

Civile Ord. Sez. 3 Num. 25356 Anno 2021

Presidente: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO

Relatore: SCRIMA ANTONIETTA

Data pubblicazione: 20/09/2021

### **ORDINANZA**

sul ricorso 10986-2019 proposto da:

SALARIS PAOLO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA PROPERZIO 5, presso lo studio dell'avvocato ALESSANDRO RICCIONI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato CARLO CICALA;

**- ricorrente -**

**contro**

ROSSETTI BERNARDO, ROSSETTI ANNA MARIA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA GIUSEPPE LAZZATI 185, presso lo studio dell'avvocato GRAZIELLA BRANCACCIO, che li rappresenta e difende;

**- controricorrenti -**

**nonchè contro**

**2021** ROSSETTI FEDERICA elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE  
**829** GIUSEPPE MAZZINI 131, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO  
CAVATORTA, che la rappresenta e difende;

**- controricorrente -**



avverso la sentenza n. 6025/2018 della CORTE D'APPELLO di ROMA,  
depositata il 28/09/2018;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del  
11/03/2021 dal Consigliere Dott. ANTONIETTA SCRIMA.

### **FATTI DI CAUSA**

Maddalena Perrone, Bernardo Rossetti e Anna Maria Rossetti citarono in giudizio, innanzi al Tribunale di Roma, Paolo Salaris, notaio, per sentirlo condannare al risarcimento del danno loro causato nell'espletamento di un incarico professionale. Esposero che il convenuto, al quale si erano rivolti per la stipula di un contratto di compravendita di un immobile sito in Roma, aveva omesso di informarli che il bene era gravato da canone enfiteutico, e che, pertanto, la venditrice, Emissione Zero S.r.l., era titolare del solo utile dominio, e non del diritto di proprietà. Rappresentarono gli attori che di tale circostanza erano venuti a conoscenza solo quando, intendendo a loro volta alienare il bene e avendo a tal fine stipulato contratto preliminare, si erano rivolti ad un altro notaio per stipulare il definitivo, ma il professionista aveva rilevato l'esistenza del vincolo enfiteutico. Dedussero, altresì, gli attori che, per onorare gli impegni assunti mediante la stipula del preliminare, avevano pagato il canone di affrancazione del bene al titolare, l'Agenzia del Demanio, per una somma complessiva di euro 20.290,00.

Tanto premesso gli attori chiesero al Tribunale di Roma – Sezione distaccata di Olbia di condannare il Salaris al risarcimento del danno, commisurato a tale esborso.

Il Salaris si costituì, chiedendo il rigetto della domanda in quanto infondata.

Il Tribunale di Roma in accoglimento della domanda, condannò Paolo Salaris al risarcimento del danno in favore degli attori per la complessiva somma di euro 20.290,00, oltre interessi dal momento



dell'esborso e fino al saldo, nonché al pagamento di complessivi euro 8.500,00 per spese di lite.

Avverso la sentenza di primo grado il Salaris interpose appello, del quale, costituendosi in secondo grado, chiesero il rigetto Anna Maria Rossetti e Bernardo Rossetti, anche in qualità di eredi di Maddalena Perrone, nonché Federica Rossetti, quale erede di Maddalena Perrone.

La Corte di appello di Roma accolse l'appello limitatamente al motivo sulle spese, riducendo l'importo liquidato dal giudice di prime cure alla minore somma di euro 3.136,00 per compensi ed euro 254,00 per esborsi. Rigettò per il resto l'appello, confermando l'impugnata sentenza.

Avverso la sentenza della Corte di merito Paolo Salaris ha proposto ricorso per cassazione, articolato in tre motivi.

Hanno resistito con distinti controricorsi, da una parte, Anna Maria Rossetti e Bernardo Rossetti, in proprio e nella dedotta qualità e, dall'altra, Federica Rossetti, nella già indicata qualità.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Il primo motivo è così rubricato: «*Violazione di norma di diritto e in particolare dell'art. 1176 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.*». Il ricorrente censura la sentenza impugnata per aver la Corte di merito ritenuto che rientrasse nella "diligenza qualificata" richiesta nell'esercizio dell'attività del notaio il compiere "approfondimenti" ulteriori rispetto alle ispezioni ipotecarie ultraventennali attestanti la sussistenza di un valido titolo di provenienza e l'assenza di formalità pregiudizievoli.

