

Visure catastali

# Sofferenza da trascrizione pregiudizievole: il notaio risarcisce i danni non patrimoniali

TRIBUNALE DI PESCARA 27 giugno 2005, n. 1282

G.U. Falco - A. c. B. e C.

*Responsabilità contrattuale ed extracontrattuale - Principio di causalità - Criteri della causalità implicita e della causalità efficiente - Responsabilità del notaio per omessa verifica delle visure catastali - Danno morale - Sussistenza.*

(c.c. artt. 1223, 2056)

**In materia di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale, ed in ragione delle norme di cui agli artt. 1223 e 2056 c.c. sulla causalità normativa, un evento dannoso può essere considerato dal punto di vista giuridico "conseguenza diretta ed immediata" di una data condotta illecita soltanto in presenza della duplice condizione che, nel caso concreto e ferme restando le altre condizioni, risulti che il primo non si sarebbe verificato, sul piano fenomenico, in assenza della seconda (criterio c.d. della *condicio sine qua non*) ed inoltre che lo stesso evento dannoso non appaia, nel momento in cui si produce la condotta causante e secondo un giudizio di natura probabilistica fondato sul principio della c.d. "regolarità causale", effetto eccezionale, atipico ed inverosimile della condotta medesima (criterio c.d. della "causalità efficiente"). Pertanto, in mancanza della seconda di dette condizioni, l'evento dannoso - ancorché prodottosi in concreto per effetto di un dato comportamento - può essere imputato all'autore di quest'ultimo soltanto sul piano "naturalistico" ma non anche "giuridico", restando così a carico del danneggiato le conseguenze dannose eccezionali ed indirette che abbiano trovato in quel comportamento una mera occasione di insorgenza.**

## Svolgimento del processo

... Omissis...

## Motivi della decisione

La domanda risarcitoria proposta da A risulta fondata soltanto nella misura di seguito precisata.

Si perviene a siffatta conclusione in ragione delle considerazioni in fatto ed in diritto che seguono.

In primo luogo deve sottolinearsi come la domanda risarcitoria spiegata in giudizio da A debba essere giuridicamente interpretata come (legittimo) esercizio cumulativo di un'azione contrattuale e di un'azione extracontrattuale contro i due convenuti in quanto:

– È noto che l'acclaramento della natura giuridica dell'azione di responsabilità in concreto proposta e, precisamente, se contrattuale o extra contrattuale, si traduce nell'interpretazione della domanda, da condursi sul paradigma di specifici criteri, imposti dalla particolarità del tema e dalla finalità dell'indagine, già enunciati in plurime pronunce della Corte Suprema (Cass., sez. un., sent. n. 7470 del 2002; Cass., sez. un., 16 gennaio 1987, n. 304; Id., 2 agosto 1995, 8459, cit.; Id., 4 novembre 1996, n. 9522, cit.; Id., 28 luglio 1998, n. 7394, cit.), nei ter-

mini che seguono: stante la autonoma e prioritaria tutela del diritto assoluto alla vita ed all'integrità fisica, si deve ritenere proposta l'azione di responsabilità extracontrattuale tutte le volte che non emerga una precisa scelta del danneggiato in favore di quella contrattuale; quindi, ad esempio, quando il danneggiato invochi la responsabilità aquiliana, oppure chieda, genericamente, il risarcimento del danno alla propria integrità fisica, il che implica la mancata deduzione di una specifica obbligazione contrattuale. Correlativamente, si può ritenere proposta l'azione di responsabilità contrattuale, solo quando la domanda di risarcimento danni sia espressamente fondata sull'inosservanza di una precisa obbligazione contrattuale (cfr. Cass., sez. un., sent. n. 291 del 1999; Cass., sez. un., sent. n. 7470 del 2002; sez. un., sent. n. 7503 del 15 maggio 2003; sez. un., ord. n. 2064 del 11 febbraio 2003).

– Al riguardo si osserva che le richieste di risarcimento del danno morale e di quello biologico contenute negli atti introduttivi del giudizio qualificano la domanda come extracontrattuale, senza che rilevi in senso contrario l'opposta ed erronea qualificazione risultante dagli stessi atti: tali richieste - infatti - appaiono decisive per la qualificazio-

ne della domanda come proposta ai sensi degli artt. 2043 ss. c.c., poiché mentre il ristoro del danno patrimoniale può conseguire all'accertamento della responsabilità sia contrattuale che extracontrattuale (art. 1223/2056 c.c.), soltanto a quest'ultima possono essere invece ricondotte le domande di risarcimento delle altre voci suindicate (cfr. Cass., sez. un., sent. n. 291 del 1999; Cass., sez. un., sent. n. 7470 del 2002; sez. un., sent. n. 7503 del 15 maggio 2003; Cass., sez. un., ord. n. 2064 del 11 febbraio 2003).

– Invero, per costante giurisprudenza (cfr. Cass. n. 15330 del 2000 e nn. 589, 4113 e 7075 del 2001) il danno morale subiettivo è risarcibile ai sensi degli artt. 2043/2059 c.c. (norme dettate espressamente per il fatto illecito aquiliano) e non è contemplato nell'art. 1223 c.c. (che limita il risarcimento per responsabilità contrattuale al danno patrimoniale emergente ed al lucro cessante) talché tale risarcimento non è dovuto allorché la responsabilità sia affermata sulla base del riconoscimento di una responsabilità solo contrattuale (così testualmente Cass., sez. un., sent. n. 7470 del 2002 in motivazione).

– Quanto al danno biologico, con sentenza del 14 luglio 1986, n. 184 la Corte Costituzionale affermò che esso trova la propria disciplina nell'art. 2043 c.c., in relazione all'art. 32 Cost.: indirizzo, questo, seguito dalla successiva giurisprudenza di legittimità (tra le altre Cass. n. 8599 del 2001). Si è bensì osservato (Cass. nn. 9198/99 e 12195/98, ma in fattispecie del tutto diverse) che l'obbligazione di risarcimento, derivante dalla responsabilità contrattuale, può estendersi anche al danno biologico, e, tuttavia, non può non rilevarsi che, a differenza di quanto previsto in via generale dai citati artt. 2043 c.c. e 32 Cost., tale estensione è soltanto eventuale perché in tanto può ricorrere in quanto correlata al tipo di contratto intervenuto tra le parti o prevista da particolari clausole contrattuali alle quali, nella specie, né la sentenza impugnata né le parti si richiamano minimamente (cfr. ancora testualmente Cass., sez. un., sent. n. 7470 del 2002).

– È altrettanto noto che è del tutto legittima, rientrando nel potere dispositivo della parte, la proposizione cumulativa dell'azione contrattuale e di quella extracontrattuale, qualora si assuma che, con un unico comportamento, sono stati violati sia gli obblighi derivanti dal contratto, sia il generale dovere del *neminem laedere* (cfr. *ex multis* Cass., sez. I, sent. n. 6233 del 21 giugno 1999; Cass. n. 418 del 1996; Cass. n. 7768 del 1995; Cass. n. 8090 del 1994).

Orbene, applicando i superiori principi al caso di specie è agevole rilevare quanto segue:

– L'attrice ha dedotto come titolo della domanda risarcitoria l'inadempimento da parte dei due notai dell'obbligazione contrattuale di esecuzione delle dovute visure catastali dell'immobile.

– L'attrice ha allegato di avere subito per effetto di siffatto inadempimento sia danni patrimoniali, sia danni morali, sia gravi patologie psico-fisiche.

– L'attrice ha quindi chiesto - nelle proprie conclusioni introduttive - l'accertamento della "responsabilità contrat-

tuale" dei due convenuti con la condanna dei medesimi al risarcimento dei predetti danni patrimoniale e morale.

– Al di là del tenore delle espressioni qualificatorie usate dall'attrice, trattasi con evidenza di domanda da interpretarsi - per le ragioni sopra esposte - come fondata su un fatto prospettato sia come inadempimento contrattuale, sia come fonte della lesione del principio del *neminem laedere* e come domanda funzionale al ristoro di danni sia patrimoniali, sia non patrimoniali e morali e, quindi, come cumulativa delle azioni contrattuale ed aquiliana.

