

Cassazione civile sez. II - 02/03/2005, n. 4427. Pres. Calfapietra. Est. Malpica.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

A.F. premesso che con atto rogato dal notaio C.Q. il 7.2.1981 aveva acquistato da P.G. una casa di civile abitazione sita in San Felice Circeo, via via, e che l'immobile era risultato abusivamente costruito su terreno di uso civico appartenente al Comune, convenne il venditore e il notaio davanti al tribunale di Latina per sentir dichiarare la nullità dell'atto di compravendita e condannare i convenuti alla restituzione di quanto pagato e al risarcimento dei danni.

Nella contumacia del G. il tribunale di Latina rigettò le domande perché non era stata provata l'identità del bene compravenduto con quello cui si riferivano le doglianze dell'attrice.

All'esito del giudizio di appello la corte d'appello di Roma, con sentenza 20 dicembre 2000, riformando la decisione impugnata, dichiarò la nullità del contratto e condannò entrambi i convenuti in solido al pagamento in favore dell'attrice della somma di lire 6 milioni quale restituzione del prezzo pagato, con interessi in misura legale dal 7.2.1981 al 15.6.1984, in misura del 10% dal 15.6.1984 al 15.12.1990, e nuovamente al tasso legale dal 15.12.1990 al saldo, oltre alla rifusione delle spese del giudizio.

Osservò la corte di merito che dalla espletata consulenza tecnica era emerso che la indicazione della partita catastale contenuta nel rogito derivava da una erronea trascrizione del corrispondente dato dell'atto

per notaio P. del 29.7.1967 con il quale il venditore aveva acquistato il terreno, e che la corretta partita catastale, era intestata al comune di Terracina come concedente e al Comune di San Felice Circeo come livellario e che il G. figurava come colono perpetuo. Detto terreno, come accertato dal c.t.u., era effettivamente oggetto di uso civico. Concluse la corte romana che doveva essere dichiarata la nullità dell'atto di vendita per inidoneità giuridica dell'oggetto; quanto all'entità del rimborso, osservò che la domanda di rivalutazione del credito - trattandosi di credito di valuta - doveva intendersi con riferimento al maggior danno previsto dall'art. 1224 capoverso, c.c., danno che fino al 15.12.1990 - allorché il tasso di interesse legale fu portato al 10%- poteva presumersi anche in difetto di precisi elementi di prova.

Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso C.Q. affidato a due motivi, illustrati da memoria, cui resiste con controricorso A.F.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente disattesa l'istanza della ricorrente intesa ad ottenere un termine per il rinnovo della notifica a G.P. Essendo le diverse cause scindibili, ed ormai decorso il termine di impugnativa per il G. non sussiste alcuna esigenza di nuova notifica del ricorso al predetto, nei cui confronti la ricorrente non ha proposta mai alcuna domanda.

Con il primo motivo la ricorrente denuncia violazione di legge e falsa applicazione di norme di diritto perché la corte territoriale ha affermato la responsabilità del notaio senza tener conto, da un alto

della clausola di esonero da responsabilità per le visure catastali che le parti avevano sottoscritto in dipendenza della urgenza con cui avevano richiesto la stipula, e dall'altro che l'art. 32, comma 6, della legge 47/85 consente al privato che ha effettuato costruzioni abusive su aree di proprietà dello stato o di un ente locale di ottenere il condono a condizione che l'acquisizione del suolo pubblico venga regolarizzata; nel caso di specie, secondo la ricorrente, sussistevano tutti i presupposti di legge per ottenere la regolarizzazione degli immobili oggetto del rogito.

La ricorrente censura altresì la decisione impugnata per aver affermato la sua responsabilità sulla base di un presupposto erroneo, e cioè del "colpevole inadempimento dell'incarico professionale, che imponeva al notaio di rilevare la condizione giuridica del bene compravenduto, non intestato al venditore come proprietario". Osserva la ricorrente che il venditore era invece effettivo intestatario dell'immobile avendolo acquistato con atto pubblico del 1967, atto che realizzava compiutamente il principio della continuità delle trascrizioni immobiliari previste dal codice civile. La decisione, ad avviso della ricorrente, non considererebbe che nel nostro sistema di pubblicità immobiliare, l'unico registro da cui è dato desumere la titolarità di un immobile è quello esistente presso la Conservatoria dei registri immobiliari, mentre quello catastale non ha alcun valore probatorio.

Il motivo è destituito di fondamento.

Con la prima censura viene posta una questione del tutto nuova e, quindi, inammissibile in questa sede.

Negli atti di causa non si fa parola della clausola di esonero, e la ricorrente, che oggi la invoca a propria difesa, non specifica di aver già sollevato la questione in sede di merito, né, comunque, indica l'atto o l'udienza in cui sarebbe stata sollevata.

Anche la seconda censura contenuta nel primo motivo non ha pregio, perché anche a voler ammettere che nel caso specifico la legge n. 47/85 - ampiamente successiva alla data di stipulazione dell'atto di vendita - consentisse la sanatoria, la circostanza non può influire sulla nullità dell'atto, sussistente al momento della stipula in modo assoluto per l'impossibilità giuridica del bene oggetto del contratto.

