

Cassazione civile sez. I - 18/03/1997, n. 2396. Pres. Sensale. Est. Marziale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1 - Con atto notificato il 28 novembre 1986 Luciano M. e Rosa F. convenivano in giudizio, innanzi al Tribunale di Prato, il notaio Giampaolo B., proponendo opposizione al decreto ingiuntivo che il presidente di quel Tribunale aveva emesso nei loro confronti per il pagamento della somma di L. 6.650.000, reclamata dal convenuto a conguaglio delle somme anticipate per la registrazione di un atto con il quale gli attori si erano resi acquirenti di due unità immobiliari.

Gli opposenti - premesso di essere nelle condizioni per fruire dei benefici concessi per i c.d. acquisti della "prima casa" e che, appunto per questo, era stata versata al notaio, per la registrazione, una somma calcolata sulla base dell'aliquota agevolata del 2% - esponevano:

- che l'atto aveva avuto ad oggetto l'acquisto di due distinte unità abitative ricomprese nello stesso fabbricato, e che l'agevolazione era stata richiesta solo per una di esse;
- che il notaio aveva presentato l'atto per la registrazione solo l'ultimo giorno utile e che, in tale occasione, l'Ufficio del registro aveva negato l'applicazione del beneficio, assumendo che gli interessati, rendendosi acquirenti con uno stesso atto di due distinte abitazioni, non erano nelle condizioni richieste dalla legge per fruire dell'agevolazione;

- che il notaio aveva provveduto allora al pagamento dell'ulteriore somma di L. 6.700.000, necessaria per la registrazione dell'atto secondo l'aliquota ordinaria, chiedendone poi il rimborso ad essi attori;
- che tale richiesta doveva essere respinta, tenuto conto della leggerezza con la quale il professionista aveva agito.

Il convenuto si opponeva all'accoglimento dell'opposizione, deducendo che la somma era stata da lui versata all'Ufficio del registro nell'interesse degli acquirenti e che, pertanto, essi non potevano rifiutarsi di rimborsarlo, anche in considerazione di quanto stabilito dall'art. 58 del d.P.R. n. 131-86, il quale - dopo aver stabilito che il notaio che ha pagato l'imposta dovuta per la registrazione dell'atto è surrogato "in tutte le ragioni, azioni e privilegi spettanti all'amministrazione finanziaria" e può richiedere, esibendo un certificato dell'Ufficio del registro attestante la somma pagata, ingiunzione di pagamento (provvisoriamente esecutiva) nei confronti dei soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione - esclude espressamente l'ammissibilità di un'opposizione "fondata sul motivo che le imposte non erano dovute o erano dovute in misura minore".

1.1 - Il Tribunale respingeva l'opposizione, sul duplice rilievo:

- che nessun addebito (di imprudenza o di imperizia) poteva essere mosso al notaio, in relazione alla redazione del rogito, sia perché egli era attenuto ai criteri seguiti in casi analoghi senza incontrare obiezioni da parte dell'Amministrazione finanziaria e sia perché comunque le parti non avevano richiesto la stipulazione di due distinti atti di acquisto;

- che gli oppositori non avevano proposto ricorso alle Commissioni Tributarie avverso il rifiuto dell'Ufficio di rimborsare la somma che loro asserivano essere stata versata in eccesso e non potevano quindi pretendere di essere indennizzati dal notaio.

Tale decisione era però riformata dalla Corte d'Appello di Firenze che, accogliendo l'appello degli oppositori, revocava il decreto ingiuntivo, osservando:

- che il notaio, al quale gli acquirenti avevano chiesto di poter usufruire, in relazione all'acquisto dell'appartamento sito al secondo piano, dei benefici accordati per l'acquisto della prima casa, "avrebbe potuto e dovuto supporre che, stipulando un unico atto per l'acquisto contestuale di due distinti immobili ad uso abitativo, avrebbero potuto sorgere problemi in relazione alla esplicita richiesta di usufruire" delle agevolazioni in questione;

- che in ogni caso il notaio aveva il dovere di tutelare gli interessi dei propri clienti e avrebbe dovuto quindi coltivare il ricorso proposto per la restituzione delle maggiori somme di cui l'Ufficio aveva preteso il versamento.

