

Ricorrente obbligato al versamento
ulteriore del contributo integrativo



ORIGINALE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Oggetto

18345-2018

**RESPONSABILITA'
PROFESSIONISTI**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GIACOMO TRAVAGLINO

- Presidente -

R.G.N. 18190/2016

Dott. LINA RUBINO

- Consigliere -

Cron. 18346

Dott. FRANCESCA FIECCONI

- Consigliere -

Rep. C.I.

Dott. PASQUALE GIANNITI

- Rel. Consigliere -

Ud. 10/05/2018

Dott. MARILENA GORGONI

- Consigliere -

cc

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 18190-2016 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis) , presso lo studio

dell'avvocato (omissis) , rappresentato e

difeso dall'avvocato (omissis) giusta

procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

(omissis) , elettivamente domiciliato in

(omissis) , presso lo studio

dell'avvocato (omissis) , rappresentato e

difeso dall'avvocato (omissis) giusta procura

in calce al controricorso;

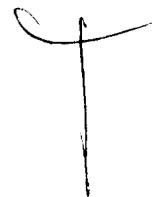
2018

1411

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 217/2016 della CORTE D'APPELLO
di BRESCIA, depositata il 06/06/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 10/05/2018 dal Consigliere Dott.
PASQUALE GIANNITI;

A handwritten mark resembling a stylized 'T' or a signature, consisting of a vertical line with a horizontal bar at the top that curves to the left.

RILEVATO CHE

1. La Corte di Appello di Brescia con sentenza n. 517/2016, in riforma della sentenza n. 62/2013, emessa dal Tribunale di Bergamo, ha accolto la domanda risarcitoria, proposta da (omissis) (omissis) nei confronti del Notaio (omissis) in relazione all'atto di compravendita di un terreno agricolo (censito nel Catasto Terreni del Comune di (omissis)), da quest'ultimo rogato in data 28/10/2006 tra il (omissis) (quale acquirente) e tale (omissis) (venditrice).

Nel marzo 2010, (omissis) aveva convenuto in giudizio, avanti al Tribunale di Bergamo-Sezione distaccata di Treviglio, il notaio (omissis) al fine di sentire dichiarata la responsabilità professionale di quest'ultimo per non aver ottemperato con la diligenza qualificata, richiesta dall'art. 1176 c.c. comma 2, al mandato conferitogli relativamente a menzionato atto di compravendita di terreno agricolo. A fondamento della domanda, il (omissis) deduceva che: a) su detti beni risultava iscritta ipoteca già alla data del 17 aprile 2003 al Registro Generale n. 1471, Registro Particolare n. 247; b) di tale circostanza si era avveduto unicamente in epoca successiva al 16 marzo 2007, allorquando, all'esito della stipula di preliminare di compravendita dei detti beni intervenuta con la società (omissis), era stato conferito incarico ad altro notaio (dott. (omissis)) per la stipula dell'atto definitivo; c) tale notaio (omissis) aveva rilevato l'esistenza della citata ipoteca iscritta in favore di (omissis) (omissis) S.p.A., per l'ammontare di euro 24.609,00; d) in conseguenza di tale trascrizione pregiudizievole, non aveva potuto procedere alla vendita del beni ed aveva corrisposto al promissario acquirente l'importo di € 20.000,00, pari al doppio dell'importo (di € 10.000,00), percepito a titolo di caparra, in sede di sottoscrizione del preliminare di compravendita del 16 marzo 2007.

Tanto premesso, il (omissis) - ritenendo di avere subito un danno in conseguenza del comportamento del notaio (omissis) - aveva chiesto, previo accertamento di responsabilità, la condanna di quest'ultimo al risarcimento del detto danno, quantificato in € 96.096,00= (di cui € 24.609,00= per il valore della trascrizione pregiudizievole, € 20000,00= pagato in favore alla società (omissis) (omissis) , oltre un ulteriore danno economico quantificato in euro 50.000,00= per la mancata vendita dell'immobile) o in quella misura, maggiore o minore, ritenuta equa dal giudice oltre interessi legali.

