

ma tale impostazione, specificando meglio quali sono i limiti entro cui è lecito lo scambio di dati personali.

La tensione è nuovamente emersa in sede europea con la proposta di direttiva sui contratti di fornitura digitale<sup>22</sup>, applicabile ai “contratti in cui il fornitore fornisce contenuto digitale al consumatore, o si impegna a farlo, e in cambio del quale il consumatore corrisponde un prezzo oppure fornisce attivamente una controprestazione non pecuniaria sotto forma di dati personali o di qualsiasi dato” (art. 3, par. 1). La locuzione “in cambio” ha suscitato le perplessità del Garante europeo per la protezione dei dati personali, che ha contestato la qualifica dei dati come controprestazione<sup>23</sup>. La soluzione di compromesso adottata dal Consiglio, che prevede di evitare l'utilizzo del termine controprestazione con riguardo ai dati personali e che riafferma in ogni caso la prevalenza della normativa in materia di protezione dei dati personali<sup>24</sup>, pare in realtà

essenzialmente nominalistica e non sopisce la tensione tra una normativa (quella in tema di dati personali) che, pur senza vietarle, guarda con sospetto le operazioni di *tying*, e un'altra (la proposta di direttiva) che invece considera queste come ipotesi fisiologiche.

In realtà scopo precipuo di direttiva non è quello di discriminare il trattamento lecito da quello illecito, bensì solo quello di riconoscere in ogni caso determinati diritti ai consumatori. Resta però vero che il riferimento contenuto nella proposta di direttiva si spiegherebbe male se si trattasse di fenomeno *tout court* illecito e dunque necessariamente contrastato dall'ordinamento. Anche alla luce di ciò, si rafforza quella interpretazione prudente condivisa dalla sentenza in commento secondo cui “l'ordinamento non vieta lo scambio di dati personali, ma esige tuttavia che tale scambio sia frutto di un consenso pieno ed in nessun modo coartato”<sup>25</sup>.

## Trascrizione

Cassazione civile, Sez. III, 28 giugno 2018, n. 17054 (ordinanza) – Pres. Frasca – Rel. Graziosi – B.B. (avv. Donnini) – A.C. (avv. Mariani). *Cassa App. Ancona*, 28 gennaio 2016.

### Trascrizione e conservatorie dei registri immobiliari – Nota – Errori – Conseguenza

*Il notaio che, nell'eseguire una trascrizione di un atto da lui rogato, includa erroneamente nella nota di trascrizione beni non oggetto di vendita, risponde dei danni subiti dal venditore qualora i beni erroneamente indicati siano pignorati dai creditori dell'acquirente. (Massima non ufficiale)*

*Omissis.* – Svolgimento del processo Con sentenza del 18 dicembre 2008 il Tribunale di Pesaro condannava il notaio A.C. a risarcire, per responsabilità professionale, B.B. dei danni – equitativamente liquidati – derivatigli dall'erronea indicazione dei mappali di un immobile trasferito il 29 luglio 2008 da B.B. al fratello B.G., con rettifica trascritta soltanto il 26 ottobre 2001: nel frattempo infatti il bene era stato pignorato – e il pignoramento era stato trascritto il 13 luglio 2001 – da un creditore di B.G. (che a causa dell'errore ne appariva proprietario), e per impedire la prosecuzione della procedura esecutiva B.B., suo reale proprietario, aveva dovuto attivarsi e sostenere spese, venendogli inoltre negato il credito bancario. Avendo l'A. proposto

appello principale e il B. appello incidentale, la Corte d'appello di Ancona, con sentenza del 21 luglio 2015-28 gennaio 2016, accoglieva l'appello principale – escludendo il nesso causale tra l'errore del notaio e il danno patito dal B. – e rigettava l'appello incidentale, compensando le spese. Il B. ha proposto ricorso, articolato in due motivi, illustrati anche con memoria; si è difeso l'A. con controricorso.

