



21 205 / 22

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ENRICO SCODITTI - Presidente -
- Dott. CRISTIANO VALLE - Consigliere -
- Dott. MARCO DELL'UTRI - Consigliere -
- Dott. ANTONELLA PELLECCCHIA - Consigliere -
- Dott. PAOLO PORRECA - Rel. Consigliere -

Oggetto

RESPONSABILITA'
DEI
PROFESSIONISTI

Ud. 11/05/2022 - CC

R.G.N. 17879/2021

Don 2/205

Rep.

ha pronunciato la seguente

C U F C E

ORDINANZA

sul ricorso 17879-2021 proposto da:

ROSALIA,

,
, elettivamente domiciliati in ROMA,
VIA TRIONFALE 7032, presso lo studio dell'avvocato DIMITRI
GOGGIAMANI, rappresentati e difesi dall'avvocato FILIPPO LO
NIGRO;

- ricorrenti -

contro

GIOVANNA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA
GERMANICO 101, presso lo studio dell'avvocato LUCIANO
PIAZZA, che la rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1932/2020 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 28/12/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 11/05/2022 dal Consigliere Relatore Dott. PAOLO PORRECA;





Corte di cassazione

Sesta sezione civile – sottosezione Terza

Considerato che:

Gianfranco

3

), ricorrono, sulla base di quattro motivi, corredati da memoria, per la cassazione della sentenza n. 1932 del 2020 della Corte di appello di Palermo, esponendo che:

- avevano acquistato, per 70 mila euro ciascuno, da Alessio Urso, due immobili indicati nel rogito come gravati da ipoteche e pignoramenti, in relazione ai quali il venditore aveva nell'atto dichiarato che avrebbe proceduto all'estinzione utilizzando parte del ricavato della vendita e obbligandosi a fornire i consensi necessari e i provvedimenti di cancellazione nel più breve tempo possibile;
- erano successivamente venuti a conoscenza, tramite l'atto di una procedura coattiva e con le successive verifiche, della persistenza delle formalità pregiudizievoli per un debito complessivo di quasi 170 mila euro;
- il notaio rogante, Giovanna non li aveva correttamente informati sul montante delle formalità e, dunque, non li aveva doverosamente sconsigliati sugli acquisti;
- avevano quindi convenuto il notaio per la condanna al risarcimento dei danni quantificati in relazione al prezzo delle due compravendite, al compenso pagato al professionista, e a una somma equitativamente liquidata a titolo di danno non patrimoniale;
- il Tribunale respingeva la domanda con pronuncia confermata dalla Corte di appello secondo cui, per quanto qui ancora rileva, il notaio non poteva rispondere dell'inadempimento delle obbligazioni assunte dal venditore né dell'opportunità economica del negozio;

resiste con controricorso Giovanna ;

**Rilevato che:**

con il primo motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione degli artt. 42, lettera a) del codice deontologico notarile, 1176, secondo comma, 2236, cod. civ., poiché la Corte di appello avrebbe errato mancando di considerare che il professionista rogante era tenuto al dovere di consiglio, quale espressione della buona fede oggettiva o correttezza, pertanto comprensiva, nel caso, dell'accertamento e dell'informazione sulle conseguenze pregiudizievoli dell'atto, e quindi sui rischi rispetto agli effetti perseguiti;

con il secondo motivo (erroneamente rubricato sub 3) si prospetta la violazione e falsa applicazione degli artt. 2058, 2043, cod. civ., poiché la Corte di appello avrebbe errato mancando di statuire il risarcimento del danno patrimoniale allegato e documentalmente provato;

con il terzo motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 2059, cod. civ., poiché la Corte di appello avrebbe errato mancando di statuire il risarcimento del danno non patrimoniale liquidabile per presunzioni;

con il quarto e ultimo motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 91, cod. civ., poiché la Corte di appello avrebbe errato mancando di accogliere le domande e dunque regolare, di conseguenza, le spese di lite;

Vista la proposta formulata del relatore ai sensi dell'art. 380 bis cod. proc. civ.;

Rilevato che:

il primo motivo è infondato;

è costante principio di questa giurisprudenza quello secondo cui il notaio incaricato della stipula di un contratto avente ad oggetto diritti reali su beni immobili non può limitarsi ad accertare la volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, essendo tenuto a compiere l'attività necessaria ad assicurare la serietà e certezza dei relativi effetti tipici, e il risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse, dal momento che contenuto

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Porreca', written over the printed name.



essenziale della sua prestazione professionale è l'obbligo di informazione e consiglio (cfr. Cass., 15/02/2022, n. 4911, con cui è stata confermata la sentenza di merito che aveva ravvisato la responsabilità professionale di un notaio il quale, in sede di stipulazione di un contratto di mutuo ipotecario, aveva ommesso di accertare che l'immobile ipotecato era incommerciabile, in quanto gravato da usi civici non affrancati);