Il notaio convenuto, dr. (omissis) , si era costituito, contestando la domanda attorea ed assumendo di avere ricevuto espresso esonero dallo svolgimento delle visure ipocatastali ventennali.

Il Giudice di primo grado, espletata l'istruttoria, aveva respinto le domande svolte dal (omissis) , condannando quest'ultimo alla refusione delle spese processuali; ma la relativa sentenza era stata per l'appunto riformata dalla Corte territoriale.

2. Il notaio dr. (omissis) ricorre contro la sentenza della Corte d'Appello di Brescia, articolando 2 motivi.

Resiste con controricorso il (omissis).

In vista dell'odierna adunanza il notaio ricorrente deposita memoria.

RITENUTO CHE

1. Con il primo motivo il notaio ricorrente denuncia, in relazione all'art. 360 primo comma n. 3 c.p.c., violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1176, 2230 e 2236 c.c. sotto un triplice profilo.



In primo luogo, si lamenta che la Corte territoriale, incorrendo nei vizi denunciati, aveva ritenuto che lui non aveva adempiuto, nel rispetto dei canoni della diligenza e della buona fede, ai propri obblighi relativi al compimento di visure catastali ed ipotecarie ventennali, necessarie ai fini della stipula di un atto di compravendita. Rileva che entrambi i giudizi di merito avevano avuto ad oggetto: la sussistenza o meno dell'esonero del notaio rogante dall'effettuazione delle visure ipotecarie ventennali ad opera delle parti stipulanti; il fatto che le parti (e in particolare la parte acquirente) lo avevano dispensato dai predetti accertamenti preliminari (una volta appreso che lui, non potendo recarsi a (omissis), sede della conservatoria competente per effettuare le visure ipotecarie ventennali, non era intenzionato a stipulare); la sussistenza o meno dell'urgenza alla stipula dell'atto, rappresentata al professionista dall'acquirente. Deduce che la Corte territoriale era giunta a ribaltare il verdetto di primo grado (non già sulla base della rivalutazione delle risultanze istruttorie, ma) sulla base di un principio opposto a quello fatto proprio dal Tribunale di Brescia: quest'ultimo aveva preso le mosse del suo argomentare dal principio per cui la responsabilità del notaio può essere esclusa solo qualora emerga con certezza che lo stesso è stato dispensato dal compimento della verifica dell'assenza di pesi gravanti sull'immobile; mentre la Corte territoriale si è uniformata ai principi di diritto affermati dalla giurisprudenza di legittimità, senza riuscire a cogliere la peculiarità del caso di specie (nel quale lui, benché avesse informato previamente le parti sull'importanza e valenza delle visure catastali, era stato dalle stesse dispensato dall'effettuazione di quest'ultime per ragioni di urgenza paventate dalla parte acquirente). Deduce che la Corte territoriale ha erroneamente interpretato gli artt. 1176 e 2236 c.c. nel senso che il notaio, anche se esonerato dalle visure per concorde volontà delle parti, è comunque tenuto a rilevare la presenza di ipoteca sull'immobile compravenduto. In definitiva, secondo il notaio



ricorrente, le parti, debitamente edotte circa la finalità e l'importanza dell'effettuazione delle visure ipotecarie ventennali, se esonerano il professionista dal suddetto incumbente, circoscrivono il suo dovere di diligenza.

Sotto altro profilo, si duole che la Corte territoriale apoditticamente: ha trasformato in sua fretta l'urgenza della parte acquirente; ha affermato che la dispensa era stata da lui richiesta (mentre in realtà lui, in un primo momento, proprio a fronte della urgenza rappresentata dal (omissis) , si era rifiutato di stipulare l'atto); ha affermato che lui aveva agito in evidente contrasto con il protocollo notarile, senza indicare le norme del protocollo notarile che lui avrebbe violato ed, anzi, ignorando che la regola n. 6 del Protocollo del Consiglio Nazionale Notarile contiene sul punto una specifica previsione di segno opposto.