#### Motivi della decisione

*(Omissis).*

1. Il primo motivo denuncia, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, errata o falsa applicazione degli artt. 2644, 2659 e 2826 c.c., in ordine alla rilevanza dei dati catastali ai fini della opponibilità ai terzi.

Osserva il ricorrente che la corte territoriale ha ritenuto che, nonostante l'errore sui dati catastali in cui era incorso il notaio A., l'immobile venduto era comunque identificabile tramite la sua descrizione nell'atto di compravendita. Questo asserto viene censurato perché – adduce il ricorrente attiene ai rapporti tra venditore e acquirente, laddove nel caso in esame si tratta di opponibilità ai terzi dell'atto trascritto; e i terzi devono tenere in conto esclusivamente la nota di trascrizione dell'atto, ai fini della opponibilità, in base al principio dell'autosufficienza della nota stessa, che è l'unica fonte di pubblicità immobiliare per i terzi, come riconosciuto dalla giurisprudenza di questa Suprema Corte. L'individuazione del contenuto della trascrizione grava sulla responsabilità di chi la richiede, redigendo la nota di trascrizione ex art. 2659 c.c.; e la rettifica del contratto ai sensi dell'art. 1432 c.c., non apporta eccezione ai principi

*mation Technology and Electronic Commerce Law*, 2017, 8, 5; G. Resta, V. Zeno-Zencovich, *Volontà e consenso nella fruizione dei servizi in rete*, in *Riv. Trim. Dir. Proc. Civ.*, 2018, 432.

<sup>22</sup> Proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio relativa a determinati aspetti dei contratti di fornitura di contenuto digitale, 9 dicembre 2015, COM(2015) 634 final. Sul rapporto tra la normativa in materia di protezione di dati personali e la proposta di direttiva in questione, cfr. S. Thobani, *I requisiti del consenso al trattamento dei dati personali*, cit., 59; G. Resta-V. Zeno-Zencovich, *Volontà e consenso nella fruizione dei servizi in rete*, cit., 420 e segg.

<sup>23</sup> Garante europeo per la protezione dei dati personali, *Opinion 4/2017 on the Proposal for a Directive on certain aspects concerning contracts for supply of digital content*, 14 marzo 2017.

<sup>24</sup> Consiglio dell'Unione europea, Fascicolo interistituzionale 2015/0287, doc. 9901/2017, 1° giugno 2017, 4-5.

<sup>25</sup> Nello stesso senso S. Thobani, *La libertà del consenso al trattamento dei dati personali*, cit., 523 (“Seguendo questo modello, l'ordinamento non disapprova lo scambio di dati personali; semplicemente vuole assicurare che tale scambio sia frutto di un consenso non coartato”). Cfr. anche G. Resta-V. Zeno-Zencovich, *Volontà e consenso nella fruizione dei servizi in rete*, cit., 432 e segg.

della trascrizione, per cui, ai fini dell'opponibilità ai terzi dell'atto di alienazione con errore poi rettificato, vale il criterio della anteriorità della trascrizione ex art. 1445 c.c. Pertanto il Tribunale aveva correttamente applicato il principio della anteriorità della trascrizione del pignoramento rispetto alla successiva rettifica: di qui l'esistenza del nesso causale tra l'erronea trascrizione operata dal notaio e il danno subito dal B., ovvero gli esborsi necessari per evitare che l'immobile fosse messo all'asta in conseguenza dell'iscrizione dell'ipoteca e del pignoramento effettuati prima della ritardata trascrizione corretta del bene. E infatti il giudice dell'esecuzione aveva revocato la sospensione dell'esecuzione, dapprima concessa, proprio perché la rettifica era stata annotata il 26 ottobre 2001 laddove il pignoramento era stato trascritto il 13 luglio 2001.

