



ESECUZIONE IMMOBILIARE - VENDITA - CON INCANTO (O ALL'ASTA).

CASS. CIV., SEZ. III, 8 FEBBRAIO 2012, N. 1765.

In tema di esecuzione immobiliare con vendita all'incanto per persona da nominare, il committente è tenuto a conferire apposito mandato all'avvocato incaricato ed a saldare il prezzo: in mancanza, la perdita della cauzione già versata e la diversa aggiudicazione a favore dell'avvocato, presente alla vendita, libera, totalmente o parzialmente, quest'ultimo da responsabilità, salvo sussista superficialità, di cui va accertata la misura dell'incidenza, nello svolgimento dell'incarico professionale.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SPIRITO Angelo	- Presidente -
Dott. GIACALONE Giovanni	- Consigliere -
Dott. DE STEFANO Franco	- rel. Consigliere -
Dott. SCARANO Luigi A.	- Consigliere -
Dott. CARLUCCIO Giuseppa	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 4221-2011 proposto da:

P.T. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA SILVIO PELLICO 44, presso lo studio dell'avvocato CARONE FABIANI ACHILLE, rappresentato e difeso dall'avvocato D'ANGELO GALLO GUERINO giusta delega in atti;
- ricorrente -

contro

COOPERATIVA EDERA S.R.L. (OMISSIS) in persona del proprio legale rappresentante sig. C.V., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA MERULANA 234, presso lo studio dell'avvocato BOLOGNA GIULIANO, rappresentata e difesa dall'avvocato DI LIBERATORE LUIGI

giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 824/2010 della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA, depositata il 28/10/2010 R.G.N. 1424/2005;



udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 11/01/2012 dal Consigliere Dott. FRANCO DE STEFANO;
udito l'Avvocato GUERINO D'ANGELO GALLO; udito l'Avvocato ACHILLE CARONE FABIANI per delega;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO Libertino Alberto che ha concluso con il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. L'avv. D.F.M. ricorre per la cassazione della sentenza n. 1774 del 22.9.10 della Corte di appello di Venezia, addotta come notificatagli in data 11.11.10, con cui, in riforma della sentenza del tribunale di quel capoluogo, è stata ritenuta sussistente una sua colpa professionale, concorrente con quella del cliente M.L., nello svolgimento dell'incarico - da lui affidatogli - di partecipare agli incanti di un immobile oggetto di espropriazione, con conseguente sua condanna alla somma di Euro 34.189, a titolo del 50% dei danni patiti dal cliente e consistenti nella perdita della cauzione. E tanto per avere la corte territoriale, contrariamente al tribunale, che aveva ritenuto imputabile alla scelta del cliente il mancato versamento del saldo prezzo e la conseguente perdita della cauzione, ravvisato la colpa professionale nell'incompletezza dell'informazione fornita al cliente, temperata dalla condotta incerta e fuorviante di questi e dall'accordo tra il medesimo e l'avvocato in ordine al mancato pagamento del prezzo.

2. Al ricorso del D., articolato su due motivi, replica con controricorso, contenente anche ricorso incidentale articolato su di un motivo, il M.; per contrastare tale ulteriore gravame il ricorrente principale - che prende poi parte alla discussione orale alla pubblica udienza del giorno 11.1.12 - deposita controricorso, cui ribatte con memoria ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ. la controparte.

MOTIVI DELLA DECISIONE

3. Il D. sviluppa due motivi:

3.1. un primo, di "violazione e falsa applicazione della norma di diritto prevista dall'art. 1223 c.c. che richiede la sussistenza del nesso causale tra l'inadempimento ed il danno evidenziatosi", con il quale egli esclude un nesso causale tra qualsiasi sua condotta ed il danno patito dal cliente, attribuendo esclusivamente la scelta alla libera ed autonoma determinazione di quest'ultimo di non rilasciare il mandato ai sensi dell'art. 583 cod. proc. civ. e di non corrispondere il saldo del prezzo;

3.2. un secondo, di "omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un fatto controverso e decisivo per il ... giudizio", con il quale contesta l'affermazione della sua colpa professionale nella superficialità al momento dell'incarico e ribadisce la sussistenza di idonei elementi probatori sulla piena autonomia della decisione del suo cliente in ordine al mancato versamento del prezzo, corroborata dal parere anche di altro avvocato.



4. Dal canto suo, il M. contesta la ricostruzione dei fatti operata da controparte e ribadisce la sussistenza della colpa professionale del suo avvocato, ma, con il ricorso incidentale, nega pure che vi sia stato qualunque apporto causale della propria condotta alla verificazione del danno ed ascrive ad un vizio motivazionale l'opposta conclusione della corte territoriale; ed a tale ricorso incidentale replica il D., con controricorso, riproducendo ulteriori documenti dagli atti di causa ed insistendo per l'assenza di un nesso causale tra la propria condotta ed il danno del cliente.

