

Cassazione civile sez. II - 18/01/2002, n. 547. Pres. Baldassarre. Est. Mazziotti Di Celso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 1-6-1992 Severino S. e Rosa R. convenivano in giudizio il notaio Angela P. deducendo di aver, con scrittura privata autenticata dal notaio, acquistato da Lodovico X. e Elvine Y. un immobile garantito libero da ipoteche e risultato invece gravato da un'ipoteca iscritta dalla s.p.a. Ifip. Il bene acquistato veniva poi pignorato dall'Ifip alla quale essi attori, per evitare l'espropriazione, erano stati costretti a pagare L 63.000.000, oltre accessori. Il S. e la R., ritenendo sussistente la responsabilità del notaio per non aver effettuato le visure catastali ed ipotecarie, chiedevano la condanna della P. al risarcimento del danno da loro subito pari a L 63.000.000, nonché al rimborso di L 9.950.000 versate alla convenuta a titolo di onorari per l'espletata attività professionale e delle spese sostenute per le azioni giudiziarie svolte nei confronti degli alienanti.

La P., costituitasi, sosteneva l'infondatezza della domanda negando la propria responsabilità.

L'adito tribunale di Monza, con sentenza 2-2-1995, rigettava la domanda ritenendo insussistente la responsabilità della P. in quanto le parti l'avevano espressamente dispensata dall'effettuare accertamenti circa la libertà del bene.

Avverso la detta decisione gli attori proponevano appello al quale resisteva la P..

La corte di appello di Milano, con sentenza 26-6-1998, rigettava il gravame osservando: che non sussisteva la responsabilità professionale del notaio P. per aver redatto, in luogo di un atto pubblico, una scrittura privata autenticata di vendita senza effettuare visure catastali ed ipotecarie; che dall'istruttoria esperita non era risultata provata la richiesta di un atto pubblico rivolta dai contraenti al notaio il quale aveva redatto una scrittura privata autenticata; che, in ogni caso, gli appellanti avevano apposto la loro firma alla scrittura privata così accettando l'operato della P.; che nella scrittura privata di trasferimento era contenuta una precisa clausola con la quale le parti avevano espressamente esonerato il notaio dall'onere di eseguire le visure ipotecarie; che tale clausola, parte integrante del contratto, aveva una sua precisa giustificazione ed alla stessa andava riconosciuto valore negoziale; che gli appellanti non avevano dato la prova che la clausola non era stata fatta propria dalle parti nonostante la sottoscrizione dell'atto; che, a tal fine, occorreva dimostrare la volontà contraria di entrambe le parti; che nella specie tale volontà contraria non era risultata per cui la clausola conservava la sua efficacia.

La cassazione della sentenza della corte di appello di Milano è stata chiesta da S. Severino e R. Rosa con ricorso affidato a quattro motivi. P. Angela ha resistito con controricorso illustrato da memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso il S. e la R. denunciano violazione di legge sostenendo che la corte di appello ha disapplicato l'articolo 1341 c.c. per non aver rilevato che la clausola relativa all'esonero del notaio dall'obbligo di controlli ipotecari - clausola predisposta dalla stessa P. - costituisce una limitazione delle responsabilità dell'obbligato ed ha natura vessatoria per cui è inefficace nei confronti di essi ricorrenti non essendo stata approvata specificamente.

Il motivo è inammissibile riguardando una questione - la nullità della clausola in questione sulla quale si fonda la decisione impugnata - non proposta nelle precedenti fasi del giudizio.

