

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

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 18733/2007 proposto da:

TIZIO

- ricorrente -

contro

CAIO

- intimato -

sul ricorso 23377/2007 proposto da:

CAIO

- ricorrente -

contro

TIZIO

avverso la sentenza n. 170/2007 della CORTE D'APPELLO dell'AQUILA, depositata il 12/03/2007, R.G.N. 1059/03;

Svolgimento del processo

Con citazione notificata il 18.11.1999, CAIO conveniva davanti al tribunale di Chieti il notaio TIZI per sentirlo condannare al risarcimento dei danni subiti a seguito della negligenza posta nello svolgimento dell'incarico conferitogli.

Assumeva l'attore che il notaio convenuto aveva rogato l'atto pubblico di acquisto di un immobile il 27.2.1995 da B.E., che in seguito si era rilevato gravato da ipoteca in favore della Banca Nazionale del Lavoro; che l'immobile era costato L. 210 milioni; che aveva effettuato opere di miglioramento sullo stesso;

che il 28.3.1997 la BNL gli aveva notificato atto di precetto per L. 133.085.950; che successivamente tale immobile era stato sottoposto a procedura esecutiva dalla stessa BNL, procedura tuttora in corso. Si costituiva il convenuto notaio che assumeva di essere stato esonerato dall'acquirente dall'effettuare le visure ipotecarie, come risultava dall'atto pubblico rogato.

Il Tribunale, con sentenza del 15.5.2003, rigettava la domanda.

Proponeva appello l'attore.

La Corte di appello di L'aquila, con sentenza depositata il 14 marzo 2007, condannava il notaio TIZI al pagamento in favore dell'attore della somma di Euro 68.733,10, oltre accessori.

Riteneva la corte di merito che l'esonero del notaio dall'obbligo di effettuare le visure ipotecarie, poichè proveniva solo dalla parte acquirente e non da entrambe le parti, e non era indicata la ragione della scelta, era improduttivo di effetti.

Avverso questa sentenza ha proposto ricorso per cassazione TIZIO.

Resiste con controricorso D.E.G., che ha anche presentato ricorso incidentale e poi memoria.

Motivi della decisione

1. Preliminarmente vanno riuniti i ricorsi a norma dell'art.335 cpc.

Con il PRIMO motivo di ricorso il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt.1176, 2230 e 2232 cc, e art.100 cpc, in relazione all'art.360 cpc, n.3.

Secondo il ricorrente è sufficiente ad esentarlo da ogni responsabilità, la clausola, inserita nel contratto di compravendita, con la quale espressamente l'acquirente lo dispensava dall'effettuare le visure ipotecarie.

2.1. Il motivo è infondato.

La responsabilità del notaio per colpa nell'adempimento delle sue funzioni ha, nei confronti delle parti, natura contrattuale in quanto pur essendo tale professionista tenuto ad una prestazione di mezzi e di comportamenti e non di risultato, pur tuttavia è tenuto a predisporre i mezzi di cui dispone, in vista del conseguimento del risultato perseguito dalle parti, impegnando la diligenza ordinaria media rapportata alla natura della prestazione; sicchè, la sua opera non può ridursi al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma deve estendersi a quelle attività, preparatorie e successive, necessarie in quanto tese ad assicurare la serietà e certezza dell'atto giuridico posto in essere, e ciò, in conformità, allo spirito della legge professionale (L. n.89 del 1913, art.1).

Ne consegue che per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale delle risultanze dei registri immobiliari, costituisce, un obbligo derivante dall'incarico conferito dal cliente e quindi ricompreso nel rapporto di prestazione di opera professionale (artt.1176, 2230 cc e segg.) specialmente tesa ad assicurare la serietà, e la certezza degli atti giuridici.

2.2. Per quanto il contratto di prestazione professionale possa essere stipulato con il notaio da una sola delle parti del contratto rogando, proprio per la suddetta funzione dell'attività del notaio, creditori della corretta prestazione notarile sono poi tutte le parti del contratto redigendo. In questo caso il contratto di prestazione professionale del notaio, nei confronti della parte che non ha provveduto alla sua stipulazione, svolge gli effetti del contratto in favore di terzo (art.1411 cc), con la conseguenza che quest'ultimo soggetto può far valere direttamente nei confronti del notaio promittente i suoi diritti alla corretta prestazione.

