

Civile Sent. Sez. 3 Num. 15761 Anno 2018

Presidente: TRAVAGLINO GIACOMO

Relatore: DI FLORIO ANTONELLA

Data pubblicazione: 15/06/2018

SENTENZA

sul ricorso 27535-2015 proposto da:

RIBAUDO GIULIANA, elettivamente domiciliata in ROMA,
VIA CESARE BARONIO N 54/A, presso lo studio
dell'avvocato LUCA BARBERIO, che la rappresenta e
difende unitamente all'avvocato ROBERTO BARBERIO
giusta procura speciale in calce al ricorso;

- ricorrente -

2018

1436

contro

DE TULLIO GIOVANNI;

- intimato -

Nonché da:

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

DE TULLIO GIOVANNI, domiciliato ex lege in ROMA,
presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE,
rappresentato e difeso dall'avvocato MARTINO ANGELINI
giusta procura speciale in calce al controricorso e
ricorso incidentale;

- ricorrente incidentale -

avverso il provvedimento n. 346/2015 della CORTE
D'APPELLO SEZ.DIST. DI TARANTO, depositata il
23/07/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 14/05/2018 dal Consigliere Dott.
ANTONELLA DI FLORIO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALESSANDRO PEPE che ha concluso per la
fondatezza dei motivi 1 e 2 del ricorso principale;
rigetto del ricorso incidentale; assorbiti i restanti
del ricorso principale;

udito l'Avvocato ROBERTO BARBERIO;

udito l'Avvocato MARTINO ANGELINI;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Giuliana Ribaudò evocò in giudizio dinanzi al Tribunale di Taranto (sezione distaccata di Martina Franca) il notaio Giovanni De Tullio domandando che fosse dichiarata la sua responsabilità professionale per non essersi accertato della libertà da iscrizioni gravanti sul bene immobile da lei acquistato mediante suo rogito, e che fosse conseguentemente condannato al risarcimento del danno subito, quantificato nella somma che aveva dovuto pagare per onorare il residuo mutuo ed ottenere la cancellazione dell'ipoteca che era risultata ancora gravante sul bene.

Il Tribunale accolse parzialmente la domanda, dichiarando il notaio responsabile della negligenza professionale dedotta ma escludendo la condanna al risarcimento del danno nella misura richiesta.

2. La Corte d'Appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto, adita dalla Ribaudò per la riforma del capo della sentenza che aveva respinto la domanda risarcitoria, accolse l'appello incidentale del notaio escludendo del tutto che potesse riscontrarsi la responsabilità professionale riconosciuta dal primo giudice.

3. Giuliana Ribaudò ricorre per la cassazione della predetta sentenza, affidandosi a due motivi.

L'intimato ha resistito con controricorso, proponendo altresì ricorso incidentale sulla statuita compensazione delle spese di lite.

Entrambe le parti hanno depositato memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce, ex art. 360 n° 3 cpc, la violazione degli artt. 1176, 2230, 2232, 1228, 1175, 2055, 1476 n° 3 e 1483 c.c: lamenta che la Corte territoriale aveva ritenuto che non rientrasse fra i doveri di diligenza professionale del notaio, nell'ambito delle attività preparatorie dell'atto da stipulare, la verifica della veridicità delle informazioni *aliunde*

pervenute, ed assume che ai sensi dell'art. 1228 c.c egli doveva ritenersi responsabile anche dell'attività delle figure ausiliare di cui si era avvalso.

1.1 Con il secondo motivo deduce, ex art. 360 n° 3 cpc, la violazione degli artt.1218, 1223, 1224, 115 e 116 cpc : lamenta l'erronea valutazione delle prove con riferimento al "dovere di consiglio" cui il professionista era tenuto in relazione alle risultanze documentali e censura la sentenza, in relazione al rigetto dell'appello principale da lei proposto, assumendo che dalle emergenze istruttorie risultava chiaramente che per definire la pendenza debitoria del venditore, nel frattempo fallito, ed ottenere la cancellazione dell'ipoteca iscritta sul bene aveva dovuto pagare una ingente somma a favore della banca per l'estinzione del mutuo, circostanza che il notaio non aveva neanche contestato. Aggiunge, al riguardo, di aver fornito prova documentale dell'avvenuto pagamento del debito residuo e delle spese sostenute per l'eliminazione dell'iscrizione ipotecaria che costituivano, complessivamente, l'entità del risarcimento richiesto.