Deve, in secondo luogo, riconoscersi nella (incontestata) omissione della effettuazione delle visure camerali notarili "subita" dalla attrice (prescindendo per un attimo dalla consequenziale questione della individuazione del soggetto giuridicamente responsabile) un grave inadempimento delle obbligazioni contrattuali gravanti sul notaio incaricato delle relative formalità, in quanto:

– È noto 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 attraverso la loro visura, nonché l'informativa al cliente sul suo esito e, nell'ipotesi di constatazione di presenza di iscrizioni pregiudizievoli, la dissuasione del cliente dalla stipula dell'atto, costituiscono, salva l'espressa dispensa degli interessati dalla suddetta verifica, obblighi derivanti dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fanno parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché, pur essendo il notaio tenuto, quale professionista, ad una prestazione di mezzi e comportamenti e non di risultato, l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive, necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi ed in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti dell'atto (cfr. *ex multis* Cass., sez. II, sent. n. 4427 del 2 marzo 2005; Cass. n. 1330 del 2004; Cass., sez. II, sent. n. 1228 del 28 gennaio 2003; Cass., sez. III, sent. n. 5946 del 15 giugno 1999).

– Ne consegue che l'inosservanza di detti obblighi dà luogo a responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale, a nulla rilevando che la legge professionale non faccia riferimento a tale responsabilità, posto che essa si fonda sul contratto di prestazione d'opera professionale e sulle norme che disciplinano tale rapporto privatistico (cfr. da ultimo la già citata Cass., sez. II, sent. n. 4427 del 2 marzo 2005).

– In relazione alla suddetta inosservanza il notaio - peraltro - non può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 c.c. con riferimento al caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, in quanto tale inosservanza non è riconducibile ad imperizia, cui trova

applicazione quella limitazione, ma a negligenza o imprudenza, cioè alla violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi del secondo comma dell'art. 1176 c.c., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve, essendo inapplicabile l'art. 2236 c.c. (cfr. *ex multis* ancora Cass., sez. II, sent. n. 4427 del 2 marzo 2005; sez. II, sent. n. 1228 del 28 gennaio 2003; Cass., sez. III, sent. n. 5946 del 15 giugno 1999).

– La già segnalata prospettazione attorea di siffatto inadempimento contrattuale come fonte di danni contrattuali ed extracontrattuali impone allora la verifica delle conseguenze di siffatto inadempimento/illecito.

In terzo luogo, deve imputarsi la responsabilità di siffatto inadempimento esclusivamente al Notaio B, con esclusione di qualsivoglia concorrente o esclusiva responsabilità del Notaio C, per le seguenti ragioni:

– La A e la società venditrice si rivolsero al notaio B per la preparazione e redazione dell'atto pubblico di vendita e per le connesse formalità (circostanza pacifica).

– Il contratto d'opera intellettuale intercorse quindi tra le predette parti.

– Il notaio B ha riconosciuto, nel presente giudizio, di avere compiuto "l'attività preparatoria a lui commissionata fino a redigere il testo dell'atto", ha altresì riconosciuto di non avere provveduto ad un aggiornamento della verifica delle visure, ma ha preteso che l'omissione di un tale aggiornamento fosse "ascrivibile esclusivamente a responsabilità del Notaio C che, su suo incarico ed a causa della sua necessità di allontanarsi da Pescara, ebbe a stipulare l'atto" (cfr. la comparsa di risposta e gli altri atti processuali).

– Nel giudizio penale instauratosi per truffa contro il promittente venditore immobiliare, il notaio B - ivi escusso come testimone - aveva già riconosciuto di avere preparato l'atto pubblico, di avere fatto le visure soltanto agli inizi dell'anno 1992, di non averle rinnovate all'atto della definizione del predetto atto, che il notaio C aveva solo letto l'atto in sua sostituzione e che il mancato aggiornamento delle visure all'atto della stipula del rogito era stato dovuto ad un "equivoco con il Notaio C" perché il "collega che lo aveva sostituito pensava che provvedesse lo studio di B, mentre lo studio di B aveva pensato che provvedesse il collega" (cfr. le testimonianze dibattimentali del B allegate agli atti e quivi - ovviamente - pienamente utilizzabili come prova; per il principio per cui il giudice può utilizzare come fonte del proprio convincimento anche prove raccolte in un diverso giudizio fra le stesse parti o altre parti, e, quindi, anche prove raccolte in giudizio penale, esaminandone direttamente il contenuto ovvero ricavandolo dalla sentenza o dagli atti del processo penale ed effettuando la relativa valutazione con ampio potere discrezionale, senza essere vincolato dalla valutazione che ne abbia fatto il giudice penale, cfr. Cass., sez. lav., sent. n. 12666 del 2003 in motivazione; Cass. 16 maggio 2000, n. 6347).

– Nella stessa sede penale il notaio B dichiarava di riconoscere l'errore e di avere già garantito ad A "la propria

piena responsabilità professionale per l'accaduto e la propria disponibilità ad onorare i propri impegni, anche se l'atto era stato stipulato dal notaio C" (cfr. la relativa testimonianza dibattimentale).

– Tale ricostruzione dei fatti è stata confermata nella stessa sede penale dal notaio C, ivi al pari sentito come teste, nonché nel presente giudizio dalla teste C. dello studio C.

– In realtà, ogni ulteriore approfondimento del riparto di compiti tra i due notai appare irrilevante nella specie posto che è noto che l'attività, che il notaio svolge come libero professionista, si inquadra nel *genus* del lavoro autonomo e, precisamente, nell'esercizio delle professioni intellettuali. All'attività notarile, pertanto, si applicano, tra le altre, le disposizioni di cui all'art. 2232 c.c., che impone al prestatore intellettuale dell'opera di eseguire "personalmente" l'incarico assunto, anche avvalendosi di sostituti ed ausiliari, sotto la propria direzione e responsabilità. Essendo la prestazione del professionista una prestazione di *facere* infungibile, gli ausiliari sono legati dal rapporto contrattuale con il notaio, il quale risponde dei loro eventuali fatti colposi ex art. 1228 c.c. Il notaio è obbligato ad eseguire personalmente l'incarico assunto - ed è perciò responsabile, ai sensi dell'art. 1228 c.c., dei sostituti ed ausiliari di cui si avvale - con la specifica diligenza e perizia dovute per la professione che esercita, avuto riguardo al raggiungimento del risultato pratico perseguito dal cliente; pertanto se egli (nella specie il B) è incaricato della redazione e della stipula di un atto di trasferimento immobiliare e delle connesse necessarie formalità, sussiste il suo difetto di diligenza professionale ed imperizia per inosservanza di regole tecniche se non segue personalmente e sollecitamente l'esecuzione della relativa procedura, indipendentemente dalla solerzia di un collega richiesto di collaborare (nella specie il C), con conseguente responsabilità esclusiva nei confronti del cliente danneggiato dal non compimento dell'incarico (cfr. testualmente Cass., sez. II, sent. n. 11284 del 1998 anche in motivazione).

– Solo la sua attenta cura e la sua premurosa sollecitudine nel seguire passo per passo l'attuazione dell'incarico "subconferito" al collega collaboratore (sollecitudine nella specie né dedotta né provata ma smentita dal suo allontanamento da Pescara e dal suo disinteressamento per gli sviluppi della pratica) eliminerebbe la sua esclusiva responsabilità per il comportamento del collega, del quale aveva richiesto la collaborazione (art. 2232 c.c. cit.: cfr. ancora testualmente Cass., sez. II, sent. n. 11284 del 1998).

– Nessuna colpa concorrente può quindi rinvenirsi in capo al notaio C il quale poteva fare legittimo affidamento - in base alle risultanze ed alle considerazioni sopra esposte - sulla completezza della doverosa attività pregressa del notaio B preparatoria rispetto alla stipula definitiva del rogito.

Una volta individuata la esclusiva responsabilità del notaio B per l'inadempimento di cui è processo, deve a questo punto passarsi alla diversa questione della esatta in-

dividuazione - nell'ambito della pretesa "riparatoria" di A - dei danni a questa risarcibili.

Al riguardo non può riconoscersi in capo all'attrice - per difetto di valida allegazione e di prova - alcun risarcimento dei pur dedotti danni patrimoniali in quanto:

- In caso di omessa verifica, da parte di un notaio rogante una compravendita, in ordine all'eventuale sussistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, e di omessa segnalazione all'acquirente di un vincolo ipotecario gravante sull'immobile, la sola esistenza - in sé - del vincolo non costituisce un concreto pregiudizio atto a sorreggere da solo la domanda risarcitoria per l'acquirente dell'immobile (cfr. da ultimo Cass., sez. II, sent. n. 18376 del 13 settembre 2004; Cass. n. 8470 del 2002; Cass. n. 309 del 2003; Cass. n. 1228 del 2003).