Assume il ricorrente che se la Corte territoriale avesse fatto corretta applicazione della disposizione indicata in rubrica, avrebbe rigettato la domanda delle controparti, in quanto egli aveva effettuato le ispezioni ipocatastali ultraventennali, così individuando un titolo di provenienza (un atto di divisione ereditaria del 1973) dal quale risultava la piena



proprietà dell'unità immobiliare, così come dai successivi atti di trasferimento. In sostanza, il ricorrente ritiene che compiendo tale verifica, egli abbia prestato la diligenza richiesta al notaio nello svolgimento della propria attività professionale, anche alla luce del fatto che, di norma, l'indagine ipocatastale viene estesa al ventennio anteriore alla stipula dell'atto notarile, perché tale è il periodo necessario ai fini della decadenza delle ipoteche iscritte sull'immobile nonché del compimento dell'usucapione ordinaria. Sarebbe dunque irragionevole ed illegittimo pretendere dal professionista l'esecuzione di attività ulteriori.

1.1. Il motivo è inammissibile.

Si osserva che, secondo l'orientamento costante della giurisprudenza di legittimità, per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, costituisce, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale. Ed invero l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi e, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto medesimo. Conseguentemente, l'inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio dà luogo a responsabilità *ex contractu* per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità (Cass. 28/11/2007, n. 24733; Cass. 5/12/2011, n. 26020; Cass. 12/06/2020, n. 11296).

Alla luce di tali obblighi, il notaio, che non è comunque tenuto ad una condotta che in concreto si appalesi come eccessivamente onerosa, ha l'onere probatorio di delimitare l'ambito della diligenza da lui esigibile, allegando e dimostrando non solo l'estensione (quantitativa e temporale) degli accertamenti esperiti, ma anche di quelle esperibili, nonché la regolarità o meno delle registrazioni effettuate dalla conservatoria ed altresì l'idoneità della specifica irregolarità contestata a rendere infruttuose eventuali ricerche del titolo reso pubblico (Cass. 18/05/2015, n. 10133).

Nel caso di specie, la Corte territoriale, richiamati i precedenti di legittimità sulla responsabilità del notaio, ha affermato che *«vi è la prova in atti che prima della stipula dell'atto pubblico in contestazione, egli [il notaio Salaris] fosse perfettamente in grado di percepire che la compravendita avrebbe potuto non raggiungere gli effetti del trasferimento della proprietà del bene ma solo il trasferimento dell'utile dominio in capo agli odierni appellati»*. Ha affermato la Corte territoriale che nel corso dei gradi di merito del presente giudizio è emerso che il notaio aveva diretta conoscenza, per precedenti esperienze professionali, che nella zona in cui si trovava l'immobile oggetto della compravendita, vi erano immobili gravati dal medesimo vincolo enfiteutico.

Ciò malgrado, afferma la Corte nella sentenza impugnata, il notaio non aveva né informato le parti del rischio di mancato raggiungimento dello scopo, con ciò rendendosi inadempiente in ordine alla prestazione oggetto del contratto d'opera professionale stipulato con gli odierni controricorrenti, né aveva effettuato ulteriori approfondimenti in proposito. Né, secondo i giudici di merito, può valere a discolta la circostanza che la presenza in zona di beni assoggettati al vincolo predetto non implicasse automaticamente che lo fosse anche l'immobile di cui si discute, in quanto il fatto, pur solo eventuale, che potesse esserlo, fondato anche solo sulla base della conoscenza del

dato storico che il notaio aveva, imponevano al predetto professionista un approfondimento di tale questione.

Inoltre, nella sentenza impugnata, si afferma che, contrariamente a quanto sostenuto dall'odierno ricorrente, l'atto di divisione di una comunione ereditaria del 1973, cui aveva fatto riferimento il notaio (e affidamento), avendo natura dichiarativa e non traslativa, non poteva ritenersi sufficiente a risolvere la questione relativa alla sussistenza o meno di un vincolo sul bene; il notaio avrebbe, invece, dovuto procedere a ritroso alla verifica dell'esistenza del vincolo nel precedente atto traslativo, risalente, nella specie, al 1963 e nel quale il vincolo in parola risultava espressamente menzionato.

