

**PROFESSIONI: Notaio - Contratto d'opera professionale - Dovere di esecuzione secondo buona fede - Violazione - Fattispecie.**

**Cass. civ., Sez. III, 4 marzo 2022, n. 7185**

- in *Il Foro it.*, 5, 2022, pag. 1688.

*“[...] incorre in responsabilità per inadempimento del contratto d'opera professionale, quanto ai doveri comportamentali riconducibili a quello di adempiere il rapporto di prestazione d'opera secondo buona fede ai sensi dell'art. 1375 c.c., il notaio che roghi quattro atti di compravendita, con previsione di pagamento rateale e con dichiarazione di rinuncia della venditrice all'iscrizione di ipoteca legale, allorquando risulti che egli abbia rogato altri quattro atti di rivendita a terzi da parte dello stesso acquirente, di cui due lo stesso giorno ed altri due pochi giorni dopo [...]”.*

***Svolgimento del processo***

1. V.M. ricorre, sulla base di sei motivi, per la cassazione della sentenza n. 366/19, del 1 marzo 2019, della Corte di Appello de L'Aquila, che - accogliendo il gravame esperito da A.I., avverso la sentenza n. 10/18, dell'11 gennaio 2018, del Tribunale di Avezzano - ha accolto la domanda risarcitoria proposta dalla A., riconoscendo la responsabilità professionale del notaio V. in relazione al rogito di quattro atti di compravendita con cui la A. trasferiva a tale M.M., dietro pagamento rateale del prezzo da parte dell'acquirente e con rinuncia della venditrice all'iscrizione di ipoteca legale, la proprietà di alcuni immobili siti in (OMISSIS), condannando il professionista a pagare alla stessa, a titolo di risarcimento, l'importo di Euro 407.000,00, oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al saldo.

2. In punto di fatto, il ricorrente riferisce di essere stato convenuto in giudizio dalla A., la quale deduceva di aver concluso tra l'ottobre del 2012 e il settembre del 2013 - per il tramite dell'opera professionale prestata dal V. - quattro contratti di compravendita, con cui, a fronte di un prezzo globale di Euro 443.000,00 (dei quali, però, solo Euro 41.000,00 vennero corrisposti alla venditrice), veniva trasferita al M. la proprietà dei ridetti immobili, prevedendosi la rateazione del pagamento da parte dell'acquirente e la rinuncia della venditrice all'iscrizione di ipoteca legale. Assumeva, altresì, l'allora attrice che il medesimo M. - attraverso quattro contratti sempre rogati dal notaio V., due dei quali addirittura di pari data rispetto a quelli con cui la A. aveva trasferito la proprietà degli immobili in questione - procedeva ad una "svendita" del compendio immobiliare acquisito. Pertanto, ella, a fronte dell'inadempimento, da parte del proprio avente causa,

dell'obbligazione di pagamento del prezzo di acquisto (nonchè dell'impossibilità di azionare l'ipoteca legale, in quanto rinunciata), vedeva insoddisfatta - in assenza di beni del M. da aggredire in via esecutiva - la propria pretesa creditoria in relazione alla corresponsione di Euro 407.000,00.

Su tale presupposto, la A. conveniva in giudizio il professionista, contestandogli la violazione della L. 16 febbraio 1913, n. 89, art. 47, giacchè il notaio avrebbe male interpretato la sua volontà in ordine alla rinuncia all'ipoteca, chiedendo di essere risarcita del suddetto importo Euro 407.000,00.

2.1. Istruita la causa dal primo giudice - nella contumacia del convenuto - anche mediante prova testimoniale, oltre che con l'acquisizione dei contratti, prodotti dall'attrice, con cui il M. aveva trasferito la proprietà degli immobili acquisiti, l'adito giudicante, all'esito della precisazione delle conclusioni (nelle quali l'attrice chiedeva fosse accertata la responsabilità del V. "per violazione, anche dolosa, dei suoi obblighi professionali"), rigettava la domanda.

Esito, questo, al quale il Tribunale di Avezzano perveniva escludendo ogni responsabilità del notaio in ordine alla rinuncia all'ipoteca legale da parte dell' A., giacchè dall'istruttoria non era "emersa alcuna circostanza da cui desumere che la stessa non avesse voluto l'inserimento della clausola di rinuncia all'ipoteca legale, chiaramente inserita nel corpo di ciascun atto in apposito articolo e perfettamente intellegibile dalla lettura dell'atto". D'altra parte, sempre secondo il primo giudice, l'attrice non aveva "neppure specificamente dedotto il comportamento attivo o omissivo del notaio integrante il presunto illecito", mentre, in merito al preteso danno derivante dall'impossibilità di attivare l'ipoteca legale, il giudice di prime cure constatava come il solo teste escusso avesse "potuto riferire esclusivamente circa la presumibile infruttuosità dell'azione esecutiva minacciata nei confronti del contraente inadempiente" (soggiungendo, peraltro, come "nessuna prova" fosse stata "fornita del presunto inadempimento"), per poi concludere come tutto ciò potesse "rilevare sotto il profilo della causalità tra la condotta e il danno solo una volta dimostrata la fattispecie di illecito sotto un profilo oggettivo e soggettivo".

2.2. Esperiva gravame l'attrice soccombente, insistendo per l'affermazione di responsabilità del notaio, per violazione della L. n. 89 del 1913, art. 47, nonchè dell'art. 2043 c.c. e art. 185 c.p., mentre il V. - costituitosi in appello contestava, in particolare, l'applicabilità della prima di tali norme, "essendo ex actis rilevabile che la clausola era contenuta in apposito articolo degli atti compravendita; atti letti alle parti, spiegati e sottoscritti". Egli, inoltre, sottolineava come le parti contrattuali, attraverso la sottoscrizione dell'atto, ne avessero fatto proprio il contenuto, "autorizzando la presunzione di conformità tra la volontà espressa e quella dichiarata", dovendo la prova contraria - secondo le indicazioni ricavabili dalla giurisprudenza di questo giudice di legittimità - "essere fornita dall'interessato", nonchè "fondata su dati attendibili e non in contrasto

con il principio di autoresponsabilità". Infine, l'allora appellato evidenziava che esso "non avrebbe potuto e dovuto rifiutarsi di ricevere gli atti di compravendita contenenti la clausola di rinuncia all'ipoteca legale", in quanto "atti validi ed efficaci" alla luce della L. n. 89 del 1913, art. 28, "nè avrebbe potuto o dovuto comunicare all'attrice A. alcuna circostanza in merito alle rivendite effettuate dal M. stante l'obbligo di segretezza dell'attività notarile desumibile dall'art. 38 del codice deontologico notarile".

2.3. La Corte territoriale accoglieva il gravame, sulla base del seguente percorso argomentativo.

Essa, in primo luogo, confermava l'insussistenza della violazione della L. n. 89 del 1913, art. 47, ribadendo "come dalla disamina degli atti pubblici" fosse emerso "che la clausola di rinuncia all'ipoteca legale" era stata "chiaramente inserita in apposito articolo" e come non fosse stata fornita alcuna prova "che potesse far presumere la contrarietà della venditrice all'inserimento della clausola". Il giudice di appello, poi, riteneva inammissibile - per novità - la questione relativa alla responsabilità del notaio per omessa informazione circa la "svendita degli immobili che l'acquirente andava compiendo attraverso il suo stesso ministero".

