

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:  
Dott. TRIOLA Roberto Michele - Presidente -  
Dott. FALASCHI Milena - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

## SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 13177/13) proposto da:

NOTAIO G.G., (OMISSIS)

- ricorrente -

CONTRO

CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI SALERNO, (OMISSIS)

- controricorrente -

E  
CONTRO

PROCURATORE GENERALE PRESSO LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI e  
PROCURATORE GENERALE PRESSO LA CORTE DI CASSAZIONE;

- intimati -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 39 depositata il 20 marzo 2013;

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con decisione in data 8 giugno 2012, la Commissione amministrativa regionale di disciplina della Campania e della Basilicata, su richiesta del Presidente del Consiglio notarile dei distretti riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina, ha comminato al **NOTAIO** la sanzione disciplinare della censura in applicazione dell'art. 1, comma 2, dei principi di deontologia professione di cui alla delibera del Consiglio Nazionale dei Notai n. 2/56 del 5 aprile 2008 e dell'art. 147, comma 1, lett. A) della **Legge Notarile** per avere in data 1.4.2010 rogato atto di compravendita di abitazione con annesso appezzamento di terreno, nel quale la parte venditrice dichiarava che il fabbricato era costruito in epoca antecedente al 1.9.1967 laddove sia il precedente titolo di provenienza (atto per notaio del 22.10.2008), espressamente richiamato nell'atto contestato, sia quello ad esso ancora anteriore (atto per notaio Loffredo del 4.2.2008) avevano avuto ad oggetto solo un appezzamento di terreno senza alcun riferimento a fabbricati esistenti sull'area.

La Corte d'appello di Napoli, con pronuncia depositata il 20 marzo 2013 e notificata dal Consiglio notarile al reclamante in data 15.4.2013, ha respinto il reclamo, e, per l'effetto, ha confermato

integralmente la decisione impugnata, anche quanto alla sanzione disciplinare irrogata al notaio. La Corte territoriale - per quanto qui di interesse - ha rilevato, con riguardo alla difesa del ricorrente di non avere avuto elementi per dubitare della buona fede delle parti, che nella specie gli atti di provenienza del bene precedevano di soli due anni quello in contestazione (secondo prassi limitata la verifica dei titoli di provenienza al successivo quinquennio), per cui l'indagine era doverosa e dal solo esame degli stessi sarebbe emerso evidente il contrasto tra quanto dichiarato nell'atto del venditore quanto all'antiorità della costruzione rispetto alla data del 1.9.1967 ed i contenuti degli atti di provenienza che, invece, non davano conto dell'esistenza di un fabbricato sull'appezzamento di terreno compravenduto.

Nè al riguardo riteneva avere rilievo la dispensa del notaio dalle visure ipocatastali, autorizzata dalle parti, giacchè la preventiva verifica delle risultanze dei pubblici registri, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, costituiva obbligo del professionista derivante dall'incarico conferitogli dal cliente, indiscusso il principio secondo cui l'opera professionale del notaio non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto, ma si estende alle attività preparatorie e successive perchè sia assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti, restando comunque tenuto all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176 c.c., comma 2, e della buona fede.

Precisava che, alla luce di quanto riferito dallo stesso notaio in sede di sommarie informazioni rilasciate avanti al Consiglio Notarile il 5.10.2010, risultava che l'atto era stato preparato in fretta, richiesto dallo stesso professionista alle parti di essere dispensato dalle visure, tutto ciò in evidente contrasto con il protocollo dell'attività notarile e senza alcuna rappresentazione dei relativi rischi.

Aggiungeva che al reclamante era stata già comunicata in data 4.5.2007 la sanzione dell'avvertimento, motivata anche sul rilievo di *"una certa abitudine all'esecuzione della prestazione professionale con modi superficiali"*, con ciò smentendo l'assunto di una eccezionalità nel suggerire la dispensa.

