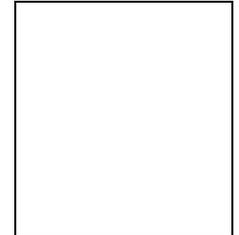


Civile Ord. Sez. 3 Num. 24662 Anno 2024

Presidente: TRAVAGLINO GIACOMO

Relatore: LA BATTAGLIA LUIGI

Data pubblicazione: 13/09/2024



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 9900/2022 R.G. proposto da:

**** ***, rappresentato e difeso dagli Avv.

(C.F. *****) e *****

***** (C.F. *****) per procura speciale in calce

al ricorso per cassazione;

- ricorrente -

contro

*****, in persona del procuratore generale

del rappresentante generale per l'Italia ***** e *****

*****, in persona del procuratore speciale del

rappresentante per l'Italia ***** ***** , entrambi

elettivamente domiciliati in Roma, viale ***** n. 278,

presso lo studio dell'Avv. ***** ***** (C.F.

*****), che li rappresenta e difende per procura

speciale allegata al controricorso;

- controricorrenti -

e

***** (C.F. *****);

- intimato -

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Cagliari n. 439/2021, depositata il 06/04/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 28/06/2024 dal dott. LUIGI LA BATTAGLIA.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto pubblico di compravendita del 26/06/2007, a ministero del notaio ***** , i signori ***** e ***** acquistarono un immobile da ***** . Dopo alcuni anni, gli acquirenti (intenzionati, a loro volta, ad alienare il bene) si avvidero che, due giorni dopo la stipula e prima che il suddetto atto venisse trascritto (la trascrizione era stata effettuata, infatti, solo il 26/07/2007), sull'immobile era stata iscritta un'ipoteca esattoriale. Convennero, quindi, dinanzi al Tribunale di Cagliari il notaio***** , deducendone la responsabilità professionale ed invocandone la condanna al risarcimento del danno patrimoniale subito, pari alla somma (indicata in € 110.000,00) che sarebbe stato necessario versare per liberare l'immobile dall'ipoteca (somma diversamente quantificata, a pag. 23 del ricorso, in € 45.877,98, quale importo effettivamente versato dai proprietari al creditore per ottenere la cancellazione della formalità pregiudizievole).

Il Tribunale di Cagliari rigettò la domanda, escludendo che, al momento in cui l'ipoteca era stata iscritta, il notaio versasse in una condizione di ingiustificato ritardo in relazione al disposto dell'art. 2671 c.c. (alla cui stregua la trascrizione deve essere eseguita "nel più breve tempo possibile"). Con riguardo alla scrittura privata del 24/09/2010 (nella quale, secondo la prospettazione degli attori, il notaio avrebbe riconosciuto la propria responsabilità), il giudice di primo grado ritenne trattarsi della mera manifestazione della

disponibilità del professionista a collaborare con i clienti per la risoluzione della vicenda.

La Corte d'appello di Cagliari confermò la sentenza di primo grado, ritenendo che la formulazione dell'art. 2671 c.c. non imponga al notaio di provvedere alla trascrizione *ad horas* o il giorno successivo, di modo che, nel caso di specie, pur essendo l'operato del notaio censurabile sotto il profilo della colpa (per avere egli atteso ben trentuno giorni per curare l'incombente), "la trascrizione [*rectius*, l'iscrizione] pregiudizievole effettuata il secondo giorno [aveva] interrotto il nesso causale fra la condotta negligente e l'evento dannoso" (pag. 12 della sentenza impugnata), tenuto conto che non erano state allegare (né provate) circostanze dalle quali fosse dato desumere la consapevolezza, in capo al notaio, di una particolare situazione di rischio del venditore, che avrebbe consigliato maggiore celerità nell'esecuzione della formalità. Quanto alla scrittura privata sopra menzionata, alla stessa – secondo i giudici di secondo grado – non poteva riconoscersi carattere confessorio, "integrando, semmai, (...) un impegno ad adoperarsi presso la conservatoria per far conseguire al cliente la cancellazione dell'ipoteca" (pag. 13 della sentenza impugnata).

