

Civile Ord. Sez. 3 Num. 1519 Anno 2024

Presidente: SCRIMA ANTONIETTA

Relatore: SPAZIANI PAOLO

Data pubblicazione: 15/01/2024



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 01859/2023 R.G.,

proposto da

Giulio Cesare Cappellini; rappresentato e difeso dall'Avv. Stefano Falcini (_____), in virtù di procura in calce al ricorso per cassazione;

-ricorrente-

nei confronti di

Domenico Gallo e Veronica Truppi; rappresentati e difesi dagli Avvocati Andrea Ghelli (_____) e Giacomo Biagioni (_____), in virtù di procura in calce al controricorso;

-controricorrenti-

nonché di

Il Citermino s.r.l., Gianni Cucini, UnipolSai Assicurazioni s.p.a.;

-intimati-

per la cassazione della sentenza n. 1229/2022 della CORTE d'APPELLO di FIRENZE, pubblicata il 15 giugno 2022;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 9 novembre 2023 dal Consigliere Paolo Spaziani.

FATTI DI CAUSA

1. il Tribunale di Pistoia, pronunciando sulle domande proposte da Domenico Gallo e Veronica Truppi contro Gionni Cucini e la società "Il Citermino" s.r.l., nonché nei confronti di Giulio Cesare Cappellini: dichiarò la nullità del contratto di compravendita per rogito Notaio Cappellini del 7 aprile 2008, con cui la società "Il Citermino" s.r.l. (per la quota di 62/100) e Gionni Cucini (per la quota di 38/100) avevano trasferito agli attori la proprietà superficiaria di un appartamento sito a Marina di Grosseto; condannò "Il Citermino" s.r.l. e Gionni Cucini, in solido tra loro, a restituire agli attori medesimi la somma versata per la compravendita (oltre 237.000 Euro), in ragione delle rispettive quote, oltre interessi e rivalutazione dalla domanda, a titolo di risarcimento del danno; rigettò la domanda risarcitoria proposta dagli stessi attori nei confronti di Giulio Cesare Cappellini e dichiarò assorbita ogni altra domanda, tra cui quella di manleva proposta dal notaio Cappellini nei confronti della UnipolSai Assicurazioni s.p.a., chiamata in causa dal professionista quale società assicuratrice della sua responsabilità civile.

2. La Corte d'appello di Firenze, rigettando l'impugnazione principale proposta da Gionni Cucini, nonché quella incidentale proposta da "Il Citermino" s.r.l., ma parzialmente accogliendo l'ulteriore impugnazione incidentale proposta da Domenico Gallo e Veronica Truppi, ha ritenuto:

a) che il contratto di vendita era nullo per impossibilità dell'oggetto, in quanto al momento della stipula (7 aprile 2008) non esisteva il diritto reale (la proprietà superficaria dell'appartamento) per il cui trasferimento era stato stipulato;

b) che, rilevata la nullità del negozio giuridico concluso per atto pubblico ed avente ad oggetto il trasferimento di un inesistente diritto di proprietà superficaria, sussisteva con evidenza la responsabilità contrattuale del notaio rogante, Giulio Cesare Cappellini, atteso che *«il professionista, che ha redatto l'atto pubblico, assume un obbligo nei confronti delle parti di far stipulare un contratto che persegua gli obbiettivi che le parti si sono prefissate e, se l'obbiettivo espresso nell'atto è quello di trasferire un diritto, il notaio ha il dovere di verificare l'esistenza del diritto, ai fini richiesti, informando le parti della reale situazione giuridica del bene oggetto dell'alienazione»* (pp. 24-25 della sentenza impugnata; è stata richiamata, al riguardo, la pronuncia n.4911 del 2022 di questa Corte);

c) che, in solido con il notaio – ma a diverso titolo di responsabilità precontrattuale –, dovevano rispondere, in confronto degli acquirenti, anche i venditori, i quali, sebbene fossero consapevoli dell'inesistenza del diritto di superficie da loro alienato, avevano nondimeno indotto la controparte alla stipulazione di un contratto invalido; essi, dunque, erano responsabili, ex art. 1338 cod. civ., *«per non aver informato controparte dell'esistenza della causa di nullità del contratto»* (p. 25 della sentenza impugnata);

d) che, liquidato il danno a favore degli acquirenti ed a carico solidale dei venditori (in ragione delle rispettive quote) e del notaio rogante in misura superiore all'importo quantificato dal primo giudice (dovendo a tale importo aggiungersi gli interessi a far tempo dal

pagamento, nonché le somme corrispondenti alle spese per gli accertamenti tecnici espletati e al compenso del notaio), doveva altresì accogliere la domanda di manleva formulata dal professionista e rimasta assorbita in primo grado, con condanna della UnipolSai Assicurazioni s.p.a. a tenerlo indenne per le somme che quegli avrebbe dovuto corrispondere a Domenico Gallo e Veronica Truppi in dipendenza delle altre statuizioni;