- Infatti, il mancato accertamento d'un vincolo pignoratizio od ipotecario gravante sull'immobile ed il conseguenziale mancato avvertimento all'acquirente da parte del notaio rogante la compravendita non possono considerarsi produttivi d'un danno *in re ipsa* e tali, pertanto, da legittimare, di per se stessi, una pretesa risarcitoria dell'acquirente nei confronti del notaio indipendentemente dalla dimostrazione d'un qualsivoglia effettivo pregiudizio subito dal primo a causa del comportamento del secondo (cfr. ancora testualmente la già citata Cass., sez. II, sent. n. 18376 del 13 settembre 2004).

- Il danno risarcibile non è infatti - per il principio generale della risarcibilità del (solo) danno effettivo che permea il nostro sistema di responsabilità civile e contrattuale (artt. 1223/2056 c.c.) - nella mera esistenza dell'ipoteca ovvero di altra trascrizione (solo) potenzialmente pregiudizievole, giacché l'acquirente può lamentare un danno risarcibile soltanto dall'eventuale espropriazione che lo stesso subisca con conseguente perdita del bene, ovvero, in mancanza d'espropriazione, dall'impossibilità di conseguire taluni vantaggi quali quelli derivanti da una vendita vantaggiosa o alla fine, quanto meno, dalla necessità della purgazione dell'ipoteca ex art. 2889 c.c. (così testualmente Cass., sez. II, sent. n. 18376 del 2004 anche in motivazione).

- Pertanto l'evento lesivo produttivo del danno risarcibile - a parte la peculiare ipotesi (non ricorrente nella specie) della spesa necessaria per la purgazione dell'ipoteca o la cancellazione della trascrizione del pignoramento a seguito dell'estinzione del debito per il quale l'una era stata iscritta o l'altro era stato eseguito - deve essere ravvisato nella perdita o del bene, ove ne abbia avuto luogo l'espropriazione, o di vantaggi determinati, ove l'esistenza del vincolo abbia impedito la rivendita (ipotesi parimenti non ricorrenti nella specie); quanto a quest'ultima ipotesi, con l'ulteriore precisazione (cfr. la riguardo anche Cass. 28 agosto 2000, n. 11207), che non l'impedimento alla vendita di per se stesso costituisce causa di danno - in quanto l'impossibilità di realizzare la vendita non assume alcun carattere di definitività si da determinare un corrispondente definitivo depauperamento del patrimonio del proprietario, questi mante-

nendo la disponibilità dell'immobile nel suo concreto valore e potendo, anzi, anche conseguire un eventuale vantaggio per effetto dell'incremento dei valori immobiliari in genere o di quello specifico immobile in specie - quanto piuttosto la mancata disponibilità del numerario conseguibile attraverso la vendita ed utilizzabile in impieghi vantaggiosi (cfr. ancora in questi esatti termini da ultimo Cass., sez. II, sent. n. 18376 del 2004; Cass. 3 gennaio 1994, n. 6).

- In ogni caso, il danno, attuale e determinato, da espropriazione, o da mancata vendita nei termini sopra indicati, dev'essere provato, ex art. 2697 c.c., dalla parte che lo deduce e ne chiede il risarcimento (cfr. Cass., sez. II, sent. n. 566 del 19 gennaio 2000).

- Nel caso in esame, invece, la attrice non ha subito né un'espropriazione, né alcun procedimento esecutivo, né ha allegato e di conseguenza provato di avere perso vantaggiose occasioni di rivendita del bene, né di averle cercate, né di avere affrontato spese di purgazione di eventuali ipoteche apposte a tutela della precedente trascrizione.

- Parte attrice ha conservato integri i propri diritti dominicali sull'immobile (diritti certamente originariamente minacciati dalla potiore trascrizione) per effetto della successiva cancellazione "giudiziale" della ignorata trascrizione.

- Né ella può pretendere quivi il ristoro delle "spese" del mutuo contratto per l'acquisto (perfezionatosi e definitivamente consolidatosi) dell'immobile, posto che quelle spese sono state il giusto e dovuto onere del prestito di cui ella ha beneficiato, né a fronte dell'accertato inadempimento notarile, nonostante il quale ha comunque acquisito la piena e definitiva proprietà del bene, ella può pretendere che quel mutuo diventi ora gratuito.

Parimenti, non merita accoglimento la ulteriore domanda di risarcimento del danno biologico rivendicato da A, per mancanza di un nesso causale giuridicamente rilevante tra detto danno e l'illecito ascritto ai convenuti.

In particolare, prescindendo da un approccio formalistico ancorché giuridicamente corretto che rivelerebbe agevolmente come la domanda introduttiva del giudizio sia in realtà priva del *petitum* in ordine a siffatta voce di danno (cfr. le conclusioni della citazione: "[...] risarcire tutti i danni patrimoniali [...] nonché tutti i danni morali") posto che il danno alla salute non può qualificarsi (neanche all'epoca della domanda) né come danno patrimoniale né come danno morale e che per ciò solo renderebbe inammissibile - anche d'ufficio (cfr. Cass. n. 4376/2000) - il riconoscimento in sentenza di una tale nuova pretesa, e pur volendo riconoscere piena attendibilità scientifica alla relazione tecnica del CTU (nonostante i dubbi che permangono in merito alle possibili eterogenee interpretazioni del contenuto della scheda di accesso ospedaliero del 7 novembre 94 sottoscritta dal dott. T., della cui testimonianza nel presente processo l'attrice avrebbe fatto bene ad avvalersi, trattandosi del suo medico curante la cui deposizione nel giudizio sareb-



be stata certamente preziosa in relazione al contrasto processuale sulla eziologia della depressione della donna) che ha riconosciuto sussistere nel caso concreto e sul piano scientifico una correlazione causale diretta tra la scoperta da parte di A della preesistenza della trascrizione di terzi sul bene ed il danno psichico da quest'ultima subito - deve in ogni caso escludersi sul piano (non scientifico ma) giuridico - come già parzialmente anticipato - la imputabilità eziologica di una tale patologia agli addebiti del notaio B.

Si perviene a siffatta conclusione in ragione delle considerazioni che seguono.

È bene premettere che nella domanda introduttiva la A aveva espressamente denunciato che i fatti illeciti/inadempimenti addebitati ai due notai e di cui quivi si discute le avevano determinato, oltre ai denunciati danni patrimoniali, anche "una grave patologia psico-fisica di tale intensità da indurla a continui ricoveri presso case di cura" (cfr. la citazione).

Si è visto che l'illecito in questione è stato compiuto dal notaio B, responsabile - come detto - dell'accaduto, nel corso del 1992; in particolare la omissione del controllo delle visure immobiliari si consumò definitivamente in sede di stipula del definitivo (27 luglio 1992).

Parte attrice ha dedotto e documentato di essere venuta a conoscenza della preesistenza della potiore trascrizione in data 9 marzo 1993 attraverso una casuale verifica effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (cfr. la relativa documentazione in atti).

La esperita CTU - attraverso l'esame diretto di A, la verifica della documentazione clinica agli atti e l'acquisizione di informazioni presso terzi - ha rilevato le seguenti circostanze:

1) esistenza in capo alla donna di una patologia psichica ormai cronica di Disturbo Bipolare I con recupero interepisodico incompleto; trattasi di patologia connotata nella specie da presenza cronica di episodi maniacali con manifestazioni psicotiche ed episodi depressivi crescenti ed integrante, sul piano medico-legale, un danno biologico permanente del 70% ed una perdita della capacità di lavoro generica pari al 75%;

2) esistenza di un nesso di causalità diretta tra l'insorgenza di siffatta grave e permanente patologia e la scoperta della esistenza di una trascrizione potiore sull'immobile acquistato;

3) produzione conseguente di una ITT di giorni 318 e di una ITP al 50% di giorni 50;

4) congruità delle spese mediche sostenute (Euro 1650,00) rispetto all'entità del pregiudizio nonché la previsione dell'ammontare delle spese mediche future in Euro 8640,00 (cfr. la CTU).

