

Doveri professionali anche non previsti dalla legge professionale – Cass. n. 10474/2022

Notariato - responsabilità professionale - Notaio - Redazione dell'atto - Doveri professionali anche non previsti dalla legge professionale - Sussistenza - Pattuito esonero dalle visure catastali - Ammissibilità quale clausola contrattuale giustificata da interesse della parte - Violazione - Conseguenze - Fondamento - Buona fede oggettiva - Configurabilità del concorso colposo del danneggiato ex art. 1127 c.c. - Esclusione - Fattispecie.

Il notaio, incaricato della redazione e autenticazione di un contratto di compravendita, non può limitarsi ad accertare la volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, ma è tenuto a realizzare tutte le attività, preparatorie e successive, che, allo stato degli atti, garantiscano sia la serietà e la certezza dell'atto giuridico da rogare, sia il raggiungimento del suo scopo tipico e del risultato pratico perseguito dalle parti (come quelle di informazione, di consiglio o di dissuasione dalla stessa stipula dell'atto), tra le quali non rientra il pattuito esonero dal compimento delle visure catastali, in quanto costituente parte integrante del negozio, purché giustificato da concrete esigenze delle parti. Ne deriva che l'inosservanza di tali doveri, quand'anche non contemplati dalla legge professionale, determina l'insorgere di responsabilità contrattuale per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, trovando essi fondamento nella clausola generale di buona fede oggettiva, senza che possa configurarsi il concorso colposo del danneggiato ai sensi dell'art. 1227 c.c.. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito per avere escluso la responsabilità contrattuale del notaio che aveva omesso di informare le parti dell'infrazionabilità del box parcheggio rispetto alla porzione pertinenziale, vincolo richiamato in precedenti atti notarili oltre che essere previsto dalla l. n. 112 del 1989).

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 10474 del 31/03/2022 (Rv. 664373 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1175, Cod_Civ_art_1176, Cod_Civ_art_1218, Cod_Civ_art_1223, Cod_Civ_art_1127

Corte

Cassazione

10474

2022