5.-Il controricorrente eccepisce innanzitutto la nullità della procura con conseguente inammissibilità del ricorso in quanto il mandato risulterebbe conferito per resistere nel giudizio di Cassazione anziché per introdurlo.

Final

Ma questa eccezione è infondata in quanto è sufficiente che il mandato sia conferito per l'attività difensiva nel giudizio di Cassazione, quale che ne sia il contenuto, e comunque ben potendo l'uso del verbo "resistere" non solo essere inteso in senso generico di un'attività latamente difensiva, ma soprattutto costituire un errore materiale irrilevante, ossia non significativo di una effettiva volontà delle parti, attesa la circostanza che la procura era comunque rilasciata in vista del ricorso, e non di un controricorso.

6.- Con il **primo motivo** i ricorrenti fanno valere violazione degli articoli 156, 157 e 160 del codice di procedura civile.

La questione è la seguente.

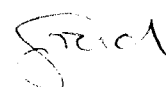
Il giudice d'appello, d'ufficio, ha dichiarato la nullità della citazione nei confronti degli eredi dei venditori, in quanto notificata a questi ultimi impersonalmente e collettivamente nel domicilio del *de cuius*.

Ha osservato il giudice di appello che la notifica agli eredi in via impersonale è ammissibile solo ove essi subentrino nel processo al loro dante causa, e dunque nel caso in cui il processo vada riassunto nei confronti degli eredi, mentre nel caso presente il dante causa, ossia uno dei venditori, era deceduto prima dell'inizio della causa, e non v'era quindi alcunché da riassumere nei confronti dei suoi eredi, che invece erano convenuti direttamente: dunque la citazione andava a loro notificata nominativamente, in quanto parti inizialmente e direttamente convenute in giudizio, e non già impersonalmente, ossia quali parti che succedono ad altra nel corso del giudizio.

Rilevata tale nullità, il giudice d'appello ha separato la domanda nei confronti degli eredi del venditore da quella nei confronti del notaio, ed ha rimesso la causa al giudice di primo grado quanto alla prima delle due.

Ritengono i ricorrenti che, da un lato, la citazione era stata correttamente notificata in modo collettivo ed impersonale agli eredi, in quanto la regola della notifica in modo impersonale agli eredi si applicherebbe in ogni caso in cui la domanda viene introdotta entro l'anno dal decesso del legittimato passivo, mentre per l'altro verso erroneamente il giudice d'appello aveva rilevato d'ufficio la nullità.

Il motivo è infondato.



Invero, la notifica agli eredi impersonalmente presuppone che il loro dante causa sia venuto meno durante il processo, ossia dopo aver assunto la qualità di parte, in modo tale che vi sia necessità di riassumere il processo nei confronti degli eredi senza gravare la parte dell'onere di individuarli singolarmente, e quindi potendo questo onere essere assolto attraverso la notifica collettiva.

In questo caso è invece pacifico che il legittimato passivo, ossia uno dei due alienanti, è deceduto prima dell'inizio della causa e dunque non si versava nell'ipotesi di riassunzione della medesima, quanto bensì di citazione direttamente in giudizio degli eredi del venditore e tali eredi andavano dunque individuati singolarmente ed ad essi andava singolarmente per l'appunto notificata la citazione.

Ferma restando la rilevabilità d'ufficio di tale nullità, posto che nessuno degli eredi si era costituito in giudizio in primo grado.

Il giudice d'appello ha rilevato, infatti, come, in realtà, uno solo di essi si era costituito, ma correttamente ha osservato che quella sola costituzione in giudizio non poteva valere come sanatoria nei confronti di tutti gli altri.

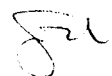
7.-Il **secondo motivo** denuncia violazione dell'articolo 1176 secondo comma del codice civile, oltre che dell'articolo 1218 codice civile.

I ricorrenti dedicano una parte del motivo ad illustrare le ragioni per le quali è da affermarsi la responsabilità del notaio per l'evizione dell'immobile dovuta a mancanza di diligenza di costui nell'accertamento dell'esistenza dell'ipoteca e del pignoramento in atti.

Dopodiché, i ricorrenti censurano la decisione impugnata nella parte in cui ha ridotto l'ammontare del danno patrimoniale subito a causa dell'evizione dell'immobile, detraendo da tale ammontare la caparra che i ricorrenti avevano versato prima della stipula del rogito notarile.

Essi contestano la *ratio decidendi* nella parte in cui ha ritenuto che il notaio debba rispondere del solo danno causalmente connesso alla sua negligenza, e che in tale danno non possa essere ricompreso l'esborso effettuato dai ricorrenti prima che il notaio stesso intervenisse.

Osservano i ricorrenti che l'evizione è stata totale, e che dunque il danno debba ricomprendere anche la somma data come caparra confirmatoria, ma



soprattutto rilevano come nel contratto preliminare era solo menzionato l'obbligo del pagamento della caparra, il cui ammontare è stato invece poi materialmente corrisposto davanti al notaio al momento del definitivo: con la conseguenza che anche la somma prevista a titolo di caparra è stata corrisposta in occasione dell'attività notarile, e non già prima, ed a prescindere da quest'ultima.

8.- Il **terzo motivo** denuncia violazione degli articoli 1292 e seguenti del codice civile nonché 1476 c.c. e seguenti in tema di solidarietà delle obbligazioni.