2. I motivi devono essere congiuntamente esaminati e sono entrambi fondati. Questa Corte, con orientamento consolidato, ha affermato che "in tema di responsabilità professionale del notaio, qualora egli non adempia correttamente la propria prestazione, compresa quella attinente alle attività preparatorie (tra cui il compimento delle visure catastali ed ipotecarie), la responsabilità contrattuale sussiste nei confronti di tutte le parti dell'atto rogato, se da tale comportamento abbiano subito danni e purché non lo abbiano esonerato da tali attività." (cfr. Cass. 14865/2013; Cass. 12482/2017)) ; e che "il rapporto professionale che intercorre tra notaio e cliente si inquadra nello schema del mandato in virtù del quale il professionista è tenuto ad eseguire personalmente l'incarico assunto ed è pertanto responsabile ai sensi dell'art. 1228 c.c., dei sostituti ed ausiliari di cui si avvale, dei quali deve seguire personalmente lo svolgimento dell'opera, con conseguente sua responsabilità esclusiva nei confronti del cliente danneggiato" (cfr. in motivazione Cass. 20825/2009).

2.2 La Corte territoriale, nel riformare la sentenza del Tribunale, ha escluso la responsabilità professionale del notaio, assumendo:

a. che egli aveva fatto indagini sulla libertà da pesi dell'immobile, avendo ricevuto la missiva (a firma del notaio Migliori da Roma in data 2.12.1986), in cui si affermava essere intervenuto il consenso, da parte del Credito Fondiario Spa, alla cancellazione dell'ipoteca iscritta circa un anno prima (cfr. pag. 5 sentenza);

b. che nel contratto di vendita, rogitato il 17.7.1987, era stata inserita una dichiarazione del venditore che garantiva la piena proprietà del bene, la libertà da iscrizioni pesi ed oneri comunque pregiudizievoli, con la precisazione che "qualora se ne riscontrassero saranno cancellate a sua cura e spese";

c. che infine, il "dovere di consiglio", pur rappresentando il contenuto essenziale della prestazione professionale notarile, doveva ritenersi limitato a "questioni tecniche cioè problematiche che una persona non dotata di competenza specifica non sarebbe in grado di percepire, ma non può essere dilatato fino al controllo di circostanze di fatto il cui accertamento rientra nella normale prudenza" (cfr. pag. 6 sentenza) .

2.3. Con tali statuizioni i giudici d'appello hanno fatto scorretta applicazione dei principi sopra riportati, in quanto non risulta dimostrato (dal notaio onerato) che una verifica dell'effettiva cancellazione dell'ipoteca sia stata effettuata in tempi ravvicinati rispetto alla data del rogito in modo da avere certezza dell'effettiva libertà del bene; né risulta che dell'eventuale esito negativo sia stato dato atto nel contratto di vendita con la segnalazione della persistenza dell'iscrizione ipotecaria, unica condizione che avrebbe realizzato validamente il trasferimento di responsabilità delle conseguenze pregiudizievoli del rogito sullo stesso acquirente in quanto egli, consapevole della condizione del bene, avrebbe potuto apprezzare il rischio dell'operazione negoziale con diretta ed esclusiva ascrivibilità dell'eventuale danno sul venditore (cfr. al riguardo Cass.21792/2015).

Né, in tale situazione, assume rilievo scriminante per il notaio l'avvenuto pagamento del prezzo prima del rogito perché la richiesta risarcitoria è riferita alla somma aggiuntiva che la Ribaudò è stata costretta a pagare al fine di rendere l'immobile acquistato libero dall'iscrizione esistente; né la circostanza può essere idonea a sollevare il professionista dal dovere di effettuare

seriamente e tempestivamente tutte le attività preparatorie per le quali il cliente ripone nella sua funzione il massimo affidamento.

2.4. E, tanto premesso, anche la censura relativa alla violazione delle norme indicate nella rubrica del secondo motivo risulta fondata, in quanto il risarcimento richiesto è riferito ad un danno provato dalle emergenze istruttorie (fra cui la documentazione tempestivamente prodotta dalla ricorrente), non esaminate dalla Corte territoriale in ragione dell'accoglimento dell'appello incidentale del notaio.

3. Il ricorso principale deve essere , dunque, accolto e quello incidentale rimane logicamente assorbito.

La sentenza deve essere cassata con rinvio alla Corte d'Appello di Lecce in diversa composizione che dovrà riesaminare la controversia attenendosi ai seguenti principi di diritto: "Il notaio che, chiamato a stipulare un contratto di compravendita immobiliare, ometta di accertarsi dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli sull'immobile, può essere condannato al risarcimento del danno consistente nel pagamento della somma complessivamente necessaria per la cancellazione del vincolo, la cui determinazione deve essere rimessa al giudice di merito ."

"L'attività preparatoria che rientra nei doveri di diligenza dell'attività notarile deve essere svolta in tempi utili a garantire la corrispondenza dell'esito delle ricerche effettuate con le condizioni del bene che vengono descritte nell'atto, sia in ragione della necessità di assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici di esso, sia in funzione della realizzazione sostanziale della funzione di pubblico ufficiale."

La Corte di rinvio deciderà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

PQM

La Corte,

accoglie il ricorso principale e dichiara assorbito quello incidentale; cassa la sentenza impugnata e rinvia per un nuovo esame della controversia alla CA di

Lecce in diversa composizione anche per la decisione sulla spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 14.5.2018.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Antonella Di Florio