Orbene, i predetti danni - ancorché conseguenti sul piano materiale (fattuale) e scientifico all'illecito/inadempimento di cui è processo - non possono ascrivarsi sul piano della causalità giuridica (*rectius*, della imputazione normativa) al notaio convenuto in quanto:

- In tema di responsabilità contrattuale, l'art. 1223 c.c.

("Risarcimento del danno") stabilisce che il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, "in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta".

- Lo stesso principio di causalità opera anche in tema di responsabilità extracontrattuale in cui l'art. 2056 c.c. ("Valutazione dei danni") richiama espressamente l'art. 1223 c.c.

- Orbene, a parte la dibattuta questione se le norme di cui agli artt. 1223/2056 c.c. regolino il nesso di causalità giuridica, mentre il nesso di causalità materiale sia regolato esclusivamente dai principi di cui agli artt. 40 e 41 c.p., con conseguente distinzione tra causalità di fatto (contenuta nella struttura dell'illecito ed avente come referenti le predette norme penali) e causalità giuridica (contenuta nella struttura della valutazione del danno, di cui agli artt. 2056 - 1223 c.c.), sta di fatto che per giurisprudenza pacifica il criterio in base al quale sono risarcibili i danni conseguiti dal fatto illecito aquiliano o dall'inadempimento in tema di responsabilità contrattuale, deve intendersi, ai fini della sussistenza del nesso di causalità, in modo da comprendere nel risarcimento i danni indiretti e mediati, che si presentino come "effetto normale" di un tale fatto illecito o di un tale inadempimento, secondo il principio della c.d. "regolarità causale" (sez. III, sent. n. 15789 del 22 ottobre 2003; Cass., sez. III, sent. n. 5962 del 10 maggio 2000; Cass. 6 marzo 1997, n. 2009; Cass. 10 novembre 1993, n. 11087; Cass. 11 gennaio 1989, n. 65; Cass. 18 luglio 1987, n. 6325; Cass. 20 maggio 1986, n. 3353; Cass. 16 giugno 1984, n. 3609).

- Il canone della normalità cui ci si riferisce si esprime nella individuazione dell'imputabilità dell'evento dannoso - ai fini di una selezione ordinamentale del danno imputabile - secondo un criterio della prevedibilità: ed in ciò, in effetti, la normalità consiste.

- In particolare, il criterio della regolarità causale di cui si discute - che attribuisce significato giuridico alle conseguenze che possono verificarsi quando lo svolgimento causale ha andamento "regolare" - viene identificato con il criterio della prevedibilità di cui all'art. 1225 c.c. il quale costituisce - in materia di responsabilità contrattuale - uno dei criteri di determinazione dell'ambito del danno risarcibile: esso - avendo una funzione "moderatrice" dell'entità del risarcimento del danno - opera successivamente al giudizio sull'esistenza del danno e consistente in un giudizio di probabilità del verificarsi di un futuro danno espresso in astratto, secondo l'apprezzamento della normale diligenza del soggetto responsabile, che deve tenere peraltro conto di circostanze di fatto concretamente conosciute (così testualmente, Cass., sez. III, sent. n. 18239 del 28 novembre 2003; Cass., sez. III, sent. n. 15559 del 2004).

- Infatti, la giurisprudenza di legittimità, prendendo definitivamente le distanze da numerose teorie formulate in dottrina sul nesso eziologico tra condotta ed evento

(teoria della equivalenza di cause o della *condicio sine qua non*, secondo cui causa è la totalità degli elementi indispensabili per il verificarsi dell'effetto; teoria della causalità adeguata, secondo cui causa non è ogni condizione dell'evento ma solo quella condizione in generale idonea a determinarlo, cioè adeguata all'evento; teoria della causa prossima o della prevalenza, secondo cui causa dell'evento deve considerarsi quella forza ultima, che prevalendo su tutte le altre, produce un cambiamento nella situazione fattuale esistente; teoria dello scopo della norma, che ravvisa invece il nesso di causalità fra un fatto e quelle conseguenze dannose che rientrano nello scopo protettivo della norma) ha con numerose decisioni seguito, sulla scia del disposto dell'art. 41 c.p., quello che è stato definito il principio della causalità umana, in base al quale per ritenere sussistente il nesso eziologico tra una condotta e l'evento è richiesto che l'uomo con la sua azione ponga in essere un fattore causale del risultato e che tale risultato non sia dovuto al concorso di circostanze le quali, rispetto ad esso, si presentino con carattere di "eccezionalità o atipicità". Così si è statuito che, in tema di nesso eziologico, tutti gli antecedenti - diretti o indiretti, prossimi o remoti - senza i quali l'evento dannoso non si sarebbe verificato, vanno considerati causa di esso, eccettuando la sola ipotesi - sulla base del principio di causalità efficiente di cui all'art. 41 c.p.c. - in cui sia individuabile, nella sequenza causale, un antecedente prossimo (costituito da un antecedente eccezionale ed imprevedibile), idoneo da sé solo a determinare l'evento, e che esclude, di conseguenza, l'efficacia causale degli antecedenti più remoti, retrocessi al rango di mere occasioni (cfr. in questi esatti termini: Cass. 8 gennaio 1981, n. 170; cfr. *ex plurimis* Cass. 10 dicembre 1996, n. 10987; Cass. 7 ottobre 1987, n. 7467; ed, in materia di infortuni sul lavoro, Cass. penale, sez IV, 12 dicembre 1985, imp. Rinaldi).

- Pertanto un evento dannoso è da considerare causato da un altro se, ferme restando le altre condizioni, il primo non si sarebbe verificato in assenza del secondo (c.d. teoria della *condicio sine qua non*): ma nel contempo non è sufficiente tale relazione causale per determinare una causalità giuridicamente rilevante, dovendosi, all'interno delle serie causali così determinate, dare rilievo a quelle soltanto che, nel momento in cui si produce l'evento causante non appaiono "del tutto inverosimili" (c.d. teoria della causalità adeguata o della regolarità causale, la quale in realtà, come è stato esattamente osservato, oltre che una teoria causale, è anche una teoria dell'imputazione del danno: cfr. per tutte Cass., sez. III, sent. n. 5962 del 10 maggio 2000 anche in motivazione).

- Ed allora un ragionamento giudiziale sul rapporto causale *ex artt. 1223/2056 c.c.*, adeguato e logicamente coerente, deve necessariamente basarsi su regole di natura probabilistica tali da consentire una generalizzazione sul nesso di condizionamento condotta-evento, tale da legittimare una imputazione (non solo naturalistica ma

anche) giuridica (causalità normativa) alla condotta del danneggiante che, così, viene a costituire l'antecedente necessario, diretto ed immediato, dell'evento rilevante *ex artt. 1223/2056 c.c.* citate (cfr. Cass., sez. II, sent. n. 21894 del 2004 anche in motivazione).

- Più in particolare l'incidenza eziologica delle "cause antecedenti", va valutata, per un verso, nel quadro dei presupposti condizionanti (per cui deve trattarsi in particolare di "antecedente necessario" dell'evento dannoso, a questo legato da un rapporto di causazione normale e non straordinario) e, per altro verso, in coordinazione con il principio della "causalità efficiente", che temperando la regola della "equivalenza causale", espunge appunto le cause antecedenti dalla serie causale rispetto a cui i dedotti effetti si pongano come esito inverosimile, anomalo, eccezionale ed imprevedibile secondo un criterio di normalità/regolarità causale e rispetto a cui quindi le prime degradano giuridicamente al rango di mere occasioni (per la combinazione, nei termini sopra riportati, della teoria della *condicio sine qua non* con la teoria della "causalità adeguata". Cfr. Cass. n. 5962/2000 già citata; sez. III, sent. n. 5913 del 9 maggio 2000; Cass. 20 febbraio 1998, n. 1857; Cass. nn. 65/1989; 6172/1991; 7358/1993).

- In altri termini l'autore del comportamento imputabile è responsabile per intero di tutte le conseguenze del proprio illecito/inadempimento da esso scaturenti "secondo normalità", valutato secondo i principi della regolarità causale sopra detti (cfr. Cass., sez. lav., sent. n. 5539 del 9 aprile 2003; sez. III, sent. n. 2335 del 16 febbraio 2001).

