

Contributo unificato  
02x723071



15305/2013  
ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Notaio -  
Responsabilità  
per visure  
incomplete -  
Liquidazione  
del danno

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GIOVANNI BATTISTA PETTI

- Presidente -

R.G.N. 23061/2007

Dott. FULVIO UCCELLA

- Rel. Consigliere -

Cron. 15305

Dott. ADELAIDE AMENDOLA

- Consigliere -

Rep. 2495

Dott. FRANCO DE STEFANO

- Consigliere -

Ud. 03/04/2013

Dott. ANTONIETTA SCRIMA

- Consigliere -

PU

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 23061-2007 proposto da:

GL [ ] , [ ] , BC [ ]

[ ] , elettivamente domiciliati in ROMA,  
VIA C. PASSAGLIA 14, presso lo studio dell'avvocato  
MERLO SARA, rappresentati e difesi dall'avvocato  
CORSO ANTONIO giusta delega in atti;

- *ricorrenti* -

2013

*contro*

759

PC [ ] , RA [ ] , MC [ ] ;

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 3823/2006 della CORTE

D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 12/12/2006, R.G.N.  
1464/2004;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 03/04/2013 dal Consigliere Dott. FULVIO  
UCCELLA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. MARIO FRESA che ha concluso per  
l'accoglimento del ricorso p.q.r.;

**Svolgimento del processo**

Il Tribunale di Napoli il 12 gennaio 2004 rigettava la domanda proposta da GL e BC nei confronti del notaio CP:

L' azione era volta a dichiarare l' inadempimento contrattuale del P in quanto non aveva proceduto all' esame relativo alle visure ipotecarie prima di stipulare l' atto pubblico di compravendita dell' 11 febbraio 1992 di un immobile acquistato da MC e RA, risultato in seguito soggetto ad ipoteca giudiziale per lire 190.045.500 a favore dell' Erario.

Malgrado il suo impegno a cancellare l' ipoteca il notaio non vi aveva provveduto e, quindi, gli attori ne chiedevano la condanna al risarcimento dei danni in forma specifica, ossia a cancellare l' ipoteca con il conseguente esborso della somma necessaria per estinguere il debito verso il creditore iscritto.

La domanda in via subordinata comprendeva la condanna del notaio a pagare la somma che sarebbe stata richiesta dal detto creditore e dal professionista da incaricare per le formalità necessarie per cancellare l' ipoteca nonché il risarcimento dei danni derivati dalla mancata erogazione del mutuo richiesto al Credito Italiano per far fronte a vari pagamenti, tra cui quello concernente il condono edilizio.

Su gravame degli originari attori la Corte di appello di Napoli il 12 dicembre 2006 ha confermato la sentenza di prime cure.

Avverso siffatta decisione pongono ricorso per cassazione

GL e BC, affidandosi a sette motivi.

Nessuno degli intimati risulta avere svolto attività difensiva.

I ricorrenti hanno depositato memoria.

### Motivi della decisione

1.-Con il **primo motivo** ( violazione degli artt.1176, 1218, 1292, 1476 n.3 e 2055 c.c.-art.360 n.3 c.p.c.-), seguito da corretto quesito di diritto ( p.9 ) , i ricorrenti lamentano che in modo erroneo il giudice dell' appello, pur riconoscendo la responsabilità del notaio per avere omesso gli accertamenti ipocatastali relativi al bene oggetto del contratto di vendita, tuttavia non si sarebbe potuto chiedere al professionista alcun risarcimento dei danni, avendo i venditori garantita la libertà del bene da ipoteca, vincoli e pesi di qualunque natura, perché graverebbe sui venditori l'obbligo di evitare ogni molestia o azione eventualmente esercitata da terzi nei confronti degli acquirenti ( così da sentenza impugnata a p.9 ).

Il motivo è fondato.

In linea di principio va ribadito l' orientamento di questa Corte, secondo cui **l' opera professionale del notaio non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle**

parti e di direzione nella compilazione dell' atto, ma si estende alle attività preparatorie e successive perché sua assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti.

Pertanto, il notaio quand' anche sia stato esonerato dalle visure, essendo comunque tenuto all' esecuzione del contratto di prestazione d' opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all' art.1176 comma secondo c.c. e della buona fede, qualora, come nella specie non osserva i suddetti obblighi risponde *ex contractu* per inadempimento della obbligazione di prestazione di opera intellettuale (Cass.n.264/06; Cass.n.24733/07; Cass.n.26020/11).

Infatti, la lesione del diritto dell' acquirente in relazione alla certificazione dello stato dell' immobile da parte del notaio proprio perché costituisce colpa contrattuale per inadempimento comporta che il notaio deve fare tutto quanto è dovuto al fine di redigere un atto da cui risulti effettivamente la liberazione da ogni vincolo dell' immobile oggetto della compravendita, ossia è il notaio e non altri a dovere rispondere del suo inadempimento.