Ha proposto ricorso per cassazione, sulla base di quattro motivi, ***** ***** ***** . Hanno depositato controricorso gli ***** .

Entrambe le parti hanno depositato memoria ex art. 380-bis.1 c.p.c. ***** ***** è rimasto intimato.

2. Con il primo motivo, il ricorrente deduce la violazione dell'art. 132 c.p.c per illogicità e contraddittorietà della motivazione: la Corte d'appello, pur partendo da premesse corrette (che deponevano per il riconoscimento del carattere colposo della condotta del notaio), sarebbe giunta a una conclusione contraddittoria, negando la responsabilità del professionista e conseguentemente rigettando la domanda.

Il motivo è inammissibile, tenuto conto che, "in seguito alla riformulazione dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., disposta dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012, non sono più ammissibili nel ricorso per cassazione le censure di contraddittorietà e insufficienza della motivazione della sentenza di merito impugnata, in quanto il sindacato di legittimità sulla motivazione resta circoscritto alla sola verifica del rispetto del «minimo costituzionale» richiesto dall'art. 111, comma 6, Cost., che viene violato qualora la motivazione sia totalmente mancante o meramente apparente, ovvero si fondi su un contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili, o risulti perplessa ed obiettivamente incomprensibile, purché il vizio emerga dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali" (Cass., n. 7090/2022). Nella specie, la motivazione, da un lato, si colloca ampiamente al di sopra del "minimo costituzionale", consentendo di comprendere appieno l'iter logico seguito dal giudice di merito; dall'altro, non appare affatto contraddittoria, dando conto della ragione (rappresentata dall'essere intervenuta la trascrizione pregiudizievole solo due giorni dopo la stipula dell'atto) per cui, nonostante la colpa del notaio, la domanda è stata rigettata, sulla base di un corretto ragionamento controfattuale, per la mancata integrazione degli estremi del nesso causale tra l'inadempimento e l'evento di danno lamentato dagli appellanti.

3. Con il secondo motivo, il ***** lamenta la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2671 c.c., nonché degli artt. 113 c.p.c. e 117 Cost. Secondo il ricorrente, la corretta interpretazione della norma del codice civile dovrebbe indurre a fissare il termine ultimo per l'effettuazione della trascrizione, al più tardi, nel giorno successivo alla redazione dell'atto, in ossequio alla sottostante *ratio* di tutela dell'acquirente, e tenuto conto che già nel 2007 (epoca dei fatti di causa) alla trascrizione si doveva obbligatoriamente procedere per via telematica. Una trascrizione avvenuta con trentuno giorni di

ritardo (in realtà trenta), dunque, non poteva che determinare la responsabilità del notaio, salva la prova a suo carico delle circostanze che gli avevano reso impossibile la trascrizione "immediata" (prova, nel caso di specie, non fornita).

Il motivo dev'essere rigettato.

La giurisprudenza di questa Corte ha affermato che, "qualora per esplicita richiesta delle parti ovvero per legge, il notaio che ha ricevuto un atto soggetto ad iscrizione o a trascrizione debba procurare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile ovvero immediatamente, spetta al prudente apprezzamento del giudice del merito e alla sua libera valutazione, tenendo conto delle determinanti del caso concreto attinenti sia ai tempi e ai mezzi di normale impiego per l'esecuzione dell'iscrizione, sia alle evenienze non imputabili al notaio, individuare di volta in volta il termine nel quale quell'adempimento deve essere eseguito e stabilire se l'indugio frapposto dal professionista giustifichi l'affermazione della sua responsabilità verso il cliente, tenendo presente che tale responsabilità ha natura contrattuale e che il notaio è tenuto ad espletare l'incarico che le parti gli affidano con la diligenza media di un professionista sufficientemente preparato e avveduto, secondo quanto dispone l'art. 1176 secondo comma c.c." (Cass., n. 566/2000; si veda anche Cass., n. 1439/2023, in tema di responsabilità disciplinare del notaio, secondo cui "l'art. 2671 c.c., richiedendo che la trascrizione dell'atto sia effettuata dal pubblico ufficiale «nel più breve tempo possibile», non effettua una rigida predeterminazione del termine, che spetta al giudice del merito stabilire di volta in volta, avuto riguardo alla particolare sollecitudine con la quale la prestazione contrattuale richiesta al professionista deve essere espletata; ne deriva che in caso di reiterati ritardi nel compiere la trascrizione degli atti ricevuti o autenticati sussiste la responsabilità disciplinare del notaio, senza che assuma alcun rilievo l'eventuale danno subito dalle parti stipulanti").