Per contro, il giudice di appello ravvisava, in capo al V., violazione dell'obbligo "di svolgere la propria prestazione professionale con la diligenza connessa al ruolo di protezione e garanzia assunto in conseguenza del conferimento del mandato professionale", e ciò "per avere stipulato gli atti oggetto di causa con inserimento della clausola di rinuncia all'ipoteca legale da parte della venditrice, pur essendo egli a conoscenza della svendita degli immobili da parte dell'acquirente M." e, dunque, "essendo "nelle condizioni di apprezzare, con l'impiego della diligenza del professionista avveduto, la natura fraudolenta dell'attività dello stesso".

In tale prospettiva, in particolare, la sentenza oggi impugnata ha valorizzato il fatto che, al primo contratto tra la A. e il M. (stipulato il 15 ottobre 2012, per un importo di Euro 108.000,00, dei quali solo Euro 3.000,00 corrisposti all'atto della stipulazione), ne avesse fatto seguito, appena tre minuti dopo, altro concluso dall'acquirente con terzi, per un importo di soli Euro 54.600,00, in quel caso immediatamente corrisposti dal subacquirente. Analogamente, la Corte aquilana ha dato rilievo al fatto che i successivi tre contratti di compravendita tra l'allora appellante e il M., intervenuti il 12 marzo, il 24 giugno e il 16 settembre 2013 (per importi pari, rispettivamente, a Euro 100.000,00, a Euro 135.000,00 e a Euro 100.000,00, tutti oggetto di pagamento interamente rateale), fossero stati seguiti a breve distanza di tempo o pressochè contestualmente - in quanto stipulati in data 9 aprile, 24 giugno e 17 settembre 2013 analoghi contratti con cui l'acquirente trasferiva a terzi la proprietà di quegli stessi beni, per prezzi pari alle minori somme, tutte peraltro immediatamente riscosse dal subvenditore, di Euro 50.000,00, di Euro 44.000,00 e di Euro 43.000,00.

Su tali basi, dunque, la sentenza oggi impugnata concludeva che, sebbene ai sensi della L. n. 89 del 1913, art. 27, il notaio non possa "rifiutarsi di prestare la propria opera quando richiesto", sono tuttavia fatti salvi i casi di cui al successivo art. 28, concernenti "atti espressamente proibiti dalla legge o manifestamente contrari al buon costume e all'ordine pubblico". Orbene, nella specie, non potrebbe dubitarsi - sempre secondo quanto affermato nella decisione qui in esame - che "gli atti oggetto di causa, proprio in quanto contenenti clausola di rinuncia all'ipoteca legale da parte della venditrice", apparissero "strumentali all'attuazione dell'illecito disegno ordito dall'acquirente, sicchè in presenza della natura volutamente inadempiente dell'attività del M., il notaio ben avrebbe potuto e dovuto rifiutarne la stipula".

Quanto, poi, all'esistenza del nesso di causalità tra la violazione dei doveri professionali del notaio e il danno lamentato dall'attrice/appellante e alla quantificazione di quest'ultimo, la pronuncia qui in esame ha evidenziato come la A., avendo rinunciato all'ipoteca, si vedesse privata della possibilità di riscuotere il credito di Euro 407.000,00 verso il M., ciò di cui costituirebbe riscontro l'impossibilità - provata, in particolare, attraverso la deposizione del teste escusso in primo grado - di mandare ad esecuzione il decreto ingiuntivo ottenuto dalla stessa in relazione al residuo prezzo del primo atto di compravendita, nonchè, più in generale, la "conclamata situazione di impossidenza del M."

3. Avverso la sentenza della Corte abruzzese ha proposto ricorso per cassazione il V., sulla base - come detto - di sei motivi.

3.1. Il primo motivo denuncia - ex art. 360 c.p.c., comma 1), n. 4) - violazione dell'art. 112 c.p.c., dell'art. 2909 c.c. e dell'art. 324 c.p.c., in quanto la Corte territoriale non avrebbe considerato che la statuizione resa dal Tribunale, circa la mancata prova dell'inadempimento della parte acquirente, non sarebbe stata specificamente oggetto di gravame, e ciò sebbene fosse "evidente che il convincimento del giudice di primo grado relativamente alla mancata prova dell'inadempimento del debitore M." si ponesse come "elemento costitutivo della pronuncia di rigetto della domanda dell'attrice".

Detta statuizione, in quanto non impugnata, costituirebbe, secondo il ricorrente, un giudicato implicito, che la Corte aquilana avrebbe violato.

3.2. Il secondo motivo denuncia - ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) - violazione o falsa applicazione degli artt. 1418, 1343, 1345 e 2901 c.c..

Si censura la sentenza impugnata per avere ritenuto che integri il carattere di illecito l'attività di rivendita dei beni immobili, effettuata dall'avente causa dell'appellante con un intento fraudolento nei confronti della stessa, così da determinare una responsabilità professionale del notaio.

E' contestato l'assunto secondo cui il comportamento del M., già alla firma del primo atto, avrebbe reso evidente l'illecito dallo stesso posto in essere, costituito dall'intenzione di sottrarsi al pagamento del prezzo di acquisto in favore della A.. In particolare, la doglianza del ricorrente si appunta sulla "circostanza che gli atti di rivendita (dalla Corte definiti "svendita")", per il solo fatto di essere "stipulati dal M. a ministero dello stesso notaio V.", avrebbero "dovuto mettere il professionista in condizione di rilevare la "natura fraudolenta dell'attività del M."" e avrebbero "dovuto indurlo a rifiutarsi di stipulare", ai sensi della L. n. 89 del 1913, art. 28, "gli atti contenenti clausola di rinuncia all'ipoteca legale che "apparivano strumentali all'attuazione dell'illecito disegno ordito dall'acquirente"".

Rileva, al riguardo, il ricorrente, per un verso, che non sussiste "alcuna illiceità collegata alla differenza di prezzo tra l'acquisto e la rivendita di un bene", sicchè la "causa giuridica" di tutti i contratti "è lecita, come quella di compravendite effettuate a prezzi eguali e superiori".

Per altro verso, poi, si sottolinea - in disparte il rilievo per cui il motivo illecito, che non sia comune ad entrambe le parti di un contratto, è giuridicamente irrilevante (secondo quanto si evince dall'art. 1345 c.c.) - come nessuna iniziativa risulti essere stata assunta per farlo rilevare, fermo restando che quand'anche volessero ricondursi le rivendite del M. alla categoria del negozio in frode ai terzi, ciò non connoterebbe gli stessi in termini di "espressa illiceità", la sola rilevante ai fini ed agli effetti di cui alla L. n. 89 del 2013, art. 28.

3.3. Il terzo motivo denuncia - nuovamente ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) - la falsa applicazione degli artt. 1176 e 2236 c.c., nonchè la violazione della L. n. 89 del 1913, artt. 1 e 47 e con essa degli artt. 38, 41 e 42 del codice deontologico notarile.

