

Cassazione civile sez. II - 21/04/2000, n. 5232. Pres. Favara. Est. Triola.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 25 maggio 1991 J. D. conveniva davanti al Tribunale di Firenze il notaio E. C. ed esponeva:

- che la convenuta, incaricata di redigere un contratto preliminare avente ad oggetto la vendita di un immobile aveva omesso di accertare se sullo stesso esistevano altre ipoteche oltre a quella dichiarata dal promittente venditore;
- che, essendo l'immobile gravato da altre ipoteche e il promittente venditore insolvente, non aveva potuto recuperare la somma di lire 90.000.000 versata al momento della stipula del contratto preliminare; tanto premesso, J. D. chiedeva la condanna di E. C. al risarcimento dei danni, pari a lire 90.000.000, oltre rivalutazione ed Interessi.

E. C., costituitasi, contestava l'esistenza di un obbligo del notaio di procedere alla effettuazione delle visure ipotecarie ove incaricato della semplice stipulazione di un contratto preliminare, in quanto l'obbligo in questione grava solo sul notaio incaricato della stipulazione del contratto definitivo.

Con sentenza del 4 luglio 1995 il Tribunale di Firenze rigettava la domanda.

J. D. proponeva appello, che veniva rigettato dalla Corte di appello di Firenze con sentenza in data 15 febbraio 1997.

I giudici di secondo grado ritenevano che dalle prove acquisite era emerso che al notaio E. C. era stato conferito un incarico limitato, consistente nel preparare un contratto preliminare che garantisse J. D. da una specifica ipoteca e non anche di verificare l'esistenza di altre formalità pregiudizievoli.

Nè la responsabilità di E. C. poteva essere affermata in base al fatto che, avendole J. D. chiesto al momento della stipulazione del contratto preliminare se vi erano altre ipoteche, si era limitata a rivolgere al promittente venditore ed al suo avvocato tale domanda, ricevendone risposta negativi.

Da un lato, tale risposta poteva essere ritenuta garanzia sufficiente, dall'altro, anche J. D. non poteva non essersi resa conto che il notaio non aveva effettuato altri accertamenti, oltre quello espressamente richiesto e quindi era stata messa sull'avviso, per cui avrebbe dovuto eventualmente richiedere tali accertamenti, anche differendo la sottoscrizione dell'atto.

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione, J. D., con quattro motivi.

Resiste con controricorso E. C..

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo del ricorso J. D. sostanzialmente deduce che dal conferimento di uno specifico incarico al notaio di compiere accertamenti in ordine ad una determinata ipoteca non era desumibile l'esenzione dall'obbligo di accertare l'esistenza di ipoteche in genere.

La doglianza è infondata.

Anche volendo infatti, ammettere l'obbligo del notaio incaricato della stipulazione di un contratto preliminare di effettuare le visure ipotecarie, nulla vieterebbe una dispensa parziale da tale obbligo, ravvisabile, come ha fatto la sentenza impugnata, nella richiesta di compiere uno specifico, accertamento.

Con il secondo motivo la ricorrente deduce che se il notaio avesse effettuato le visure in ordine alla ipoteca, il cui accertamento aveva costituito oggetto di uno specifico incarico, si sarebbe accorta della esistenza di altre ipoteche.

La doglianza è infondata.

Da un lato, intatto la Corte di appello ha affermato (pag. 6 della sentenza impugnata) che il notaio aveva effettuato l'accertamento richiesto e la esattezza di tale affermazione non è oggetto di specifica contestazione; dall'altro, la ricorrente dà per scontato che le altre ipoteche erano già state iscritte al momento in cui il notaio aveva effettuato le visure.

Con il terzo motivo del ricorso J. D. deduce che dal fatto pacifico che al momento della stipulazione del contratto preliminare aveva chiesto espressamente se sull'immobile promesso in vendita gravavano altre ipoteche, era desumibile il conferimento al notaio di un incarico avente ad oggetto l'accertamento della libertà dell'immobile in questione da pesi od oneri pregiudizievoli in genere.

Il motivo è infondato, in quanto la ricorrente non chiarisce come una richiesta di informazioni in ordine alla esistenza di altre ipoteche, oltre quella denunciata dal promittente venditore, possa costituire

conferimento al notaio cui è stata delegata la redazione del contratto preliminare stipula dell'incarico di effettuare visure complete.

Con il quarto motivo la ricorrente in sostanza deduce che, contrariamente a quanto affermato dalla Corte di appello, il notaio il quale venga richiesto di prestare la sua attività di consulenza legale in relazione alla stipulazione di un contratto preliminare dovrebbe, ai sensi dell'art. 1176 cod. civ., comunque prospettare al promissario acquirente l'opportunità di effettuare le visure ipotecarie e le precise conseguenze che una tale omissione potrebbe comportare.

Tale obbligo non verrebbe meno neppure nel caso in cui il promissario acquirente dovesse avere conferito al notaio lo specifico incarico di compiere accertamenti in ordine ad una specifica ipoteca.

La doglianza è sostanzialmente fondata.

Questa S.C., partendo dalla premessa secondo la quale quando le parti si rivolgono ad un notaio per ottenere la sua consulenza in relazione ad un contratto preliminare da esse o da altri predisposto, mirano ad assicurarsi che il contratto stesso sia non solo formalmente perfetto, ma anche idoneo a produrre il risultato pratico perseguito, ha affermato che, al sensi dell'art. 1176 cod. civ., versa in colpa professionale il notaio che in tal caso non prospetti all'acquirente l'opportunità di effettuare le visure ipotecarie al fine di accertare la libertà dell'immobile oggetto della promessa di trasferimento da trascrizioni o iscrizioni e pregiudizievoli (sent. 10 ottobre 1995 n. 10842).

Applicando tali principi alla fattispecie in esame, è evidente l'errore in cui è incorsa la Corte di appello quando ha ritenuto esente da colpa il

notaio per non avere consigliato a J. D. la effettuazione di nuove visure ipotecarie, e per essersi limitato a chiedere informazioni in merito alla controparte ed al suo avvocato, una volta che in sede di stipula del contratto preliminare, gli era stata rivolta una domanda dalla quale emergeva che la promissaria acquirente come, del resto, era logico) voleva avere assicurazioni dal professionista in ordine alla libertà dell'immobile da formalità pregiudizievoli diverse da quelle di cui era a conoscenza.

In relazione al motivo accolto la sentenza impugnata va cassata, con rinvio della causa, per un nuovo esame, ad altra sezione della Corte di appello di Firenze che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta i primi tre motivi del ricorso; accoglie il terzo motivo; cassa e rinvia anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte di appello di Firenze.

Roma, 16 febbraio 2000