2.3. Ciò comporta che solo la concorde volontà delle parti e non solo quella del soggetto che ha concluso il contratto d'opera intellettuale con il notaio (e si è fatto carico del pagamento del compenso) può esonerare il notaio dallo svolgimento delle attività accessorie e successive, necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, dal compimento delle cosiddette "visure catastali" e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà da pregiudizi, (cfr.Cass. n.25270 del 01/12/2009 ; Cass. n.5868 del 16/03/2006; Cass. 13825 del 23/07/2004).

Infatti, tenuto conto delle connotazioni peculiari della funzione notarile, per cui aspetti privatistici della prestazione si intersecano con il carattere pubblico di interesse generale della attività professionale, ne discende che l'interesse al compimento delle visure, da parte del pubblico ufficiale, è non solo dell'acquirente, ma anche del venditore, cui torna utile non trovarsi successivamente esposto, in caso di scoperta di vincoli o pesi sul bene ceduto, ad azioni di risoluzione, con inevitabili effetti restitutori, ovvero di garanzia o di risarcimento di danni.

2.4. Ne consegue che, se il notaio non adempie correttamente alla propria prestazione, ivi compresa quella attinente alle attività preparatorie (tra cui quella di visure catastali ed ipotecarie), sussiste la sua responsabilità contrattuale nei confronti di tutte le parti contrattuali, che da tale comportamento abbiano subito danni, non essendo sufficiente che solo una parte l'abbia esonerato da responsabilità.

2.5. Nella fattispecie - pertanto - correttamente la sentenza impugnata ha ritenuto irrilevante ed improduttiva di effetti la clausola contrattuale con la quale il solo acquirente esonerava il notaio dall'effettuare le visure ipotecarie, peraltro in assoluto difetto di motivazioni idonee a sostenere la scelta e comuni alle parti.

3. Con il secondo motivo di ricorso il ricorrente lamenta la violazione degli artt.1224, 1226, 1277, 2697 cc, in relazione all'art.360 cpc, n.3, nonché il vizio motivazionale dell'impugnata sentenza, per aver liquidato il danno in Euro 68.733, 10, pari alla somma intimata dalla creditrice ipotecaria la BNL s.p.a.

Ritiene il ricorrente che l'attore non aveva fornito la prova di avere pagato alla creditrice tale somma ed inoltre che nella fattispecie non poteva applicarsi la rivalutazione, ma il diverso principio nominalistico trattandosi di debito di valuta.

4.1. Il motivo è infondato.

Quanto all'entità del danno ed alla sua liquidazione ciò costituisce una valutazione di competenza del giudice di merito.

Questi, con motivazione congrua, ha ritenuto di liquidarlo nella somma pari a quella richiesta per la liberazione del bene acquistato dal vincolo ipotecario.

Che poi il l'attore abbia effettivamente pagato tale somma per liberare il bene dall'ipoteca oppure abbia preferito non provvedere alla purgazione dell'ipoteca, e conservarsi il bene gravato dall'ipoteca e, quindi, con il danno del minor valore commerciale per la presenza di tale garanzia reale, è una questione che non attiene alla liquidazione del danno, che è stato ritenuto esistente in quei limiti, ma alle scelte gestionali del creditore. Certo tale scelta non può risolversi in un'esenzione del debitore dal risarcire il danno, accertato come esistente.

4.2. Quanto alla pretesa illegittimità della rivalutazione, va osservato che correttamente la corte di merito ha ritenuto che essa fosse dovuta, in quanto nella fattispecie si tratta di un debito di valore e non di valuta.

Infatti il debito avente ad oggetto il risarcimento del danno da inadempimento di obbligazioni contrattuali diverse da quelle pecuniarie ha natura di debito di valore, in quanto tiene luogo della materiale utilità che il creditore avrebbe percepito se avesse ricevuto la prestazione dovutagli, con la conseguenza che in tali casi il giudice è tenuto d'ufficio a tenere conto della svalutazione monetaria intercorsa prima della liquidazione, senza che il creditore abbia l'onere di allegare e dimostrare il maggior danno di cui all'art.1224 cc, comma 2, (Cass. n.1335 del 20/01/2009, proprio in tema di domanda risarcitoria nei confronti di un notaio, convenuto per colpa professionale).