1.2 - Il notaio ricorre chiedendola cassazione di tale sentenza con due motivi, illustrati con memoria. Luciano M. e Rosa F. resistono con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

2 - Con i due motivi di gravame, che sono tra loro connessi e possono quindi essere esaminati congiuntamente, il ricorrente - denunciando violazione e falsa applicazione degli artt. 2699 e 2700 c.c., dell'art.

2236 c.c., anche in relazione agli artt. 1223-1225 e 2043 c.c. dello stesso codice; falsa applicazione della norma regolante l'attività professionale; violazione e falsa applicazione dell'art. 21, primo comma, della legge di registro e dell'art. 2, primo comma, del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12; nonché vizio di motivazione - censura la sentenza impugnata per aver negato il suo diritto ad essere rimborsato della maggior somma (L. 6.700.000) richiesta dall'Ufficio del registro di Prato per la registrazione dell'atto di compravendita stipulato il 3 dicembre 1985, senza aver prima verificato se la pretesa era fondata e senza considerare:

- a) che le parti gli avevano conferito l'incarico di stipulare un unico atto di compravendita per l'acquisto delle due unità immobiliari;
- b) che, essendo l'operazione unitaria, il suo sdoppiamento in due distinti atti di compravendita avrebbe configurato gli estremi di una frode fiscale se la pretesa dell'Ufficio fosse risultata fondata;
- c) che la registrazione dell'atto era stata richiesta nei termini di legge e che, pertanto, neppure sotto tale profilo il suo comportamento poteva essere censurato;
- d) che anche quando il professionista sia incorso in errore "non può affermarsi la di lui responsabilità per il danno se esistano mezzi che consentano di rimediare al danno derivato dall'errore".

3 - Le doglianze, in tali termini formulate, sono fondate.

Invero, come riconosciuto dalla giurisprudenza tributaria (Comm. Trib. Centrale 8 luglio 1989, n. 4779) e dalla stessa Amm Finanziaria (Ris. Min. 27 nov. 1989, n. 310482) la circostanza che con uno stesso atto siano state acquistate due unità abitative non è di per sè ostativa

all'applicazione del beneficio rispetto ad una delle due abitazioni acquistate.

Nessun addebito di negligenza o di imprudenza o imperizia può essere pertanto mosso a tale riguardo al ricorrente.

Risponde del resto ad un elementare esigenza di correttezza nelle relazioni sociali, espressamente riconosciuta dal nostro legislatore, che il creditore (nella specie, il danneggiato), che non possa "considerarsi..... come in stato di guerra con il debitore, disinteressandosi delle conseguenze pregiudizievoli che la sua indifferenza produce nella sfera d'interessi della controparte" e debba invece cercare di circoscrivere i danni dipendenti dall'altrui inadempimento (art. 1227, secondo comma, c.c.). Pertanto, pur dolendosi riconoscere che tra il notaio e il cliente intercorre un rapporto professionale inquadrabile nello schema del mandato (in virtù di quale il primo è tenuto a fare tutto quanto è nelle sue possibilità per la realizzazione del risultato pratico che il secondo si prefigge: Cass. 18 ottobre 1995, n. 10842; 20 febbraio 1987, n. 1840), è comunque assorbente il rilievo che la pretesa violazione di tale obbligo e l'eventuale danno da essa sia derivato resta irrilevante se il cliente non si è premurato di evitare l'incidenza.

Tale accertamento è stato nel caso di specie del tutto omesso dalla Corte territoriale, sebbene il Tribunale avesse posto in evidenza che il M. a la F., una volta constatato che "l'ufficio finanziario non aveva aderito alla impostazione pur legittima data dal notaio all'atto da lui rogato" avrebbero avuto "ogni possibilità di adire le Commissioni

tributarie per la tutela dei loro interessi" e tale rilievo fosse espresso anche nelle difese della controparte.

4 - Il ricorso deve essere quindi accolto e la sentenza impugnata cassata, con conseguente rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'Appello di Firenze, che si atterrà ai principi contenuti nel precedente paragrafo, provvedendo anche alla liquidazione delle spese.

P.Q.M.

La Corte di cassazione accoglie il ricorso e, per l'effetto, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'Appello di Firenze, anche per le spese.

Così deciso, in Roma, nella camera di consiglio del 17 dicembre 1996.