2.-L' accoglimento di questa censura comporta l' accoglimento del **terzo motivo** ( violazione degli artt.1180,1200, 1218, 2058 e 2884 c.c.-art.360 n.3 c.p.c.-) , corredato da corretto quesito.

Con esso i ricorrenti denunciano che partendo da presupposto secondo cui il notaio non era parte del rapporto che ha dato

luogo all' iscrizione ipotecaria, lo stesso non poteva essere condannato al risarcimento in forma specifica, ossia effettuare la cancellazione dell' ipoteca, prima che i venditori avessero provveduto al pagamento del debito ovvero prima del consenso del creditore ipotecario ( p.11 sentenza impugnata ).

Infatti, una volta affermato che l' obbligazione assunta dal notaio relativa alla libertà dell' immobile deve essere da lui adempiuta, indipendentemente da ogni dichiarazione di esenzione manifestatagli dalle parti, ne discende che l'obbligo del risarcimento può essere disposto anche in forma specifica mediante la condanna alla cancellazione del vincolo con il pagamento della somma necessaria a tal fine per il compimento delle richieste formalità, oltre che per equivalente ex art.2058 c.c., limitando il risarcimento in forma specifica alla sua possibilità in tutto o in parte e alla non eccessiva onerosità per il debitore, da valutarsi da parte del giudice del merito ( Cass.n.6/94; e soprattutto Cass.n.15726/10, in motivazione ).

3.-Così come va accolto il **sesto motivo** ( violazione degli artt.112 e 342 c.p.c.-art.360 n.3 e 4 c.p.c.; omessa motivazione su un punto decisivo-art.360 n.5 c.p.c.), anch'esso seguito da corretto quesito.

Infatti, come sottolineano i ricorrenti e si evince dalla impugnata sentenza, nessuna parola da parte del giudice dell'appello è stata spesa sulla domanda subordinata,

attinente la condanna del notaio a pagare la somma che sarebbe stata chiesta dall' Erario per estinguere il debito e quella dovuta per procedere alle formalità relative alla cancellazione dell' ipoteca ( p.16 ricorso ).

4.-Resta assorbito il **quarto motivo** ( motivazione incoerente, illogica e carente-art.360 n.5 c.p.c.-) con il quale i ricorrenti ritengono erroneo quanto affermato dal giudice dell' appello, ossia che la domanda andava respinta perché gli appellanti non avevano fornito la prova circa la sussistenza del debito, la consistenza dello stesso e le condizioni di insolvenza del debitore.

Secondo il loro assunto l' azione proposta era diretta solo alla cancellazione della ipoteca, per cui il ragionamento del giudice dell' appello sarebbe illogico ( p.13 ricorso ).

Effettivamente, essendo questa la domanda, date le precedenti considerazioni, la censura seguita dal pedissequo quesito, resta assorbita, perché irrilevante.

5.-Ciò posto, ~~ad~~ illustrazione del **secondo motivo** ( violazione e/o falsa applicazione dell'2808 c.c.-art.360 n.3 c.p.c.-; illogicità, carenza e contraddittorietà della motivazione - art.360 n.5 c.p.c. ) con cui i ricorrenti ritengono erronei i rilievi del giudice dell' appello secondo cui la sanzione pecuniaria ( evasione IVA ) iscritta a favore dell' Erario andava applicata alla venditrice ( RA  ), per cui gli acquirenti, estranei al rapporto, non avrebbero potuto subire alcuna esecuzione, essendo perseguibile la sola debitrice.

Ed inoltre il Ministero non avrebbe interrotto il termine di prescrizione del credito vantato e che i G-B non avrebbero fornito alcuna prova del preteso danno ( p. 9 ricorso ).

La censura non è corredata da quesiti idonei.

Infatti, i quesiti formulati sono i seguenti:

*Dica la Suprema Corte se è vero che, accertato l'inadempimento e, quindi, la responsabilità del notaio per avere omesso gli accertamenti ipocatastali in ordine al bene venduto, così violando l'obbligo di diligenza di cui all'art.1176 c.c., il suddetto notaio è tenuto ai sensi e per gli effetti dell'art.1218 c.c. al risarcimento del danno a favore dell'acquirente per il pregiudizio derivategli dall'ipoteca risultata iscritta sul detto bene prima della vendita.*

*Dica altresì se è vero che la detta responsabilità concorre con quella dei creditori tenuti ex art.1476 c.c.a prestare garanzia per l'evizione e i vizi della cosa e che il danno trova causa efficiente sia nell'adempimento contrattuale del notaio sia in quello dei venditori, per cui ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità"( p.9 ricorso ).*

Come appare evidente i quesiti non corrispondono alla illustrazione del motivo e riguardano, invece, il danno conseguente all'inadempimento del notaio nonché la eventuale responsabilità dei venditori.

