

Cassazione civile sez. III - 18/05/1993, n. 5630. Pres. Cecere. Est. Vittoria.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. - Do. e Ro. A. R. convenivano in giudizio Francesco C. e, con la citazione a comparire davanti al Tribunale di Termini Imerese, notificata al convenuto il 12.4.1975, proponevano in suo confronto una domanda di risarcimento del danno, facendone valere una responsabilità per mancata diligente prestazione di opera intellettuale. Le attrici esponevano che il convenuto notaio C. aveva ricevuto, prima, il 16.5.1958, un atto con cui avevano conferito procura alla madre, Maria L., poi, il 5.7.1969, l'atto con il quale la procura era stata revocata. La madre, pur tuttavia qualificandosi come loro rappresentante, con atto pubblico 10.3.1973 ricevuto da altro notaio, aveva venduto quote d'un immobile a un prezzo inferiore a quello di mercato. Esse avevano intrapreso contro gli acquirenti un giudizio per far accertare l'inefficacia della vendita, siccome stipulata da persona che aveva agito come rappresentante senza averne i poteri, ma la domanda era stata rigettata, essendo stato ritenuto che la revoca della procura non era stata portata a conoscenza dei terzi, e gli acquirenti, in quel giudizio, s'erano difesi allegando che il 2.12.1972 il notaio C. aveva loro rilasciato copia della procura 16.5.1958, sulla quale non risultava annotata la revoca intervenuta il 5.7.1969.

Le attrici sostenevano che dalla mancata annotazione della revoca - cui il notaio era tenuto a norma dell'art. 59 della L. 16 febbraio 1913,

n. 89 e dei principi che regolano l'adempimento delle obbligazioni - era loro derivato il danno rappresentato dalla perdita della proprietà delle quote dell'immobile, che non avevano manifestato la volontà di vendere.

2. - Francesco C. si costituiva in giudizio e chiedeva che la domanda fosse rigettata.

Il convenuto sosteneva che dalla condotta definita dalle attrici come colposa non era derivato loro alcun danno: ciò perché, con scrittura privata 23.6.1969, anteriore alla revoca della procura, la madre, sempre agendo come rappresentante, aveva stipulato con i futuri acquirenti un contratto preliminare di vendita, al cui adempimento le attrici non si sarebbero potute personalmente sottrarre.

Alla difesa svolta dal convenuto, le attrici replicavano sostenendo che quel preliminare era stato a sua volta preceduto da revoca della procura fatta con lettera 1.9.1965 e 16.9.1965 e che in ogni caso la data in cui quel preliminare appariva concluso non sarebbe stata loro opponibile.

3. - Il Tribunale di Termini Imerese, dopo aver ordinato l'intervenuto in giudizio di Maria L., però rimasta contumace, accoglieva la domanda accertando la responsabilità del convenuto C. e condannava quest'ultimo al risarcimento del danno, in solido con la convenuta L., la cui responsabilità era già stata dichiarata con sentenza di condanna generica dalla Corte di Appello di Palermo.

4. - La Corte di Appello di Palermo rigettava l'impugnazione proposta da Francesco C..

La Corte di Appello - con sentenza 27.7.1988 n. 531 - riteneva:

- che la stipulazione del contratto 10.3.1973 da parte della L. era stata agevolata dal fatto che costei in quella sede aveva esibito copia della procura originale, sulla quale il notaio C., in violazione degli specifici doveri professionali sanciti dall'art. 59 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, aveva ommesso di annotare l'intervenuta revoca. Tale circostanza - la revoca - taciuta ai compratori e da loro ignorata era rimasta influente ai fini della invalidazione della vendita, avendo quelli confidato senza loro colpa sulla apparenza della procura;
- che da ciò era derivato alle attrici il danno rappresentato dalla perdita della proprietà dell'immobile;
- che il nesso causale tra evento di danno ed omissione del notaio C. non era escluso - al contrario di quanto sostenuto dal convenuto - dal fatto che la madre delle attrici, prima ancora della revoca della procura, avesse stipulato come loro rappresentante un contratto preliminare per la vendita di quel medesimo immobile.

