

# **BGer 4A 427/2013 vom 10. Februar 2014**

Bundesgericht, 2014-02-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_427\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_427_2013)

FR: TF 4A 427/2013 du 10 février 2014

IT: TF 4A 427/2013 del 10 febbraio 2014

## **Regeste**

responsabilità notarile | Diritto delle obbligazioni (in generale)

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Pretore e Camera d'appello hanno giudicato applicando le regole della responsabilità aquiliana degli art. 41 segg. CO. L'attrice osserva giustamente ch'esse valgono diritto cantonale suppletorio, ma il ragionamento che la conduce a questa conclusione non è preciso. L'attività ministeriale del notaio è retta dal diritto pubblico. Il Cantone Ticino ha fatto uso della competenza legislativa conferitagli dall' art. 61 cpv. 1 CO in materia di responsabilità adottando la legge sul notariato del 23 febbraio 1983 (LN - RL/TI 3.2.2.1), il cui art. 6 rinvia appunto al diritto federale sulla responsabilità per atti illeciti (per maggiori dettagli si veda la sentenza 4C.43/1999 del 14 luglio 1999, consid. 2). Il ricorso in materia civile rimane tuttavia proponibile, nonostante la natura pubblica della causa, poiché le norme di diritto pubblico cantonale applicate sono in rapporto diretto con il diritto civile nel senso dell' art. 72 cpv. 2 lett. b LTF (sentenza 4A\_620/2011 del 3 aprile 2012, consid. 1.1; cfr. anche DTF 133 III 462 consid. 2.1). Per il resto il gravame è presentato dalla parte soccombente nella sede cantonale ( art. 76 cpv. 1 lett. a LTF ), è tempestivo ( art. 100 cpv. 1 LTF ) ed è volto contro una sentenza finale ( art. 90 LTF ) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza ( art. 75 LTF ) in una causa dal valore litigioso superiore a fr. 30'000.-- ( art. 74 cpv. 1 lett. b LTF ). Esso è perciò ammissibile.

### **E. 2**

La violazione del diritto federale è motivo di ricorso secondo l' art. 95 lett. a LTF . Il Tribunale federale esamina d'ufficio l'applicazione del diritto federale ( art. 106 cpv. 1 LTF ). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , il cui mancato rispetto conduce all'inammissibilità del gravame, esso considera di regola solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso ( DTF 134 III 102 consid. 1.1). La violazione del diritto cantonale non può invece essere fatta valere davanti al Tribunale federale, con eccezione dei casi previsti all'art. 95 lett. c, d, e LTF. Il ricorrente può però prevalersi del fatto che la cattiva applicazione del diritto cantonale viola il diritto federale, in particolare il divieto dell'arbitrio sancito dall' art. 9 Cost. Questa censura esige una motivazione specifica nel senso dell' art. 106 cpv. 2 LTF . Non basta criticare la decisione cantonale come se ci si trovasse in istanza d'appello, opponendo la propria tesi a quella dell'autorità inferiore; occorre spiegare almeno succintamente qual è il diritto costituzionale leso e in cosa consiste la violazione, per giungere a dimostrare che la decisione impugnata poggia su di un'applicazione della legge manifestamente insostenibile ( DTF 134 II 349 consid. 3 e rif.). In linea di massima il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore ( art. 105 cpv. 1 LTF ). Può

scostarsene o completarlo solo se è stato effettuato in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto ( art. 105 cpv. 2 LTF ). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa ( art. 97 cpv. 1 LTF ). Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - che significa arbitrario (DTF 133 II 249 consid. 1.2.2) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle predette esigenze poste dall' art. 106 cpv. 2 LTF (cfr. anche DTF 134 III 244 consid. 2.2). Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e dell'accertamento dei fatti in genere), il ricorrente che invoca l'arbitrio deve dimostrare che la sentenza impugnata ha ignorato il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, ha omesso senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ha ammesso o negato un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile ( DTF 129 III 8 consid. 2).