Del resto apparivano del tutto inconferenti gli assunti dell'incolpato circa il mancato rilievo dell'emissività o meno dell'atto di provenienza ovvero la nullità solo formale dell'atto rogato che non potevano costituire una esimente.

Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Napoli il **NOTAIO** ha proposto ricorso, con atto notificato il 14/21 maggio 2013, sulla base di un **UNICO MOTIVO**.

Ha resistito, con controricorso, il Consiglio notarile dei distretti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

E' preliminare l'esame dell'eccezione dedotta dal controricorrente ai sensi dell'art. 366 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 6: il ricorso è ammissibile nei limiti appresso indicati, dato che, contrariamente a quanto assume il **CONSIGLIO NOTARILE**, espone sommariamente i fatti di causa, sotto i profili occorrenti per la soluzione delle questioni sollevate in questa sede, ed inoltre, attraverso una lettura globale consente con sufficiente specificità di cogliere le ragioni per le quali si sollecita l'annullamento del provvedimento impugnato.

Infatti il ricorrente pur avendo confezionato il ricorso con la riproduzione dell'intero, letterale contenuto degli atti processuali, tuttavia detto dato è contemperato dall'illustrazione, in termini

argomentativi, delle domande e delle difese *hinc inde*, esponendo, nella parte dedicata allo svolgimento dei motivi di ricorso, le considerazioni alla luce delle quali i giudici del merito sono pervenuti alla conclusione oggetto di critica.

Deve, contemporaneamente, ritenersi incongruo il rilievo altrettanto preliminare contenuto in controricorso, secondo il quale le doglianze sarebbero inammissibili ex art. 360 bis c.p.c., perchè non riconducibili a una violazione dei principi regolatori del giusto processo.

L'interpretazione fin qui prevalsa ha confinato la portata limitatrice di cui all'art. 360 bis c.p.c., n. 2, alla materia processuale, senza intaccare le facoltà previste in ordine alla denuncia del vizio di violazione e falsa applicazione di specifiche norme, la cui corretta formulazione implica comunque il rispetto dei canoni da tempo individuati.

E' noto che le Sezioni unite di questa Corte, con ordinanza 6 settembre 2010, n. 19051, hanno stabilito che *"il ricorso scrutinato ai sensi dell'art. 360 bis c.p.c., n. 1, deve essere rigettato per manifesta infondatezza e non dichiarato inammissibile, se la sentenza impugnata si presenta conforme alla giurisprudenza di legittimità e non vengono prospettati argomenti per modificarla, posto che anche in mancanza, nel ricorso, di argomenti idonei a superare la ragione di diritto cui si è attenuto il giudice del merito, il ricorso potrebbe trovare accoglimento ove, al momento della decisione della Corte, con riguardo alla quale deve essere verificata la corrispondenza tra la decisione impugnata e la giurisprudenza di legittimità, la prima risultasse non più conforme alla seconda nel frattempo mutata"*.

L'eccezione di inammissibilità nei termini sopra precisati va, dunque, rigettata, salvo quanto si andrà a precisare di seguito con riferimento all'unico articolato mezzo.

Premesso quanto sopra ed affermata la ammissibilità del ricorso, con l'unico ed articolato motivo il ricorrente, nel denunciare la violazione e falsa applicazione dell'art. 1176 c.c., comma 2, art. 147, comma 2, **Legge Notarile** e art. 1, comma 2, del codice deontologico dei notai, nella sostanza lamenta che il giudice del reclamo non abbia tenuto adeguatamente conto del fatto che le parti avevano esonerato il notaio dalle visure ipotecarie e catastali, per cui egli non aveva alcun obbligo di esaminare l'atto di provenienza.