2. Il motivo è manifestamente fondato poiché consolidata giurisprudenza di questa Suprema Corte insegna che, in diretta conseguenza della conformazione del sistema di pubblicità immobiliare, la opponibilità ai terzi di un atto trascritto si rapporta esclusivamente alla nota di trascrizione, e quindi non investe, come asserisce invece la corte territoriale, il contenuto dell'atto trascritto. Così in modo inequivoco si esprime il giudice nomofilattico: "Nel nostro ordinamento la pubblicità immobiliare che si attua con il sistema della trascrizione è imperniata su principi formali, in forza dei quali il terzo che è rimasto estraneo all'atto trascritto, per individuare l'oggetto cui l'atto si riferisce attraverso la notizia che ne dà la pubblicità stessa, deve esclusivamente fare affidamento sul contenuto con cui la notizia dell'intervento dell'atto è riferita nei registri immobiliari; e, rispetto al terzo, l'atto cui la notizia si riferisce e, quindi, il suo oggetto, affinché la pubblicità - notizia possa svolgere effetti nei suoi confronti, risultano individuati esclusivamente da quel contenuto, la cui individuazione è

affidata, a sua volta, all'esclusiva responsabilità del soggetto che richiede la trascrizione, sul quale, per quel che interessa gli atti tra vivi, incombe l'onere di procedervi redigendo la nota di trascrizione (art. 2659 c.c.), che, come viene dalla legge dettagliatamente specificato, si sostanzia in una rappresentazione per riassunto dell'atto da trascrivere. Una volta redatta la nota, ed avvenuta la trascrizione sulla sua base, il contenuto della pubblicità - notizia è solo quello da essa desumibile e, su chi della notizia si avvale (almeno agli effetti delle conseguenze che la legge ricollega alla trascrizione in punto di circolazione dei beni immobiliari), non incombe alcun onere di controllo ulteriore. (Cass. sez. 3, 8 marzo 2005 n. 5002, invocata con pertinenza anche nel ricorso; e successivamente sulla stessa linea, tra gli arresti massimati, Cass. sez. 3, 1° giugno 2006 n. 13137, Cass. sez. 2, 5 marzo 2007 n. 5028, Cass. sez. 3, 31 agosto 2009 n. 18892 e Cass. sez. 1, 18 settembre 2009 n. 20144).

Pretermettendo in toto tale certa lex, la corte territoriale, a ben guardare, ha parificato la posizione dei terzi a quella delle parti della compravendita, che, ictu oculi, conseguono una conoscenza diretta del contenuto dell'atto, che prescinde dal meccanismo di pubblicità immobiliare dettato dal codice. Del tutto illogica, prima ancora che erronea, è pertanto tale equiparazione degli estranei all'atto con i suoi contraenti, equiparazione sulla cui base la corte territoriale ha in effetti eliso il nesso causale tra l'erronea trascrizione e l'esecuzione immobiliare (v. motivazione della sentenza impugnata, pagine 34). Se, in realtà, il terzo equivalesse alla parte, il sistema di pubblicità immobiliare, alla fin fine, neppure occorrerebbe, in quanto la pubblicità diverrebbe un elemento intrinseco presente nell'atto stesso. A questa meta, in ultima analisi, è di fatto pervenuta la corte territoriale, rendendo irrilevante il contenuto della nota di trascrizione. - *Omissis*.

## Errori nelle note di trascrizione ed errori nelle sentenze sulla trascrizione

Gianluca Sicchiero\*

La nota di trascrizione è il documento cui i terzi possono e devono affidarsi per l'opponibilità nei loro confronti dei trasferimenti operati con il titolo. Tuttavia laddove il titolo non trasferisca diritti, la nota è inidonea a costituire titolo in sua vece e dunque nessuno può ritenere esistente un diritto sulla sola scorta della nota difforme dal titolo.

Il sistema della pubblicità immobiliare si fonda su alcuni principi solidissimi, a toccare i quali si rischia di produrre guai molto seri, di cui né la sentenza in esame né quelle precedenti di merito si sono accorte.

Diciamo cose note: il pilastro in materia, quello che si ricava dall'art. 2644 c.c., è che le modificazioni che attengono alla consistenza di diritti reali su beni immobili, ancorché valide tra le parti, sono opponibili ai

terzi solo dal momento della loro segnalazione nei registri immobiliari<sup>1</sup>.