Si censura la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte territoriale ha addebitato al Notaio di essere venuto meno ai propri doveri professionali nei confronti dell'attrice-appellante, per avere stipulato i suoi atti di vendita con pagamento rateale del prezzo, con l'inserimento della rinuncia all'ipoteca legale, "pur essendo egli a conoscenza della svendita degli immobili da parte dell'acquirente" e, dunque, "in condizioni di apprezzare" la "natura fraudolenta dell'attività del M."

Si assume che il giudice di appello avrebbe assegnato al notaio - la cui obbligazione è solo "di mezzi", non essendo il medesimo "un agente immobiliare" nè "un tecnico del catasto o della Agenzia delle Entrate", risultando pertanto privo di "alcuna competenza" in ordine "al valore che le parti di un contratto assegnano ai diritti che ne sono oggetto" e non rientrando tra i suoi compiti "quello di assistere e garantire le parti in ordine alla economicità delle loro transazioni" - un ruolo di sindacato nella contrattazione che non può e non deve rivestire. Inoltre, si deduce che gli obblighi protettivi di impedimento dell'evento illecito, insiti nel rifiuto a rogare, non potrebbero configurarsi

a carico di esso V. - anche in ciò risultando, dunque, errata la sentenza impugnata - "in relazione alla vicenda considerata nel suo complesso, ossia a tutti gli atti stipulati a suo ministero", così avendo "erroneamente collegato due contratti d'opera stipulati con soggetti diversi", e ciò "in violazione palese delle norme sulla responsabilità professionale" (artt. 1176 e 2229 c.c.), nonché di quelle deontologiche di segretezza e non divulgazione, oltre che di imparzialità ed equidistanza rispetto ai diversi interessi delle parti (artt. 38, 39 e 41 del codice deontologico).

Si assume, infine, che la diversità del prezzo di rivendita dei beni non costituisse un elemento condizionante la volontà di rinunciare all'ipoteca legale.

3.4. Il quarto motivo denuncia - ancora una volta in base all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) - violazione della L. n. 89 del 1913, art. 27 e falsa applicazione del successivo art. 28, in quanto la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto che il notaio dovesse rifiutare di ricevere gli atti di vendita dell' A. al M., contenenti la rinuncia all'ipoteca legale.

Si deduce come questa Corte di cassazione abbia sempre fatto ricorso a un'interpretazione restrittiva riguardo alla categoria degli atti proibiti dalla legge, di cui della L. n. 89 del 1913, citato art. 28 e, dunque, soggetti al rifiuto del notaio, interpretazione che la sentenza impugnata avrebbe invece disatteso, non ricorrendo nella specie - con riferimento agli atti suddetti - alcuna ipotesi specifica di nullità.

3.5. Il quinto motivo denuncia - sempre ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) - falsa applicazione degli artt. 1176, 2236 e 2043 c.c., nonché violazione degli artt. 1227 e 1375 c.c., per avere la Corte territoriale ritenuto sussistente un nesso di causalità tra le attività del notaio e il danno, nesso consistente nel non avere potuto l'attrice attivare l'ipoteca legale sui beni alienati, al fine di realizzare il pagamento del prezzo rimasto insoluto.

Ferma la censura di cui al primo motivo (all'evidenza, di carattere assorbente), il ricorrente contesta la sentenza impugnata per aver ricondotto eziologicamente il danno subito dalla A. - l'impossibilità di riscuotere il credito vantato nei confronti del M. - al proprio comportamento.

In particolare, il giudice di appello, oltre a non applicare correttamente le norme in tema di mandato (assumendo il V., infatti, di avere correttamente riportato e dato efficacia alla volontà della donna), avrebbe pure falsamente applicato l'art. 2043 c.c.; difatti, se l'illiceità è stata ravvisata nell'attività del debitore M., giacché essa avrebbe dato origine nell'impostazione della Corte territoriale - alla irricevibilità degli atti di compravendita correnti "inter partes", allora la condotta del notaio non può ritenersi determinante, dovendo solo il M., in quanto unico soggetto "che ha commesso il fatto" (ai sensi della norma suddetta), essere chiamato a subirne le conseguenze.

Infine, la Corte territoriale non avrebbe fatto applicazione dell'art. 1227 c.c., comma 1, disattendendo il principio della c.d. "autoresponsabilità" del creditore, non considerando che, nel caso di specie, il concorso colposo della A. "è grave, indubbio e determinante del danno lamentato costituito dalla mancata possibilità di attivare l'ipoteca legale", visto che è stata la stessa a rinunciare volontariamente.

3.6. Il sesto motivo denuncia - ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 4) - violazione dell'art. 115 c.p.c., nonché degli artt. 1372 e 2697 c.c., per avere la Corte territoriale ritenuta sussistente e provata l'esistenza e consistenza del danno lamentato dall'attrice in relazione alla dichiarata impossibilità di soddisfarsi esecutivamente nei confronti del debitore M. per l'avvenuta rinuncia all'ipoteca legale.

Si assume che il giudice di appello avrebbe pure errato "relativamente all'utilizzo e valutazione del materiale probatorio in merito all'accertamento del preteso inadempimento dell'acquirente dell'attrice ed alla determinazione del danno connesso in relazione alla dichiarata responsabilità del notaio" (materiale identificato nel decreto ingiuntivo conseguito nei confronti del M., nella deposizione testimoniale raccolta in primo grado e in una visura catastale nominativa).

La Corte aquilana, infatti, avrebbe utilizzato detto materiale "in modo frammentario e non corretto" per ritenere provato il danno (così violando gli artt. 115 e 116 c.p.c. e l'art. 2697 c.c.), quantificando, inoltre, lo stesso anche in violazione dell'art. 1372 c.c., atteso che, avendo parametrato l'entità del danno alla "misura dell'inadempimento", essa ha dato rilievo al valore degli immobili come stimato dalle parti nel contratto, in spregio alla regola per cui esso, rispetto ai terzi, è una "res inter alios acta". La determinazione del "quantum debeatur", inoltre, violerebbe anch'essa gli artt. 115 e 116 c.p.c., quanto all'affermazione secondo cui - trovandosi gli immobili trasferiti al M. in una "località turistica ((OMISSIS)) vicina a (OMISSIS), molto frequentata per vacanze estive oltre che per sporti invernali" - risulterebbe "del tutto verosimile che la venditrice, attraverso l'esecuzione forzata sugli stessi avrebbe recuperato l'intero credito rimasto insoddisfatto". La Corte territoriale avrebbe fatto proprie le considerazioni dell'appellante, ritenendole "corrette", ma "senza fornire alcun elemento in relazione a tale convincimento", nonché dando rilievo ad un "fatto" privo del carattere della notorietà, trattandosi di valutazione sullo stato dei luoghi e sulla commerciabilità dei beni ivi esistenti. Infine, la motivazione sarebbe pure contraddittoria, perchè la scelta di parametrare il danno all'inadempimento del debitore sarebbe in contrasto con l'individuazione del profilo di responsabilità del notaio nel non aver rifiutato la stipulazione degli atti, di talchè, se il V. avesse, effettivamente, non rogato gli stessi, non vi sarebbe stato neppure l'inadempimento del M..