- Le considerazioni sinora svolte hanno ad esempio indotto la Cassazione (cfr. Cass., sez. lav., sent. n. 2037 del 23 febbraio 2000) a condividere l'assunto che il suicidio non rappresenta un evento idoneo ad interrompere il nesso di causalità tutte le volte che l'illecito subito sia stato di tale gravità (fattispecie relativa alle conseguenze di una grave intossicazione da monossido di carbonio con esiti gravemente invalidanti subita da un lavoratore in occasione di un infortunio sul lavoro ascrivibile a responsabilità penale del datore di lavoro) da determinare nel soggetto leso dei gravi processi di infermità psichica, concretizzanti in psicosi depressive o in altre gravi forme di alterazioni dell'umore e del sistema nervoso e di autocontrollo. Rispetto a tali infermità il suicidio non si configura, infatti, quale evento straordinario o atipico tale da risultare estraneo alla sequela causale ricollegabile all'iniziale condotta illecita.

- Per le stesse considerazioni, la Cassazione in precedenza era già pervenuta alla conclusione che il suicidio del danneggiato da un grave fatto illecito, avvenuto nella immediatezza ed in conseguenza di quest'ultimo, non è evento idoneo ad interrompere il nesso di causalità fra fatto antiggiuridico ed evento-morte, osservando al riguardo - in una fattispecie in cui il soggetto leso (un militare del corpo della Guardia di Finanza aveva subito lesioni gravi per un incidente stradale - frattura ed, a parti-

re dal terzo medio, lo sfracellamento della gamba sinistra - che per la particolare struttura psicoreattiva del soggetto leso "il dolore fisico, la immediata consapevolezza della gravità della lesione e la subitanea prefigurazione della futura menomazione avevano causato in lui una reazione psicogena abnorme di trasformazione degli impulsi etero-aggressivi in impulsi auto-aggressivi, così da determinarlo, in modo incoercibile, al suicidio": cfr. in questi termini Cass. 7 febbraio 1996, n. 969; cfr. anche Cass., sez. II, sent. n. 21894 del 2004).

- Nel caso in esame, la tardiva scoperta - imputabile al notaio B - da parte di A dell'esistenza della trascrizione astrattamente pregiudizievole dei suoi interessi è stata riconosciuta dal CTU essere stata, in concreto e sul piano scientifico, la causa diretta della insorgenza delle gravissime patologie psichiche della donna, onde può allo stato dirsi - sulla base delle risultanze della CTU - che queste ultime, sul piano meramente "fenomenico" non si sarebbero verificate in mancanza della prima (teoria della *condicio sine qua non*).

- Tuttavia non appare discutibile il fatto che gli eventi dannosi prodottisi in capo alla donna (insorgenza di una patologia psichica ormai cronica ed irreversibile di Disturbo Bipolare I con recupero interepisodico incompleto; conseguente presenza cronica di episodi maniacali con manifestazioni psicotiche ed episodi depressivi crescenti; conseguente danno biologico psichico permanente del 70%; conseguente perdita definitiva della capacità di lavoro generica pari al 75%; produzione conseguente di una ITT di giorni 318 e di una ITP al 50% di giorni 50) non possano essere ritenuti l'effetto di una serie causale normale, prevedibile al momento dell'illecito.

- In altri termini, la sostanziale ed irreversibile pressoché totale "distruzione" della personalità e della psiche subite di A non può ritenersi, secondo quanto ampiamente esposto, un "effetto normale e perciò prevedibile" dell'illecito/inadempimento notarile di cui è processo, posto che dall'acquisto inconsapevole di un immobile legittimamente ritenuto sgravato da oneri potenzialmente pregiudizievoli della acquisita proprietà immobiliare e dalla successiva scoperta di una avversa trascrizione potenzialmente lesiva dei propri acquisiti diritti dominicali può certo prevedersi la derivazione in capo all'inconsapevole e "tradito" acquirente - secondo un criterio di normalità causale - di un patema d'animo, di una sofferenza, di uno stress emotivo, di una anche acuta preoccupazione, di uno sconforto (ossia, in una parola, di un danno "morale", secondo quanto appresso si dirà) ma non certo anche l'insorgenza in capo al medesimo incolpevole acquirente di una malattia psichica di tale gravità ed irreversibilità e dagli esiti e dalle conseguenze così definitivamente disastrose come avvenuto nel caso concreto di cui è processo.

- La domanda di risarcimento delle voci di danno in discorso va pertanto integralmente rigettata.

A diversa conclusione deve invece pervenirsi, per quanto poc'anzi già anticipato, in merito alla domanda di ri-

sarcimento del dedotto danno morale di cui all'art. 2059 c.c. In particolare:

- È noto che - secondo il nostro sistema di responsabilità civile per danni alla persona come definitivamente interpretato, secondo gli ultimi fondamentali arresti giurisprudenziali, come un sistema bipolare di risarcibilità del danno patrimoniale e del danno non patrimoniale (Corte cost. sent. n. 233 del 30 giugno 2003; Cass. n. 8827/2003; Cass. 8828/2003) - un'interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 2059 c.c. deve necessariamente ricomprendere nella astratta previsione della norma ogni danno di natura non patrimoniale derivante da lesione di valori inerenti alla persona: e dunque sia il danno morale soggettivo, inteso come transeunte turbamento dello stato d'animo della vittima, sia il danno biologico in senso stretto, lesivo del diritto alla salute ex art. 32 Cost., sia il danno (da taluni definito esistenziale) derivante dalla lesione di (altri) interessi di rango costituzionale inerenti alla persona (Corte cost. sent. n. 233 del 30 giugno 2003).

- Pertanto - tutte le volte in cui vengano in considerazione (come nella specie in ordine alla sofferenza morale patita per la vicenda da A) valori personali di rilievo costituzionale - deve escludersi che il risarcimento del danno non patrimoniale, ai sensi dell'art. 2059 c.c., sia soggetto al limite derivante dalla riserva di legge correlata all'art. 185 c.p.: ciò rileva ai fini dell'ammissione a risarcimento in riferimento all'art. 2059 c.c. è infatti l'ingiusta lesione di un interesse alla persona, dal quale conseguono pregiudizi non suscettibili di valutazione economica, in quanto una lettura della norma costituzionalmente orientata impone di ritenere inoperante il detto limite, se la lesione ha riguardato valori della persona costituzionalmente garantiti (Cass. n. 8828/2003).

- In particolare, e con riferimento al caso di specie, alla risarcibilità del danno non patrimoniale da patema d'animo ex artt. 2059 c.c./185 c.p. non osta la non configurabilità in capo al notaio B di una concorrente fattispecie di reato.

- La considerazione della peculiarità della vicenda, della "insidiosità" dell'impatto che con la scoperta causale della potiore trascrizione ha indubbiamente "vissuto" la donna, della legittimità ed intensità dell'affidamento che la stessa aveva riposto nella "libertà" dell'immobile come garantitogli in sede notarile, del conseguente stress emotivo e psicologico sofferto dalla attrice per i potenziali effetti pregiudizievoli che quella trascrizione avrebbe potuto produrre sul proprio diritto dominicale acquisito con indubbi sacrifici economici (cfr. la documentazione relativa al mutuo fondiario), della lungaggine della vicenda conclusasi soltanto con la cancellazione giudiziale della trascrizione avvenuta dopo due anni dalla triste scoperta, rende incontestabile il riconoscimento di una eziologia diretta ed immediata tra la predetta lesione (conseguente all'"illecito notarile" di cui è causa) ed il dedotto danno morale.

- Trattasi di lesione connessa all'illecito in discorso da

un criterio di indubbia normalità, prevedibilità e verosimiglianza ex art. 2056 c.c., secondo quanto prima ampiamente esposto.

– Trattasi di danno che può essere liquidato in via equitativa in una misura che appare equo quantificare nel caso in esame - in ragione delle caratteristiche e della durata temporale della lesione appena menzionate e pre-

scindendo ovviamente dalla considerazione del danno psichico (non imputabile giuridicamente al "debitore/danneggiante") - nella somma di Euro 10.000,00 con valutazione all'attualità, oltre interessi legali dalla data della pubblicazione della sentenza al saldo.

... *Omissis*...