Orbene, la decisione impugnata è frutto di una valutazione di merito (come tale, in questa sede incensurabile) circa la "giustificatezza" di un ritardo (non già di trenta o trentuno, bensì) di due giorni nell'esecuzione delle formalità di trascrizione dell'atto di compravendita in questione; valutazione, peraltro, ragionevole, proprio in considerazione della formulazione della norma, la quale, mediante il riferimento al "più breve tempo possibile", impedisce di accedere a un'interpretazione che postuli l'immediata esigibilità (ai sensi dell'art. 1183, comma 1, prima parte, c.c.) di una prestazione pur sempre necessitante di un certo spazio temporale per la sua esecuzione. Si è di fronte, in altri termini, ad una fattispecie equiparabile a quella in cui, non essendo previsto dal titolo, il termine viene stabilito dal giudice, con la particolarità che in questo caso tale determinazione avviene *ex post* e ai fini del giudizio di responsabilità. Una volta che il giudice abbia esercitato tale potere determinativo, trovano applicazione i principi generali in materia di ritardo nell'inadempimento, di modo che, prima della scadenza del termine, la prestazione deve ritenersi inesigibile (e, dunque, inconfigurabile l'inadempimento o inesatto adempimento). Conseguentemente, non applicandosi l'art. 1221 c.c., il debitore non risponde del fatto (lecito) del terzo produttivo del danno (nel caso di specie, l'iscrizione pregiudizievole). La negligenza del notaio (astrattamente riscontrabile nell'aver atteso un mese prima di curare la trascrizione) diviene, pertanto, irrilevante dall'angolo visuale della responsabilità contrattuale, non potendo essere posta in connessione causale con il danno patrimoniale allegato (da ascrivere, come detto, alla condotta del creditore ipotecario).

4. Il terzo motivo - incentrato sulla violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362 e 2730 c.c. (nonché sulla carente motivazione rilevante ex art. 360, n. 5, c.p.c.) - si riferisce all'interpretazione data dal giudice di merito alla scrittura privata del 24/09/2010 (con la quale il notaio ***** si era offerto di "ottenere a propria cura la

cancellazione dell'ipoteca", assegnandosi, allo scopo, il termine del 31/12/2010: pag. 20 del ricorso), nel senso di escluderne la valenza confessoria.

Il motivo non può trovare accoglimento.

In disparte i (pur non marginali) profili di inammissibilità della censura dall'angolo visuale dell'art. 366, n. 6, c.p.c. - atteso che, non riportando il testo integrale del documento, non consente in alcun modo di appurare l'eventuale violazione delle regole interpretative (nel ricorso viene citata, infatti, la sola proposizione "ottenere a propria cura la cancellazione dell'ipoteca", di per sé neutra a tal fine) -, essa risulta manifestamente infondata, tenuto conto che la confessione (così come il giuramento) può avere ad oggetto unicamente circostanze di fatto e giammai valutazioni giuridiche, quale quella sottesa a un giudizio di responsabilità professionale (v. Cass., n. 27086/2018; Cass., n. 1551/2022; Cass., n. 14228/2023). Nel caso di specie, si è visto, del resto, come la stessa affermazione di "responsabilità" del notaio *sub specie* di ritardo colposo nell'esecuzione della prestazione, benché conclamata, non sia stata ritenuta idonea a fondare la condanna risarcitoria, proprio in virtù di un ragionamento giuridico controfattuale, imperniato sulla valorizzazione dell'autonoma incidenza causale dell'iscrizione ipotecaria, intervenuta a soli due giorni di distanza dalla stipulazione dell'atto.

