

Data	16/01/2013
Ente giudicante	CASSAZIONE CIVILE SEZIONE TERZA
Numero	903

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 19718/2006 proposto da:

A.F.G. = NOTAIO;

- RICORRENTE -

contro
R.C., C.M.;

- CONTRORICORRENTI -

e contro
F. S. S.P.A., G. A. S.P.A. (OMISSIS);

- INTIMATI -

sul ricorso 22720/2006 proposto da:

G. A. S.P.A.;

- RICORRENTE -

contro
R.C., A.F.G., C.M., F. S. S.P.A.;

- INTIMATI -

sul ricorso 24223/2006 proposto da:

F. S. SPA,;

- RICORRENTI -

e contro
A.F.G., G. A. SPA, R.C., C.M.;

- INTIMATI -

avverso la sentenza n. 1172/2005 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 07/05/2005 R.G.N. 3117/03;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata in data 8.3.2003 R.C. e C.M. convenivano in giudizio il NOTAIO A. F.G. dal quale erano stati assistiti ai fini dell'acquisto di un appartamento posto in vendita dalla s.r.l. P. per il prezzo di L. 200 milioni, che doveva essere pagato, in parte, previo finanziamento ottenuto con l'accensione di un mutuo presso la Banca a tasso agevolato. Esponevano che il

notaio aveva ommesso di comunicare alla Banca l'esistenza di precedenti iscrizioni ipotecarie a favore della C., gravanti sull'immobile, così determinando lo svincolo del finanziamento, che non avrebbe dovuto avvenire in presenza di precedenti iscrizioni, ma esponendo altresì gli acquirenti al pagamento delle rate sia del proprio mutuo sia dei mutui contratti dalla venditrice, che essi non si sarebbero mai assunti, evitando di acquistare l'immobile, ove fossero stati correttamente informati della loro esistenza. Ciò premesso, chiedevano la condanna del convenuto alla cancellazione di tutte le ipoteche precedenti alla trascrizione di quella relativa alla Banca ed al pagamento dei residui mutui accesi dalla C. tenendo gli attori sollevati da ogni pretesa delle Banche nonchè al risarcimento del danno per il deprezzamento dell'immobile.

In esito al giudizio, in cui si costituivano il convenuto e le compagnie assicurative G.A. Spa e S. A. Spa, il Tribunale di Voghera rigettava la domanda attrice.

Avverso tale decisione proponevano appello i soccombenti ed in esito al giudizio, in parziale accoglimento dell'impugnazione, la Corte di Appello di Milano con sentenza depositata in data 7 maggio 2005 condannava il NOTAIO A. alla cancellazione di tutte le ipoteche gravanti sull'immobile; dichiarava le compagnie assicuratrici tenute a manlevare il notaio in relazione alle spese sostenendo secondo una ripartizione proporzionale ai rispettivi massimali di polizza e nei limiti degli stessi e della franchigia;

condannava il notaio alla rifusione delle spese dei due gradi di giudizio.

Avverso la detta sentenza hanno quindi proposto ricorso per cassazione, l'A. e le A.G. in quattro motivi, la F. S. in tre motivi. Resistono con controricorso, illustrato da memoria, il R. e la C. nonchè le stesse compagnie assicuratrici.

Le G. A. SPA hanno depositato memoria ex art.378 cpc.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare, deve rilevarsi che il ricorso principale e quelli incidentali sono stati riuniti, in quanto proposti avverso la stessa sentenza.

Ciò posto, al fine di inquadrare più agevolmente il complesso delle doglianze formulate dai vari ricorrenti, può tornare utile premettere che i primi tre motivi svolti dalla ricorrente incidentale LE G.A. presentano contenuto sostanzialmente analogo alle prime tre ragioni di censura, espresse dal NOTAIO A., mentre l'ultima doglianza per violazione dell'art.1917 cc, non è in realtà un motivo di impugnazione, onde la sua inammissibilità, ma si propone in effetti come ragione di controricorso avverso il ricorso dell'a., essendo diretto a confutarne il quarto motivo, come si desume dal rilievo che la ricorrente incidentale si è limitata a dedurre che la Corte di appello, contrariamente alla doglianza del ricorrente principale, aveva fatto bene a non condannare le compagnie assicuratrici a tenere indenne il notaio di quanto condannato a titolo di rifusione delle spese di parte attrice.

Ciò, in quanto nelle conclusioni il notaio aveva chiesto soltanto di essere manlevato dal risarcimento danni cui fosse stato eventualmente condannato per responsabilità professionale.