## IL COMMENTO

di Chiara Lanzani

***Un notaio viene condannato al risarcimento dei danni non patrimoniali per non aver eseguito correttamente le visure ipo-catastali dell'immobile oggetto di un preliminare, provocando l'acquisto di un bene gravato da oneri potenzialmente gravosi, sull'assenza dei quali la parte aveva, invece, confidato.***

Che i confini della responsabilità civile, nel sistema attuale, siano in progressivo allargamento non è certo, argomento nuovo né per la dottrina né per la giurisprudenza. Sempre più numerose sono, infatti, le ipotesi in occasione delle quali il ricorso alla r.c. appare il rimedio più idoneo ad assicurare il risarcimento cui il soggetto ingiustamente danneggiato anela, anche nei confronti di professionisti, tenuti a prestare un grado di diligenza superiore a quella esigibile dal *pater familias* della porta accanto.

Nell'ambito specifico della professione notarile, è noto, l'evoluzione e l'ampliamento delle categorie di comportamenti potenzialmente dannosi e, dunque, fonti di obblighi risarcitori, è andata di pari passo con la sempre maggiore attenzione rivolta, tanto dai giudici quanto dai commentatori, a quegli aspetti dell'attività notarile più vicini, per così dire, alla libera professione tradizionalmente intesa (1), caratterizzata dallo stretto rapporto tra cliente e professionista, basato su un vero e proprio contratto d'opera intellettuale, civilisticamente disciplinato (2).

Dalla fine degli anni Cinquanta, infatti, sull'onda della storica sentenza di Cassazione n. 553 del 1957 (3) (definitivamente stigmatizzante i caratteri del tutto peculiari della r.c. del notaio, qualificata come contrattuale nei confronti delle parti ed extracontrattuale nei confronti dei terzi (4)) le ipotesi di domande di risarcimento del danno sono andate via via ad investire situazioni anche innovative rispetto a quella che era la abituale sistematica della materia, garantendo, certamente, una più efficace tutela al cliente, e chiarendo progressivamente quali siano attualmente le prestazioni cui un notaio diligente è tenuto ad adempiere nell'esercizio della propria attività.

Ecco, dunque, la casistica, ora pacifica, ma talvolta frutto di lunghe elaborazioni tanto dottrinali quanto giuri-

sprudenziali, di ipotesi in cui sorge responsabilità: accertamento della identità personale, verifica della legittimazione dei soggetti alla stipula di un determinato atto, obbligo di accertamento dei registri immobiliari e catastali, trascrizione, consulenza fiscale, generale dovere di consulenza e di informazione trasparente da garantire in ogni occasione al cliente.

La sentenza del tribunale di Pescara in analisi ripropone il capitolo delle visure (5), forse uno dei più dibattuti e significativi in ordine non solo all'individuazione dei doveri di un notaio diligente, ma anche per la ricostruzione della figura e del ruolo di questo professionista, costantemente collocato a cavallo tra la sfera degli interessi prettamente privati e la salvaguardia di superiori valori pubblici.

Classica la fattispecie in oggetto: incarico ad un no-

### Note:

(1) Nota è la distinzione delle funzioni notarili tra quelle immediatamente inerenti il suo ruolo di pubblico ufficiale, quali la documentazione, la attribuzione di pubblica fede, la archiviazione di atti pubblici, e quelle che appaiono, invece legate alla tutela degli interessi privatistici dei clienti, quali l'adeguamento del loro voluto, empiricamente inteso, alle effettive e vigenti prescrizioni di legge. Si veda a proposito: Grasso, *La funzione del notaio e la tutela stragiudiziale dei diritti*, in *Riv. not.*, 1971, 143; Girino, *Le funzioni del notaio*, in *Riv. not.*, 1983, 1057.

(2) Cfr.: Cattaneo, *La responsabilità del professionista*, Milano, 1958; Alpa, *Aspetti attuali della responsabilità del notaio*, in *Riv. not.*, 1984, 899; Musolino, *L'opera intellettuale*, Padova, 1995; Baldassarri - Baldassarri, *La responsabilità civile del professionista*, Milano, 1993.

(3) Cass. 16 febbraio 1957, n. 553, in *Foro it.*, 1957, I, 774.

(4) Per una analisi del tema si veda La Porta, *La responsabilità professionale del notaio: profili di responsabilità civile e penale del pubblico ufficiale*, Torino, 2003.

(5) Per un'analisi sul tema, cfr.: A.D. Candian, *La responsabilità civile del notaio nella fase preparatoria dell'atto di trasferimento immobiliare*, in *Resp. civ. e prev.*, 1984, 573; Petrelli, *Visure ipotecarie - Responsabilità civile del notaio - Limiti al danno risarcibile*, Milano, 1994; Conio, *Effetti dell'applicazione del principio generale di correttezza e buona fede sull'estensione dei doveri professionali del notaio, con particolare riferimento all'obbligo di procedere alle visure ipocatastali*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1995, I, 573; Cimmino, *Visure ipotecarie ed obblighi del notaio*, in *Gazz. not.*, 1996, 663; Ruotolo, *Visure ipocatastali e responsabilità professionale del notaio*, in Consiglio Nazionale del Notariato, *Studi e materiali*, Milano, 1998, 837; D'Amico, *Il notaio e l'obbligo di eseguire le visure ipotecarie e catastali*, in *Riv. not.*, 1998, 422; Barca, *Il punto sulla fonte dell'obbligo del notaio di procedere alle visure ipocatastali*, in *Riv. not.*, 1999, 209.



taio per la stipula di un contratto preliminare avente ad oggetto un trasferimento immobiliare. Il che comporta preventiva verifica della libertà del bene stesso da trascrizioni pregiudizievoli.

Ciò viene fatto, ma in modo disattento, tanto che sfugge la precedente iscrizione di una domanda di esecuzione in forma specifica di un diverso preliminare, avente per oggetto lo stesso immobile. Il nuovo contratto viene comunque perfezionato, comportando, di fatto, in capo alla sfortunata acquirente il trasferimento di un immobile non libero. *Sequitur*: azione di risarcimento del danno.

Oltre alla scontata richiesta di risarcimento del danno patrimoniale, l'attrice, però, lamentando "danni neuro-psichici e una grave patologia psicofisica di tale intensità da indurla a continui ricoveri presso una casa di cura" aggiunge la richiesta di risarcimento dei danni biologici e morali.

La sentenza, con una lunga e interessante argomentazione in materia di danno risarcibile, ha colto di sorpresa, nel condannare al risarcimento non dei danni patrimoniali, né tanto meno biologici, bensì di quelli non patrimoniali, ex art. 2059 c.c., ritenendo che «dalla successiva scoperta di una avversa trascrizione potenzialmente lesiva dei propri acquisiti diritti dominicali possa prevedersi la derivazione in capo all'inconsapevole e tradito acquirente - secondo un criterio di normalità causale - (!) di un patema d'animo, di una sofferenza, di uno stress emotivo, di una acuta preoccupazione di uno sconforto, in una parola di un danno morale», nel caso di specie liquidato in via equitativa nella somma di 10.000 Euro.

Relativamente ai danni patrimoniali, in maniera corretta, i giudici abruzzesi hanno ritenuto necessario accertare l'effettività del danno lamentato da parte attrice. Il vincolo gravante sulla *res* oggetto del richiesto trasferimento immobiliare, colposamente non accertato e non comunicato dal notaio, non si traduce, infatti, per ciò solo, automaticamente in un concreto pregiudizio subito dall'acquirente (6). Il Tribunale mostra, cioè, di condividere quell'impostazione secondo la quale non si può considerare legittima una qualsivoglia pretesa risarcitoria in assenza degli elementi idonei a poter configurare un significativo danno subito dal medesimo acquirente (7). Occorre indagare, cioè, sull'esistenza concreta ed attuale di un danno effettivamente risarcibile, comprendente sia il danno emergente, corrispondente al prezzo dell'acquisto immobiliare, oltre alle spese per liberare il bene dalle iscrizioni o trascrizioni esistenti, sia il lucro cessante, consistente nella sfumata possibilità di vendere liberamente a terzi la *res*. La Cassazione stessa ha più volte sottolineato in modo inequivocabile come l'evento lesivo, invocato da una parte quale fonte di danno risarcibile, possa ravvisarsi unicamente nella definitiva perdita del bene in caso di evizione o, comunque, di svantaggi significativi dal punto di vista economico, poiché, solo in loro presenza, si realizzerebbe il definitivo depauperamento del patrimonio del debitore (8).