4. La A. ha resistito, con controricorso, all'avversaria impugnazione, chiedendone la declaratoria di inammissibilità o in subordine il rigetto.

5. Entrambe le parti hanno depositato memoria, insistendo nelle proprie argomentazioni.

#### ***Motivi della decisione***

6. Il ricorso va rigettato.

6.1. Il primo motivo non è fondato.

6.1.1. Non sussiste alcun giudicato implicito, in relazione al (preteso) difetto di prova dell'inadempimento del M., atteso che le affermazioni compiute, sul punto, dal Tribunale di Avezzano, lungi dall'integrare una seconda "ratio decidendi", anch'essa posta a fondamento del rigetto della domanda di responsabilità professionale proposta dalla A. nei confronti del Notaio V., costituiscono una enunciazione che non risulta espressiva di adempimento di un dovere di motivazione e, dunque, da censurarsi con l'esercizio del diritto di appello. Ciò, sia per il modo in cui è formulata e, dunque, sotto un profilo intrinseco, sia e soprattutto per il contesto in cui viene formulata.

Sotto il profilo appena indicato si osserva quanto segue.

La pronuncia resa dal primo giudice - della quale può prendersi qui visione, attesa la natura di "error in procedendo" del vizio denunciato con il presente motivo di ricorso, ciò che rende questa Corte giudice anche del "fatto processuale" (cfr., tra le più recenti, Cass. Sez. Lav., sent. 5 agosto 2019, n. 20924, Rv. 654799-01) - risulta, infatti, così strutturata. Essa, dopo aver ricostruito (al p. 1) la vicenda portata all'esame dell'autorità giudiziaria e, in via di estrema sintesi, lo svolgimento del primo grado di giudizio, esordisce (al p. 2) con l'affermazione secondo cui quella del notaio è una responsabilità da valutarsi secondo i canoni di cui all'art. 1218 c.c., "in quanto connessa al presunto inadempimento di un contratto di prestazione d'opera intellettuale". Ciò premesso, dopo aver rammentato che - in base alla prospettazione della A. - il Notaio V. avrebbe violato la L. 16 febbraio 1913, n. 89, art. 47, e ciò "con particolare riferimento alla volontà della odierna parte attrice, parte alienante, circa la clausola di rinuncia all'ipoteca legale prevista dall'art. 2817 c.c.", la sentenza del Tribunale avezzanese prosegue osservando che l'assunto attoreo "è generico in punto di allegazione, oltre ad essere rimasto del tutto sfornito di prova". Difatti, prosegue la pronuncia qui in esame, dall'istruttoria non sarebbe "emersa alcuna circostanza da cui desumere" che l'alienante "non avesse voluto l'inserimento della clausola di rinuncia all'ipoteca legale, chiaramente inserita nel corpo di ciascun atto in apposito articolo e perfettamente intellegibile dalla lettura dell'atto", non essendosi, poi, "neppure chiarito il motivo per cui parte attrice sarebbe incorsa in errore circa la clausola di rinuncia, cioè se tale errore sia stato determinato dalla condotta dell'altro contraente

ovvero dallo stesso notaio rogante". Su tali basi, dunque, il Tribunale perveniva alla conclusione secondo cui, quantunque "la rinuncia all'ipoteca legale sia di per sè svantaggiosa per la parte rinunciante, ciò non è sufficiente al fine di ritenere integrata una responsabilità del notaio rogante", e ciò "in difetto di ulteriori elementi", pure individuati dalla giurisprudenza di legittimità, necessari perchè sia "ritenuta sussistente la responsabilità del notaio per violazione dell'art. 47 Legge Notarile".

D'altra parte, sempre secondo il primo giudice, l'attrice non aveva "neppure specificamente dedotto il comportamento attivo o omissivo del notaio integrante il presunto illecito", donde l'insussistenza, anche sotto questo profilo, di qualsiasi sua responsabilità.

Orbene, solo nelle ultime sei righe del p. 2 (poco prima che, al successivo p. 3, il Tribunale provvedesse sulle spese di lite), si legge in sentenza - con affermazione, tra l'altro, volutamente incidentale, come attesta la scelta di metterla tra parentesi - che "nessuna prova è stata fornita del presunto inadempimento" del M., per poi concludere come tale circostanza, al pari di quella della "possibile infruttuosità dell'azione esecutiva minacciata nei confronti del contraente inadempiente", potesse "rilevare sotto il profilo della causalità tra la condotta e il danno solo una volta dimostrata la fattispecie di illecito sotto un profilo oggettivo e soggettivo".

Ebbene, proprio la circostanza che l'iter argomentativo seguito dal primo giudice avesse condotto il medesimo ad escludere che fosse stata "dimostrata la fattispecie di illecito", contestata al notaio, "sotto un profilo oggettivo e soggettivo", evidenzia la natura di argomentazione inespressiva di impegno motivazionale dell'affermazione - posta, non a caso, tra parentesi - relativa all'assenza di prova dell'inadempimento del M.. Difatti, secondo il Tribunale, tale tema, che avrebbe potuto astrattamente rilevare "sotto il profilo della causalità tra la condotta" - addebitata V. - "e il danno" (lamentato dalla A.), era, in concreto, rimasto privo di rilievo, atteso che esso sarebbe venuto in considerazione "solo una volta dimostrata" la responsabilità del professionista "sotto un profilo oggettivo e soggettivo", responsabilità che, viceversa, il Tribunale aveva precedentemente escluso.

Sicchè, l'affermazione si prestava ad essere intesa come soltanto allusiva ad un problema che si sarebbe potuto porre se già quella responsabilità non fosse stata esclusa sotto il duplice profilo indicato. Non si prestava ad essere considerata manifestazione di una consapevole volontà di motivazione, frutto di ponderazione delle risultanze di causa.

Ogni eventuale dubbio al riguardo riceveva poi definitivo scioglimento dalla circostanza - e si tratta del primo dei profili sopra indicati - dell'inserimento dell'affermazione fra parentesi: essa, se vi fossero stati dubbi, esprimeva un evidente disimpegno motivazionale.

Le peculiarità della motivazione del primo giudice emergenti dai due profili indicati risultano tali da escludere finanche che quella relativa all'assenza di prova dell'inadempimento del M. abbia rivestito il tenore di un'affermazione da intendersi compiuta "ad abundantiam," (ovvero, come mero "obiter dictum"), il che l'avrebbe comunque resa insuscettibile di dover essere censurata con l'appello per carenza di interesse (cfr., per l'impugnazione in sede di legittimità: Cass. Sez. 1, ord. 10 aprile 2018, n. 8755, Rv. 648883-01; Cass. Sez. Lav., sent. 22 ottobre 2014, n. 22380, Rv. 633495-01).

6.2. Del pari, anche i motivi secondo, terzo e quarto suscettibili di trattazione unitaria, data la loro connessione - non sono fondati, sebbene la motivazione della sentenza vada parzialmente corretta, a norma dell'art. 384 c.p.c., u.c..