Infine, la Corte di merito evidenzia un'ulteriore circostanza che dimostra la responsabilità del notaio nella specie: successivamente all'atto stipulato dal notaio Paolo Salaris, un altro notaio (Fabrizio Bissi), incaricato della stipula della nuova compravendita del bene si era avveduto dell'esistenza del vincolo enfiteutico e aveva informato i promittenti acquirenti, che avrebbero dovuto acquistare i beni dagli appellati, circa le problematiche connesse. Pertanto, se l'accertamento della sussistenza del vincolo enfiteutico era stato possibile per il notaio Bissi, ben avrebbe potuto esserlo, a maggior ragione, per il notaio Salaris, che avrebbe dovuto percepirne l'eventuale esistenza, non fosse altro che per la dichiarata conoscenza di atti stipulati nella zona *de qua*.

La Corte territoriale ha, quindi, escluso la diligenza del notaio non in relazione a generici doveri di effettuare ricerche circa l'esistenza di vincoli gravanti sull'immobile in un arco di tempo superiore ai vent'anni precedenti all'atto, bensì, come sopra evidenziato, in virtù della specifica emersione, in sede istruttoria, della conoscenza, da parte del notaio, dell'esistenza di un peso gravante su beni collocati in prossimità di quello oggetto della compravendita, e che, per sua natura, era più che probabile che si estendesse anche ad esso, nonché per la mancata verifica del precedente atto traslativo del 1963 e per l'avvenuto



accertamento, successivamente, da parte di altro notaio del predetto vincolo, il che confermava la percepibilità della sussistenza di tale vincolo da parte del ricorrente.

Nell'illustrazione del motivo in scrutinio le tre argomentazioni della Corte di merito sopra riportate non vengono menzionate e nell'esposizione del fatto del ricorso si fa riferimento solo in parte a tali argomentazioni.

Il motivo risulta, quindi, inammissibile, non solo perchè non coglie la *ratio decidendi* della sentenza impugnata ma anche alla stregua del consolidato principio affermato da questa Corte e secondo cui il motivo d'impugnazione è rappresentato dall'enunciazione, secondo lo schema normativo con cui il mezzo è regolato dal legislatore, della o delle ragioni per le quali, secondo chi esercita il diritto d'impugnazione, la decisione è erronea, con la conseguenza che, in quanto per denunciare un errore bisogna identificarlo e, quindi, fornirne la rappresentazione, l'esercizio del diritto d'impugnazione di una decisione giudiziale può considerarsi avvenuto in modo idoneo soltanto qualora i motivi con i quali è esplicito si concretino in una critica della decisione impugnata e, quindi, nell'esplicita e specifica indicazione delle ragioni per cui essa è errata, le quali, per essere enunciate come tali, debbono concretamente considerare le ragioni che la sorreggono e da esse non possono prescindere, dovendosi, dunque, il motivo che non rispetti tale requisito considerarsi nullo per inidoneità al raggiungimento dello scopo; in riferimento al ricorso per cassazione tale nullità, risolvendosi nella proposizione di un "non motivo", è espressamente sanzionata con l'inammissibilità ai sensi dell'art. 366 n. 4 cod. proc. civ. (Cass. 11/01/2005, n. 359; Cass., ord., 24/09/2018, n. 22478; v. anche Cass., sez. un., 20/03/2017, n. 7074, p.15-16).

Inoltre, il motivo in scrutinio sarebbe, comunque, infondato, in quanto la Corte territoriale ha fatto corretta applicazione dei principi in

tema di responsabilità professionale del notaio affermati dalla giurisprudenza di legittimità e sopra richiamati.

2. Con il secondo motivo si denuncia la violazione dell'art. 1227, secondo comma, cod. civ., e dell'art. 1 l. 16/1974.

Il ricorrente censura la sentenza impugnata per aver la Corte di merito ritenuto che non costituisse violazione del principio generale di autoresponsabilità del creditore sancito dall'art. 1227, secondo comma, cod. civ., l'aver soddisfatto spontaneamente le pretese illegittime e infondate avanzate da un terzo, senza alcuna contestazione, salvo poi a pretendere il risarcimento dei danni che egli stesso avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza.

