Ordinanza del 15/05/2018 n. 11746 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 3

Testo

Intitolazione:

Imposte Ipotecarie e catastali - Accertamento e controlli - Trasferimento immobiliare- Atto pubblico - Oggetto della prestazione notarile - Certificazione agevolativa dell'Ispettorato Provinciale Agrario - Limiti.

Massima:

L'opera professionale del notaio non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto, ma si estende alle attività preparatorie e successive perché sia assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti. Tuttavia, non si può ritenere che rivolgendosi al notaio per rogare un atto si dia al detto professionista anche l'incarico, di per se estraneo alla stipula, di provvedere ad ottenere il certificato definitivo dall'Ispettorato Provinciale Agrario per l'agevolazione fiscale a favore del cliente. Tranne che quest'ultima sia stata oggetto di uno specifico accordo da provare ex art.2697 c.c.

Massima redatta a cura del Ce.R.D.E.F.

Testo:

Fatti di causa

Con due atti a rogito del notaio M.L. dell'ottobre 2000 e del luglio 2001 Z.G. acquistava alcuni appezzamenti di terreno agricolo, dichiarando in entrambi di potere usufruire delle agevolazioni fiscali previste per la piccola proprietà contadina e documentando la sua condizione di coltivatore diretto; in subordine chiedeva l'applicazione del regime fiscale (anch'esso di favore) previsto per gli imprenditori agricoli, riservandosi di conseguire tale qualifica e di produrre nei termini la relativa documentazione.

L'Agenzia delle Entrate, tuttavia, rilevato che era stata omessa la presentazione - nei tre anni successivi - delle prescritte certificazioni che avrebbero dovuto comprovare definitivamente la presenza dei requisiti per l'agevolazione fiscale, e che Z.G. aveva affittato a terzi parte dei detti terreni (con conseguente violazione dell'obbligo di non affittare i detti fondi per almeno cinque anni, pena la perdita delle agevolazioni fiscali), aveva provveduto ad emettere avvisi di

liquidazione delle maggiori imposte dovute in relazione ad entrambe le compravendite (rispettivamente Euro 90.000,00 ed Euro 30.000,00); avvisi che erano stati impugnati, con esito negativo, da Z.G. dinanzi alla CTP di Mantova.

Z.G. conveniva quindi il notaio M.L. dinanzi al Tribunale di Milano al fine di accertarne la responsabilità professionale per non avere lo stesso curato la pratica per ottenere dall'Ispettorato Provinciale Agrario, entro tre anni dalla data dei due rogiti, la prescritta certificazione, con conseguente condanna del notaio al risarcimento del subito danno.

L'adito Tribunale, in accoglimento della domanda, condannava il notaio a pagare all'attore la somma di Euro 125.716,00, oltre interessi e spese di lite; in particolare, il Tribunale, valorizzando la deposizione testimoniale della figlia dell'attore, riteneva provato sia che il notaio avesse assunto espressamente l'impegno di curare nei tre anni successivi la pratica presso l'Ispettorato sia che il notaio medesimo non avesse dato alcuna informazione all'acquirente nè circa la necessità di presentare quella documentazione nel termine triennale nè sull'obbligo di non affittare i terreni nel quinquennio.

La Corte d'Appello di Milano, in accoglimento dell'appello del notaio M. ed in riforma dell'impugnata sentenza, ha rigettato la domanda proposta da Z.G.; in particolare la Corte ha rilevato:

che lo Z. non aveva provato che il notaio avesse assunto anche l'obbligazione di curare il rilascio della certificazione definitiva da parte dell'Ispettorato (prestazione ritenuta anomala rispetto al contenuto tipico del contratto d'opera intellettuale che normalmente intercorre tra l'acquirente di un immobile ed il notaio incaricato per l'atto); a sostegno di tale valutazione ha evidenziato sia l'inattendibilità della deposizione della figlia dello Z. (che conteneva elementi di contraddizione e di insostenibilità logica delle allegazioni in fatto) sia la circostanza che lo Z. (sul quale incombeva, data la detta anomalia della prestazione, l'onere probatorio) non era stato in grado di documentare in alcun modo la sua indispensabile cooperazione con il notaio nelle attività inerenti l'espletamento dell'iter amministrativo per ottenere il certificato definitivo dell'Ispettorato; che comunque lo Z., avendo in precedenza acquistato terreni agricoli avvalendosi delle agevolazioni fiscali ed ottenendo la prescritta certificazione definiva da parte dell'Ispettorato, era ben consapevole sia della necessità di espletare pratiche amministrative che esulavano dalle competenze del notaio sia di quali fossero gli uffici ai quali occorreva rivolgersi per detti incombenti;

che, almeno con riferimento al primo dei due rogiti (quello dell'ottobre 2000), lo Z. aveva affittato ad un terzo in data 1-2-2004 (e quindi prima che fosse decorso il quinquennio dal rogito) i terreni acquistati, assumendo pertanto autonomamente un'iniziativa che avrebbe comunque comportato la revoca del beneficio anche ove lo stesso fosse stato accordato.