6.2.1. Essi, per vero, investono - da complementari angoli visuali, ora insistendo sulla liceità dell'operazione negoziale posta in essere dal M. attraverso la rivendita degli immobili acquisiti dalla A. (secondo motivo), ora, invece, escludendo che il Notaio dovesse astenersi dal rogitare gli atti di compravendita intercorsi tra i due, con l'inserimento della rinuncia alla ipoteca legale, dovendo avvedersi della natura fraudolenta dell'attività del M. (terzo motivo), e ciò anche in ragione del fatto che il rifiuto previsto dalla L. n. 89 del 1913, art. 28, concerne solo atti "espressamente proibiti dalla legge" (quarto motivo) - la decisione della Corte abruzzese di ravvisare responsabilità di esso V..

In particolare, i motivi in esame si appuntano sull'affermazione secondo cui "gli atti oggetto di causa, proprio in quanto contenenti clausola di rinuncia all'ipoteca legale da parte della venditrice apparivano strumentali all'attuazione dell'illecito disegno ordito dall'acquirente, sicchè in presenza della natura volutamente inadempiente dell'attività del M., il notaio ben avrebbe potuto e dovuto rifiutarne la stipula".

6.2.2. Orbene, nello scrutinare le censure relative a siffatta affermazione, non superflua appare una premessa di ordine generale - che si andrà di seguito a illustrare - in merito alle condizioni cui è subordinata, nella giurisprudenza di questa Corte, la responsabilità dell'esercente una "professione protetta", qual è indubitabilmente quella notarile, giacchè essa crea "un alto affidamento nel soggetto che riceve la prestazione" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 23 ottobre 2002, n. 14934, Rv. 558027-01), venendo oltretutto ad incidere su un bene, quello dell'autonomia negoziale, di rilievo costituzionale, ancorchè solo indiretto, "in quanto strumento di esercizio di libertà costituzionalmente garantite" (tra le molte, Corte Cost., sent. 22 giugno 1994, n. 268). Del resto, non si spiegherebbe, altrimenti, la possibilità - riconosciuta da questa Corte - che, in relazione all'espletamento della prestazione d'opera intellettuale demandatagli, l'esercente la professione notarile possa venire ad assumere obblighi di protezione persino nei confronti di soggetti "terzi"

rispetto al contratto concluso ai sensi dell'art. 2230 c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, sent. 9 maggio 2016, n. 9320, Rv. 63991901; Cass. Sez. 3, ord. 8 aprile 2020, n. 7746, Rv. 657617-01).

Sotto questo profilo, dunque, deve premettersi che - sebbene il notaio non sia, come si legge in ricorso, "un agente immobiliare", nè "un tecnico del catasto o della Agenzia delle Entrate", risultando pertanto privo di "alcuna competenza" in ordine "al valore che le parti di un contratto assegnano ai diritti che ne sono oggetto" e non rientrando tra i suoi compiti "quello di assistere e garantire le parti in ordine alla economicità delle loro transazioni" - è, comunque, da tempo "pacifico", nella giurisprudenza di questa Corte, che "il notaio non è un passivo registratore delle dichiarazioni delle parti, essendo contenuto essenziale della sua prestazione professionale anche il c.d. dovere di consiglio", il quale "ha per oggetto questioni tecniche, cioè problematiche che una persona non dotata di competenza specifica non sarebbe in grado di percepire, collegate al possibile rischio che una vendita formalmente perfetta possa poi risultare inefficace" (così, in motivazione, Cass. Sez. 2, sent. 29 marzo 2007, n. 7707, Rv. 596051-01). Ancora di recente, peraltro, sulla portata di tale dovere - non a caso recepito, dopo il testè menzionato arresto di questa Corte, dall'art. 42 del "codice deontologico" degli esercenti la professione notarile, approvato con Delib. Consiglio Nazionale del Notariato 5 aprile 2008, n. 2/56 - è stato ribadito che "il notaio incaricato dalla redazione e autenticazione di un contratto per la compravendita di un immobile non può limitarsi a procedere al mero accertamento della volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, occorrendo che egli si interessi dell'attività, preparatoria e successiva, necessaria ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto medesimo e del risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse, rientrando tra i suoi doveri anche quello di consiglio ovvero di dissuasione" (da ultimo, Cass. Sez. 3, sent. 16 marzo 2021, n. 7283, Rv. 660913-01).

Anche la "dissuasione" di una parte contrattuale, al fine di "assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto", e ciò persino quando la sua necessità derivi da attività "successiva" alla predisposizione dell'atto, non è, dunque, affatto estranea ai doveri del notaio (sul punto si veda, oltre all'arresto da ultimo citato, già Cass. Sez. 3, sent. 15 giugno 1999, n. 5946, Rv. 527535-01), senza che ciò possa ritenersi in contrasto - come assume, viceversa, l'odierno ricorrente - coi doveri di imparzialità ed equidistanza rispetto ai diversi interessi delle parti, sancito dall'art. 41 del già citato codice deontologico.

6.2.3. Nel caso che occupa, tuttavia, la Corte territoriale ha escluso - trattandosi di questione posta per la prima volta in appello, e dunque trasgredendo al divieto di "nova" ex art. 345 c.p.c. - che la responsabilità del Notaio V. potesse essere fondata sulla violazione del dovere di fornire

informazioni, alla A., "utili ad orientarla nel senso di una scelta consapevole in punto di rinuncia o meno all'ipoteca legale" (cfr. pagg. 5 e 6 della sentenza impugnata).

Nondimeno, pur escludendo che la responsabilità del professionista potesse affermarsi su tali basi (e, dunque, per aver fatto mancare il consiglio necessario a favorire una decisione avvertita della venditrice), il giudice di appello ha egualmente accolto la domanda risarcitoria. E ciò, come detto, sul presupposto che il Notaio - conscio della svendita che il M. andava compiendo - fosse "nelle condizioni di apprezzare, con l'impiego della diligenza del professionista avveduto, la natura fraudolenta dell'attività del M.". Di conseguenza, la Corte aquilana ha ravvisato la responsabilità del V. per il fatto che "gli atti oggetto di causa, proprio in quanto contenenti clausola di rinuncia all'ipoteca legale da parte della venditrice", apparissero "strumentali all'attuazione dell'illecito disegno ordito dall'acquirente, sicchè in presenza della natura volutamente inadempiente dell'attività del M., il notaio ben avrebbe potuto e dovuto rifiutarne la stipula" ai sensi della L. n. 89 del 1913, art. 28.

6.2.4. Così motivando, la Corte territoriale ha mostrato di ritenere che, più ancora che i contratti oggetto di causa, la complessiva "operazione economica" - per dirla, qui, con quell'autorevole dottrina, la quale intende tale locuzione come espressiva di una vera e propria "categoria concettuale" che, in materia contrattuale, "identifica una sequenza unitaria e composta che comprende in sè il regolamento, tutti i comportamenti che con esso si collegano per il conseguimento dei risultati voluti, e la situazione oggettiva nella quale il complesso delle regole e gli altri comportamenti si collocano" - posta in essere dal M., mercè l'opera professionale del V., costituisca una sorta di contratto "in danno" della A. (o meglio "in frode" della sua pretesa creditoria).