Nella specie, ad avviso del Salaris, le pretese dell'Agenzia del Demanio erano infondate in quanto, giusta il disposto dell'art. 1, l. n. 16 del 1974, tutti i rapporti perpetui reali e personali, costituiti anteriormente al 1941, in forza dei quali le Amministrazioni e le Aziende autonome dello Stato hanno il diritto di riscuotere canoni enfiteutici in misura inferiore a 1.000 lire annue, devono ritenersi estinti; nella specie era pacifico in atti che il canone annuo dovuto per l'unità immobiliare in parola non fosse superiore a lire 150 annue. In ragione di ciò, non sussisteva alcun diritto da parte dell'Agenzia del Demanio ad ottenere il pagamento del canone di affrancazione; gli odierni controricorrenti, usando l'ordinaria diligenza, non avrebbero, pertanto, dovuto sborsare le somme richieste dall'Amministrazione e non potrebbero, quindi, pretendere, visto il secondo comma dell'art. 1227 cod. civ., di riversare il pregiudizio subito nella sfera giuridica del notaio. Asserisce, infatti, il Salaris, che qualora la Corte di appello avesse correttamente applicato il principio di cui all'art. 1227 cod. civ., avrebbe dovuto rigettare la domanda avversaria, poiché gli attori avrebbero spontaneamente adempiuto ad una richiesta illegittima, o, al più, avrebbe dovuto limitare la sua condanna al risarcimento del

danno al pagamento delle somme sostenute per resistere all'infondata pretesa dell'Agenzia del Demanio.

2.1. Il motivo è inammissibile, per le stesse ragioni già espresse in relazione all'inammissibilità del primo motivo.

Il ricorrente neppure evoca nel motivo all'esame l'affermazione della Corte di merito riportata nella sentenza impugnata e secondo cui l'art. 1227 cod. civ. è stato impropriamente evocato come causa di esclusione di un danno risarcibile, evidenziando, con riferimento specifico al secondo comma di tale norma, che esso «*fa riferimento ai danni-conseguenza di cui gli appellati (quali debitori) non devono rispondere in quanto il notaio avrebbe potuto farli evitare usando la diligenza qualificata richiesta dalla legge*».

3.2. Va peraltro pure evidenziato che la Corte territoriale ha correttamente rilevato che il danno derivante dall'essere stato l'atto rogato con il vincolo dell'enfiteusi, integrava il danno rilevante ai fini dell'inadempimento e non il danno conseguenza e che l'attività svolta dagli acquirenti ha avuto proprio lo scopo di eliminare la rilevanza del danno evento, sicché correttamente quella Corte ha ritenuto erroneamente evocato il secondo comma dell'art. 1227 cod. civ..

Questa Corte, in circostanze diverse - ma analoghe - a quelle del caso attualmente in esame - ha affermato che l'acquirente di un immobile, rispetto al quale il notaio rogante l'atto di compravendita non abbia rilevato le formalità pregiudizievoli, non è responsabile per concorso colposo ai sensi dell'art. 1227, secondo comma, cod. civ., qualora si attivi per liberare il bene da siffatte formalità mediante l'integrale soddisfazione dei creditori iscritti, ove il valore di mercato dell'immobile sia maggiore dei costi di purgazione, trattandosi di condotta diretta a limitare le conseguenze dannose dell'inadempimento (Cass., ord., 29/09/2017, n. 22820).

Nel caso di specie, gli originari attori si sono attivati per rimuovere il pregiudizio derivante dall'esistenza di vincoli enfiteutici non rilevati

dal notaio nella redazione dell'atto di compravendita, in quanto rischiavano di essere soggetti a responsabilità per inadempimento nei confronti di terzi con cui avevano stipulato contratto preliminare di compravendita ed hanno, perciò, provveduto a pagare il canone di affrancazione del bene.

Non può quindi essere invocato da parte del notaio inadempiente l'art. 1227, secondo comma, cod. civ..

Va pure, per completezza, ricordato che l'accertamento dei presupposti di applicabilità di tale disposizione integra indagine di fatto, riservata al giudice del merito e sottratta al sindacato di legittimità, se sorretta – come nella specie – da congrua motivazione.

Ancora a proposito dell'art. 1227, secondo comma, cod. civ., questa Corte ha affermato che, escludendo tale disposizione il risarcimento per il danno che il creditore avrebbe potuto evitare con l'uso della normale diligenza, impone a quest'ultimo una condotta attiva, espressione dell'obbligo generale di buona fede, diretta a limitare le conseguenze dell'altrui comportamento dannoso, intendendosi comprese nell'ambito dell'ordinaria diligenza, a tal fine richiesta, soltanto quelle attività che non siano gravose o eccezionali o tali da comportare notevoli rischi o rilevanti sacrifici (Cass., ord., 15/10/2018, n. 25750; Cass., ord., 5/10/2018, n. 24522).