Infine, si lamenta che la Corte territoriale, incorrendo nel vizio denunciato, ha affermato che lui non avrebbe dovuto omettere di fare le visure per ragioni di costo delle stesse (mentre la regola 6 del protocollo notarile prevede il contrario ogniqualvolta vi sia sproporzione tra il costo delle visure ed il valore del bene da compravendere), sempre che le parti siano state previamente e debitamente informate circa la finalità e l'importanza dell'incumbente omissis.

2. Con il secondo motivo il notaio ricorrente denuncia, in relazione all'art. 360 primo comma n. 3 c.p.c., violazione e falsa applicazione degli artt. 1218, 1223, 2808 e 2858 c.c..

Si lamenta che la Corte territoriale – dopo aver erroneamente ritenuto sussistente la sua responsabilità per inadempimento degli obblighi derivanti dal contratto d'opera intellettuale – sempre erroneamente ha riconosciuto alla parte l'importo di euro 24.609, "pari al valore della somma necessaria a liberare il bene acquistato dal vincolo ipotecario", anche in difetto di prova del fatto che il (omissis) avesse effettivamente pagato detta somma per liberare

il bene dall'ipoteca. Osserva che il (omissis), quale terzo acquirente dell'immobile ipotecato che aveva trascritto il suo titolo di acquisto, aveva ex art. 2858 c.c. il diritto potestativo di pagare il creditore ipotecario estinguendo il debito garantito, al fine di liberare l'immobile dall'ipoteca, ovvero, in alternativa, di rilasciare il bene stesso. Ragion per cui, agli effetti dell'azione di risarcimento del danno, avrebbe dovuto provare di aver effettivamente tenuto una di tali condotte, mentre ciò non era avvenuto nella specie (nel quale il (omissis) non aveva allegato di non godere pienamente o di non aver potuto godere pienamente l'immobile e non aveva dato prova del fatto che l'ipoteca iscritta avesse realmente pregiudicato la possibilità di vendere l'immobile). Peraltro, a tutto voler concedere, secondo la giurisprudenza di legittimità, lui avrebbe potuto al più essere condannato, a titolo di risarcimento a forma specifica, a procurare la cancellazione dell'ipoteca. E la somma necessaria a tale fine sarebbe stata pari ad euro 11.840, 09 per sorte capitale (cioè pari alla metà del *quantum* risarcitorio disposto dalla corte).

3. Il ricorso non è fondato.

3.1. Non fondato è il primo motivo.

E' *jus receptum* nella giurisprudenza di legittimità il principio per cui la responsabilità del notaio per colpa nell'adempimento delle sue funzioni ha, nei confronti delle parti, natura contrattuale in quanto pur essendo tale professionista tenuto ad una prestazione di mezzi e di comportamenti e non di risultato, pur tuttavia è tenuto a predisporre i mezzi di cui dispone, in vista del conseguimento del risultato perseguito dalle parti, impegnando la diligenza ordinaria media rapportata alla natura della prestazione; sicché, la sua opera non può ridursi al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma deve estendersi a quelle attività, preparatorie e successive, necessarie in quanto tese ad assicurare

la serietà e certezza dell'atto giuridico posto in essere, e ciò, in conformità, allo spirito della legge professionale (L. n. 89 del 1913, art. 1). Ne consegue che per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale delle risultanze dei registri immobiliari, costituisce, un obbligo derivante dall'incarico conferito dal cliente e quindi ricompreso nel rapporto di prestazione di opera professionale (artt. 1176, 2230 c.c. e segg.) specialmente tesa ad assicurare la serietà, e la certezza degli atti giuridici.

Solo la concorde volontà delle parti può esonerare il notaio dallo svolgimento delle attività accessorie e successive, necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, dal compimento delle cosiddette "visure catastali" e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà da pregiudizi (cfr. Cass. n. 25270 del 01/12/2009; Cass. n. 5868 del 16/03/2006; Cass. 13825 del 23/07/2004).