Nondimeno, ragionando in questi termini, la Corte territoriale - in ciò cogliendo nel segno i rilievi del ricorrente, sebbene senza che gli stessi gli giovino (per le ragioni di cui si dirà appresso) è incorsa in errore. Difatti, anche a voler ascrivere quelli oggetti di causa - ovvero, le quattro compravendite intervenute tra la A. e il M. - alla figura del contratto in frode al creditore (inquadramento, per vero, già di per sè problematico, visto che il creditore le cui ragioni sono pregiudicate è, in tale figura di diritto pretorio, un terzo rispetto all'operazione contrattuale posta in essere), si dovrebbe constatare che "il negozio lesivo dei diritti o delle aspettative dei creditori non è, di per sè, illecito, sicchè la sua conclusione non è nulla per illiceità della causa, per frode alla legge o per motivo illecito determinante comune alla parti, apprestando l'ordinamento, a tutela di chi risulti danneggiato da tale atto negoziale, dei rimedi speciali che comportano, in presenza di particolari condizioni, l'applicazione della sola sanzione dell'inefficacia" (così, da ultimo, Cass. Sez.

3, sent. 31 ottobre 2014, n. 23158, Rv. 633290-01). Di talchè, il successivo, inevitabile, passaggio logico dovrebbe consistere nell'escludere l'applicazione della L. n. 89 del 1913, art. 28 (al quale ha inteso, invece, riferirsi la sentenza impugnata), visto che tale norma fa divieto, al "notaro", di "ricevere e autenticare atti", ove essi siano "espressamente proibiti dalla legge", dovendosi "intendere l'avverbio espressamente", che "qualifica la categoria degli "atti proibiti dalla legge", come "inequivocamente"", sicchè "tale divieto si riferisce a contrasti dell'atto con la legge che risultino in termini inequivoci, anche se la sanzione della nullità deriva solo attraverso la disposizione generale dell'art. 1418 c.c., comma 1", ma pur sempre "per effetto di un consolidato orientamento interpretativo giurisprudenziale o dottrinale" (così, in particolare, Cass. Sez. 63, ord. 11 marzo 2011, n. 5913, Rv. 617395-01).

6.2.5. Nondimeno, tali rilievi non giovano, come detto, al ricorrente, il quale indulge, a propria volta, nel medesimo errore prospettico della Corte aquilana (sebbene da un punto di vista opposto rispetto ad essa), ovvero nel ritenere che - tra il "dovere" del notaio di rogitare, sancito dalla L. n. 89 del 1913, art. 27, ed il "divieto" di farlo sanzionato disciplinarmente, di cui al successivo art. 28 - "tertium non datur".

Invero, si è già detto come il notaio, richiesto di una prestazione professionale, "assuma gli obblighi derivanti dall'incarico conferitogli dal cliente", sicchè "fanno parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, anche quelle attività preparatorie e successive, necessarie perchè sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi ed in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti dell'atto", con la conseguenza ulteriore che "l'inosservanza di detti obblighi dà luogo a responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale, a nulla rilevando che la legge professionale non faccia riferimento a tale responsabilità, posto che essa si fonda sul contratto di prestazione d'opera professionale e sulle norme che disciplinano tale rapporto privatistico" (Cass. Sez. 3, sent. n. 149:34 del 2002, cit.).

Da quanto precede deriva, dunque, che - anche a prescindere dalla possibilità di invocare il disposto dell'art. 28 della Legge Professionale, che dà rilievo, in termini di illecito deontologico, alla fattispecie ivi contemplata, e che non tollererebbe, mercè il collegamento con l'art. 147 della stessa Legge, "la creazione di un nuovo illecito, caratterizzato dall'essere gli atti, indipendentemente dalla loro nullità, coordinati e finalizzati a scopi illeciti" (Cass. Sez. 3, sent. 12 novembre 2013, n. 25408, Rv. 629531-01) - il dovere, o meglio l'obbligo, di astensione del notaio V. trovava, nella specie, titolo nel "ruolo di protezione e garanzia assunto in conseguenza del conferimento del mandato professionale", secondo quanto, del resto, testualmente riconosciuto (pag. 7, in part. p. 7.2.4) dalla

sentenza impugnata. Espungendo, dunque, dalla stessa il richiamo - come detto, errato - all'art. 28 della L. n. 89 del 1913, il solo riferimento all'art. 1375 c.c., anche in relazione, come si dirà, ma in modo del tutto aggiuntivo ai fini della sussistenza della responsabilità, all'art. 2043 c.c. (quest'ultimo, peraltro, invocato specificamente nell'atto di appello della A.; cfr. pag. 4 della sentenza impugnata) era sufficiente a fondare la responsabilità del notaio V..

Il medesimo, infatti, non poteva ignorare, nel momento in cui svolgeva la sua prestazione d'opera professionale, che le modalità della programmata rivendita (giacchè il M., dopo aver acquistato gli immobili dalla A. con pagamento rateale, aveva rivenduto gli stessi per importi di gran lunga inferiori - in due casi, addirittura, del 50%, negli altri due in misura pari o poco sopra tale soglia - rispetto a quelli costituenti oggetto della sua obbligazione ex art. 1498 c.c., comma 1; e, peraltro, in un caso a distanza di tre minuti lo stesso giorno, in un altro lo stesso giorno e negli altri due a breve distanza di tempo, come indicato sopra alle pagg. 5-6), in uno con la rinuncia alla garanzia reale ex art. 2817 c.c., da parte della venditrice, mettevano in serio pericolo, quanto al contratto intervenuto tra i predetti M. e A., la "attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti dell'atto", precostituendo una situazione di potenziale inadempimento.

In questa prospettiva, dunque, deve apprezzarsi - ovvero, in relazione alla violazione dell'obbligo "ex fide bona", di cui all'art. 1375 c.c., e alle sue ripercussioni sulla libertà negoziale della A. - la responsabilità del Notaio V., "per avere stipulato gli atti oggetto di causa con inserimento della clausola di rinuncia all'ipoteca legale da parte della venditrice, pur essendo egli a conoscenza della svendita degli immobili da parte dell'acquirente M.". Di tali operazioni di rivendita il professionista era, infatti, perfettamente a conoscenza, dato che i relativi rogiti vennero, come s'è detto, dallo stesso predisposti, in due casi, lo stesso giorno della stipulazione dei contratti di compravendita intervenuti tra la A. e il M. (nella prima occasione, vale a dire quella del 15 ottobre 2012, addirittura a soli tre minuti di distanza l'uno dall'altro), nonchè negli altri due casi - il giorno successivo o, comunque, a breve distanza di tempo.

Del resto, proprio con riferimento al contratto d'opera intellettuale concluso da un notaio, questa Corte ha già riconosciuto il rilievo "della clausola generale della buona fede oggettiva o correttezza, ex art. 1175 c.c., quale criterio determinativo ed integrativo della prestazione contrattuale, che impone il compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della controparte" (Cass. Sez. 3, sent. 20 agosto 2015, n. 16990, Rv. 636622-01).

Va sottolineato che le modalità temporali degli atti di rivendita, una volta considerato che nella prassi operativa del notaio la stipula di un atto è necessariamente preceduta dalle consuete e

necessarie attività preparatorie, risultano tali da render indiscutibile e percepibile in questa sede come un dato oggettivo che esclude qualsiasi necessità di accertamenti di fatto ulteriori, che il notaio dovesse ex necesse essere consapevole della oggettiva lesività della dichiarazione di rinuncia fatta dalla qui resistente.