Né risulta condivisibile la prospettazione del ricorrente, secondo il quale, al più, avrebbero potuto essere a lui addossate le spese che gli odierni controricorrenti avrebbero sostenuto nell'esercizio di un'azione contro l'Agenzia del Demanio, volta a far valere l'inesistenza del diritto alla percezione del canone d'affrancamento richiesto, anche alla luce della giurisprudenza di legittimità recente, che, nel solco degli orientamenti appena citati, ha ritenuto che tra le attività mitigatrici del danno di cui all'art. 1227, secondo comma, cod. civ., non è ricompreso l'avvio di un'azione giudiziale, trattandosi di attività gravosa e foriera di notevoli rischi (Cass., ord., 8/02/2019, n. 3797).



Ed invero, è stato pure precisato da questa Corte che il dovere di correttezza imposto al danneggiato dall'art. 1227 cod. civ. presuppone un'attività idonea, con certezza, a evitare o ridurre il danno e non implica l'obbligo di iniziare un'azione giudiziaria, non essendo il creditore tenuto ad un'attività gravosa e comportante rischi e spese (Cass. 21/08/2004, n. 16530).

3. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia la nullità della sentenza per omessa pronuncia, «*in violazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.*», per non aver la Corte di merito pronunciato circa l'estinzione del vincolo enfiteutico, determinando la nullità della sentenza per violazione del principio della corrispondenza tra chiesto e pronunciato.

3.1. Il motivo è inammissibile, non avendo la parte ricorrente riportato nel mezzo all'esame il motivo di appello in relazione al quale lamenta l'omessa pronuncia, con conseguente violazione dell'art. 366, n. 6, cod. proc. civ., il cui onere di osservanza non è soddisfatto nemmeno da quanto osservato dal ricorrente a p. 9, sub b), non essendo stato indicato in quale parte dell'atto di appello, prodotto come documento 10, sarebbe contenuta la doglianza in parola.

Pertanto, per completezza, va posto in rilievo che, comunque, l'eccezione di asserita sopravvenuta estinzione del vincolo enfiteutico, a norma dell'art. 1, l. n. 16 del 1974, deve intendersi rigettata implicitamente, come si evince dalla sentenza impugnata: «*il Collegio non ritiene assolutamente corretto sul piano giuridico l'assunto dell'appellante secondo il quale i clienti del notaio per evitare tale esborso o limitare i danni erano obbligati a resistere alle richieste dell'Agenzia del Demanio, invocando la prescrizione o altro*», e in generale dall'argomentazione svolta, che sottintende la piena sussistenza del vincolo enfiteutico sull'immobile.

Pertanto, la doglianza sarebbe, in ogni caso, infondata, in quanto non ricorre il vizio di mancata pronuncia su una eccezione di merito

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

sollevata in appello qualora essa, anche se non espressamente esaminata, risulti incompatibile con la statuizione di accoglimento della pretesa dell'attore, deponendo per l'implicita pronunzia di rigetto dell'eccezione medesima, sicché il relativo mancato esame può farsi valere non già quale omessa pronunzia, e, dunque, violazione di una norma sul procedimento (art. 112 cod. proc. civ.), bensì come violazione di legge e difetto di motivazione, in modo da portare il controllo di legittimità sulla conformità a legge della decisione implicita e sulla decisività del punto non preso in considerazione (Cass., ord., 6/11/2020, n. 24953; Cass. 29/07/2004, n. 14486)..

4. Il ricorso deve essere, pertanto, dichiarato inammissibile.

5. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Va disposta la chiesta distrazione delle spese liquidate in favore di Anna Maria Rossetti e Bernardo Rossetti all'avv. Graziella Brancacci che ha formulato specifica richiesta al riguardo (Cass., sez. un., 27/11/2019, n. 31033).

6. Va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte del ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13 (Cass., sez. un., 20/02/2020, n. 4315).

#### **P.Q.M.**

La Corte dichiara inammissibile il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida, in favore di Federica Rossetti, in euro 2.500,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00 e agli accessori di legge e, in favore di Anna Maria Rossetti e Bernardo Rossetti, in euro 2.500,00 per compensi, oltre alle spese

forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00 e agli accessori di legge, con distrazione all'avv. Graziella Brancaccio, antistatario, delle spese liquidate in favore di Anna Maria e Bernardo Rossetti; ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello <sup>eventualmente</sup> dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 11 marzo 2021.

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA

Corte di Cassazione - copia non ufficiale