"A parte il rilievo che la revoca era già intervenuta sin dall'1.9.1965 e che comunque avrebbe potuto facilmente contestarsi la validità della promessa di vendita, non avente data certa anteriore alla revoca effettuata con atto del 5 luglio 1969 - quel che interessa ai fini di che trattasi" - considerava la Corte di Appello - "è unicamente il fatto che l'apparente mandataria ha pregiudicato irrimediabilmente, con la concorrente colpa del notaio C., i diritti di comproprietà spettanti alle figlie sul fondo alienato, precludendo loro in via definitiva la possibilità di sperimentare qualsiasi azione per sottrarsi all'obbligo illegittimamente assunto dalla genitrice o per conseguire un maggior prezzo";

- che il danno subito dalle attrici andava commisurato alla differenza tra valore del bene alla data della vendita e prezzo da questa ritratto.

5. - Francesco C. ha proposto ricorso per cassazione.

Do. e Ro. A. R. hanno resistito con controricorso.

Maria L. non ha svolto attività difensiva.

Le A. - R. hanno depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Il ricorso contiene un motivo.

Il motivo denuncia vizi di violazione e falsa applicazione di norme di diritto e di difetto di motivazione su punti decisivi della controversia (art. 360 nn. 3 e 5 cod. proc. civ., in relazione agli artt. 1396, 1704 e 2697 cod. civ., 115 e 116 cod. proc. civ.).

Il ricorrente critica la sentenza impugnata, perché questa ha ritenuto che l'omessa annotazione della revoca della procura aveva svolto un ruolo di causa nella serie di atti conclusasi con la vendita del bene.

Il ricorrente sostiene che, individuato il danno subito dalle attrici nella perdita della proprietà del bene, che la madre aveva venduto dichiarandosi loro rappresentante, la Corte di Appello avrebbe dovuto ritenere che quel danno era stato prodotto già dal contratto preliminare, che la madre delle attrici aveva stipulato come loro rappresentante prima ancora che la procura le fosse revocata: la corte sarebbe dovuta pervenire a tale conclusione, perché le attrici non avevano allegato la esistenza di circostanze giuridicamente idonee ad inficiare la validità ed efficacia del contratto preliminare e perciò tali

da consentire loro di sottrarsi all'adempimento, anche coattivo, dell'obbligazione di concludere il contratto definitivo.

Il ricorrente prosegue osservando che nessuna efficienza causale avrebbe dovuto esser per contro riconosciuta alla omessa annotazione della revoca della procura, intervenuta dopo il preliminare: l'annotazione, infatti, avrebbe sì impedito alla madre delle attrici di stipulare per loro la vendita, ma non avrebbe consentito a queste di sottrarsi all'obbligazione scaturente da quel preliminare.

A sostegno di queste critiche il ricorrente rileva che la sentenza impugnata è incorsa nel dedotto vizio di violazione dell'art. 2704 cod. civ., quando ha affermato che le attrici avrebbero potuto sottrarsi all'adempimento del preliminare già solo col dirne a loro inopponibile la data e non certa la sua anteriorità rispetto alla revoca della procura: osserva che le attrici dovevano esser considerate parti del preliminare stipulato in loro nome dalla madre, cui in precedenza avevano conferito la procura, e dunque la data in cui esso appariva formato era loro opponibile.

2. - Il ricorso è fondato per le ragioni di seguito esposte.

Il prestatore d'opera intellettuale, che si renda inadempiente svolgendo in modo negligente l'attività professionale alla cui prestazione è tenuto in base al contratto, risponde dei danni cagionati dal proprio inadempimento (artt. 2230, 1176, 1218 e 1223 cod. ci.).

La responsabilità del prestatore d'opera intellettuale non può dunque essere affermata sulla base del solo fatto, che integra l'inadempimento, rappresentano dalla omissione d'un atto, cui egli sarebbe stato obbligato per un diligente esercizio dell'attività

professionale (nel caso per aver il notaio, attuale ricorrente, omesso di annotare sull'atto di mandato generale e connessa procura la successiva intervenuta revoca di questa, secondo quanto previsto dall'art. 59 L. 16 febbraio 1913, n. 89); è anche necessaria la dimostrazione che dalla omissione sia derivato un danno, cioè che il danno allegato sia legato da nesso causale alla omissione.