6.2.6. Corroborano, poi, tali conclusioni le seguenti, ulteriori, considerazioni.

Da tempo questa Corte ha riconosciuto la rilevanza della violazione dell'obbligo di buona fede - anche sotto forma responsabilità per inosservanza del generale divieto di "alterum non laedere", ex art. 2043 c.c. - in relazione a comportamenti contrari, appunto, al dovere di correttezza comportamentale, tenuti da uno dei paciscenti in occasione della formazione del contratto e idonei ad alterare la libertà negoziale dell'altro, senza però integrare veri e propri vizi del consenso.

Difatti, posto che la buona fede costituisce "una clausola generale, il cui contenuto non può essere predeterminato in maniera precisa", si è evidenziato che essa "certamente implica un dovere di trattare in modo leale, astenendosi da comportamenti maliziosi o anche solo reticenti e fornendo alla controparte ogni dato rilevante, conosciuto o anche solo conoscibile con l'ordinaria diligenza, ai fini della stipulazione del contratto", potendo la violazione di tale dovere rilevare "anche quando il contratto posto in essere sia valido, e tuttavia pregiudizievole per la parte vittima del comportamento scorretto" (Cass. Sez. 1, sent. 29 settembre 2005, n. 19024, Rv. 58365501).

Si tratta, come detto, di affermazioni consolidate nella successiva giurisprudenza di questa Corte (cfr., in motivazione, Cass. Sez. Un., sent. 19 dicembre 2007, n. 26724, non massimata sul punto, nonché Cass. Sez. 3, sent. 8 ottobre 2008, n. 24795, Rv. 604819-01) e culminate nel riconoscimento che "l'azione di risarcimento danni ex art. 2043 c.c., per lesione della libertà negoziale è esperibile allorchè ricorra una violazione della regola di buona fede nelle trattative contrattuali", allorchè essa "abbia dato luogo ad un assetto d'interessi più svantaggioso per la parte che abbia subito le conseguenze della condotta contraria a buona fede" (Cass. Sez. 3, sent. 17 settembre 2013, n. 21255, Rv. 628701-01).

Orbene, questa Corte ha pure ritenuto che "identica necessità di garantire la più ampia tutela possibile alla libertà negoziale si pone non solo rispetto al comportamento di ciascuno dei paciscenti, ma anche di terzi, ivi compreso il notaio incaricato della redazione dell'atto" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 30 gennaio 2019, n. 2525, Rv. 652482-01). Sicchè non possono esservi dubbi sul fatto che incomba anche su tale professionista il dovere - la cui violazione è da apprezzare, come visto, a norma degli artt. 1375 e 2043 c.c. - di conformare la propria condotta al canone della correttezza, "astenendosi da comportamenti maliziosi o anche solo reticenti" suscettibili di influire sulla libertà negoziale di una delle parti, nel senso appena chiarito, ovvero, di

determinare la conclusione di un contratto che, sebbene valido, risulti non pienamente conforme alla sua volontà (che, peraltro, il predetto professionista, ai sensi della L. n. 89 del 1913, art. 42, è tenuto ad "indagare"). Ricorrendo tale ipotesi, dunque, sarà configurabile una pretesa risarcitoria da ragguagliare al "minor vantaggio o al maggiore aggravio economico" che risulti "determinato dal contegno sleale" (cfr., con riferimento al comportamento di uno dei paciscenti, poi divenuto parte del contratto, Cass. Sez. 1, sent. n. 19024 del 2005, cit.).

6.2.7. In conclusione, i motivi secondo terzo e quarto risultano non fondati, dovendo confermarsi la decisione della Corte abruzzese nella parte in cui afferma la responsabilità del Notaio V., sebbene con la correzione della motivazione nei termini qui indicati, i quali, come già osservato, sono possibili non essendo necessari accertamenti di fatto ed esprimendo questa Corte soltanto l'esatto apprezzamento in iure della vicenda in facto per come accertata nel giudizio di merito.

Il principio di diritto che la disposta correzione consente di enunciare è il seguente: "incombe in responsabilità per inadempimento del contratto d'opera professionale, quanto ai doveri comportamentali riconducibili a quello di adempiere il rapporto di prestazione d'opera secondo buona fede ai sensi dell'art. 1375 c.c., il notaio che roghi quattro atti di compravendita, con previsione di pagamento rateale e con dichiarazione di rinuncia della venditrice all'iscrizione di ipoteca legale, allorquando risulti che egli abbia rogato altri quattro atti di rivendita a terzi da parte dello stesso acquirente, di cui due lo stesso giorno ed altri due pochi giorni dopo".

6.3. Anche il quinto motivo - che attiene alla decisione della Corte territoriale di ravvisare il nesso causale tra la condotta del notaio V. ed il danno lamentato dalla A. - non è fondato.

6.3.1. Invero, priva di fondamento è, innanzitutto, la censura che - facendo leva sul tenore letterale dell'art. 2043 c.c., secondo cui chi abbia "commesso il fatto" è tenuto a risarcire il danno che ne è derivato - assume la falsa applicazione di tale norma, giacchè alla stregua di essa l'autore del fatto (ovvero, l'inadempimento dell'obbligazione di pagare il prezzo di acquisto degli immobili) che ha dato origine al danno dovrebbe individuarsi nel M..

Per contro, come visto, il "fatto" al quale la sentenza impugnata ha ricondotto il danno subito dalla A. - concretizzatosi all'esito della infruttuosa esecuzione del credito ex art. 1498 c.c., comma 1, trovando pertanto in essa una semplice "occasio" - è identificato in un "fatto" del V., e precisamente nel contegno assunto dallo stesso in violazione dell'obbligo "di svolgere la propria prestazione professionale con la diligenza connessa al ruolo di protezione e garanzia assunto in conseguenza del conferimento del mandato professionale", e ciò "per avere stipulato gli atti oggetto di causa con inserimento della clausola di rinuncia all'ipoteca legale da parte della venditrice, pur essendo egli a conoscenza della svendita degli immobili da parte dell'acquirente M."

D'altra parte, poi, nel senso del rigetto del quinto motivo, deve qui ribadirsi che mentre "l'errore compiuto dal giudice di merito nell'individuare la regola giuridica in base alla quale accertare la sussistenza del nesso causale tra fatto illecito ed evento è censurabile in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3)" (censura, peraltro, non prospettata nel caso che occupa), resta, invece, inteso che "l'eventuale errore nell'individuazione delle conseguenze che sono derivate dall'illecito, alla luce della regola giuridica applicata, costituisce una valutazione di fatto, come tale sottratta al sindacato di legittimità, se adeguatamente motivata" (Cass. Sez. 3, sent. 25 febbraio 2014, n. 4439, Rv. 630127-01; in senso conforme Cass. Sez. 3, ord. 10 aprile 2019, n. 9985, Rv. 65357601).

6.4. Il sesto motivo di ricorso - che investe la sentenza impugnata per aver ritenuto provata l'esistenza e quantificazione del danno - è, infine, inammissibile.

6.4.1. Detta conclusione, difatti, deve prospettarsi in relazione ad ognuna delle diverse censure in cui il motivo si articola.