Occorre in proposito osservare che, come è noto e più volte affermato nella giurisprudenza di questa Corte, la mancata approvazione per iscritto delle clausole onerose indicate nell'articolo 1341 determina la nullità assoluta della clausola stessa, che è eccepibile da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile in ogni stato e grado del giudizio ivi compreso quello di legittimità sempre che, in quest'ultimo caso, risultino già acquisiti agli atti del processo i presupposti di fatto della nullità quali, tra gli altri, quelli sul carattere vessatorio della clausola (interpretata nel contesto complessivo del contratto al fine di comprenderne il significato e la portata), sulla disparità di potere negoziale delle parti, sull'inesistenza della prescritta approvazione specifica, sulla ricorrenza della figura del negozio a redazione imperfetta - che implica la predisposizione di clausole da parte di un solo dei contraenti ed approvate dall'altro con un mero atto di

adesione - o sulla sottoscrizione di moduli o formulari preordinati da un contraente per disciplinare in maniera uniforme una pluralità di rapporti e destinati ad essere utilizzati per una serie indefinita di contratti. È infatti per queste figure contrattuali che il legislatore richiede la specifica approvazione per iscritto delle clausole onerose da parte dell'accettante in modo che risulti certo che questi abbia preso effettiva conoscenza delle clausole stesse e vi abbia prestato adesione coscientemente e volontariamente.

In sostanza gli articoli 1341 e 1342 mirano a tutelare il soggetto più debole di fronte al pericolo che l'altro soggetto, in posizione preminente, gli imponga clausole vessatorie unilateralmente prefissate senza alcuna previa trattativa sulle clausole medesime e senza perciò una cooperazione effettiva di quel soggetto circa la loro determinazione.

Nella specie la mancata formulazione, nella fase di merito, dell'eccezione di nullità della clausola ha impedito l'accertamento dei presupposti di fatto sui quali l'eccezione si fonda: gli indicati elementi di fatto non risultano già acquisiti agli atti e non sono pacifici tra le parti nè emergono dalla lettura della sentenza impugnata.

Con il secondo motivo i ricorrenti, denunciando errata e falsa applicazione dell'articolo 1176 c.c., deducono che il notaio, anche se assume un'obbligazione di mezzi e non di risultato, non può e non deve farsi condurre dai suggerimenti del cliente nello svolgere la sua attività: tocca al professionista stabilire se effettuare o meno alcuni controlli. Per non essere considerato responsabile il professionista non

può sostenere che la condotta negligente gli sia stata suggerita dal cliente.

Con il terzo motivo di ricorso il S. e la R. denunciano omessa motivazione su un punto decisivo della controversia per aver la corte di appello omesso di considerare che l'obbligo di diligenza posto in capo al notaio dall'articolo 1176 c.c. comporta che il professionista deve invitare il cliente, che lo ha incaricato di redigere l'atto, di precisare la ragione della richiesta di rinuncia alla verifica dei pesi sull'immobile in vendita e, comunque, deve compiere ugualmente detta verifica se l'ottemperanza a tale cautela non ostacola il raggiungimento dell'obiettivo perseguito dal cliente.

Deducono inoltre i ricorrenti che la stessa P. aveva affermato che le parti le avevano chiesto di concludere il contratto con urgenza, ritenendo indispensabile tale condizione per far venir meno la responsabilità ex articolo 1176 c.c. La corte di merito ha ignorato questo aspetto non interessandosi della dimostrazione della improrogabilità della stipulazione asserita e non provata dalla P..

Con il quarto motivo i ricorrenti denunciano contraddittorietà di motivazione e della conclusione della sentenza impugnata deducendo che la corte di appello ha ignorato l'aspetto relativo all'urgenza - posto in evidenza dal tribunale - e non ha indicato altri motivi idonei a giustificare l'esonero dalle verifiche sulla libertà del bene in vendita. La corte territoriale, quindi, è incorsa in contraddizione per aver prima affermato che il notaio "prescindendo dalla forma contrattuale scelta"

avrebbe dovuto effettuare le visure ipotecarie, per poi arrivare a conclusioni contrarie.

La Corte rileva l'infondatezza delle dette censure che, per evidenti ragioni di ordine logico e per economia di trattazione e di motivazione, possono essere esaminate congiuntamente per la loro stretta connessione ed interdipendenza.

Bisogna premettere che costituisce ormai principio comunemente recepito nella giurisprudenza di legittimità quello secondo cui rientra tra gli obblighi del notaio, al quale sia richiesta la stipula di un contratto di compravendita immobiliare, lo svolgimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti ed in particolare il compimento delle cosiddette "visure" catastali ed ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, salvo espresso esonero del notaio da tale attività per concorde ed espressa volontà delle parti dettata da motivi di urgenza o da altre ragioni (tra le tante, sentenze 24-9-1999 n. 10493; 22-3-1994 n. 2699; 29-8-1987 n. 7127).