Di qui il principio, riferito all'esecuzione delle formalità e non alla data dell'atto<sup>2</sup>, per cui *prius in tempore, potior in iure*: sul quale non occorrono citazioni, essendo tutti d'accordo.

Corollario è, ad es., che la sentenza che accerta la verità delle sottoscrizioni apposte ad un preliminare ne consente la trascrivibilità, agli effetti dell'opponibi-

\* Il contributo è stato sottoposto, in forma anonima, alla valutazione di un *referee*.

<sup>1</sup> Un'applicazione particolare ma esatta è in Cass., 12 aprile 1983, n. 2583, *Riv. Giur. Edilizia*, 1983, I, 933: "nell'ipotesi che due successive alienazioni del medesimo immobile, siano state poste in essere una dal *de cuius* e l'altra dal suo erede, si deve ritenere che le due vendite provengano dal medesimo autore, sicché il conflitto fra i due successivi acquirenti va risolto a favore di quello il cui atto sia trascritto per primo, a norma dell'art. 2644 c.c."; v. altresì *id.*, 21 febbraio 1995, n. 1909, *Giur. It.*, 1995, I, 1, 2060: "il conflitto tra il legatario (nella specie, del diritto di abi-

tazione sulla casa attribuito al coniuge superstite) ed il terzo che ha acquistato l'immobile dall'erede va risolto a favore di chi per primo abbia trascritto il proprio atto, trattandosi di atti provenienti dal medesimo autore".

<sup>2</sup> Infatti solo "in mancanza di trascrizione dell'atto di acquisto di un immobile, il conflitto tra più acquirenti va risolto non già in base all'art. 2650 c.c., applicabile soltanto nel caso vi sia continuità tra le trascrizioni, bensì in base al principio *prius in tempore, potior in iure*, con la conseguenza che prevale l'acquisto con data anteriormente certa": Cass., 22 agosto 1998, n. 8337.

lità ai terzi, non dalla data dell'atto ma da quella della trascrizione della domanda giudiziale, posto che la sentenza retroagisce gli effetti al momento della trascrizione della domanda, non dell'atto mai trascritto prima<sup>3</sup>.

Poiché già al tempo in cui la trascrizione si operava solo in forza di documenti cartacei, la stessa sarebbe stata quasi impossibile se effettuata sulla base dell'intero documento, il codice ha imposto che la si attui segnalando solo i soggetti, i beni ed i diritti modificati, riassumendoli in separato atto, ovvero la nota di trascrizione (art. 2659 c.c.), la cui compilazione peraltro è rimessa a colui che la chieda, siano le parti o il pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto, obbligato a domandarla dall'art. 2671 c.c.

In tal senso si parla di "autonomia della nota rispetto al titolo"<sup>4</sup>.

Ovviamente questa attività può comportare errori che consistono nell'omissione di dati o nella loro indicazione difforme da quelli del titolo cui la nota si riferisce, che non inficiano la trascrizione laddove non colpiscano le persone, il bene o il rapporto (art. 2665 c.c.); di qui il problema di quale sia l'effetto opponibile ai terzi: quello dell'atto o quello della nota?

L'orientamento condivisibile che si è formato<sup>5</sup>, ritiene che chi consulta i registri, siccome esamina le note, può affidarsi al contenuto di queste, senza dover essere obbligato ad esaminare i titoli<sup>6</sup>; al punto che chi si avvale dei dati erronei della nota prevale su chi si avvalga dei dati corretti del titolo<sup>7</sup>.

La ragione è che la nota contiene solo "la misura dell'informazione" di quanto costituito dal titolo<sup>8</sup>.

La sentenza in commento è arrivata fin qui; il problema è però che si è pure fermata qui, senza aver preso in considerazione gli altri principi che regolano la pubblicità immobiliare.

Altra regola fondente della materia, infatti, è che la trascrizione non crea diritti che non esistono: si può dubitarlo?

