

Responsabilità civile – Responsabilità professionale – Notaio

Per il notaio richiesto della preparazione e della stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e della disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei pubblici registri, attraverso la loro visura, rappresenta, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente, di talché l'inosservanza dello stesso, dà luogo a responsabilità ex contractu del notaio medesimo per inadempimento della prestazione d'opera intellettuale demandatagli. Tuttavia, l'azione di responsabilità contrattuale nei confronti del professionista che abbia violato i propri obblighi può essere accolta, secondo le regole generali che governano la materia risarcitoria, se e nei limiti in cui un danno si sia effettivamente verificato. Ai fini dell'accertamento di tale danno, è dunque necessario valutare se il cliente avrebbe, con ragionevole certezza, potuto conseguire una situazione economicamente più vantaggiosa qualora il notaio avesse diligentemente adempiuto la propria prestazione. Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 3657 del 14/02/2013 (massima a cura della redazione di Foroeuropeo)

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 3657 del 14/02/2013

Svolgimento del processo

Sa.Gi. e Ca.Tu. propongono ricorso per cassazione, affidato a cinque motivi, avverso la sentenza della Corte di Appello di Palermo che, in riforma della pronuncia di primo grado del Tribunale di Palermo, ha rigettato la domanda risarcitoria svolta nei confronti del notaio Le Cr., per non avere compiuto le visure ipo-catastali su un appartamento comprato dagli attori e venduto dalla Si.Co. nonché le domande di garanzia e di rimborso spese giudiziali svolte dal notaio nei confronti delle As.Ge.

Il notaio Le Cr., resiste con controricorso, proponendo altresì un motivo di ricorso incidentale condizionato.

Le Ge. resistono pure con controricorso, proponendo un motivo di ricorso incidentale condizionato.

Sia i ricorrenti che Le Ge. hanno depositato memorie.

Motivi della decisione

1.- I ricorsi incidentali, promossi in seno a quello principale iscritto al n. R. G. 12164/07, vanno decisi unitamente a quest'ultimo.

2.- Con i primi due motivi, da esaminarsi congiuntamente, sotto il profilo della violazione di legge, i ricorrenti si dolgono dell'accoglimento dell'appello del Cr., in particolare ove la Corte di Appello giudica irrilevante l'inadempimento del notaio all'obbligo di effettuare le visure, considerato che le parti erano già ascritte da un preliminare di vendita ed il prezzo era stato interamente pagato.

2.1.- I due motivi sono fondati, con l'avvertenza che, essendo stato il prezzo già interamente pagato, l'unico danno risarcibile è costituito dalle spese connesse al rogito (Cass. 20/7/10 n. 16905).

Costituisce invero approdo esegetico pacifico nella giurisprudenza di questa Corte che, per il notaio richiesto della preparazione e della stesura di un atto pubblico di trasferimento

Responsabilità civile – Responsabilità professionale – Notaio

immobiliare, la preventiva verifica della libertà e della disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei pubblici registri, attraverso la loro visura, rappresenta, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente, di talché l'inosservanza dello stesso, dà luogo a responsabilità ex contractu del notaio medesimo per inadempimento della prestazione d'opera intellettuale demandatagli (confr. Cass. 28 novembre 2007, n. 24733; Cass. 11 gennaio 2006, n. 264).

E' tuttavia altrettanto indubitabile che l'azione di responsabilità contrattuale nei confronti del professionista che abbia violato i propri obblighi può essere accolta, secondo le regole generali che governano la materia risarcitoria, se e nei limiti in cui un danno si sia effettivamente verificato. Ai fini dell'accertamento di tale danno è dunque necessario valutare se il cliente avrebbe, con ragionevole certezza, potuto conseguire una situazione economicamente più vantaggiosa qualora il notaio avesse diligentemente adempiuto la propria prestazione (confr. Cass. civ. 19 gennaio 2000, n. 566). Ora, nella fattispecie, risulta invincibile il rilievo che, al momento della stipula del rogito, il danno costituito dal versamento del corrispettivo per l'acquisto di un immobile gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si era irreversibilmente prodotto, e per una serie causale affatto indipendente dall'attività del notaio. E invero, a prezzo già versato, nulla più poteva risparmiare l'ignara acquirente, ove il notaio avesse diligentemente adempiuto l'incarico affidatogli, se non gli ulteriori esborsi connessi alla sottoscrizione del rogito.

3.- Sono assorbiti gli altri motivi.

4.- Con il ricorso incidentale condizionato il Cr., per il caso di accoglimento del ricorso principale, insiste per l'accoglimento del motivo di appello inteso ad affermare che le Ge. sono obbligate a garantire esso notaio sino alla concorrenza di L. 500.000.000 per ogni sinistro.

4.1.- Il ricorso incidentale del Cr. è inammissibile, in difetto del quesito di diritto (o del momento di sintesi) richiesti dall'art. 366-bis cod. proc. civ., applicabile alla fattispecie, trattandosi di ricorso avverso sentenza depositata l'8/3/06.

5.- Le Ge., in via di ricorso incidentale condizionato, assumono, per il caso di accoglimento del ricorso principale e di decisione nel merito ex art. 384 cod.proc.civ., l'ammissibilità dei cinque motivi di appello ritenuti assorbiti dal giudice di secondo grado.

5.1.- Anche il ricorso incidentale delle Ge. è inammissibile, in difetto dei quesiti di diritto.

6.- Accolti dunque, per quanto di ragione, i primi due motivi del ricorso principale, la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione, con rinvio, anche per le spese, alla Corte di Appello di Palermo, che si atterrà ai principi esposti sub 2.1.

P.Q.M.

La Corte, decidendo sui risorsi riuniti, accoglie per quanto di ragione i primi due motivi del ricorso principale, assorbiti gli altri; dichiara inammissibili i ricorsi incidentali; cassa in relazione ai motivi accolti la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, alla Corte di Appello di Palermo in diversa composizione.