parimenti è ribadito che per il rogante incaricato la violazione dell'obbligo di consiglio è fonte di responsabilità traducendosi nella violazione delle clausole generali di buona fede oggettiva e correttezza, ex artt. 1175 e 1375 cod. civ., quali criteri determinativi e integrativi della prestazione contrattuale, che impongono il compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della parte (cfr. Cass., 04/03/2022, n. 7185, in cui si si discorre di obbligo di consiglio e dissuasione richiamando Cass., 16/03/2021, n. 7283: si trattava nel primo caso della conferma della sentenza di merito che aveva ritenuto responsabile, per inadempimento del contratto d'opera professionale, il notaio, il quale aveva rogato quattro atti di compravendita – con previsione di pagamento rateale e clausola di rinuncia della venditrice all'iscrizione di ipoteca legale – e, lo stesso giorno e nei due giorni successivi, aveva rogato altri quattro atti di rivendita a terzi dei medesimi cespiti da parte dello stesso acquirente, spogliatosi così dei beni costituenti garanzia patrimoniale generica per il pagamento del prezzo; nel secondo caso è stata pronunciata la cassazione della sentenza che aveva escluso la responsabilità professionale di un notaio rogante un atto di compravendita immobiliare senza compiere le opportune indagini in ordine al titolo di proprietà dell'immobile acquistato per usucapione dal venditore in forza di una sentenza di primo grado che, benché trascritta, era stata impugnata e, quindi, non recava l'attestazione di passaggio in giudicato, censurando anche l'affermazione del giudice di secondo grado per la quale l'informazione sulla definitività della menzionata sentenza fosse una nozione "alla portata di tutti");

i suddetti principi si affiancano a quelli, altrettanto pacifici, per cui il notaio non può interferire nella valutazione della convenienza negoziale

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name "Paolo Porréca", written over a horizontal line.



riservata alle parti: e così si è affermato che il notaio che inserisca, nella redazione dell'atto pubblico di trasferimento immobiliare, la dichiarazione della parte venditrice, accettata dall'acquirente, di estinzione del debito garantito da ipoteca sull'immobile, con impegno a provvedere alla cancellazione di quest'ultima a propria cura e spese, non risponde per la mancata veridicità della dichiarazione poiché non è tenuto ad alcuna attività accertativa a fronte di un'espressione del potere valutativo del contraente, al quale solo spetta apprezzare il rischio di quell'operazione negoziale (Cass., 27/01/2015, n. 21792);

il punto di equilibrio della ricostruzione del perimetro di responsabilità è in altri termini quello per cui, quando lo scopo pratico dell'atto è messo a rischio da mancate verifiche o dalle dinamiche tecniche proprie della negozialità, il notaio deve rispondere anche per omessa informazione oltre che per difetto delle doverose attività di accertamento in specie con riguardo alla presenza di formalità pregiudizievoli così come, specularmente, allo svuotamento delle correlative garanzie; mentre quando si è di fronte a impegni negoziali espressi, soggetti ad apprezzamento di affidabilità e convenienza, come quello alla cancellazione delle stesse e riscontrate formalità, il notaio non può rispondere del susseguente inadempimento della parte obbligata;

in questo senso è stato rimarcato che «il compratore non può pretendere di riversare sul notaio rogante le conseguenze dell'inadempimento del venditore rispetto all'obbligo assunto di procedere alla cancellazione dell'ipoteca pregiudizievole esistente sul bene e verificata dal notaio stesso. Né può affermarsi che l'obbligo per il notaio di dissuasione del cliente dalla stipula dell'atto sussista non soltanto nell'ipotesi di constatazione della presenza di iscrizioni pregiudizievoli, ma anche nel senso di indurre il compratore a non fidare nell'adempimento del venditore rispetto agli impegni presi di estinguere tali iscrizioni: il c.d. "dovere di consiglio", deontologicamente imposto al notaio, investe solo le conseguenze giuridiche della prestazione a lui richiesta, e non pure le circostanze di fatto dell'affare concluso, tra le quali rientrano i rischi economici dello stesso, la cui valutazione è rimessa in via

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Porreca', written over the printed name.



esclusiva al prudente apprezzamento delle parti» (Cass., 11/05/2016, n. 9660, pagg. 8-9, in cui si richiama Cass. 5 giugno 2015, n. 11665);

ed è proprio ciò che è accaduto nella fattispecie, in cui la notizia delle formalità fu data e riportata, non potendo perciò spostare la conclusione il fatto che non fosse stato specificato l'importo dei crediti di quelle, quando, successivamente, il venditore venne meno all'impegno assunto in ordine alla cancellazione;

in questo quadro ricostruttivo, neppure risulta decisivo il fatto che il venditore dichiarò che solo parte del prezzo delle compravendite sarebbe stato utilizzato per le cancellazioni, trattandosi di circostanze che non incidono su quella, invece dirimente, per cui gli acquirenti furono messe doverosamente a conoscenza delle formalità in parola, residuando, a quel punto, il vaglio della portata e credibilità degli impegni contrattuali;

il secondo e terzo motivo sono inammissibili perché censurano mancate statuizioni assorbite dall'esame dell'"an" della responsabilità;

il terzo motivo non è riconoscibile neppure come tale presupponendo un diverso esito della lite;

spese secondo soccombenza;

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido alla rifusione delle spese processuali della controricorrente liquidate in euro 2.500,00, oltre a 200,00 euro per esborsi, 15% di spese forfettarie e accessori legali.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, la Corte dà atto che il tenore del dispositivo è tale da giustificare il pagamento, se dovuto e nella misura dovuta, da parte dei ricorrenti in solido, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso.

Roma, 11 maggio 2022

Il Funzionario Giudiziario
Giulia LATROFA

RG n. 17879 del 2021

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi

05 LUG. 2022



Il Funzionario Giudiziario

7

Il Presidente

(Enrico Sedditi)

Cons. rel.
Paolo Porreca