L'ultima censura è altrettanto infondata, perché la corte di merito ha fatto riferimento alla partita catastale (che era indicata erroneamente nell'atto oggetto del presente giudizio) solo per spiegare la riforma della sentenza di primo grado che aveva ritenuto non provata la identità del bene oggetto della vendita con quello gravato da uso civico; tuttavia, la corte ha specificato, alla stregua degli accertamenti eseguiti dal consulente tecnico, che l'immobile oggetto del contratto rogato dalla attuale ricorrente non era intestato al venditore quale proprietario, in quanto nei registri immobiliari il predetto era indicato come colono perpetuo, cioè titolare di una situazione soggettiva diversa dalla proprietà. Il notaio avrebbe quindi dovuto accertare il reale contenuto dell'atto di provenienza rogato dal notaio P., verificando, in particolare, se ricorreva la continuità delle trascrizioni immobiliari con particolare riferimento al contenuto del diritto che il G. intendeva cedere.

Con il secondo motivo la ricorrente denuncia insufficienza e contraddittorietà della motivazione. Si duole la Q. che la corte abbia tratto conferma che il terreno fosse gravato da uso civico, come ritenuto dal c.t.u., dalla mancanza di espressa contestazione sul punto da parte di essa appellata. In realtà la contestazione aveva improntato tutto il giudizio di primo grado nel quale si era discusso proprio della natura del bene, tanto che la domanda era stata respinta per la mancata dimostrazione della "identità del bene compravenduto con quello cui erano riferite le doglianze dell'attrice che ha proposto appello". La corte di merito sarebbe, pertanto, incorsa in evidente contraddizione, avendo accolto la domanda sulla base di un frettoloso accertamento compiuto dal c.t.u., senza che il presupposto della esistenza sul fondo dell'uso civico fosse stata dimostrata rigorosamente attraverso gli unici strumenti previsti, e cioè la dichiarazione del Commissario agli usi civici ovvero l'accertamento giurisdizionale. Si duole inoltre la ricorrente di essere stata condannata al risarcimento sulla base del presupposto che il bene non era risultato intestato al venditore, benché la stessa sentenza faccia riferimento all'atto di provenienza a rogito P. menzionandolo come l'atto "col quale il venditore aveva acquistato il terreno successivamente da lui frazionato ed edificato". Infine assume la ricorrente che la sola esistenza di un vincolo di uso civico non potrebbe integrare la responsabilità del notaio per negligenza, essendo notoria la difficoltà dell'accertamento.

Anche il secondo motivo non può trovare accoglimento.

Premesso che non vi è motivo per ritenere che il c.t.u. abbia svolto un accertamento "frettoloso" in merito alla titolarità del fondo oggetto della vendita, è altresì infondato l'assunto della ricorrente secondo cui l'esistenza sul fondo dell'uso civico andrebbe dimostrata soltanto attraverso la dichiarazione del Commissario agli usi civici ovvero l'accertamento giurisdizionale. L'accertamento in argomento rientra nella giurisdizione del commissario agli usi civici, prevista dall'art. 29 della legge n. 1766/1927. soltanto quando la relativa questione sia sollevata dal preteso titolare o dal preteso utente del diritto civico e debba essere risolta, quindi, con efficacia di giudicato. Nelle controversie tra privati, invece, nelle quali - come nella specie- la demanialità civica del bene sia soltanto eccepita ad altri fini - come per contestare il diritto soggettivo di cui la controparte assuma essere titolare- l'accertamento deve essere condotto dal giudice di merito.

Nessuna contraddizione può, infine, ravvisarsi nell'aver fatto riferimento al rogito P. come atto di provenienza del bene in capo al venditore, perché mai viene indicato detto atto come fonte dell'acquisto per il G. del diritto di proprietà. Peraltro il notaio rogante non avrebbe potuto fermarsi alla visione dell'atto di provenienza del diritto, ma avrebbe comunque dovuto controllare la continuità a ritroso delle trascrizioni con riferimento allo specifico diritto oggetto della cessione.

Quanto alla pretesa "difficoltà" dell'accertamento che manderebbe esente da responsabilità il notaio, osserva la corte che il notaio non può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 cod. civ. con riferimento al caso di

prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, in quanto il mancato espletamento di una attività preparatoria importante, quale la visura dei registri immobiliari, non integra un'ipotesi di imperizia, cui soltanto è indirizzata la previsione normativa in parola, ma negligenza o imprudenza, e cioè violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi del secondo comma dell'art. 1176 cod. civ., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve.

Deve quindi concludersi per il rigetto del ricorso, con conseguente condanna della ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio, come da dispositivo.

P.Q.M

La corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio, liquidate in euro 1.100,00, di cui euro 1.000,00 per onorari, oltre alle spese generali e agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della IIa sezione civile, il 16 novembre 2004.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 2 MAR. 2005