e) che, infine, quanto alle spese di entrambi i gradi del giudizio, in applicazione del principio della soccombenza, Gionni Cucini, "Il Citernino" s.r.l. e Giulio Cesare Cappellini dovevano essere condannati a rimborsare a Domenico Gallo e Veronica Truppi quelle dei relativi rapporti processuali, mentre sussistevano, invece, i presupposti per compensare integralmente quelle del rapporto processuale vertente tra Giulio Cesare Cappellini e UnipolSai Assicurazioni s.p.a., «*in considerazione della concordanza delle difese spiegate*» (p. 33 della sentenza impugnata).

3. Propone ricorso per cassazione Giulio Cesare Cappellini, sulla base di tre motivi. Rispondono con unico controricorso Domenico Gallo e Veronica Truppi. Non svolgono difese gli altri intimati, Gionni Cucini, "Il Citernino" s.r.l. e UnipolSai s.p.a..

La trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ..

Il pubblico ministero non ha presentato conclusioni scritte.

Le parti costituite hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo viene denunciata «*Violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1175, 1176, 1375 e 1218 c.c., in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c., per avere la Corte di Appello di Firenze*

violato i principi regolatori della prestazione professionale cui sarebbe stato tenuto il notaio Cappellini, in base ai paradigmi della diligenza, correttezza e buona fede e in rapporto al caso concreto e, per l'effetto, per averlo erroneamente ritenuto responsabile nei confronti dei signori Gallo e Truppi per la mancata verifica del diritto di superficie oggetto del contratto di compravendita, condannandolo al risarcimento dei danni».

La sentenza d'appello è censurata nella parte in cui, in accoglimento dell'impugnazione incidentale proposta da Domenico Gallo e Veronica Truppi, ha accertato la responsabilità professionale del notaio rogante nei loro confronti per aver stipulato un atto di compravendita nullo per inesistenza dell'oggetto, con consequenziale pronuncia di condanna al risarcimento dei danni.

Secondo il ricorrente, nell'affermare che, nella fattispecie, egli, in qualità di notaio rogante dell'atto di compravendita, aveva mancato di verificare l'esistenza del diritto di superficie che ne formava oggetto, la Corte territoriale avrebbe espresso un giudizio non circostanziato, senza precisare *«origine, fondamento, contenuto e – soprattutto – limiti del dovere di verifica e della prestazione professionale notarile»*, da valutarsi alla stregua dei principi di diligenza, buona fede e correttezza.

Inoltre, il giudice d'appello avrebbe ommesso di rilevare che, al contrario, la verifica dell'esistenza del diritto era stata da lui debitamente effettuata, mediante acquisizione, esame e confronto di una pluralità di atti, quali le visure catastali e ipotecarie dell'immobile e i titoli di provenienza, trascritti nei pubblici registri immobiliari e consistenti, in particolare: *I)* nell'atto di permuta ai rogiti Notaio Detti del 10 maggio 2002, con cui l'Agenzia del Demanio si era *«dichiarata*

disposta a concedere l'area dove insiste il fabbricato in diritto di superficie per anni 60 (sessanta) a seguito della domanda presentata in data 16 gennaio 2002», mentre la società "Il Citernino s.r.l." si era «dichiarata disposta ad acquistare tutti i diritti attualmente spettanti a Gionni Cucini, nonché «il diritto di superficie che gli verrà in futuro assegnato dal Demanio dello Stato» (p.14 del ricorso); II) nella dichiarazione sostitutiva di notorietà resa da Gionni Cucini in occasione del detto atto di permuta, ove si era dato atto che la costruzione del fabbricato era stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non erano stati posti in essere interventi edilizi abusivi, né erano stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge n.47/1985, ad eccezione delle opere eseguite in assenza di titolo abilitativo per le quali era stata, peraltro, rilasciata dal Comune di Grosseto una concessione edilizia in sanatoria nel 1999; III) nell'atto di ricognizione di permuta ricevuto dal Notaio Usticano di Grosseto in data 29 febbraio 2008, in cui si faceva constare che, in corrispettivo della cessione a titolo di permuta, la società "Il Citernino" s.r.l. cedeva a Gionni Cucini la proprietà superficiale sulle porzioni immobiliari del fabbricato che si obbligava a realizzare previa demolizione del fabbricato esistente.

Sostiene, dunque, il ricorrente che, alla luce degli atti esaminati e delle verifiche effettuate, nessuna responsabilità professionale avrebbe potuto essergli imputata, avendo egli fatto legittimo affidamento sulle dichiarazioni di parte e sulla documentazione fornita dai venditori, nonché, soprattutto, sull'esame dei titoli di provenienza, sulle risultanze dei registri immobiliari e sulle evidenze catastali.