Avverso detta sentenza Z.G. ha proposto ricorso per Cassazione, affidato a quattro motivi.

Ha resistito M.L. con controricorso, illustrato anche da successive memorie; il P.G. ha chiesto il rigetto del ricorso.

Ragioni della decisione

Con il primo motivo il ricorrente, denunciando violazione dell'art. 1176 c.c., sostiene che il notaio, attesa la diligenza richiesta dal comma 2, del cit. articolo (che rimanda alla natura dell'attività professionale esercitata), ha l'obbligo di compiere le attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti (nel caso di specie: acquisto terreni agricoli godendo dei benefici fiscali), e, tra le dette attività accessorie, quelle volte all'ottenimento di tali benefici fiscali; il mancato espletamento di siffatte attività accessorie (aggravato dall'esplicita promessa di provvedervi personalmente; promessa poi non mantenuta) e la omessa informazione in ordine alle pesanti sanzioni comminate nel caso di mancata presentazione dei richiesti documenti costituisce violazione sia del su riportato precetto sia dello stesso codice deontologico (L. n. 89 del 2013, art. 138, come sostituito dalla L. n. 249 del 2006, art. 22); il giudice d'appello, qualificando gli atti non compiuti dal notaio come prestazioni del tutto anomali rispetto al contenuto tipico del contratto d'opera intellettuale che normalmente intercorre tra l'acquirente di un immobile ed il notaio incaricato per l'atto, ha erroneamente escluso qualunque carenza di diligenza in capo al notaio.

Con il secondo motivo il ricorrente, denunciando violazione dell'art. 1175 c.c., si duole che la Corte territoriale non abbia considerato che il mancato espletamento delle su esposte attività accessorie e la omessa informazione in ordine alle pesanti sanzioni comminate nel caso di mancata presentazione dei richiesti documenti costituiva violazione anche dei doveri di buona fede oggettiva (correttezza), che integrano il contratto come criterio di determinazione della prestazione contrattuale.

Con il terzo motivo il ricorrente, denunciando violazione degli artt. 1218 e 2697 c.c., si duole che la Corte d'Appello non abbia considerato che il creditore ha il solo onere di provare la fonte del suo diritto e di dedurre l'inadempimento del debitore; spetta poi a quest'ultimo provare di avere esattamente adempiuto; nel caso di specie il creditore aveva provato la sussistenza del rapporto negoziale (rogiti notarili), mentre il notaio non aveva provato (nè chiesto di provare) di non avere assunto l'obbligazione di curare il rilascio della certificazione definitiva da parte dell'Ispettorato e di avere fiscalmente informato l'acquirente.

Detti motivi, da valutarsi congiuntamente in quanto tra loro connessi, sono infondati.

Come correttamente evidenziato dalla Corte territoriale, l'obbligazione di curare il rilascio della certificazione definitiva da parte dell'Ispettorato è prestazione anomala rispetto al contenuto tipico del contratto d'opera intellettuale che normalmente intercorre tra l'acquirente di un immobile ed il notaio incaricato per l'atto; è vero, infatti, che, come più volte precisato da questa S.C., l'opera professionale di cui è richiesto il notaio nel caso di compravendita immobiliare non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto, ma si estende alle attività preparatorie e successive perchè sia assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti (v. Cass. 15726/2010); tra le dette attività preparatorie, in particolare, il notaio è tenuto ad effettuare le visure catastali e ipotecarie (Cass. 14865/2013 e 16990/2015), nonchè a consigliare il cliente su questioni tecniche e su problematiche correlate all'atto sulle quali il cliente stesso potrebbe non avere la necessaria competenza (Cass. 7707/2007); siffatto obbligo, in mancanza

