

Cass., civ. sez. III, del 30 gennaio 2019, n. 2525

3.1. Con il primo motivo - proposto ai sensi, congiuntamente, dei nn. 3) e 4) del comma 1 dell'art. 360 cod. proc. civ. - viene dedotta violazione degli artt. 1103, 1176 e 1218 cod. civ.

Si assume l'irriducibile contraddittorietà del ragionamento svolto dalla Corte partenopea, giacché essa, proprio muovendo dalla constatazione che oggetto della compravendita era la quota di un bene individuato facente parte di una più ampia comunione ereditaria, avrebbe dovuto trarne come conseguenza che il medesimo, per sua stessa natura, non poteva che avere effetti obbligatori.

Difatti, a differenza di quanto accade nella comunione ordinaria, nella quale il rapporto tra il comproprietario del bene (che poi aliena) ed il bene stesso è diretto, nella comunione ereditaria esso è "mediato" dal diritto alla quota ereditaria, diritto in virtù della cui titolarità il coerede è anche comproprietario dei beni costituenti la massa ereditaria, sicché egli è titolare solo di una quota di eredità, e non di una quota ideale della proprietà di ogni singolo bene ereditario, in proporzione alla quota ereditaria medesima.

Orbene, stando così le cose, anche nell'ipotesi in cui la DE fosse stata informata della pendenza del giudizio di divisione, tale circostanza sarebbe stata ininfluenza ai fini dell'assunzione del rischio della mancata assegnazione dell'immobile compravenduto al proprio dante causa, giacché tale rischio era connaturato all'atto di compravendita, o meglio allo stato giuridico dell'immobile acquistato, del quale - osserva il ricorrente - la DE non ha mai affermato di non aver avuto conoscenza o comprensione.

8.1. Il primo motivo di ricorso - che, peraltro, si articola in due diverse censure - non è fondato.

La tesi sviluppata dal ricorrente, benché suggestivamente argomentata, non coglie nel segno.

Non può condividersi, infatti, l'assunto su cui essa si fonda, ovvero che la qualificazione della vendita "de qua" come avente effetti obbligatori escluda la responsabilità del notaio, per non avere effettuato le ricerche e, dunque, prospettato - all'esito di esse - che vi era già un'azione di divisione giudiziale trascritta.

Invero, colui che acquista una quota ideale di beni facenti parte di una comunione ereditaria, ignorando - per carenza della dovuta informazione da parte del notaio (e della parte venditrice) - che già pende procedimento divisionale, non può essere considerato alla stregua di chi, invece, opera l'acquisto conoscendo tale circostanza, o, addirittura, lo realizza senza la pendenza di alcuna divisione. La circostanza che, in tutti questi casi, la vendita abbia effetti obbligatori non assume rilevanza in relazione a quanto - rispettivamente, dal notaio, nella corretta esecuzione della propria prestazione professionale, e dalla parte venditrice, ex artt. 1337 cod. civ. - è doveroso aspettarsi, nel momento in cui la parte acquirente si determini all'acquisto.

Difatti, è sul piano della libera formazione della volontà negoziale che la condizione di chi sia a conoscenza della pendenza del procedimento divisionale (o, a maggior ragione, della sua inesistenza) risulta diversa da quella di chi sia, viceversa, all'oscuro di tale circostanza. Non è, infatti, la stessa cosa acquistare la quota ideale in un contesto in cui essa si ponga come "res litigiosa", perché gli eredi (ivi compreso il venditore) non si sono messi d'accordo su come dividere avendo già instaurato il giudizio divisionale, e acquistare, invece, in una situazione in cui non è certo se la divisione si dovrà fare in un giudizio o potrà avvenire amichevolmente.

Tanto è sufficiente per ritenere - ponendo a confronto le due situazioni - che, nel primo caso, l'acquirente non è messo in condizione di valutare pienamente l'opportunità (e la convenienza) dell'affare, dipendendo non solo la scelta di addivenire alla conclusione del contratto, ma anche quella di stipularlo a condizioni economiche differenti, proprio dalla ponderazione della situazione di litigiosità della "res", nonché, al limite, dallo stato in cui la procedura divisionale si trovi.

D'altra parte, a conferma della qui proposta conclusione, non pare irrilevante osservare come, nella più recente giurisprudenza di questa Corte, vi sia una tendenza a valorizzare, nella formazione del contratto, la tutela della libertà negoziale rispetto a comportamenti che - sebbene non assumano propriamente rilievo quali vizi del consenso - si presentano in contrasto con l'obbligo di buona fede, rivelandosi idonei ad indurre il contraente che ne sia vittima a realizzare un assetto di interessi più svantaggioso rispetto a quello che sarebbe scaturito in loro assenza (cfr. Cass. Sez. 3, sent. 17 settembre 2013, n. 21255, Rv. 628701-01; Cass. Sez. 1, sent. 23 marzo 2016, n. 5726, Rv. 639093-01).

Orbene, 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, potendo, al riguardo, utilmente richiamarsi il principio secondo cui esso, "richiesto della redazione di un atto pubblico di trasferimento immobiliare ha l'obbligo di compiere le attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, è tenuto ad effettuare le visure catastali e ipotecarie, la cui eventuale omissione è fonte di responsabilità per violazione non già dell'obbligo di diligenza professionale qualificata, ma 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" (cfr. Cass. Sez. 3, sent. 20 agosto 2015, n. 16990, Rv. 636622-01).