1.1. Il motivo è infondato.

La Corte territoriale, nel delibare la domanda di accertamento della responsabilità del notaio, ha richiamato il principio, espresso da questa Corte, secondo cui *“Il notaio incaricato della stipula di un contratto avente ad oggetto diritti reali su beni immobili non può limitarsi ad accertare la volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, essendo tenuto a compiere l'attività necessaria ad assicurare la serietà e certezza dei relativi effetti tipici, e il risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse, dal momento che contenuto essenziale della sua prestazione professionale è l'obbligo di informazione e consiglio”* (Cass.15 febbraio 2022, n. 4911).

Il compimento dell'attività necessaria ad assicurare la serietà e certezza degli effetti tipici dell'atto rogato, nonché il risultato pratico perseguito dalle parti, obbliga il notaio non solo a compiere una preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene (nonché, prima ancora, evidentemente, della sua esistenza, specie quando si tratti di diritto reale *in re aliena*) attraverso l'esame delle risultanze dei registri immobiliari e la loro visura (*ex multis*, Cass.13/06/2002, n. 8470; Cass. 11/01/2006, n. 264; Cass.28/11/2007, n. 24733; Cass. 12/06/2020, n. 11296), ma lo obbliga anche, più incisivamente, a compiere una verifica di natura tecnica ed essenzialmente giuridica che ricomprende anche la stabilità o meno nel tempo dei titoli giudiziali trascritti, acquisendo informazioni presso la conservatoria dei registri immobiliari sulla loro definitività (Cass. 16/03/2021, n. 7283).

In applicazione di tale principio, la Corte territoriale ha proceduto ad accertare se, nel caso concreto, il notaio Giulio Cesare Cappellini avesse adempiuto l'obbligo di verificare l'esistenza giuridica del diritto reale di superficie che formava oggetto di trasferimento in base all'atto

rogando; e, formulando un motivato apprezzamento di merito, ha ritenuto che tale obbligo non fosse stato esattamente adempiuto.

La Corte d'appello ha tratto le ragioni di tale apprezzamento proprio dal contenuto dei titoli di provenienza citati dal ricorrente e, in particolare, dalla permuta per rogiti Notaio Detti del 10 maggio 2002, da cui risultava che la società "Il Citernino" s.r.l. si era dichiarata interessata ad acquistare da Gionni Cucini il diritto di superficie che gli sarebbe stato assegnato in futuro dal Demanio dello Stato sul fabbricato in contestazione, cedendo in cambio al Cucini tutti i diritti ad essa spettanti o ad essa assegnati dall'Agenzia del Demanio sulle porzioni immobiliari da realizzare previa demolizione del fabbricato esistente.

Avuto riguardo alla permuta del 2002 tra "Il Citernino" s.r.l. e Gionni Cucini, la Corte territoriale ha rilevato che a quell'epoca nessun diritto reale vantavano i futuri danti causa di Domenico Gallo e Veronica Truppi sull'immobile (che era di proprietà demaniale), potendo vantare il Cucini soltanto un diritto personale di utilizzo delle unità abitative, poi trasferito alla società "Il Citernino" s.r.l..

La Corte d'appello ha ulteriormente evidenziato che la mancata costituzione del diritto reale di superficie era rilevabile anche in esito alla concessione in sanatoria rilasciata nel 1999, pure citata dal ricorrente quale atto che sarebbe stato tenuto da lui presente perché richiamato nella dichiarazione sostitutiva di notorietà resa dal Cucini in occasione della permuta del 2002; il giudice del merito ha infatti rilevato che, a seguito del rilascio, da parte del Comune di Grosseto, della concessione in sanatoria per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, l'Intendenza di Finanza aveva bensì concesso la disponibilità d'uso del bene ma non la concessione del diritto di superficie.

Alla luce di tale motivato accertamento, le censure sollevate da Giulio Cesare Cappellini con il primo motivo di ricorso devono reputarsi infondate.

Il ricorrente, infatti, pur non contestando il contenuto della permuta del 2002 per notaio Detti – ed anzi trascrivendone stralci negli stessi termini in cui sono trascritti nella sentenza impugnata – sostiene infondatamente che, proprio in base all'esame di questo atto, avrebbe condotto positivamente la verifica della sussistenza del diritto superficario oggetto di trasferimento in base all'atto da lui rogato, senza considerare che, al contrario, l'esame dell'atto in parola, ove effettivamente effettuato con la diligenza professionale qualificata da lui esigibile (art.1176, secondo comma, cod. civ.), avrebbe piuttosto dovuto indurlo a ritenere che tale diritto non era venuto ad esistere, in quanto non ancora costituito in favore del Cucini e della società "Il Citermino" s.r.l. e in quanto la sua costituzione non era nella disponibilità dei danti causa degli acquirenti, poiché dipendeva da una determinazione della pubblica amministrazione.