Da sempre la Corte ribadisce che la trascrizione non fa sorgere diritti inesistenti: sia in tempi recenti come in quelli più lontani. Ad es. evidenziando che "nell'ipotesi di conflitto fra acquisto *a domino* ed acquisto *a non domino* del medesimo bene, non opera l'istituto della trascrizione, la quale è una forma di pubblicità legale intesa soltanto a risolvere il conflitto fra soggetti che abbiano acquistato lo stesso diritto, con distinti atti, dal medesimo proprietario, priva di efficacia sanante dei vizi di cui sia affetto l'atto negoziale, ed inidonea ad attribuirgli la validità di cui esso sia naturalmente privo"<sup>9</sup>, con un assunto uguale ad altri di trent'anni prima<sup>10</sup>, fermo nel tempo<sup>11</sup>.

In altre parole, se la nota indica un trasferimento che non sia mai avvenuto, allora nessuno, né i terzi né l'acquirente, possono considerare trasferito il diritto stesso. Come bene la Corte ha detto in passato, "la nota di trascrizione è tipico atto di parte, che, ai sensi dell'art. 2659 c.c., è necessario al fine di richiedere la trascrizione del titolo e, come atto di parte, non garantisce ai terzi la rispondenza del suo contenuto al contenuto del titolo trascritto... Le considerazioni svolte sono in linea col condiviso insegnamento di questa Suprema Corte, secondo cui "la nota di trascrizione non costituisce in sé e per sé valida fonte di prova in ordine al contenuto del titolo cui si riferisce, ma solo uno degli elementi sui quali il giudice può fondare il proprio convincimento" (sent. 21 novembre 1978, n. 5407; conformi: sent. 6 febbraio 1958, n. 356; sent. 21 novembre 1997, n. 11605)"<sup>12</sup>.

Insomma: "il criterio della priorità e poeriorità della trascrizione, regolando il conflitto tra più acquirenti di uno stesso diritto disposto da un unico dante causa, non opera nel caso in cui manchi l'atto idoneo a trasferire la proprietà"<sup>13</sup> in quanto "la trascrizione non è un istituto di pubblicità costitutiva, bensì dichiarativa"<sup>14</sup>.

Anche la letteratura ovviamente concorda: da quella meno recente ma pur sempre autorevolissima di Luigi

<sup>3</sup> Cass., 19 dicembre 2016, n. 26102, *Vita Notar.*, 2017, 440.

<sup>4</sup> Gazzoni, *Della trascrizione*, in *Comm. C.C.* a cura di Schlesinger, Busnelli, Milano, 2017, sub art. 2659 c.c., 165 e segg., 170 e segg.

<sup>5</sup> Risalente almeno a Natoli, *Della trascrizione*, in *Comm. al codice civile*, Torino, 1959, sub art. 26549, 186.

<sup>6</sup> Alle decisioni indicate nella sentenza si può aggiungere Cass., 31 agosto 2009, n. 18892; id., 5 marzo 2007, n. 5028; id., 8 marzo 2005, n. 5002, *Giur. It.*, 2006, 39 oppure Cass., 6 giugno 2014, n. 12835, sulla irretroattività della correzione degli errori della nota.

<sup>7</sup> Cass., 8 febbraio 2013, n. 3075, *Foro It.*, 2013, I, 2894: "non è opponibile al creditore pignorante, che abbia trascritto il pignoramento in danno di un soggetto individuato con generalità non corrette ma identiche a quelle risultanti dal titolo di provenienza dei beni staggiti, l'atto d'acquisto di terzi trascritto nei confronti del medesimo soggetto in data anteriore al pignoramento e sulla base di generalità corrette ma diverse da quelle indicate nel titolo di provenienza".

<sup>8</sup> Gazzoni, cit., 148 che richiama in tal senso Cass., 25 giugno 1999, n. 6588.

<sup>9</sup> Cass., 14 novembre 2016, n. 23127, *Vita Notar.*, 2017, 316: "l'avvenuta trascrizione di un atto non è idonea ad attribuire la validità di cui esso sia naturalmente privo".