5. Va premesso che la colpa professionale viene dalla corte territoriale individuata: nell'aver il professionista "partecipato all'incanto in assenza delle condizioni necessarie, tra le quali una corretta informazione del cliente circa le modalità dell'incanto, una qual sorta di superficialità al momento dell'incarico - come emergente dalle deposizioni testimoniali dello stesso collaboratore del legale - l'incerta disponibilità del terzo eventuale aggiudicatario, finalizzata ad evitare quanto stava per verificarsi nel caso concreto, ossia l'aggiudicazione definitiva in capo a colui, il professionista, che partecipava all'asta".

Ciò posto:

5.1. va ricordato che, a termini dell'art. 583 cod. proc. civ., nell'aggiudicazione per persona da nominare, disciplinata dall'art. 579, u.c. (a mente del quale "i procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare"), "il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato" e, "in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore";

5.2. va rilevato che, nel caso di specie, la perdita della cauzione versata al momento dell'istanza di partecipazione all'incanto e pacificamente fornita dal cliente, non è dovuta allora alla mancata dichiarazione ai sensi dell'art. 583 cod. proc. civ., ma esclusivamente al mancato versamento del saldo del prezzo; infatti, a norma dell'art. 587 cod. proc. civ., la perdita della cauzione è pronunciata a titolo di multa con decreto del giudice dell'esecuzione (che provvede pure a disporre un nuovo incanto) se il prezzo non è saldato nel termine stabilito;

5.3. va notato che, dalla stessa impostazione dei contrapposti ricorsi, emerge piuttosto che sia il cliente che il professionista sono incorsi in un errore di interpretazione del bando di vendita, perfino riprodotto nel corpo del ricorso del D. (pag. 3);

eppure:

- da esso si evince inequivocabilmente che ciò che viene posto in vendita è un immobile, nel corso del resto di un'esecuzione immobiliare e con espresso rinvio alla compiuta descrizione in perizia, e non già l'azienda;

- del resto, nella comunicazione del D. in data 2.11.99, riprodotta integralmente a pag. 9 del ricorso principale (quarto e terzo periodo dalla fine) e successiva di oltre un mese all'incanto del dì 1.10.99, risulta che solo in tempo successivo all'aggiudicazione lo stesso legale aveva accertato, adducendo non essergli stata messa a disposizione la perizia di stima in tempo precedente, che oggetto della vendita era il solo immobile e non l'intera azienda alberghiera:



così accettando o facendo correre al cliente il rischio di tale incompleta acquisizione di informazioni invece indispensabili;

- corrisponde del resto a nozioni giuridiche basilari la distinzione tra azienda, che è suscettibile di comprendere tanto beni mobili che immobili, ed immobile puro e semplice, come pure la circostanza che un'espropriazione immobiliare non può che riguardare soltanto quest'ultimo e giammai un'azienda, unitariamente considerata, come invece è normale accada nella ben diversa fattispecie della vendita fallimentare;

- è peraltro altrettanto vero che le viste nozioni non sono di immediata percepibilità od evidentemente elementari anche per la generalità dei consociati, salva la valutazione delle loro condizioni, da operarsi caso per caso dal giudice del merito:

occorrendo tener conto, quanto alla fattispecie in esame, del fatto che comunque il soggetto che non può presumersi esperto del settore (pacifica essendo la sua attività di imprenditore estraneo al mondo del diritto) si era affidato appunto ad un professionista perchè, sul presupposto ovviamente implicito della corretta individuazione del bene offerto in vendita, lo assistesse nell'operazione della partecipazione a quest'ultima.

6. Così ricostruita la vicenda, va poi rimarcato che, in violazione del principio di autosufficienza del ricorso per cassazione (applicabile tanto a quello principale che a quello incidentale), non sono riportati testualmente gli atti con cui le parti si sono costituite in giudizio, negli indispensabili passaggi in cui si individua la causa petendi e cioè la specifica inadempienza o colpa del professionista attribuita dal cliente attore; ne deriva la necessità di rifarsi esclusivamente alla ricostruzione che di essa fa la gravata sentenza: e non potendo rilevare la prospettazione in parte diversa operata nella memoria ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ., la quale non ha la funzione di modificare il tema del gravame, ma solo di illustrare tesi e richieste già ritualmente addotte.

7. Tale difetto di autosufficienza travolge in radice il ricorso incidentale, nella parte relativa ad ulteriori profili di risarcimento del danno asseritamente omessi o negati dalla corte territoriale; mentre, in ordine all'individuazione della sussistenza o meno di un nesso causale tra la condotta del professionista ed il potenziale danno dedotto, oggetto degli ammissibili profili dei due ricorsi, può unitariamente considerarsi che possono qui essere esaminati i soli profili di responsabilità professionale in concreto ravvisati dalla corte territoriale.