Tutto ciò premesso, appare opportuno, e non solo per comodità di esposizione, in quanto si tratta invero di censura vertente in tema di an debeatur, logicamente assorbente rispetto alle prime due relative al disposto risarcimento in forma specifica, iniziare dall'esame della terza doglianza,

formulata dal ricorrente principale, articolata sotto il profilo della falsa applicazione degli artt.1176 e 2236 c.c., doglianza la quale si fonda sulla considerazione che gli acquirenti fossero consapevoli dell'esistenza delle ipoteche a favore della C..

Ciò risulterebbe infatti - così scrive il ricorrente principale - dalle dichiarazioni della C., contenute nel verbale di udienza del 17.1.2001, dall'atto di mutuo ipotecario contratto con la BANCA nonchè dall'atto di compravendita con la P. SRL, in cui essa si sarebbe impegnata a cancellare le precedenti ipoteche a propria cura e spese.

Tale considerazione viene sostanzialmente ripresa nel TERZO MOTIVO, proposto sempre per falsa applicazione degli artt.1176 e 2236 cc., dalla ricorrente incidentale Le G. A., la quale sulla base di quanto risulterebbe dall'atto in questione ha concluso che gli acquirenti erano ben consapevoli dell'esistenza delle dette ipoteche e che l'erronea dichiarazione del notaio, successiva alla stipula del contratto, non avrebbe avuto alcuna conseguenza di danno in capo agli attori.

Entrambe le censure vanno dichiarate inammissibili per un duplice ordine di ragioni. In primo luogo, per difetto di "autosufficienza del ricorso". Ed invero, il ricorrente che denuncia la violazione o falsa applicazione di norme di diritto, in relazione al contenuto di un atto, non può limitarsi a specificare, la singola norma di cui, appunto, si denuncia la violazione, ma deve indicare gli elementi fattuali in concreto condizionanti gli ambiti di operatività di detta violazione e soprattutto deve assolvere l'onere di riportare - mediante l'integrale trascrizione - il contenuto dell'atto medesimo in quanto il ricorso per cassazione deve contenere in sè tutti gli elementi necessari a costituire le ragioni per cui si chiede la cassazione della sentenza impugnata ed a consentire l'apprezzamento da parte del giudice di legittimità della fondatezza di tali ragioni, valutando l'eventuale decisività degli elementi non o mal valutati dai giudici di secondo grado. Il controllo deve essere infatti svolto sulla base delle sole deduzioni contenute nel ricorso, alle cui lacune non è possibile sopperire con indagini integrative, mediante l'accesso a fonti esterne e l'esame diretto degli atti di causa, che resta precluso alla Corte di cassazione.

In secondo luogo, perchè le ragioni di doglianza formulate come risulta dal loro stesso contenuto e dalle espressioni usate, non concernono violazioni o false applicazioni del dettato normativo bensì la valutazione della realtà fattuale, come è stata operata dalla Corte di merito.

Ed invero, riproponendo l'esame degli elementi probatori già sottoposti ai giudici di seconde cure, mirano ad un'ulteriore valutazione delle risultanze processuali, che non è consentita in sede di legittimità.

A riguardo, mette conto di sottolineare che la Corte di merito, nel valutare le risultanze di prova a carico del notaio, ha posto a base della sua decisione la dichiarazione resa dal medesimo professionista nella relazione definitiva datata 10.12.1994, assumendone la piena responsabilità, in cui aveva affermato che "esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera... beni erano di proprietà della P. Sri e che a tutto il dicembre 1994 (giorno dell'avvenuta esecuzione delle formalità di iscrizione relativa al finanziamento casa concesso da codesto Istituto a favore de..beneficiari... sopra indica t... con contratto a mio rogito in data 29 novembre 1994) risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli r iscrizioni ipotecarie, privilegi, risultanti dai detti documenti e registri" (cfr pagg 22 e 23 sentenza impugnata).

Da ciò, la responsabilità professionale del notaio, fondata sul "dedotto ed ammesso inesatto adempimento" dei suoi obblighi professionali "quale è quello di corretta informazione alle parti

ed alla banca mutuante in relazione gli oneri gravanti sul bene oggetto del contratto ai fini dell'erogazione del finanziamento e quello di presentare una relazione attestante una situazione ipotecaria corrispondente a quella reale" (cfr pag.28) ed il danno subito dagli attori "consistente nello stesso fatto di ritrovarsi in una posizione ipotecaria più gravosa rispetto a quanto legittimamente si aspettavano.....ed in relazione al fatto che il finanziamento avrebbe dovuto essere erogato e versato alla Poliedro solo una volta che questa avesse provveduto a cancellare, secondo l'obbligo che le incombeva, le ipoteche gravanti sull'immobile a favore della C. per farne iscrivere una di primo grado a favore della Banca " (cfr pag.29 della sentenza impugnata).