Tale è l'esito, innanzitutto, della denunciata violazione dell'art. 2697 c.c., configurabile soltanto nell'ipotesi in cui il giudice "abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era onerata secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni" (così, da ultimo, Cass. Sez. 3, ord. 29 maggio 2018, n. 13395, Rv. 649038-01); evenienza, quella appena indicata, che non risulta lamentata nel caso di specie, restando, invece, inteso che "laddove oggetto di censura sia la valutazione che il giudice abbia svolto delle prove proposte dalle parti" (come avvenuto nel caso che occupa), essa "può essere fatta valere ai sensi del numero 5 del medesimo art. 360" (Cass. Sez. 3, sent. 17 giugno 2013, n. 15107, Rv. 626907-01), ovviamente "entro i limiti ristretti del "nuovo"" suo testo (Cass. Sez. 3, ord. n. 13395 del 2018, cit.).

Analogamente, la violazione dell'art. 115 c.p.c. - che sancisce il principio secondo cui il giudice decide "iuxta alligata et probata partium" - può essere dedotta come vizio di legittimità, oltre che nell'ipotesi, per vero scolastica, in cui si denunci "che il giudice ha dichiarato espressamente di non dover osservare la regola contenuta nella norma", solo allorchè il medesimo "abbia giudicato sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli" (Cass. Sez. 3, sent. 10 giugno 2016, n. 11892, Rv. 640192-01).

Neppure in astratto è, poi, ravvisabile il vizio di violazione dell'art. 116 c.p.c., norma che sancisce il principio della libera valutazione delle prove, salva diversa previsione legale, essendo la stessa ipotizzabile solo quando "il giudice di merito disattenda tale principio in assenza di una deroga normativamente prevista, ovvero, all'opposto, valuti secondo prudente apprezzamento una prova o

risultanza probatoria soggetta ad un diverso regime" (Cass. Sez. 3, sent. 10 giugno 2016, n. 11892, Rv. 640193-01, nello stesso, più di recente, in motivazione, Cass. Sez. 6-2, ord. 18 marzo 2019, n. 7618, non massimata sul punto, nonchè Cass. Sez. 6-3, ord. 31 agosto 2020, n. 18092, Rv. 658840-02), mentre "ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), solo nei rigorosi limiti in cui esso ancora consente il sindacato di legittimità sui vizi di motivazione" (Cass. Sez. Un., sent. 30 settembre 2020, n. 20867, Rv. 659037-02).

In relazione, tuttavia, a quest'ultima evenienza, deve rilevarsi che il vizio di motivazione - alla luce dell'avvenuta riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla parte motiva della sentenza (Cass. Sez. Un., sent. 7 aprile 2014, n. 8053, Rv. 629830-01, nonchè, "ex multis", Cass. Sez. 3, ord. 20 novembre 2015, n. 23828, Rv. 637781-01; Cass. Sez. 3, sent. 5 luglio 2017, n. 16502, Rv. 637781-01; Cass. Sez. 1, ord. 30 giugno 2020, n. 13248, Rv. 658088-01), quale conseguenza della "novellazione" del testo dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), disposta dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 134 (applicabile "ratione temporis" al presente giudizio) - costituisce evenienza ormai ipotizzabile solo quando essa risulti affetta da "irriducibile contraddittorietà" (cfr. Cass. Sez. 3, sent. 12 ottobre 2017, n. 23940, Rv. 645828-01; Cass. Sez. 6-3, ord. 25 settembre 2018, n. 22598, Rv. 650880-01), ovvero connotata da "affermazioni inconciliabili" (da ultimo, Cass. Sez. 6-Lav., ord. 25 giugno 2018, n. 16111, Rv. 649628-01), così recando "argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento" (Cass. Sez. Un., sent. 3 novembre 2016, n. 22232, Rv. 641526-01, nonchè, più di recente, Cass. Sez. 6-5, ord. 23 maggio 2019, n. 13977, Rv. 654145-01), mentre "resta irrilevante il semplice difetto di "sufficienza" della motivazione" (Cass. Sez. 2, ord. 13 agosto 2018, n. 20721, Rv. 650018-01).

Nella specie, la pur denunciata contraddittorietà della motivazione - invero, neppure sussistente, alla luce di quanto di seguito si dirà - non appare, comunque, da tale da rendere, per così dire, "imperscrutabile" il percorso argomentativo seguito dalla Corte territoriale, così come richiesto dal vigente testo dell'art. 360 c.p.c..

Infine, neppure ricorre la lamentata violazione dell'art. 1372 c.c., atteso che la sentenza impugnata non ha affatto inteso "traslare" a carico di un soggetto "terzo", rispetto al contratto intercorso tra la A. e il M., il danno conseguente all'inadempimento di quest'ultimo (ciò in cui il ricorrente ravvisa, come detto, anche il profilo di contraddittorietà che inficerebbe la motivazione della sentenza sul punto). La pronuncia della Corte abruzzese, infatti, ha inteso solo ripristinare la situazione patrimoniale della venditrice in una condizione il più possibile vicina a quella che sarebbe stata

esistente se non vi fosse stato, da parte della A., il trasferimento degli immobili con rinuncia all'ipoteca legale.

7. Quanto alle spese del presente giudizio di legittimità, ricorrono giusti motivi per la loro integrale compensazione tra le parti.

Trova, infatti, applicazione nel presente giudizio, "ratione temporis" (essendo stato la fase di primo grado introdotta con citazione del 2 febbraio 2016), il testo dell'art. 92 c.p.c., comma 2, come sostituito del D.L. 12 settembre 2014, n. 132, art. 13, comma 1, convertito, con modificazioni, dalla L. 10 novembre 2014, n. 162, come dichiarato costituzionalmente illegittimo (Corte Cost., sent. 19 aprile 2018, n. 77) nella parte in cui non prevede che il giudice possa compensare le spese tra le parti, parzialmente o per intero, anche qualora sussistano altre analoghe gravi ed eccezionali ragioni, oltre quelle contemplate dal testo della norma, ovvero l'assoluta novità della questione trattata o il mutamento della giurisprudenza rispetto alle questioni dirimenti.

Nel caso di specie, tale "analogia" ragione, grave ed eccezionale, va ravvisata nella singolarità della vicenda portata all'esame dell'autorità giudiziaria, connotata da profili invero peculiari, come attestato sia dagli alterni esiti delle fasi di merito del giudizio, sia dalla necessità di correggere la motivazione della - sentenza la cui legittimità è stata, qui, scrutinata.

8. Infine, stante il rigetto del ricorso, sussiste, a carico del ricorrente, l'obbligo di versare, se eventualmente dovuto secondo un accertamento spettante all'amministrazione giudiziaria (Cass. Sez. Un., sent. 20 febbraio 2020, n. 4315, Rv. 657198-01), l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater.

### ***P.Q.M.***

La Corte rigetta il ricorso, compensando integralmente tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, nel testo introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte delle ricorrenti, se dovuto, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari, in ipotesi, a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

### ***Conclusione***

Così deciso in Roma, all'esito di adunanza camerale della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 2 novembre 2021.

Depositato in Cancelleria il 4 marzo 2022