<sup>10</sup> Cass., 16 gennaio 1987, n. 294: "la trascrizione disciplinata

dagli art. 2643 segg. c.c., a tutela della buona fede e dei diritti dei terzi, ha la mera funzione legale di assicurare la priorità del diritto effettivamente acquistato e trascritto, ma non dà vita al diritto ove esso non esista, né attribuisce validità ed efficacia al negozio che ne sia privo; pertanto, la trascrizione di un atto di vendita immobiliare non è di ostacolo alla dimostrazione che esso sia simulato".

<sup>11</sup> Per la conforme giurisprudenza dei primi 50 anni di vigenza del codice cfr. Sicchiero, *La trascrizione, l'intavolazione*, *Giur. sist. Bigiavi*, Torino, 1993, 67-68.

<sup>12</sup> Dalla motivazione di Cass., 24 luglio 2001, n. 10064, *Vita Notar.*, 2001, 1329 che richiama, tra le più recenti, id., 21 novembre 1997, n. 11605, secondo la quale "l'attore in rivendica è tenuto a dimostrare la proprietà del bene che assume a lui appartenente fornendo la prova (anche risalendo i propri danti causa) dell'acquisto a titolo originario della res oggetto della controversia, non potendo, all'uopo, ritenersi sufficiente la mera produzione di documentazione amministrativa (nella specie, nota di trascrizione nei registri immobiliari, nota dell'ufficio del registro, denuncia di successione del presunto *dominus*, dati ricavati dai registri catastali". Uguale e più recente id., 9 settembre 2013, n. 20641.

<sup>13</sup> Cass., 3 marzo 2005, n. 2162, *Giur. It.*, 2005, 2066; id., 3 febbraio 2005, n. 2161, *Giur. It.*, 2005, 2275.

<sup>14</sup> Cass., 12 dicembre 2003, n. 19058, *Vita Notar.*, 2004, 291.

Diritto Civile | **Risoluzione, caparra e risarcimento del danno**

Ferri, il quale ricordava che “essendo la trascrizione forma di pubblicità di un mutamento giuridico, essa è subordinata nella sua giuridica efficacia all’esistenza del mutamento che si vuol verificare. Se questo non esiste o viene a cadere, perde ogni efficacia giuridica anche la trascrizione, la quale ha carattere di accessoria”<sup>15</sup>, a quella più recente e pure autorevole di Baralis, per cui “le regole della pubblicità sanante proteggono i terzi nei casi di invalidità del titolo o invalidità della “nota” per vizi formali della stessa, ma non proteggono nell’ipotesi di uno “spostamento” erroneo della proprietà di un bene per difformità tra un titolo (esatto) e nota perché, diversamente, non tanto dovrebbe parlarsi di sanatoria, quanto di “esproprio” a carico del vero proprietario”<sup>16</sup>.

E la conclusione di uno dei maggiori studiosi della trascrizione è che “l’incoerenza della nota rispetto al titolo comporta, ex art. 2655 c.c., la sua invalidità”<sup>17</sup>.

In tema di pubblicità di atti invalidi – ma pur sempre esistenti – il codice consente infatti solo o la c.d. pubblicità sanante, per cui il dante causa non può opporre la nullità o l’annullabilità ai terzi che in buona fede acquistino dal suo avente causa dopo i cinque anni indicati dall’art. 2652 c.c., oppure l’usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c. dopo i dieci anni di pubblicità del titolo invalido.

Per il resto vige la regola millenaria, forse per questo sfuggita alla Corte, per cui *nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet* che, esaminata dal punto di vista dell’acquirente, significa che egli non acquista ciò che non gli viene è venduto, nemmeno se lo dica una nota di trascrizione malamente compilata.

Ciò per dire che né i terzi (qui: i creditori) né lo

stesso avente causa potranno mai considerare proprietà di questo i beni altrui: cosa impedirebbe altrimenti all’acquirente stesso di vendere a terzi il bene che mai acquistò, ma fu segnalato per errore nella nota?