Il primo motivo di ricorso va quindi rigettato.

2. Con il secondo motivo viene denunciata *«Violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1917, comma 3 c.c., nonché dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c., in punto di regolazione delle spese processuali nei rapporti tra l'assicurato Notaio Giulio Cesare Cappellini e la Compagnia Unipolsai Assicurazioni spa»*.

La decisione impugnata è censurata nella parte in cui, accogliendo la domanda di manleva proposta dal Cappellini nei confronti della UnipolSai Assicurazioni s.p.a., aveva condannato quest'ultima a tenerlo indenne, oltre che delle altre somme che egli avrebbe dovuto corrispondere a Domenico Gallo e Veronica Truppi, unicamente delle

spese di soccombenza (ovverosia delle spese processuali sostenute dagli attori vittoriosi, al cui rimborso era stato condannato quale parte soccombente), ma non anche delle *spese di resistenza*, vale a dire delle spese sostenute per resistere all'azione dei danneggiati, poste a carico dell'assicuratore, nei limiti stabiliti dall'art.1917 cod. civ..

2.1. Questo motivo è fondato e deve essere accolto, in quanto l'obbligo di rimborso delle cc.dd. *spese di resistenza* sorge oggettivamente (sempre che ne sia fornita la prova e nei limiti di quanto effettivamente provato: Cass. 15/9/2023, n. 26683) per la sola circostanza che l'assicurato sia stato costretto ad agire o a difendersi in una controversia che abbia causa in situazioni rientranti nella garanzia assicurativa (Cass. 13/10/2022, n.29926) e in quanto la Corte di merito ha completamente omesso di pronunciare al riguardo.

3. Con il terzo motivo viene denunciata «*Violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1917, comma 3 c.c., nonché degli articoli 91 e 92 comma 3 c.p.c., in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c., per avere la Corte di Appello di Firenze violato il principio di soccombenza, nonché le norme e i principi di diritto preposti alla regolazione e alla compensazione delle spese processuali – di chiamata in causa e, eventualmente, anche di resistenza – nell'emettere pronuncia di compensazione delle spese di lite tra l'assicurato Notaio Giulio Cesare Cappellini e la Compagnia di assicurazione Unipolsai spa*».

Viene censurata la statuizione di integrale compensazione, tra le parti, delle spese del rapporto processuale intercorso tra l'assicurato e l'assicuratore, instaurato con la chiamata in garanzia proposta dal primo nei confronti del secondo.

Il ricorrente deduce che la statuizione di compensazione sarebbe illegittima in quanto emessa, in mancanza degli specifici presupposti

previsti dall'art. 92, secondo comma, cod. proc. civ. (nel testo risultante dalla sentenza additiva della Corte costituzionale n. 77 del 2018), sulla base di una motivazione apparente e illogica, ovverosia sull'assunto, peraltro erroneo, della ritenuta «*concordanza delle difese spiegate*».

3.1. Anche questo motivo è fondato.

Nella fattispecie, trattandosi di procedimento introdotto nel 2012, contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, non trova applicazione l'art. 92, secondo comma, cod. proc. civ., nel testo sostituito dal decreto-legge n. 132/2014 (oggetto di parziale declaratoria di incostituzionalità con la sentenza n. 77 del 2018 della Corte costituzionale), ma trova applicazione la formulazione previgente della norma in esame, che subordinava la possibilità di compensazione delle spese, alternativamente, alla sussistenza della reciproca soccombenza o a quella di gravi ed eccezionali ragioni, da indicarsi esplicitamente nella motivazione.

Ciò posto, proprio in relazione a tale disposizione, questa Corte (*ex aliis*, Cass. 14/07/2016, n. 14411; Cass. 25/09/2017, n.22310) ha, peraltro, affermato il principio secondo cui le "gravi ed eccezionali ragioni" da indicarsi esplicitamente nella motivazione, devono riguardare specifiche circostanze o aspetti della controversia decisa e non possono essere espresse con una formula generica, inidonea a consentire il necessario controllo, quale nella specie risulta essere quella che si limita a far riferimento, in modo vago ed indeterminato, alla comunanza delle difese spiegate.

4. In definitiva, vanno accolti il secondo e il terzo motivo di ricorso, rigettato il primo.

La sentenza impugnata va cassata in relazione ai motivi accolti con rinvio della causa alla Corte di appello di Firenze, in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità (art. 385, terzo comma, cod. proc. civ.).

P. Q. M.

La Corte accoglie il secondo e il terzo motivo di ricorso e rigetta il primo. Cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Firenze, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Terza Sezione