5. Con il PRIMO motivo del ricorso incidentale il ricorrente la violazione e falsa applicazione dell'art.2700 in relazione all'art.360 cpc, nn. 3 e 5, nonché il vizio di motivazione. Secondo il ricorrente non poteva attribuirsi fede privilegiata alla clausola dell'atto pubblico secondo cui "*L'acquirente ha dispensato me notaio dall'effettuare le visure ipotecarie*", perchè trattasi di dichiarazione proveniente dallo stesso notaio e non da una delle parti in causa.

6. Ritiene questa corte che il motivo deve ritenersi implicitamente condizionato. Infatti, essendo il ricorrente incidentale totalmente vittorioso in punto di responsabilità del notaio, egli non ha interesse all'impugnazione della sentenza per una diversa motivazione, anche se prospettata come più corretta (cfr. Cass. n.1755/2006), se non nel caso in cui il ricorso principale del notaio sia accolto sempre in merito alla responsabilità.

Da ciò consegue che, essendo stato rigettato il ricorso principale del notaio, rimane assorbito il primo motivo del ricorso incidentale.

7. Con il SECONDO motivo del ricorso incidentale il CAIO lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt.1176, 1218, 1227, 2230, 2232 e 2697 c.c., in relazione all'art.360 cpc, nn.3 e 5.

Secondo il ricorrente il danno doveva essere ravvisato non nella somma necessaria per pagare alla banca la somma precettata, ma quella corrispondente al prezzo pagato per l'immobile compravenduto pari ad Euro 108.455,94, oltre interessi e rivalutazione, poichè l'immobile era non solo gravato da ipoteca in favore della BNL, ma anche sottoposto a pignoramento del 3.11.1994.

8.1. Il motivo è infondato.

Anzitutto va osservato che in linea di principio in tema di liquidazione del "quantum" risarcibile, la misura del danno non deve essere necessariamente contenuta nei limiti di valore del bene danneggiato ma deve avere per oggetto l'intero pregiudizio subito dal soggetto danneggiato, essendo il risarcimento diretto alla completa "*restitutio in integrum*" - per equivalente o in forma specifica, quest'ultima esperibile anche in materia contrattuale - del patrimonio lesa (Cass. n.2720 del 05/02/2013 Cass. 2.7.2010, n.15726, sempre in tema di responsabilità contrattuale di notaio per omissione di visure ipotecarie).

Senonchè ciò comporta che la liquidazione del danno deve avere per oggetto l'intero pregiudizio, essendo il risarcimento diretto alla completa "*restitutio in integrum*" per equivalente o in forma specifica - del patrimonio lesa, ma egualmente non deve essere locupletatoria per il creditore.

8.2. Nella fattispecie la sentenza impugnata ha fatto corretta applicazione dei suddetti principi.

E' poi questione di merito l'accertamento in concreto dell'entità di tale danno e la sua successiva liquidazione.

Nella fattispecie la sentenza impugnata con motivazione immune da vizi motivazionali rilevabili in questa sede di sindacato di legittimità, ha ritenuto che, "*stante la mancanza di elementi probatori circa l'esito dell'intrapresa procedura espropriativa*" il pregiudizio concretamente subito dal CAIO doveva essere identificato nella sola somma che questi (terzo acquirente) avrebbe dovuto pagare per la liberazione del bene acquistato e per la piena disponibilità dello stesso.

9. In definitiva, va rigettato il ricorso principale ed il secondo motivo dell'incidentale, assorbito il primo.

Stante la reciproca soccombenza vanno compensate le spese di questo giudizio di legittimità.

PQM

Riunisce i ricorsi. Rigetta il ricorso principale ed il secondo motivo dell'incidentale, assorbito il primo.

Compensa le spese di questo giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 8 maggio 2013.

Depositato in Cancelleria il 13 giugno 2013

EX PARTE CREDITORIS.IT