Nel caso di specie, quindi, nessuna responsabilità del notaio vi era verso il venditore, perché egli non aveva mai perso la proprietà dei beni: il venditore avrebbe potuto semplicemente proporre opposizione di terzo all’esecuzione, che si sarebbe dovuta arrestare subito di fronte alla prova che il trasferimento segnalato nella nota non era contenuto nel titolo, come attestato dalla trascrizione dell’atto di rettifica del precedente errore<sup>18</sup>.

La sua responsabilità, invece, riguardava i creditori che avevano pignorato un bene sull’errato presupposto, imputabile all’errore del notaio, che il bene fosse dell’acquirente ma limitatamente ai costi delle attività svolte fino al momento in cui siano stati portati a conoscenza della rettifica dell’errore: ma non è di questo che si è discusso e comunque il danno avrebbe riguardato i soli costi del pignoramento, non certo quelli necessari per soddisfare il loro credito.

Era dunque necessario segnalare il grave errore della Cassazione, perché sembra legittimare l’inesistente principio per cui si possono trasferire beni immobili sulla base della nota di trascrizione<sup>19</sup>.

Nel passato una decisione più attenta disse infatti che “la trascrizione non costituisce un elemento integrante della fattispecie negoziale, ma attua solo una pubblicità (di regola) dichiarativa...; ne deriva che non può essere invocata come titolo la nota di trascrizione redatta per errore di compilazione del notaio rogante, a favore di persona diversa dall’effettivo acquirente che aveva stipulato l’atto pubblico di acquisto”<sup>20</sup>.

## Risoluzione, caparra e risarcimento del danno

Cassazione civile, Sez. VI, 8 maggio 2018, n. 11012 – Pres. Lombardo – Rel. Criscuolo – D.M.L. (avv. Tancredi) – T.A., C.M., C.P. (avv.ti Palmieri, Moshi, Assael). *Cass. parz. App. Campobasso, 30 giugno 2015.*

**Contratto in genere – Risoluzione per inadempimento – Risarcimento del danno – Caparra – Ripetizione indebita – Extrapetizione – Esclusione**

*In caso di accoglimento della domanda di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell’acquirente, il rigetto della richiesta di restituzione del doppio della caparra per non essersi esercitato il recesso, non fa venir meno l’obbligo di condanna alla restituzione della caparra, trattandosi del riconoscimento di un bene della vita omogeneo, seppure ridimensionato, rispetto a*

*quanto “ab initio” richiesto e non sussistendo più alcun titolo della controparte a trattenere la somma versata. (Massima non ufficiale)*

**Obbligazioni e contratti – Liquidazione del danno – Criteri**

*La domanda di risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di compravendita immobiliare, comportando la definitiva rinuncia all’adempimento delle obbligazioni contrattuali, preclude il risarcimento del danno relativo ai frutti che si sarebbero potuti percepire ove il contratto fosse stato adempiuto. (Massima non ufficiale)*

*Omissis.* – Il primo motivo di ricorso denuncia la viola-

<sup>15</sup> *Trascrizione immobiliare*, in *Comm. C.C.* a cura di Scialoja, Branca, Bologna-Roma, 1983, 327.

<sup>16</sup> *La nota di trascrizione*, in *Tratt. della trascrizione Gabrielli e Gazzoni*, III, Torino, 2014, 24.

<sup>17</sup> Gazzoni, cit., 168.

<sup>18</sup> Non emerge dalla sentenza se si tratti di una rettifica operata

ex art. 59 bis, L. n. 89/1913 (legge notarile).

<sup>19</sup> Cass., 9 dicembre 1999, n. 13749: “le risultanze dei registri immobiliari non costituiscono prova certa dell’appartenenza di un bene a chi ne è l’instestario essendo finalizzate solo all’opponibilità ai terzi dei trasferimenti ivi annotati”.

<sup>20</sup> Cass., 1° agosto 1995, n. 8441, *Vita Notar.*, 1995, 1416.