Sostengono i ricorrenti che la Corte ha errato nel non ritenere solidamente responsabili gli acquirenti con il notaio, e con ciò ha erroneamente escluso quest'ultimo dalla responsabilità per l'integrale evizione del bene, che invece lo avrebbe gravato del risarcimento integrale.

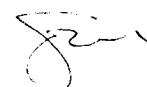
Il motivo è fondato.

Invero, la solidarietà nel lato passivo è compatibile con la pluralità di azioni o di omissioni corrispondenti ad illeciti diversi, nel senso che è compatibile con un diverso apporto causale di ciascuno dei responsabili in solido.

In altri termini, l'unicità del fatto dannoso richiesta dall'art. 2055 cod. civ. ai fini della configurabilità della responsabilità solidale degli autori dell'illecito va intesa in senso non assoluto, ma relativo, in coerenza con la funzione propria di tale istituto di rafforzare la garanzia del danneggiato, sicché ricorre tale responsabilità pur se il fatto dannoso sia derivato da più azioni o omissioni, dolose o colpose, costituenti fatti illeciti distinti, e anche diversi, sempre che le singole azioni o omissioni, legate da un vincolo di interdipendenza, abbiano concorso in maniera efficiente alla produzione dell'intero danno (Cass. 20192/2014; Cass. 1842/2021[§]; Cass. 13143/22, sez. U.; Cass. 15279/17, sez. U.) -

In questo caso, il danno subito dagli acquirenti è nella evizione del bene, ossia nella perdita della proprietà dell'immobile acquistato, a cui ha contribuito la condotta del notaio, nel senso che, ove costui avesse informato le parti della esistenza della ipoteca, ciò avrebbe messo gli acquirenti a conoscenza di una ragione ostativa all'acquisto.

Con la conseguenza che la condotta del notaio, sebbene distinta da quella dei venditori, ha causato il medesimo danno che si attribuisce a questi ultimi, e che è oggetto di accertamento in altro giudizio.



L'accoglimento di questo motivo rende assorbito l'esame del secondo, proprio perché l'intero danno può essere attribuito al notaio in base alla regola della solidarietà con gli altri coautori. Salva ovviamente la ripartizione interna, che può comportare un diverso ruolo di uno degli autori rispetto all'altro.

9.- Con il **quarto motivo** i ricorrenti denunciano violazione dell'articolo 2059 del codice civile nonché degli articoli 115 e 116 del codice di procedura civile.

Il giudice d'appello ha negato, a differenza di quello di primo grado, il risarcimento del danno non patrimoniale a favore degli acquirenti, i quali di conseguenza, con tale motivo, contestano quella *ratio decidendi* sostenendo una erronea interpretazione della consulenza tecnica.

Il giudice d'appello aveva ritenuto che la valutazione del CTU circa il pregiudizio alla salute in capo agli acquirenti era basato su una consulenza tecnica di parte, che faceva a sua volta riferimento a certificati medici tuttavia non allegati alla suddetta perizia, con la conseguenza che la stessa consulenza tecnica doveva ritenersi poco utile ai fini della accertamento del danno non patrimoniale, il quale doveva dunque alla fine ritenersi come non sufficientemente provato.

Secondo i ricorrenti questo giudizio è frutto di un errore nella valutazione della CTU, in quanto in realtà il consulente non aveva valutato il danno non patrimoniale sulla base di una consulenza di parte, priva della documentazione di supporto, ma aveva stimato il danno non patrimoniale a seguito di visita diretta sulla persona dei danneggiati, e questo errore percettivo sarebbe rilevante e decisivo, avendo indotto la Corte a ritenere la CTU non decisiva o comunque essa stessa incerta sulla ricostruzione del danno non patrimoniale.

Il motivo è inammissibile.

Innanzitutto va rilevato che alla fine del motivo i ricorrenti fanno una questione relativa alla nullità o illegittimità del provvedimento con cui il Conservatore aveva cancellato le annotazioni ritenute come false, e della condotta con cui il Conservatore ha accettato le trascrizioni dell'immobile successive all'acquisto dei ricorrenti: si tratta di considerazioni che esulano non tanto dal motivo quanto dalla questione stessa devoluta in appello, ove non risultano in realtà mai poste a suo tempo dai ricorrenti.



Ciò detto, quanto alla contestazione del rigetto del risarcimento del danno non patrimoniale, a prescindere dal fatto che la censura mira a contestare una discrezionale valutazione del giudice di merito nell'apprezzamento delle prove, e dunque nel ritenere provato o meno il danno; a prescindere da ciò, i ricorrenti, pur sostenendo che la consulenza tecnica era frutto dell' esame diretto da parte del perito sulla persona dei danneggiati, tuttavia non riportano in alcun modo il punto della consulenza tecnica in cui ciò risulta né alcun altro atto da cui possa desumersi che effettivamente il consulente tecnico aveva effettuato esame diretto sulla persona degli acquirenti, e che proprio all'esito di tale esame, aveva accertato l'esistenza di un danno non patrimoniale.

Ciò a prescindere dal potere del giudice di merito di disattendere comunque, purché motivi, le conclusioni della consulenza tecnica.

Il ricorso va pertanto accolto in questi termini, con rinvio, anche per le spese, alla
Cdo di Napoli, a seguito della cassazione della sentenza in relazione alle censure accolte.

ADDE



P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo motivo, dichiara assorbito il secondo. Rigetta gli altri.
Cassa la decisione impugnata e rinvia alla Corte di Napoli, in diversa
composizione, anche per le spese.

Roma 28.4.2022

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 16 MAG 2022

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