La sentenza impugnata ha considerato che il danno allegato era rappresentato dalla perdita della proprietà del bene, che la madre delle attrici aveva venduto, con atto nel quale era intervenuta dichiarandosi rappresentante delle figlie e dando dimostrazione del suo potere attraverso una copia autentica dell'atto pubblico contenente la procura a suo tempo rilasciatale. La sentenza ha anche considerato che se il notaio avesse annotato sull'atto la revoca nel frattempo intervenuta la vendita non sarebbe avvenuta.

Se la serie degli atti rilevanti in rapporto all'evento fosse consistita unicamente della procura, della revoca, della mancata annotazione di questa sull'atto di procura ed infine della vendita, la considerazione prima riportata sarebbe stata da un lato ineccepibile, dall'altro esaustiva: invero, per accertare l'esistenza d'un nesso causale tra omissione ed evento è necessario risolvere nel caso concreto il problema logico consistente nello stabilire se la condotta attesa avrebbe impedito l'evento.

Se non che, secondo l'assunto dell'attuale ricorrente, discusso dalla sentenza impugnata, la serie causale constava d'un altro atto, intermedio, temporalmente, tra conferimento della procura e revoca

della sentenza, atto rappresentato da un preliminare di vendita, pure stipulato dalla madre delle attrici come loro rappresentante.

L'obbligo di concludere la compravendita, assunto con il contratto preliminare, se non è adempiuto, può tuttavia essere realizzato, giacché l'altra parte può ottenere sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso (art. 2932 cod. civ.).

Al problema logico, consistente nello stabilire se la condotta attesa avrebbe impedito l'evento, avrebbe allora dovuto darsi risposta indagando se, nel caso concreto, ove il notaio avesse annotato la revoca sulla procura, sarebbe risultata impedita non la vendita solo operata dalla madre delle attrici, ma anche l'effetto di perdita della proprietà del bene suscettibile d'essere prodotto, in mancanza di vendita stipulata dalle stesse attrici, dalla sentenza resa in applicazione dell'art. 2932 cod. civ..

La Corte di Appello ha ritenuto di poter risolvere l'indicato problema in base alla considerazione, che la vendita operata dalla madre aveva precluso in via definitiva alle attrici la possibilità di sperimentare qualsiasi azione, per sottrarsi all'obbligo assunto dalla madre illegittimamente, o per conseguire un maggior prezzo.

Questa considerazione deve essere ritenuta insufficiente sul piano logico-giuridico.

Essa si risolve nel far coincidere il pregiudizio costituito dalla perdita della possibilità di opporre resistenza alla pretesa altrui, con il pregiudizio arrecato al patrimonio con la perdita del diritto di proprietà, con la conseguenza di attribuire un risarcimento per la perdita del diritto sulla base del solo accertamento del fatto che il

professionista, con il proprio inadempimento, ha fatto sì di non conservare al cliente la possibilità di resistere alla pretesa.

Essa non rappresenta la conclusione d'un giudizio portato sul caso concreto, per ricercare se la resistenza, che fosse stata opposta dalle attrici (ma che era stata resa impossibile dalla omissione del notaio) aveva la ragionevole certezza di sortire effetto positivo, per la disponibilità delle altre parti a rinunciare alla propria pretesa o a transigere la controversia, o per l'esistenza di circostanze idonee sul piano giuridico a paralizzare un'azione di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto, che fosse stata fondata sul preliminare.

Una tale indagine sarebbe stata invece necessaria, giacché il cliente, che si rivolge al professionista intellettuale perché compia gli atti idonei a far valere una pretesa e conservare la possibilità di opporvi resistenza, acquista verso il professionista il diritto a questo risultato, che è però diverso da quello rappresentato dall'acquisto o conservazione del diritto in contestazione. Sicché, per affermare che il professionista, con il proprio comportamento, abbia determinato il mancato acquisto o la perdita del diritto in contestazione, non basta accertare che essa si sia reso inadempiente al contratto, si deve per contro accertare se, ove avesse adempiuto, la parte avrebbe potuto conseguire il risultato ulteriore di acquistare o non perdere il diritto in contestazione.