Quindi, la censura è inammissibile.

5-Il **quinto motivo** ( violazione e/o falsa applicazione degli artt.832, 2697, 2741, e 2888 c.c.-art.360 n.3 c.p.c.-; motivazione contraddittoria, illogica e carente-art.360 n.5 c.p.c. ) con il quale i ricorrenti lamentano che erroneamente il giudice dell' appello avrebbe dedotto che essi avrebbero dovuto dimostrare di avere subito un danno concreto ed attuale, pur seguito da corretto quesito, non coglie la ratio decidendi della sentenza impugnata, la quale si concreta nella mancata attualità del danno e nel fatto che non sarebbe stata offerta, né fornita la prova del mancato godimento del bene o di difficoltà per eventuali azioni di vendita del bene ( p.12 sentenza impugnata ).

La censura è, quindi, inammissibile.

6-Con il **settimo motivo** (violazione degli artt.183, 184, 213, e 342 c.p.c.-art.360 n.3 e n.4 c.p.c.-; omessa o insufficiente motivazione circa un punto decisivo -art.360 n.5 c.p.c. ), in estrema sintesi i ricorrenti deducono che il giudice dell'appello avrebbe erroneamente dichiarata la *mutatio libelli* perché le istanze sarebbero state formulate solo nella precisazione delle conclusioni anche perché la prova per testi non sarebbe stata proposta nell' atto di appello mediante specifica formulazione ( p.19 ricorso ).

La censura, sorretta da congrui quesiti, non merita accoglimento sotto il profilo della ritenuta, da parte del giudice *a quo*, *mutatio libelli* perché nelle note ex art.183/5 c.p.c. in modo virgolettato il giudice dell' appello riporta

che gli attuali ricorrenti hanno fondato la richiesta di mutuo non già sulla necessità di pagare la rata del condono edilizio, come nell' originario atto di citazione, ma al fine " di provvedere alle anticipazioni necessarie per l' impianto del cantiere e per l' approvvigionamento di materiali per un appalto di circa 500 milioni di lire" ( p.13 sentenza impugnata ).

Sotto il profilo dell' ammissione dei mezzi istruttori va precisato che quella richiesta non è stata ammessa non solo perché la sua articolazione sarebbe stata espressa solo nella memoria di primo grado, ma anche perché non riproposta nell'atto di appello mediante specifica formulazione, bensì attraverso un richiamo assolutamente generico ( p.13 sentenza impugnata ).

Ed , inoltre, contrariamente a quanto invocano i ricorrenti, **il giudice del merito, come, peraltro, si evince dalla stessa lettera dell' art.213 c.p.c. , non è tenuto a richiedere informazioni alla P.A., in quanto si tratta di un potere discrezionale che non sostituisce l' onere probatorio incombente alla parte, per cui solo se la parte è impossibilitata a fornire informazioni sugli atti allegati l'esercizio di quel potere, che resta pur sempre discrezionale e come tale è insindacabile, può concretizzarsi** ( Cass. n.6218/09 ).

Conclusivamente, il ricorso va accolto in ordine ai motivi primo, terzo e sesto, ritenuto assorbito il quarto; vanno

dichiarati inammissibili il motivo secondo e il motivo quinto;  
va respinto il motivo settimo.

Ne consegue che la sentenza impugnata nell' ambito dei motivi  
accolti va cassata con rinvio alla Corte di appello di Napoli,  
in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del  
presente giudizio di cassazione.

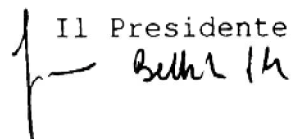
**P.Q.M.**

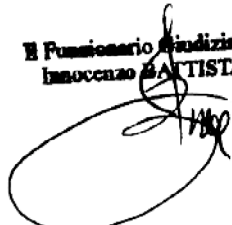
La Corte accoglie i motivi primo, terzo e sesto, ritenuto  
assorbito il quarto; dichiara inammissibili il motivo secondo  
e il motivo quinto; rigetta il motivo settimo e, per  
l'effetto, nell' ambito dei motivi accolti, cassa la sentenza  
impugnata con rinvio alla Corte di appello di Napoli, in  
diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del  
presente giudizio di cassazione.

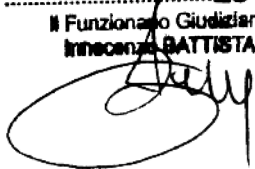
Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 3 aprile  
2013.

Il Consigliere relatore



Il Presidente  


Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA  


DEPOSITATO IN GANCELLERIA  
Oggi 19 GIUGNO 2013  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA  


CASSAZIONE.net