Nel caso in esame, il bene non è stato né oggetto di procedimenti esecutivi né di evizione, né l'attrice ha pro-

vato di aver perduto occasioni vantaggiose di vendita, né di averle cercate, né di avere affrontato spese per la purgazione di eventuali ipoteche apposte a tutela della precedente trascrizione, conservando del tutto integri i propri diritti dominicali. Il danno patrimoniale sta, dunque, nella perdita del bene, mancando la quale non può essere risarcito.

In secondo luogo, non è stata meritevole di accoglimento la domanda di risarcimento del danno biologico, per mancanza di nesso causale tra detto danno e l'illecito ascritto ai convenuti. Il pregiudizio lamentato da parte attrice, infatti, per quanto confermato nella sua esistenza empirica, non viene considerato conseguenza immediata e diretta, dal punto di vista della causalità giuridica, del comportamento del notaio convenuto: pare, infatti, assai poco credibile che disturbi della personalità tanto gravi e così dettagliatamente analizzati e descritti nella CTU di parte possano essersi improvvisamente generati, come sostenuto, solo in seguito alla scoperta di una trascrizione pregiudizievole.

La valutazione del nesso causale deve dare rilievo, dunque, pacificamente, a situazioni non del tutto inverosimili, superando la mera teoria della *condicio sine qua non* (9), e prestando attenzione alle assai significative differenze intercorrenti tra fattori antecedenti effettivamente determinanti la produzione della fattispecie dannosa e quelle che, invece, appaiono essere palesemente mere occasioni, tutt'al più cronologicamente concomitanti con il verificarsi del danno stesso.

A diversa conclusione il Tribunale perviene, invece, per quanto concerne la condanna al risarcimento dei danni non patrimoniali, offrendo al lettore lo spunto per una riflessione in materia di danni non patrimoniali.

La sentenza appare estremamente frettolosa e apodittica nel motivare la scelta in merito al risarcimento concesso e liquidato in via equitativa: vi si legge semplicemente un richiamo alla lettura costituzionalmente orientata dell'art. 2059 c.c., sostenendo che la sofferenza patita dall'attrice sia meritevole di tutela, in quanto espressione di un valore della persona di rilievo costituzionale. In poche righe viene operato un rinvio a tutto il dibattito che, dagli

#### Note:

(6) Cfr. Cass. 13 giugno 2002, n. 8470, in *Riv. not.*, 2002, 1226; Cass. 13 gennaio 2003, n. 309, in *Vita not.*, 2003, 144; Cass. 28 gennaio 2003, n. 1228, in *Riv. not.*, 2003, 1235; Cass. 13 settembre 2004, n. 18376, in *Vita not.*, 2005, 389.

(7) Cfr. Cass. 3 gennaio 1994, n. 6, in *Riv. not.*, 1995, 311, con nota di Petrelli, *Responsabilità notarile per omissione delle visure ipotecarie, risarcimento del danno in forma specifica, risarcimento del lucro cessante, limite al danno risarcibile*.

(8) Cfr. Cass. 18 febbraio 1981, n. 982, in *Vita not.*, 1981, 1112; Cass. 19 gennaio 2000, n. 566, *ivi*, 2000, 503.

(9) Per tutte si veda Cass. 10 maggio 2000, n. 5962, in *Resp. civ. e prev.*, 2001, 91 con nota di Feola, *Brevi note su nesso di causalità e lesione del bene "vita"*, che descrive il funzionamento del meccanismo della *condicio sine qua non* affiancato a quello della causalità adeguata, sottolineando come si debba ricercare una relazione causale giuridicamente rilevante e non un mero accostamento di eventi.

anni novanta in poi, ha animato i dibattiti della dottrina, nel tentativo di far superare all'art. 2059 c.c., considerato a tutti gli effetti come un "brontosauo" (10), i suoi abituali e statici confini, rivendicandone l'applicazione anche al di fuori dell'ambito penale di cui all'art. 185 c.p. (11), rischiando, d'altro canto, un improprio allargamento della sfera dei danni risarcibili, con le conseguenti rilevanti implicazioni sul sistema assicurativo (12).

Pur mostrando apertamente di basarsi sull'innovativo orientamento giurisprudenziale affermatosi nel 2003 in seguito alle storiche pronunce in materia da parte della Corte Costituzionale e della Corte di Cassazione (13), la pronuncia del giudice abruzzese non appare, tuttavia, convincente sotto due profili.

Il primo, più terminologico che altro, è l'utilizzo improprio della nomenclatura di danno morale soggettivo, anziché di quella generale, e, peraltro, giuridicamente più corretta, di danno non patrimoniale (il che porrebbe, però, a ben vedere, un discorso ben più ampio in ordine alla effettiva corretta identificazione del danno (14), posto che, volendo escludere l'improprietà lessicale ed attenersi rigorosamente al tenore letterale della sentenza, si sarebbe di fronte all'inusuale risarcimento in sede civile della *pecunia doloris* rigidamente intesa, tutt'ora ancorata, invece, all'illecito penale ex art. 185 c.p.); il secondo punto critico, invece, oltrepassata l'obiezione formale, è proprio la risarcibilità a titolo non patrimoniale del danno lamentato dall'attrice.

La dottrina attualmente più accreditata (15) sostiene che il danno morale in senso stretto coincida, nei precisi limiti degli artt. 2059 c.c. e 185 c.p., con i dolori e le sofferenze, non stimabili pecuniariamente, delle persone fisiche, ma che, al contrario, tutte le altre conseguenze non patrimoniali diverse dal perturbamento, così come il danno alla salute o alla persona, non possano essere rinchiuse nei vincoli testuali dell'art. 2059 c.c., inidonei a prestare tutela alle innumerevoli ed imprevedibili sfaccettature dei risvolti non patrimoniali dell'illecito civile.

Forzando le maglie dell'art. 2059 c.c., dal 2003 in avanti, anche la giurisprudenza giunge ad ammettere la piena risarcibilità del danno non patrimoniale derivante da illecito civile, inteso come categoria ampia comprensiva di ogni ipotesi in cui si verifichi una ingiusta lesione di un valore inerente alla persona costituzionalmente garantito, dalla quale conseguano pregiudizi non suscettibili di valutazione economica, senza soggezione al limite derivante dalle riserva di legge correlata all'art. 185 c.p. (16).

Nel caso in esame il danno è, dunque, stato riconosciuto proprio sulla base delle argomentazioni all'origine della tanto discussa, seppur non testualmente richiamata in sentenza, categoria del danno esistenziale (17).

Viene spontaneo, però, chiedersi, poiché nulla a proposito si dice né in domanda, né in motivazione, quale sia il diritto costituzionale violato, quale sia il *contra jus* in grado di giustificare la risarcibilità del danno. Volendo applicare al caso concreto la giurisprudenza del danno esistenziale, infatti, appare difficile individuare il diritto inviolabi-

le e fondamentale leso da una trascrizione potenzialmente pregiudizievole gravante un immobile (18).

Questo tipo di interpretazione dell'art. 2059 c.c., svincolato *in toto* dai confini dell'art. 185 c.p., ha avuto come precedenti esempi assai eloquenti rispetto alla qualifica bene garantito: si ricordi, ad esempio, la legge in tema di tutela dei dati personali n. 675 del 1996, o la legge 24 gennaio 2001, n. 89 in materia di equa riparazione in caso di viola-

#### Note:

(10) Si confronti la ordinanza di rimessione di costituzionalità sollevata dal Tribunale di Roma il 20 maggio 2002, in questa *Rivista*, 2002, 856 ss., con annotazioni di Monateri, *Il brontosauo alla resa dei conti? I will survive*; Navarretta, *Art. 2059 e valori costituzionali: dal limite del reato alle soglie della tolleranza*; Ponzanelli, *Art. 2059 tra esame di costituzionalità e valutazioni di opportunità*.

(11) L'art. 2059 c.c. sarebbe applicabile anche in assenza di reato qualora sia necessario offrire tutela a diritti ed interessi di rango costituzionale, quali la protezione della persona in tutte le sue esplicitazioni; la lettura dell'art. 2059 unitamente all'art. 2 della Costituzione ha permesso dunque di garantire un risarcimento per lesioni alla sfera della persona prima non tutelate, comportando, di fatto, un sensibile aggiornamento dei diritti fondamentali, anche e soprattutto alla luce di una loro interpretazione evolutiva.