Un ordine di concetti analogo a quello qui esposto è a base della giurisprudenza formatasi in tema di responsabilità di avvocati e procuratori, quante volte la negligenza nella prestazione dell'opera

loro richiesta abbia impedito l'esame del merito delle ragioni del cliente.

La giurisprudenza ha affermato che il difensore assume nei confronti del cliente l'obbligazione di prestare in modo diligente la propria attività, ciò costituendo il mezzo per far valutare le ragioni del cliente, non assume invece l'obbligo di far conseguire al cliente il risultato di vedere accolte le sue ragioni: con la conseguenza che il diritto al risarcimento del danno in confronto del professionista va riconosciuto sol quando sia dato formulare - con ragionevole certezza - la conclusione che l'esame del merito delle ragioni del cliente avrebbe condotto a far riconoscere la conformità a diritto della pretesa del cliente o della resistenza da lui opposta alla pretesa altrui (Cass. 27.7.1984 n. 4453; 5.4.1984 n. 2222; 29.1.1968 n. 3848).

3. - La sentenza impugnata, avendo impostato nel modo sin qui discusso il problema della individuazione del nesso causale e del danno, ha solo in via concessiva affrontato il tema della fondatezza delle ragioni opponibile dalle attrici alla pretesa che fosse stata formulata dalle altre parti sulla base del contratto preliminare.

Le considerazioni svolte al riguardo dalla Corte di Appello non possono perciò esser ritenute aver assunto il valore di ragioni della decisione.

Poiché, però, il tema tornerà a dovere esser affrontato in sede di rinvio, è necessario avvertire che non corrisponde a diritto e dà luogo ad una falsa applicazione dell'art. 2704 cod. civ. la considerazione per cui "...avrebbe potuto facilmente contestarsi la validità della promessa di vendita, non avente data certa anteriore alla revoca effettuata con atto del 5 luglio 1969...".

Interpretando ed applicando il disposto dell'art. 2704 cod. civ. la giurisprudenza della Corte è pervenuta in modo costante ad escludere che possa essere considerata terzo la persona nel cui nome altri abbia contrattato facendo valere un potere di rappresentanza effettivamente conferito, e che perciò il rappresentato possa dire inopponibile a sé la data della scrittura, per negarne la anteriorità rispetto alla revoca da parte sua della procura in precedenza conferita al rappresentante. Sicché la non corrispondenza al reale della data della scrittura e il suo essere successiva alla revoca della procura debbono costituire oggetto di prova da parte del rappresentato (Cass. 12.6.1958 n. 1957; 28.2.1963 n. 504; 21.7.1971 n. 2382; 25.2.1975 n. 751; 5.12.1985 n. 6108; 31.5.1988 n. 3705).

4. - La sentenza, in accoglimento del ricorso, è cassata con rinvio.

Il giudice di rinvio rinoverà l'indagine sul nesso di causalità tra mancata annotazione della revoca sull'originale dell'atto di procura e perdita del diritto di proprietà da parte delle attrici, tenendo conto della esistenza del contratto preliminare 23.6.1969 e valutando, in relazione ai fatti di causa, se, ove l'annotazione fosse stata eseguita, le attrici avrebbero potuto, con ragionevole certezza, conseguire un effetto a loro favorevole sul piano patrimoniale da una resistenza opposta alla pretesa di adempimento della obbligazione di contrarre, fatta valere in loro confronto sulla base dell'indicato preliminare.

Il giudice di rinvio è designato in altra sezione della Corte di Appello di Palermo, cui è rimesso di provvedere sulle spese di questo grado del giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa e rinvia anche per le spese ad altra sezione della Corte di Appello di Palermo.

Così deciso il giorno 23 ottobre 1992 in Roma, nella camera di consiglio della terza sezione civile della Corte Suprema di Cassazione.