### **E. 3**

La Corte cantonale ha costatato che, a norma di contratto, il prezzo di fr. 1'600'000.-- andava pagato alla venditrice mediante bonifico bancario, il notaio doveva provvedere all'iscrizione nel registro fondiario e il trapasso di possesso, utili e rischi sarebbe avvenuto il 29 agosto 2002, giorno della firma del contratto. Ha inoltre accertato che la venditrice era stata rappresentata all'atto della firma da E.\_\_\_\_\_, architetto attivo da decenni nel settore immobiliare. Nell'ambito dell'inchiesta penale la venditrice aveva riferito che intratteneva con C.\_\_\_\_\_ rapporti di amicizia e fiducia e che non aveva concordato con gli acquirenti una data precisa per il pagamento, che avrebbe dovuto essere effettuato "sull'arco di poco tempo nel senso di qualche settimana dopo la firma del rogito". Venditrice e acquirenti, hanno aggiunto i giudici ticinesi, si erano incontrati in precedenza per la consegna delle chiavi e diverse spiegazioni riguardanti la villa; inoltre, poco prima o poco dopo la firma gli acquirenti avevano pagato fr. 200'000.-- per l'arredamento. La sentenza accerta infine che il marito della venditrice ha dichiarato che il contratto notarile riproduceva quanto concordato e che E.\_\_\_\_\_ ha confermato che il testo firmato corrispondeva alla bozza che la venditrice gli aveva mostrato. Sulla base di questi accertamenti i giudici ticinesi hanno concluso che il notaio non è venuto meno ai propri doveri. Di fronte a persone cognite del settore immobiliare non era compito suo indagare maggiormente sugli accordi riprodotti correttamente nel contratto, chiari e univoci, né informare le parti più di quanto fatto. Essi hanno precisato che il convenuto non aveva ricevuto il mandato di verificare che il prezzo fosse stato soluto prima dell'iscrizione nel registro fondiario, che un obbligo del genere non è previsto dal diritto federale o cantonale e che tale circostanza non costituiva neppure elemento soggettivamente essenziale della compravendita, poiché la data del pagamento, concordata soltanto a grandi linee, non era importante per la venditrice in ragione dei rapporti di fiducia e amicizia che intratteneva con C.\_\_\_\_\_. Da ultimo il Tribunale d'appello ha osservato che l'attrice non aveva preteso l'iscrizione dell'ipoteca legale a garanzia del pagamento del prezzo, benché il notaio l'avesse informata di tale facoltà.

### **E. 4**

Con la sua prima censura l'attrice lamenta la manifesta violazione dell' art. 184 cpv. 2 CO , poiché "il notaio si è distanziato, senza valide ragioni e senza spiegazione alcuna, dal

principio di simultaneità delle prestazioni sancito dalla precitata norma". A suo parere, siccome le parti non avevano pattuito diversamente, il prezzo avrebbe dovuto essere pagato al momento dell'iscrizione del trapasso di proprietà nel registro fondiario. Per l' art. 184 cpv. 2 CO il venditore e il compratore sono tenuti a effettuare contemporaneamente le loro prestazioni, a meno che vi siano patti o usi diversi. Questa norma definisce diritti e obblighi dei contraenti, non i doveri del notaio. Essa potrebbe tutt'al più essere di rilievo per la valutazione del comportamento del notaio qualora egli fosse stato incaricato di verificare la contemporaneità delle prestazioni. Nel caso specifico quest'eventualità cozza tuttavia contro l'accertamento dell'autorità cantonale secondo cui le parti non avevano conferito al notaio il mandato di sincerarsi del pagamento del prezzo prima di procedere all'iscrizione del trapasso di proprietà nel registro fondiario. Per di più, tale condizione non era nemmeno voluta dalle parti, le quali, sempre secondo gli accertamenti della sentenza impugnata, avevano stabilito che il prezzo sarebbe stato pagato qualche settimana dopo la firma del contratto, senza concordare una data precisa, in ragione anche dei buoni rapporti che intrattenevano. Questi accertamenti, che la ricorrente non contesta, perlomeno non nelle forme richieste (cfr. consid. 2), vincolano il Tribunale federale. La censura della manifesta violazione dell' art. 184 cpv. 2 CO (e cioè dell' art. 9 Cost. ), nella limitata misura in cui è ammissibile, è perciò infondata.

#### **E. 5**

Nel seguito del gravame l'attrice si duole della violazione di diverse disposizioni della legge ticinese sul notariato: l'art. 4 cpv. 2 concernente il dovere del notaio d'informare le parti sugli obblighi e i diritti insiti nell'atto che sottoscrivono, l'art. 42 cpv. 1 n. 4 che prescrive la formulazione chiara dei patti e della volontà delle parti, l'art. 57 secondo il quale il notaio è tenuto a presentare le richieste di iscrizione nel registro fondiario "nell'interesse delle parti". All'attrice sfugge tuttavia che nell'ambito del ricorso in materia civile l'applicazione del diritto cantonale non può essere censurata come tale, ma solo per il tramite di un diritto costituzionale, e che a tale riguardo occorre una motivazione qualificata ( art. 106 cpv. 2 LTF ; cfr. consid. 2). L'attrice non indica la norma costituzionale che l'autorità cantonale avrebbe violato, per esempio il divieto d'arbitrio ( art. 9 Cost. ), e argomenta in modo del tutto appellatorio, commentando liberamente le disposizioni del diritto cantonale e confrontandosi solo in minima parte con le motivazioni del giudizio impugnato. Pone inoltre a fondamento delle proprie considerazioni i fatti interpretati a suo modo, senza considerare né censurare d'arbitrio quelli accertati dalla Corte ticinese, che rimangono pertanto vincolanti per il Tribunale federale (cfr. consid. 2). Ne viene che tutte queste argomentazioni sono inammissibili.

#### **E. 6**

Nell'ultima parte del gravame l'attrice affronta i temi del danno, del nesso causale e della colpa. Anche questi argomenti sono inammissibili, poiché riguardano aspetti della responsabilità sui quali l'autorità cantonale, avendo negato preliminarmente la commissione di un atto illecito, non si è pronunciata.

#### **E. 7**

Il ricorso, per quanto ammissibile, è di conseguenza infondato. Le spese seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.