5. Il quarto motivo deduce la violazione dell'art. 112 c.p.c., "per omesso espletamento dell'attività istruttoria su elementi di fatto rilevanti ai fini della decisione". Il motivo ripropone gli elementi che, a dire del ricorrente, avrebbero dovuto essere valorizzati dal giudice di merito per trarne prova della colpa del notaio (il quale ben sapeva che il venditore, quale agente finanziario, era particolarmente esposto al rischio di iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli) e del danno (anche da perdita di *chance*) patito.

Il motivo è inammissibile.

Alla stregua della giurisprudenza di questa Corte, infatti:

- "la censura contenuta nel ricorso per cassazione relativa alla mancata ammissione della prova testimoniale è inammissibile qualora con essa il ricorrente si duole della valutazione rimessa al giudice del merito, quale è quella di non pertinenza della denunciata mancata ammissione della prova orale rispetto ai fondamenti della decisione, senza allegare le ragioni che avrebbero dovuto indurre ad ammettere tale prova, né adempiere agli oneri di allegazione necessari a individuare la decisività del mezzo istruttorio richiesto e la tempestività e ritualità della relativa istanza di ammissione (Cass., n. 8204/2018);

- "qualora con il ricorso per cassazione siano denunciati la mancata ammissione di mezzi istruttori e vizi della sentenza derivanti dal rifiuto del giudice di merito di dare ingresso a mezzi istruttori ritualmente richiesti, il ricorrente ha l'onere di indicare specificamente i mezzi istruttori, trascrivendo le circostanze che costituiscono oggetto di prova, nonché di dimostrare sia l'esistenza di un nesso eziologico tra l'omesso accoglimento dell'istanza e l'errore addebitato al giudice, sia che la pronuncia, senza quell'errore, sarebbe stata diversa, così da consentire al giudice di legittimità un controllo sulla decisività delle prove" (Cass., n. 23194/2017);

- "l'omessa ammissione della prova testimoniale o di altra prova può essere denunciata per cassazione solo nel caso in cui essa abbia determinato l'assenza di motivazione su un punto decisivo della controversia e, quindi, ove la prova non ammessa ovvero non esaminata in concreto sia idonea a dimostrare circostanze tali da invalidare, con un giudizio di certezza e non di mera probabilità, l'efficacia delle altre risultanze istruttorie che hanno determinato il convincimento del giudice di merito. Pertanto, in base al principio desumibile dagli artt. 132, n. 4, c.p.c. e 118, comma 1, disp. att. c.p.c. (nella formulazione applicabile *ratione temporis*), la sentenza

di rigetto della domanda per difetto di prova è congruamente motivata anche mediante richiamo all'ordinanza istruttoria che abbia respinto una richiesta inammissibile di prova, trattandosi di pronuncia comunque espressiva del giudizio che la parte avrebbe dovuto dare impulso alla detta prova con la richiesta di mezzi ammissibili e concludenti (Cass., n. 27415/2018)".

Nel caso di specie, nel ricorso non sono riportati i capitoli di prova testimoniale articolati nella memoria istruttoria di primo grado, né è indicato il nome dei testimoni che si sarebbero voluti escutere. Inoltre, nessuna specifica argomentazione viene contrapposta al passaggio della motivazione della sentenza impugnata che (a pag. 13) spiega le ragioni della ritenuta irrilevanza, da un lato, dell'unico capitolo di interrogatorio formale dedotto sull'*an* della responsabilità, e dall'altro della prova testimoniale in ordine al *quantum*.

6. In conclusione, il ricorso dev'essere rigettato, con conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali (liquidate in dispositivo).

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso;

condanna il ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità, che si liquidano in complessivi € 3.700,00, oltre a € 200,00 per esborsi, spese generali e accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115/2002, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, del contributo unificato relativo al ricorso stesso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, ove dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza sezione