Nella specie la corte di appello si è attenuta ai detti principi e non è incorsa nelle violazioni di legge e nei vizi di motivazione denunciati con i motivi di ricorso in esame: la sentenza impugnata è del tutto corretta e si sottrae alle critiche di cui è stata oggetto.

La corte di merito ha dato atto dell'obbligo del notaio - nel caso di incarico ricevuto di stendere un contratto di compravendita immobiliare - di effettuare le visure catastali ed ipotecarie o di informare le parti circa l'opportunità di effettuare tali visure. Il giudice

di appello ha però evidenziato che nella specie la scrittura privata di trasferimento in esame conteneva una clausola con la quale le parti avevano espressamente esonerato il notaio dall'onere di eseguire le visure ipotecarie. Ad avviso della corte territoriale tale clausola - come evidenziato nell'impugnata sentenza - costituiva "parte integrante del negozio" ed aveva "una sua precisa giustificazione e valore ed efficacia negoziale". La corte milanese è giunta a tale conclusione attraverso argomentazioni complete ed appaganti, improntate a retti criteri logici e giuridici nonché frutto di un'interpretazione coerente della clausola in questione come inserita nel contesto generale dell'atto.

Al riguardo è sufficiente rilevare che dalla lettura della sentenza impugnata, nonché da quanto esposto in fatto nello stesso ricorso, emergono le seguenti circostanze:

- la P. ha sempre sostenuto, sin dal primo grado del giudizio, di essere stata espressamente dispensata dal compiere le verifiche ipotecarie per ragioni di urgenza;
- i S. si sono recati presso lo studio del notaio P. il 4-5-1998, ossia pochi giorni prima della stipula dell'atto avvenuta il 10-5-1988 (circostanza riferita dalla teste Marzia Gobbato e riportata a pagina 6 della decisione della corte di appello);
- il giudice di primo grado ha escluso la responsabilità professionale della P. per aver le parti espressamente esonerato il notaio dall'effettuare gli accertamenti circa la libertà del bene immobile oggetto del contratto di compravendita;

- il S. e la R. hanno proposto appello avverso la sentenza di primo grado sostenendo l'ininfluenza (rispetto alla responsabilità del notaio) della clausola con la quale i contraenti avevano esonerato il notaio dall'effettuare le verifiche ipotecarie.

Dalle dette risultanze processuali risulta evidente che la corte di appello - contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti e posto a base delle censure in esame - non era tenuta ad accertare la dimostrazione della circostanza relativa alla improrogabilità della stipulazione dedotta dalla P. a giustificazione dell'esonero dall'obbligo di effettuare le visure ipotecarie espressamente voluto dalle parti con apposita clausola ritenuta dal giudice di secondo grado "precisa e determinata nel suo contenuto" e giuridicamente rilevante.

Dalla lettura della sentenza impugnata non risulta (nè è stato dedotto in ricorso) che la deduzione in fatto da parte della P. - concernente le ragioni di urgenza che avevano indotto le parti all'esonero dall'obbligo di effettuare le visure in questione - sia stata specificamente contestata dal S. e dalla R. e che abbia formato oggetto di apposito motivo di gravame avverso la decisione di primo grado con la quale la tesi difensiva del notaio era stata ritenuta fondata.

Pertanto correttamente la corte distrettuale si è limitata a rilevare che la clausola in questione non poteva ritenersi, come sostenuto dagli appellanti nei motivi di gravame, "di stile" e, come tale, priva di giuridica rilevanza e che i S. non avevano dato la prova della non volontarietà della clausola avente, come già sopra evidenziato, "una sua precisa giustificazione".

Il ricorso deve pertanto essere rigettato con la conseguente condanna dei ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio di legittimità liquidate nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio di cassazione che liquida in complessivi euro 138,24 oltre euro 1549,32 a titolo di onorari.

Roma 22 novembre 2001.