Aggiunge il ricorrente di non essere venuto meno al dovere di correttezza in quanto la violazione dei canoni di cui all'art. 1176 c.c., comma 2, prevede che il professionista prospetti alle parti un risparmio di spesa allorchè assuma l'iniziativa della dispensa. Inoltre i giudici di merito non avevano provveduto ad acquisire gli atti dello stesso professionista da cui sarebbe risultata l'eccezionalità di tale dispensa. Infine evidenza che dall'aerofotogrammetria del Comune di Agropoli risultava che anteriormente all'atto notaio Malinconico esisteva già un fabbricato rurale, del quale però non veniva fatta menzione.

## LA CENSURA È INFONDATA SOTTO TUTTI I PROFILI PROSPETTATI.

Al riguardo, rileva questa Corte che bisogna, anzitutto, premettere che costituisce principio indiscusso nella giurisprudenza di legittimità (v. Cass. n. 8470 del 2002; Cass. n. 547 del 2002; Cass. n. 10493 del 1999; Cass. n. 5946 del 1999) che rientra tra gli obblighi del notaio, cui sia richiesta la stipulazione 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, salvi espresso esonero da tale attività per concorde volontà delle parti per motivi di urgenza o per altre ragioni.**

Detto obbligo, inoltre, deriva dalla disciplina di cui al D.P.R. n. 640 del 1972, art. 4, che richiede che alle domande di voltura siano acquisiti i certificati catastali, e dall'art. 14 della stessa legge, che fa obbligo al notaio di chiedere la voltura.

L'obbligatorietà delle visure, consistenti nell'attività di verifica catastale ed ipotecaria per accertare la condizione giuridica ed il valore di un immobile, **richiede che il notaio acceda ai registri pubblici per esaminarne tutti i dati relativi**, e la suddetta attività necessariamente deve tenersi distinta dalla normale indagine giuridica occorrente per la stipulazione dell'atto, indagine questa che, perchè sia coerente ed accuratamente compiuta, logicamente suppone che siano già avvenute le indispensabili e strumentali visure, sui cui dati essa viene prevalentemente a fondarsi.

La sua opera, infatti, 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 al notaio - richiesta la preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare - spetta la preventiva verifica della libertà, e disponibilità del bene e, più in generale delle risultanze dei registri immobiliari, che costituisce, salva l'espressa dispensa degli interessati, un obbligo derivante dall'incarico conferito dal cliente e quindi ricompreso nel rapporto di prestazione di opera professionale (artt. 1176, 2230 c.c. e segg.), **specialmente tesa ad assicurare la serietà e la certezza degli atti giuridici** (Cass. 24 ottobre 1987 n. 7827; Cass. n. 982 del 1981; Cass. n. 6073 del 1980).

Ne consegue che correttamente la sentenza impugnata ha ritenuto sussistente la responsabilità disciplinare del **NOTAIO** che ha rogato l'atto di compravendita di abitazione con annesso appezzamento di terreno senza verificare la giuridica esistenza della costruzione, non risultante dagli atti di trasferimento precedenti.

Nè è condivisibile l'assunto di parte ricorrente secondo cui il giudice del reclamo non avrebbe tenuto in debito conto la dispensa data dalle parti per esonerarlo dalle visure ipotecarie e catastali, giacchè la giurisprudenza ha al riguardo precisato che la responsabilità del professionista rimane esclusa solamente in caso di espresso esonero - per motivi di urgenza o per altre ragioni - per concorde volontà delle parti, **con clausola inserita nella scrittura** (v. Cass. 16 marzo 2006 n. 5868; per l'ammissibilità di una dispensa anche in forma verbale v. peraltro Cass. 1 dicembre 2009 n. 25270), **da considerarsi pertanto non già meramente di stile bensì quale parte integrante del contratto** (v. Cass. 12 ottobre 2009 n. 21612), sempre che appaia giustificata da esigenze concrete delle parti.