Eppure, quanto ad essi:

7.1. non sussiste quello della mancanza di una corretta informazione, perchè la corte territoriale la riferisce esclusivamente alle modalità dell'incanto: le quali, invece, non solo sono predeterminate per legge, ma comunque non hanno avuto la benchè minima efficacia causale in ordine alla perdita della cauzione a titolo di multa, da ascriversi invece - per quanto detto - alla diversa condotta del mancato versamento del prezzo successivo all'aggiudicazione, dovuto alla libera determinazione del dominus dell'affare;

7.2. è contraddittoria e carente la motivazione in ordine a quello di una "certa superficialità", non avendola specificata la corte territoriale se non con un generico riferimento alle deposizioni testimoniali: ma, in quanto tale, dal contenuto sostanzialmente evanescente e non di per sè idoneo a configurare una specifica violazione di doveri professionali;



7.3. non sussiste infine quello dell'incerta disponibilità del terzo eventuale aggiudicatario ovvero del dominus dell'affare e, quindi, della mancata dichiarazione della persona da nominare, siccome questa integra un fatto volontario di quest'ultimo e comunque il danno che la stessa corte ne fa derivare, cioè l'aggiudicazione definitiva in capo al professionista, non è quello individuato appena poco prima, vale a dire la perdita della cauzione;

7.4. ancora, la corte territoriale, pur avendo ravvisato una siffatta colpa, la tempera con il riscontro di un vero e proprio accordo consapevole del cliente in ordine al mancato versamento del prezzo:

evento che, di per sè e in astratto, vale a dire senza altre considerazioni sull'incidenza causale di altri eventi o condotte, potrebbe configurarsi come idoneo a interrompere il nesso eziologico tra l'originaria colpa ed il danno successivo.

8. E' vero che nel ricorso incidentale sono prospettati, quali motivi di responsabilità, quelli di una non corretta informazione riferita non solo alle modalità di partecipazione all'asta, ma a quest'ultima generalmente intesa; e tuttavia, per la vista omessa riproduzione, nel corpo del ricorso incidentale, dei passaggi degli atti introduttivi da cui desumere la specifica causa petendi, non è questa corte di legittimità in grado di verificare che tale specifico profilo di colpa professionale (difettosa o mancata acquisizione di informazioni indispensabili per la corretta raffigurazione, comprensione e valutazione dell'oggetto della vendita agli incanti) sia stato adeguatamente introdotto nei gradi di merito e sottoposto al contraddittorio delle parti.

9. Resta da concludere, pertanto, nel senso della scorrettezza della prima e dell'ultima delle valutazioni operate dalla corte territoriale, come pure nel senso dell'insufficienza della valutazione della superficialità al momento dell'incarico, nonchè dell'inammissibilità delle ulteriori pretese di risarcimento, fondate sui profili diversi appena ricostruiti, del M.:

- in sostanza, nella fattispecie il danno del cliente può in astratto configurarsi non già nella perdita della cauzione, ma nelle conseguenze - tutte da individuarsi dal giudice del merito, se ritualmente prefigurate - di un'eventuale carenza dell'attività di consulenza od assistenza dell'avvocato al momento decisivo della determinazione di partecipare all'incanto con l'erogazione della provvista per la cauzione;

e sempre che però tali condotte siano state idoneamente dedotte in tal senso dal preteso danneggiato entro il termine di maturazione delle preclusioni assertive in primo grado e siano ritenute provate dal giudice del merito;

mentre anche il ruolo del danneggiato, ai sensi dell'art. 1227 cod. civ., va rapportato e verificato in relazione a tale profilo, sempre nel rispetto delle tesi ritualmente dedotte entro il termine di maturazione delle preclusioni istruttorie.

10. Ne conseguono l'accoglimento per quanto di ragione del ricorso principale e la dichiarazione di inammissibilità di quello incidentale; e si impone, con la corrispondente cassazione della gravata sentenza, il rinvio alla medesima corte territoriale, in diversa composizione, affinché essa, nei limiti propri del giudizio di rinvio:

tenga ferma l'esclusione di un nesso causale tra mancata indicazione del terzo e perdita della cauzione, in quanto dipendente quest'ultima da un accordo tra le parti;



- valuti nuovamente la sussistenza o meno - e, in caso positivo, la misura dell'eventuale incidenza - della colpa professionale con adeguata specificazione della ritenuta "superficialità" al momento dell'incarico, alla stregua delle concrete doglianze mosse tempestivamente dal cliente in ordine ad eventuali altri profili di danno - diversi dalla perdita della cauzione - se prospettati entro la maturazione delle preclusioni assertive in primo grado;
- valuti l'applicabilità dell'art. 1227 cod. civ., su di un eventuale concorso dell'azione colposa del danneggiato, alla stregua delle difese tempestivamente dispiegate entro il medesimo termine di maturazione delle preclusioni assertive, nella parte in cui tanto non è precluso dalla vista inammissibilità del ricorso incidentale;
- provveda anche sulle spese del giudizio di legittimità in base ad una valutazione unitaria dell'esito della lite.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso principale per quanto di ragione e dichiara inammissibile il ricorso incidentale; cassa, in relazione alla censura accolta, la gravata sentenza e rinvia alla Corte di appello di Venezia, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Terza civile della Corte Suprema di Cassazione, il 11 gennaio 2012.

Depositato in Cancelleria il 8 febbraio 2012