di patto contrario, non può tuttavia estendersi (neanche con riguardo alla clausola generale della buona fede oggettiva o correttezza, ex art. 1175 c.c., quale criterio determinativo ed integrativo della prestazione contrattuale) sino a comprendere anche il dovere del notaio di curare la "pratica amministrativa" concernente il rilascio, da parte dell'Ispettorato Agrario, del certificato definitivo che attesti la sussistenza nell'acquirente, sin dal momento della stipula, dei requisiti richiesti dalla L. n. 604 del 1954, art. 2, punti 1, 2 e 3, (attività manuale di coltivazione da parte dell'interessato, idoneità del fondo acquisito alla formazione di arrotondamento della piccola proprietà contadina in rapporto alla forza di lavoro della famiglia e mancata alienazione di fondi rustici di oltre un ettaro nel biennio precedente l'acquisto); requisiti che riguardano la qualità dell'acquirente ed il cui accertamento necessita della iniziativa del coltivatore interessato, spesso assistito al riguardo dalle organizzazioni di categoria.

Siffatta attività non si riduce alla presentazione di un certificato ma implica una serie di valutazioni e di accertamenti da parte dell'ispettorato, sicchè non si può ritenere che rivolgendosi al notaio per rogare un atto si dia al detto professionista anche l'incarico, di per sè estraneo alla stipula, di provvedere ad ottenere il certificato definitivo dell'Ispettorato o che comunque a detto incarico il notaio sia tenuto in virtù dell'obbligo di correttezza.

Ciò posto, poichè (come detto) l'obbligazione aggiuntiva in questione non è compresa nelle attività preparatorie e successive facenti capo al notaio incaricato di redigere l'atto, ne consegue che, in applicazione degli ordinari criteri di riparto di cui all'art. 2697 c.c., l'onere di provare che detta obbligazione sia stata effettivamente assunta dal notaio spetta al cliente; solo dopo l'eventuale prova della nascita di siffatta obbligazione, sorge in capo al notaio l'onere di provare il fatto estintivo, e cioè di avere esattamente adempiuto all'obbligazione.

Al riguardo, la Corte territoriale ha ritenuto non provato che il notaio si sia assunto anche detta obbligazione aggiuntiva; siffatta valutazione in fatto, peraltro compiutamente motivata, non è sindacabile in sede di legittimità, se non nei ristretti limiti di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5, ratione temporis vigente; come noto, invero, "con la proposizione del ricorso per cassazione, il ricorrente non può rimettere in discussione, contrapponendone uno difforme, l'apprezzamento in fatto dei giudici del merito, tratto dall'analisi degli elementi di valutazione disponibili ed in sè coerente, atteso che l'apprezzamento dei fatti e delle prove è sottratto al sindacato di legittimità, dal momento che, nell'ambito di quest'ultimo, non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione fatta dal giudice di merito, cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione (Cass. 9097/2017).

Con il quarto motivo il ricorrente, denunziando - ex art. 360 c.p.c., n. 5 - omesso esame circa un fatto decisivo e controverso che è stato oggetto di discussione tra le parti, si lamenta che la Corte non abbia per nulla considerato che i costi relativi all'impugnazione dello Z. dinanzi alle Commissioni tributarie erano stati integralmente sostenuti dal notaio e che quest'ultimo aveva incaricato alcuni avvocati per proporre ricorso tributario avverso avvisi di liquidazione ricevuti da soggetti che si erano a lui rivolti per la rogazione di atti tra il 1999 ed il 2000; fatti questi che

dimostravano (il primo) la consapevolezza in capo al notaio della sua responsabilità e (il secondo) che la condotta del notaio costituiva una sua prassi tra gli anni 1999 e 2001.

Il motivo è inammissibile.

I predetti fatti solo stati solo dedotti, senza che in alcun modo nel ricorso sia precisato dove risulta che il notaio abbia effettivamente pagato detti costi e provveduto ai detti incarichi, detti fatti, comunque, non possono ritenersi decisivi ai fini della decisione, non potendo discendere dagli stessi la prova dell'effettiva assunzione da parte del notaio anche dell'incarico di curare il rilascio del su menzionato certificato da parte dell'Ispettorato.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, il ricorso va rigettato.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, poichè il ricorso è stato presentato successivamente al 30-1-2013 ed è stato rigettato, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del cit. art. 13, comma 1 bis.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano in Euro 7.300,00, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge; dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale.

Così deciso in Roma, il 6 febbraio 2018.

Depositato in Cancelleria il 15 maggio 2018

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza