

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ELEFANTE Antonino - Presidente

Dott. TRIOLA Roberto Michele - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso proposto da:

NOTAIO

- ricorrente -

**CONTRO**

VENDITORE, ACQUIRENTE, COMPAGNIA ASSICUTATIVA

- intimati -

e sul 2<sup>a</sup> ricorso n OMISSIS proposto da:

VENDITORE, ACQUIRENTE

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

**E CONTRO**

NOTAIO, COMPAGNIA ASSICURATIVA;

- intimati -

avverso la sentenza n. OMISSIS della Corte d'Appello di FIRENZE, depositata il 14/02/03;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/02/08 dal Consigliere Dott. TRIOLA Roberto Michele;

udito l'Avvocato OMISSIS, difensore del ricorrente che si riporta agli atti;

udito l'Avvocato OMISSIS, difensore dei resistenti che si riporta agli atti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. OMISSIS, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato il 27 febbraio 1997 VENDITORE, ACQUIRENTE convenivano il NOTAIO davanti al Tribunale di Pisa ed esponevano:

*Sentenza, Cassazione civile, sez. seconda, Pres. Elefante – Rel. Triola, n. 7857 del 26 marzo 2008*

che con atto rogato dal NOTAIO convenuto in data 28 aprile 1983 VENDITORE aveva venduto a ACQUIRENTE un immobile in (OMISSIS);

- che nell'atto era stato scritto che le parti contraenti, ai fini fiscali, chiedevano di volersi avvalere delle disposizioni previste dal D.L. n. 70 del 1988, convertito nella L. 13 maggio 1988, n. 1454, **ai fini della valutazione automatica in relazione alle imposte di registro ed inviti;**

- che per ottenere tale agevolazione la normativa prevedeva che alla domanda di voltura, da presentarsi dal parte del NOTAIO rogante, **fosse allegata specifica istanza per l'attribuzione della rendita catastale, qualora questa non fosse stata già attribuita;**

- che il NOTAIO non aveva presentato tale istanza, per cui l'ufficio del registro aveva provveduto all'accertamento del valore di mercato dell'immobile ai fini del pagamento della imposta di registro e dell'INVIM;

sulla base di tali premesse gli attori chiedevano la condanna del convenuto al risarcimento del danno.

**Il NOTAIO, costituitosi, contestava il fondamento della domanda, deducendo di non essere tenuto alla presentazione della istanza per l'attribuzione della rendita catastale.**

Chiamava in causa la COMPAGNIA ASSICURATIVA; presso la quale era assicurato, per essere dalla stessa garantito e che, costituitasi, contestava la responsabilità del NOTAIO, che, comunque, poteva essere garantito solo entro i limiti del massimale di polizza.

Con sentenza in data 5 febbraio 2000 il Tribunale di Pisa rigettava la domanda.

Gli originari attori proponevano appello, che veniva accolto dalla Corte di appello di Firenze con sentenza in data 14 febbraio 2003.

I Giudici di secondo grado, premesso che secondo la giurisprudenza costante di questa S.C. il NOTAIO, indipendentemente dal conferimento di uno specifico incarico, **deve compiere tutte quelle attività necessarie per assicurare il raggiungimento dello scopo pratico perseguito dalle parti, anche sotto il profilo del godimento del regime fiscale più favorevole**, ritenevano che, con riferimento al caso di specie, appariva specioso sostenere che il NOTAIO, dopo avere inserito nell'atto la dichiarazione che le parti intendono avvalersi della procedura di accertamento fiscale automatico, pur dovendo presentare egli stesso la domanda di voltura catastale, alla quale deve essere allegata copia della domanda di attribuzione della rendita catastale, **possa disinteressarsi di tale domanda.**

Quantomeno deve specificamente e con chiarezza dire alle parti che le stesse devono presentare apposita domanda e consegnarne copia a lui stesso perchè possa allegarla alla domanda di voltura.

Non può, infatti, negarsi al NOTAIO la facoltà di rifiutare tale adempimento, non impostogli dalla legge, ma, fatte salve le ipotesi di un suo esplicito rifiuto o di una esplicita richiesta delle parti di disinteressarsi di tali adempimenti, egli è tenuto, nel totale silenzio delle parti al riguardo, e secondo la diligenza il media di un professionista preparato ed avveduto, a presentare la domanda di attribuzione della rendita catastale ai fini della valutazione automatica.

*Sentenza, Cassazione civile, sez. seconda, Pres. Elefante – Rel. Triola, n. 7857 del 26 marzo 2008*

Nè poteva sostenersi che il NOTAIO non avrebbe avuto il potere autonomo di provvedere alla compilazione e sottoscrizione dell'istanza in questione, in quanto se è vero che la legge dispone che il "contribuente" possa fare tale istanza, **è anche vero che non vieta affatto che vi provveda il NOTAIO, tenuto direttamente al pagamento delle conseguenti imposte.**

Del resto, **nel modulo ministeriale esibito dagli attori il NOTAIO rientrava espressamente tra i possibili sottoscrittori dell'istanza.**

Fuori luogo il NOTAIO sosteneva che tale esibizione dovesse considerarsi tardiva, in quanto il divieto di cui all'art. 345 c.p.c., è riferibile solo alle c.d. prove precostituite.

**La Corte di appello emetteva anche condanna generica del NOTAIO al risarcimento dei danni.**

Contro tale decisione ha proposto ricorso, con un UNICO MOTIVO, il NOTAIO.

Resistono con controricorso VENDITORE, ACQUIRENTE, che hanno anche proposto ricorso incidentale, con un UNICO MOTIVO.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente disposta la riunione dei ricorsi.

Con l'UNICO MOTIVO del ricorso il NOTAIO sostanzialmente deduce che, in mancanza di una espressa norma in tal senso, **l'obbligo del NOTAIO di provvedere alla redazione ed alla sottoscrizione della domanda di attribuzione della rendita catastale non poteva essere desunto, come avrebbe fatto la Corte di appello di Firenze, in via analogica da quanto affermato da questa S.C. in tema di visure ipotecarie.**

Aggiunge il ricorrente **che l'obbligo in questione non poteva desumersi dal fatto che in base ai moduli esibiti dagli attori il NOTAIO rientrava tra i soggetti che potevano sottoscrivere la domanda di attribuzione di rendita catastale.**

In primo luogo, di tali moduli non poteva tenersi conto, in quanto esibiti solo nel giudizio di secondo grado, in violazione del disposto dell'art. 345 c.p.c., e comunque la possibilità della sottoscrizione da parte del NOTAIO non comportava necessariamente l'obbligo di compilazione e presentazione degli stessi, in mancanza di una disposizione in tal senso o della prova di un conferimento del relativo incarico ad opera degli interessati.

Il ricorso è infondato.

I Giudici di merito, infatti, non hanno fatto una inammissibile applicazione analogica del principio affermato da questa S.C. in ordine all'obbligo del NOTAIO di procedere alla c.d. visure ipotecarie, ma hanno ritenuto **che l'obbligo in relazione al quale il NOTAIO era stato ritenuto inadempiente era desumibile dai principi generali affermati da questa S.C. in tema di responsabilità professionale del NOTAIO.**

**Alla stregua di tali principi, ove nell'atto sia stata inserita la richiesta di tassazione ai fini della imposta di registro sulla base della valutazione automatica desumibile dalla rendita catastale non ancora attribuita, il NOTAIO non può disinteressarsi della istanza per tale attribuzione, ma, ove non voglia provvedervi direttamente, deve rendere edotte di ciò le parti e nella specie non è contestato che il NOTAIO non ha adempiuto a tale obbligo.**

*Sentenza, Cassazione civile, sez. seconda, Pres. Elefante – Rel. Triola, n. 7857 del 26 marzo 2008*

Ne consegue che diventa irrilevante la asserita violazione dell'art. 345 c.p.c., commessa dalla sentenza impugnata in ordine alla possibilità di esibire nel corso del giudizio di secondo grado, i moduli ministeriali dai quali risultava la possibilità della sottoscrizione della istanza in questione anche da parte del NOTAIO.

Per completezza va ricordato che nella discussione orale il difensore del ricorrente ha invocato la sentenza 27 novembre 2002 n. 16783 di questa S.C., la quale ha escluso che il NOTAIO abbia una legittimazione autonoma alla formulazione della istanza per la attribuzione della rendita catastale.

Nel caso deciso dalla sentenza impugnata, però, **nell'atto redatto dal NOTAIO non era stata inserita la richiesta di tassazione in base alla rendita catastale ed il NOTAIO, evidentemente per parare un'azione di responsabilità nei suoi confronti, aveva ritenuto di aggirare l'ostacolo presentando autonomamente l'istanza di attribuzione di rendita.**

Con l'UNICO MOTIVO del ricorso incidentale VENDITORE E ACQUIRENTE, sul presupposto che essi avevano chiesto fin dall'inizio del giudizio la liquidazione dei danni subiti, deducono che la Corte di appello di Firenze non avrebbe potuto, senza il loro consenso, limitarsi ad una condanna generica, disattendendo un orientamento pacifico di questa S.C. La doglianza è infondata, se solo si considera che gli attuali ricorrenti in via incidentale con l'atto di citazione avevano testualmente chiesto la "condanna generica al risarcimento del danno a carico del convenuto", anche se, poi, del tutto contraddittoriamente avevano aggiunto "con riserva di dimostrarne l'entità in prosieguo di giudizio".

In definitiva, entrambi i ricorsi vanno rigettati.

In considerazione della reciproca soccombenza, ritiene il collegio di compensare le spese del giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

La Corte riunisce i ricorsi e li rigetta; compensa le spese.

Così deciso in Roma, il 7 febbraio 2008.

Depositato in Cancelleria il 26 marzo 2008

*\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*