(12) Cfr.: Navarretta, *La quantificazione del danno non patrimoniale e la tavola dei valori costituzionali*, in *Resp. civ. e prev.*, 1997, 398; Ziviz, *I nuovi danni*, *ibidem*, 286; Pizzoferrato, *Il danno alla persona: linee evolutive e tecniche di tutela*, in *Contr. e impr.*, 1999, 1053.

(13) Corte cost. 11 luglio 2003, n. 233, in *Resp. civ. e prev.*, 2003, 1036; in *Giur. it.*, 2003, 1777; in *Dir. e form.*, 2003, 1177; in *Dir. e giust.*, 2003, fasc. 29, 42; Cass. 31 maggio 2003, nn. 8827 e 8828, in questa *Rivista*, 2003, 819, con note di Busnelli, *Chiaroscuri d'estate. La Corte di Cassazione e il danno alla persona*; Ponzanelli, *Ricomposizione dell'universo non patrimoniale: le scelte della Corte di Cassazione*; Procida Mirabelli di Lauro, *L'art. 2059 c.c. va in Paradiso*.

(14) Cfr. Cass. 3 marzo 2000, n. 2367, in questa *Rivista*, 2000, 490, con nota di Carbone, *Il pregiudizio all'immagine e alla credibilità di una s.p.a. costituisce danno non patrimoniale e non danno morale*. Nello specifico, la sentenza sosteneva che «danno non patrimoniale e danno morale siano due nozioni distinte» distinguendoli per prima, in modo netto e attribuendo al primo un'accezione più ampia, tale da consentire, sulla base della *ratio* dell'art. 2059 c.c., il risarcimento anche nei confronti della persona giuridiche, che in quanto tali, non provando le sofferenze e i dolori espresse dalla tradizionale nozione di *pecunia doloris*, restavano escluse da questo tipo di tutela.

(15) Carbone, *Il pregiudizio*, cit., 495; Ponzanelli, *Ricomposizione dell'universo non patrimoniale*, cit., 829; ma anche, relativamente al danno biologico, Busnelli, *Diritto alla salute e tutela risarcitoria*, in Busnelli - Breccia, *Tutela della salute e diritto privato*, Milano, 1978, 510.

(16) Cass. 19 agosto 2003, n. 12124, in *Foro it.*, 2004, fasc. 2, 434.

(17) L'assenza di espliciti richiami, se non altro testuali, al concetto di danno esistenziale in senso stretto, quale autonoma categoria dell'universo non patrimoniale, costituisce, forse, il pregio di questa pronuncia, basata su quella che appare una ricostruzione unitaria dell'art. 2059 e del danno risarcibile a suo titolo, così come auspicato da parte della dottrina contraria alla creazione di un *tertium genus* di danno e persuasa della bontà e della sufficienza del sistema risarcitorio bipolare: cfr. Ponzanelli (a cura di) *Critica del danno esistenziale*, Padova, 2003 e, dello stesso Autore, *Sei ragioni per escludere il danno esistenziale*, in questa *Rivista*, 2000, 693.

(18) Pronunce di tenore simile si rinvencono in giurisprudenza molto datata: App. Torino 27 dicembre 1887, in *Giur. it.*, 1898, I, 2, 261 riporta un caso di risarcimento del danno morale in seguito ad una trascrizione non autorizzata dalla legge; Cass. Firenze 18 febbraio 1892, in *Giur. it.*, 1892, I, 1, 492 ritiene, similmente, che un sequestro non fondato su ragioni sicure sia idoneo a comportare l'obbligo di risarcimento del danno morale.

zione del termine ragionevole del processo, o, ancora, la legge 6 marzo 1998, n. 40 sulla disciplina dell'immigrazione e sulla condizione dello straniero. In queste ipotesi il diritto costituzionale tutelato risulta ben visibile, e pienamente inerente la esplicazione e la realizzazione della personalità umana. Tuttavia, da queste ragionevoli premesse, si è arrivati a dare risposta ad esigenze risarcitorie sempre più ampie e svariate (19), con pretese agganci costituzionali talvolta davvero improbabili (20). E il nostro caso sembra proprio uno di questi. Se da un lato l'apertura e l'allargamento delle frontiere del risarcimento del danno in sede civile sono stati giustamente salutati come fonte di una maggiore tutela del soggetto leso, dall'altro si profila, come in effetti avviene, un ricorso spregiudicato alla nuova categoria di danno, nel tentativo di "esistenzializzare" ogni stato d'animo e circostanza della vita quotidiana, allargando, così, a dismisura il novero dei diritti inviolabili della persona, la cui ricostruzione rigorosa costituisce invece, l'unica garanzia di efficienza sistematica. Come acutamente osservava Busnelli (21), assai insidioso può essere questo allargamento degli orizzonti potenzialmente risarcibili, rischiando questi danni bagatellari, se disancorati dal parametro della

gravità dell'offesa, di sconfinare dal diritto ai desideri e alle aspirazioni individuali, facendo perdere al sistema della r.c. i suoi originari intenti per una il più possibile seria *satisfaction* del pregiudizio non patrimoniale subito (22).

#### Note:

(19) A riguardo si rimanda a Cendon, *Trattato breve dei nuovi danni*, Padova, 2001, il cui primo volume è espressamente dedicato all'individuazione delle situazioni in cui può prendere corpo il danno esistenziale.

(20) Davvero eloquente è il caso deciso da Giud. di pace di Cesena 23 maggio 2005, in corso di pubblicazione in questa *Rivista*: il giudice ha qui risarcito, in quanto lesione delle attività realizzatrici della personalità umana con ripercussioni relazionali nella sfera del danneggiato, il pregiudizio subito da una automobilista in seguito alla reiterata notificazione di sanzioni amministrative per violazioni del Codice della strada, infrazioni, risultate poi commesse da un'auto del Corpo Diplomatico. Di fatto, un disagio che, per quanto seccante, difficilmente appare meritevole di tutela costituzionale.

(21) Busnelli, *Chiaroscuri d'estate*, cit., 827.

(22) Navarretta, *Diritti inviolabili e risarcimento del danno*, Torino, 1996; Cendon, *Il risarcimento del danno esistenziale*, in *Trattato breve dei nuovi danni*, Padova, 2001.

## CD-ROM

### La responsabilità civile

#### Principi e regole operative

Con aggiornamento on-line incluso nel prezzo

**Ricca di schede di inquadramento, documentazione e strumenti operativi per la gestione di tutte le tipologie di danno.**

**Con il nuovo software di calcolo degli interessi legali e della rivalutazione ISTAT**

**L'unica banca dati d'Autore in grado di offrire una trattazione completa, sia dal punto di vista operativo che documentale, di tutte le tipologie di danno, non solo quelle connesse alla responsabilità automobilistica. Costituisce uno strumento di lavoro indispensabile per tutti coloro che quotidianamente si trovano a gestire qualsiasi tipologia di risarcimento del danno.**

#### CONTENUTO

**Schede di inquadramento:** una trattazione d'Autore delle diverse tipologie di danno e degli argomenti collegati, con formule ipertestuali di calcolo

**Casistica:** esposizione ragionata per argomenti dei casi concreti affrontati dalla giurisprudenza correlata alla normativa di riferimento

**Formule:** un ricco formulario giudiziale e stragiudiziale, da cui è possibile preleva-

re e personalizzare i modelli con un qualunque word processor

**Indirizzi:** indirizzi di particolare rilevanza

**Prassi:** accordi ANIA, circolari, risoluzioni ministeriali e documenti emanati da Isvap, CID e Inail

**Legislazione e Giurisprudenza:** documentazione specifica in materia di risarcimento del danno

**Utilities:** software di calcolo per la liquidazione del danno alla persona, suddiviso in danno patrimoniale da un lato e danno biologico e morale dall'altro, basato sulle tabelle in uso nei principali Tribunali

**Prezzo Abbonamento:**

€ 330,00 + IVA 20%

**Canone annuo di aggiornamento:**

€ 164,00 + IVA 20%

Periodicità di aggiornamento:  
trimestrale (4 Cd-Rom all'anno)

#### Per informazioni

- **Servizio Informazioni Commerciali**  
(tel. 02.82476794 – fax 02.82476403)
- **Agente Ipsoa di zona** ([www.ipsoa.it/agenzie](http://www.ipsoa.it/agenzie))
- **[www.ipsoa.it](http://www.ipsoa.it)**