Orbene, il ricorrente indica, quale aspetto essenziale che caratterizza la questione sottesa al ricorso, la violazione o falsa applicazione degli artt. 1176 e 2236 c.c., in quanto ritiene pienamente valido e legittimo ogni eventuale patto, contenuto in un contratto d'opera professionale, che possa escludere convenzionalmente la responsabilità di una delle parti contraenti. E, a sostegno del suo assunto, deduce le seguenti fondamentali circostanze di fatto: a) laddove non fosse stato esplicitamente sollevato dall'onere di effettuare le preliminari ispezioni ipotecarie ventennali in quel di (omissis) (costose e richiedenti diverso tempo) direttamente da quel cliente che ne sollecitava l'urgenza rassicurandolo sul punto, mai avrebbe rogitato un atto di compravendita, seppur di un terreno agricolo di scarso valore economico; b) unicamente in forza di insistenti e pressanti richieste e sollecitazioni da parte del cliente, non potendosi a quel punto

esimere dal rogitare e/o rifiutare il proprio Ministero, solo in forza di dispensa sul punto da parte del cliente stesso si determinava a rogitare.

Senonché le suddette circostanze di fatto - vivamente contestate dal (omissis) in sede di interrogatorio formale svoltosi in sede di udienza 28/9/2011 - non sono state ritenute dalla Corte territoriale che ha ritenuto accertato che era stato lo stesso notaio a chiedere di essere dispensato dalle visure; e che ha ritenuto generiche e prive della necessaria specificità le dichiarazioni rese dai testi escussi. Quest'ultimi, infatti, si legge nella impugnata sentenza, avevano riferito sulle prassi vigenti presso lo studio notarile, piuttosto che su quanto occorso nel caso di specie, di talché le dichiarazioni dagli stessi rese non sono state ritenute dalla Corte di appello prova dell'esonero dallo svolgimento delle visure né da parte dell'acquirente e neppure da parte del venditore.

Ne consegue che - poiché i presupposti fattuali, ritenuti dal giudice di merito con accertamento in fatto insindacabile nella presente sede di legittimità, sono del tutto diversi da quelli adottati dal ricorrente - l'eccepito vizio di legittimità della impugnata sentenza non può essere ritenuto sussistente, proprio perché presuppone una ricostruzione fattuale, che al contrario non risultata processualmente accertata.

3.2. Non fondato è anche il secondo motivo di ricorso.

Come è noto, l'entità del danno e la sua liquidazione formano oggetto di una valutazione di competenza del giudice di merito.

Nel caso di specie, la Corte territoriale, con motivazione congrua, ha ritenuto di liquidarlo (e contenerlo) nella somma di euro 24.609,00 pari a quella richiesta per la liberazione del bene acquistato dal vincolo ipotecario, oltre a rivalutazione dalla data della domanda (trattandosi di debito di valore), non senza precisare che, ai fini di tale liquidazione, non è necessaria la prova che detta somma sia stata effettivamente pagata.

Ed invero il fatto che l'attore abbia effettivamente pagato tale somma per liberare il bene dall'ipoteca oppure abbia preferito non provvedere alla purgazione dell'ipoteca (e, quindi, conservarsi il bene gravato dall'ipoteca, con il danno del minor valore commerciale per la presenza di tale garanzia reale), è questione che attiene (non alla liquidazione del danno, che è stato ritenuto esistente in quei limiti, ma) alla scelta gestionale del creditore, scelta che comunque non può risolversi in un'esenzione del debitore dal risarcire il danno, accertato come esistente: il ricorrente sostiene che il (omissis), in quanto non debitore principale, non sarebbe pregiudicato dall'iscrizione ipotecaria a tutt'oggi esistente, ma dimentica che il (omissis) è comunque impossibilitato a vendere il terreno per cui è causa, proprio perché lo stesso è gravato da una iscrizione pregiudizievole.

4. Al rigetto del ricorso consegue la condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali, che sono state sostenute dal controricorrente e che vengono liquidate come da dispositivo, nonché al pagamento dell'ulteriore importo, dovuto per legge e pure indicato in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, sostenute dal controricorrente, spese che liquida in euro 3000 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1 comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari

a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione in data 10 maggio 2018.

Il Presidente

Giacomo Travaglino

Il Funzionario Giudiziario
Immacolata BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Ccc 12 LUG 2018
Funzionario Giudiziario
Immacolata BATTISTA