Ciò posto, appare pertanto evidente come la Corte abbia escluso ogni rilevanza alle circostanze dedotte dalle parti ricorrenti ed è appena il caso di sottolineare che la valutazione delle risultanze probatorie, al pari della scelta di quelle - fra esse - ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, postula un apprezzamento di fatto riservato in via esclusiva al giudice di merito il quale, nel porre a fondamento del proprio convincimento e della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, nel privilegiare una ricostruzione circostanziale a scapito di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere peraltro tenuto ad affrontare e discutere ogni singola risultanza processuale ovvero a confutare qualsiasi deduzione difensiva. Passando all'esame delle altre censure, formulate dal ricorrente principale e sostanzialmente condivise dalla sopraindicata ricorrente incidentale, va osservato che con la prima doglianza, deducendo la violazione e la falsa applicazione dell'art.2058 cc, l'A. ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte di Appello ha disposto a suo carico la reintegrazione in forma specifica, benchè parte attrice non avesse fornito alcuna prova nè in ordine alla possibilità, da parte del debitore, di compierla nè in ordine alla non eccessiva gravosità della medesima.

Con la successiva doglianza per omessa o insufficiente motivazione, l'A. ha altresì lamentato che la Corte non avrebbe motivato circa la sua possibilità di ottenere la cancellazione dell'ipoteca e circa la non eccessiva onerosità della soluzione trascurando che un terzo, diverso dal creditore ipotecario, non ha il potere di cancellare l'ipoteca nè può esprimere alcun consenso a tale cancellazione.

I motivi in questione, che vanno esaminati congiuntamente in quanto sia pure sotto diversi ed articolati profili, prospettano ragioni di censura intimamente connesse tra loro, sono fondati e meritano di essere accolti.

A riguardo, corre l'obbligo di rilevare che, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, se da un lato è stato affermato che il notaio officiato di un atto comportante il trasferimento di un immobile, che non abbia compiuto diligentemente le visure ipocatastali non rilevando l'esistenza di un'ipoteca, può essere condannato a titolo di risarcimento in forma specifica, a procurare la cancellazione della formalità (sent. 26 gennaio 2004 n. 1330), dall'altro, è stato precisato che tale risarcimento in forma specifica presuppone la possibilità di ottenere il consenso del creditore, che l'incombente non sia eccessivamente gravoso sotto i profili dell'attività da svolgere e della congruità, rispetto al danno, dalla somma da pagare (sent. 26 gennaio 2004, cit.).

Tale orientamento è stato ribadito recentemente statuendosi che, ove il notaio rogante dichiara libero un bene che risulta, invece, gravato da ipoteca, il risarcimento del danno conseguente può essere disposto anche in forma specifica, mediante condanna del notaio alla cancellazione della formalità non rilevata, a condizione, tuttavia, che vi sia la possibilità di ottenere, a tal fine, il consenso del creditore precedente e che il relativo incombenza non sia eccessivamente gravoso,

sia per la natura dell'attività occorrente, che per la congruità, rispetto al danno, della somma da pagare.(Cass. n. 14813/2006, n. 15726/2010).

Ora, a fronte di una situazione come quella oggetto di causa, era obbligo del giudice di merito verificare la sussistenza delle condizioni richieste dall'art.2058 cc e spiegare perchè esse fossero tali da giustificare la condanna al risarcimento in forma specifica:

attività che la Corte territoriale si è invece ben guardata dal fare, limitandosi ad affermare, assai genericamente ed immotivatamente, che nella specie il risarcimento poteva essere accordato in forma specifica, tale essendo in effetti la forma più adeguata per riparare il pregiudizio subito dagli acquirenti. Ne consegue che nella specie l'omesso compimento degli accertamenti indicati non solo inficia la correttezza del ragionamento svolto dalla Corte di merito ma ne determina altresì la sua censurabilità.

All'accoglimento delle censure in esame consegue altresì l'assorbimento dell'ultima doglianza, per violazione dell'art. 1917 cc, formulata dal ricorrente principale e fondata sulla considerazione che la Corte di Appello avrebbe dovuto in applicazione della norma citata condannare le compagnie assicuratrici a rimborsare al notaio le spese legali dovute al danneggiato manierandolo da tale obbligazione.