Si è ulteriormente sottolineato che **quand'anche sia stato esonerato dalle visure, il notaio che sia a conoscenza o che abbia anche solo il mero sospetto della sussistenza di un'iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile oggetto della compravendita deve in ogni caso informarne le parti, essendo tenuto all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176 c.c., comma 2, e della buona fede** (v. Cass. 2 luglio 2010 n. 15726; Cass. 11 gennaio 2006 n. 264; Cass. 6 aprile 2001 n. 5158).

Orbene, a parte il rilievo che nella specie la corte di merito da conto che dalle sommarie informazioni rilasciate dal notaio avanti al Consiglio Notarile, risulta che era stato lui stesso a richiedere alle parti di essere dispensato dalle visure, tutto ciò in evidente contrasto con il protocollo dell'attività notarile,

una limitazione della misura dello sforzo diligente dovuto nell'adempimento dell'obbligazione, e della conseguente responsabilità per il caso di relativa mancanza o inesattezza, non può farsi in ogni caso discendere da detta dispensa, giacché l'indagine doverosa del solo esame degli atti di provenienza - prodotti dalle medesime parti contraenti - rendeva evidente il contrasto tra quanto dichiarato nell'atto dal venditore relativamente all'antioriorità della costruzione rispetto alla data del 1.9.1967 ed i contenuti degli atti di acquisto precedenti, nei quali non si faceva alcun cenno all'esistenza di un fabbricato sull'appezzamento di terreno compravenduto.

Ciò in assoluta difformità alla diligenza esigibile dal professionista nell'adempimento delle obbligazioni assunte nell'esercizio delle sua attività, che è speciale e rafforzata, di contenuto tanto maggiore quanto più sia specialistica e professionale la prestazione richiesta (cfr., da ultimo, Cass., 25 settembre 2012 n. 16254).

Con adeguata motivazione la sentenza impugnata osserva, altresì, che al professionista era stata già comunicata nell'anno 2007 la sanzione dell'avvertimento, motivata dal rilievo di una certa abitudine all'esecuzione della prestazione professionale con modi superficiali, circostanza che peraltro non ha formato oggetto di specifica censura, per cui l'assunto di una eccezionalità nel suggerire la dispensa, che ad avviso del ricorrente avrebbe potuto trovare ingresso attraverso l'acquisizione - negata - di ulteriori atti messi a disposizione della Commissione, si palesa di nessuna rilevanza, al pari del mancato esame di detti documenti, dovendosi tenere conto che il concetto di diligenza è quello previsto dall'art. 1176 c.c., che impone di valutare la colpa con riguardo alla natura dell'attività esercitata. Infatti il notaio nell'adempimento delle obbligazioni inerenti alla propria attività professionale è tenuto ad una diligenza che non è solo quella del buon padre di famiglia, come richiesto dall'art. 1176 c.c., comma 1, ma è quella specifica del debitore qualificato, come indicato dall'art. 1176 c.c., comma 2, la quale comporta il rispetto di tutte le regole e gli accorgimenti che nel loro insieme costituiscono la conoscenza della professione.

Conclusivamente il ricorso va respinto e le spese processuali, liquidate come in dispositivo, attribuite secondo il criterio della soccombenza.

Inoltre poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 (notificato il ricorso in data 21 maggio 2013) ed è respinto, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto l'art. 13, comma 1 quater, del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione integralmente rigettata.

P.Q.M.

La Corte, rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio di Cassazione, che liquida in complessivi Euro 3.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 30 gennaio 2014.

Depositato in Cancelleria il 6 giugno 2014

# **Ex Parte Creditoris**

Rivista di Informazione Giuridica

*\*La sentenza in commento è stata modificata nell'aspetto grafico con l'eliminazione dei dati sensibili nel rispetto della privacy.*

 **Ex Parte Creditoris**  
Rivista di Informazione Giuridica

 **Ex Parte Creditoris**  
Rivista di Informazione Giuridica

 **Ex Parte Creditoris**  
Rivista di Informazione Giuridica

# **Ex Parte Creditoris**

Rivista di Informazione Giuridica