Ugualmente resta assorbita la terza doglianza, articolata dall'altra ricorrente incidentale, la F. S.SPA, sotto il profilo della violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1917 cc, la quale si fonda sulla considerazione che la Corte territoriale avrebbe sbagliato quando ha fatto rientrare nell'obbligazione dell'assicuratore ex art. 1917 c.c., anche le spese necessario alla cancellazione delle ipoteche, le quali al contrario esulano completamente dal concetto di danno risarcibile oggetto di copertura assicurativa, da limitarsi al solo importo dovuto dall'assicurato al danneggiato equivalente all'ammontare del danno

Occorre infine portare l'attenzione sulle prime due doglianze, formulate dalla F. S. Spa, doglianze,intimamente connesse tra loro - la prima articolata sotto il profilo della violazione o falsa applicazione dell'art. 1917 c.c., la seconda per omessa o insufficiente motivazione - con cui la ricorrente incidentale ha dedotto che la Corte di merito nell'accogliere la domanda di manleva del notaio avrebbe del tutto omesso di considerare che il titolare della venditrice Poliedro fosse il cugino dell'A. e che il comportamento di quest'ultimo sarebbe stato caratterizzato da malafede al fine di agevolare l'ottenimento di un finanziamento volto all'ottenimento del pagamento a favore della Poliedro, che altrimenti non sarebbe stato ottenuto. Da ciò la violazione della norma citata, la quale esclude l'obbligo a carico dell'assicuratore della responsabilità civile di tenere indenne l'assicurato per i danni derivanti da fatti dolosi.

Entrambe le censure sono inammissibili. A riguardo, occorre premettere che la Corte di merito ha espressamente escluso la sussistenza di comportamenti dolosi da parte dell'A. affermando che la condotta, pur inadempiente, del notaio doveva essere giudicata meramente colposa in mancanza di fondati elementi idonei a dimostrare l'adombrato interesse personale del notaio nell'affare. Ciò posto, appare evidente come la sentenza, pur motivata assai sobriamente, consente di seguire con assoluta chiarezza il percorso argomentativo della Corte di merito e di comprendere le ragioni che l'hanno portata ad escludere l'ipotesi del comportamento doloso.

Ora, è principio di diritto che i vizi di motivazione non possono consistere in un apprezzamento dei fatti e delle prove in senso difforme da quello preteso dalle parti, perchè spetta soltanto al giudice del merito individuare le fonti del proprio convincimento ed all'uopo valutare le prove,

controllarne l'attendibilità e la concluzione, scegliere fra le risultanze istruttorie quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione, dare prevalenza all'uno o all'altro mezzo di prova, salvi i casi tassativamente previsti dalla legge.

Ne deriva l'inammissibilità delle doglianze in quanto la ricorrente in realtà tende - prospettando una soggettiva valutazione e ricostruzione dei fatti - ad una rilettura dei documenti e ad un riesame del merito della causa, e dunque ad una nuova e diversa valutazione da parte del giudice di legittimità, allo stesso preclusa.

Alla stregua di tutte le pregresse considerazioni, vanno accolte le prime due censure, proposte dal ricorrente principale A. F.G. e dalla ricorrente incidentale Le G. A. Spa; vanno dichiarate assorbite l'ultima censura formulata dal ricorrente principale e la terza censura formulata dalla ricorrente incidentale La F. S. Spa; va dichiarata inammissibile ogni altra doglianza; va infine cassata la sentenza impugnata nei limiti dei motivi accolti. Con l'ulteriore conseguenza che, occorrendo un rinnovato esame da condursi nell'osservanza del principio richiamato, la causa va rinviata alla Corte di Appello di Milano, in diversa composizione, che provvederà anche in ordine al regolamento delle spese della presente fase di legittimità.

PQM

La Corte decidendo sui ricorsi riuniti accoglie le prime due censure, proposte dal ricorrente principale A.F.G. e dalla ricorrente incidentale Le G. A. Spa; dichiara assorbite l'ultima censura formulata dal ricorrente principale e la terza censura formulata dalla ricorrente incidentale La F. S. Spa; dichiara inammissibile ogni altra doglianza; cassa la sentenza impugnata nei limiti dei motivi accolti, con rinvio della causa alla Corte di Appello di Milano, in diversa composizione, che provvederà anche in ordine al regolamento delle spese della presente fase di legittimità.