

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte d'Appello di Palermo, Seconda Sezione Civile, composta da:

- 1) Daniela Pellingra Presidente
  - 2) Giuseppe Lupo Consigliere
  - 3) Antonino Giunta Giudice Ausiliario rel.
- ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. xxxx/2018 R.G., promossa in grado di appello

**DA**

**ACQUIRENTE 1 e ACQUIRENTE 2;**

**CONTRO**

**-NOTAIO 2;**

**-SOCIETA' GARANTE;**

**-VENDITRICE, VENDITORE e ACQUIRENTE 3,**

**-appellanti-**

**-appellati -**

**-appellati contumaci-**

**-appellato-**

Conclusioni per l'appellante: conclude come da note telematiche in atti;

Conclusioni per gli appellati: concludono come da note telematiche in atti;

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con sentenza n. xxx/2018 del 12.01.2018, pubblicata il 17.01.2018, il Tribunale di Agrigento, sulla domanda proposta da **ACQUIRENTE 1 e ACQUIRENTE 2** nei confronti del **NOTAIO 2** e dei Sig.ri **VENDITRICE, VENDITORE e ACQUIRENTE 3** e della chiamata in garanzia **SOCIETA' GARANTE** ha così disposto:

“Preliminarmente approva la CTU dell'Ing. **OMISSIS** del 27.11.2016.

**1)** Accoglie la domanda dell'attore, e per gli effetti dichiara la nullità degli atti pubblici in **NOTAIO 2** stipulato il 08/07/2003 Repertorio N. xxxx e del 11.06.2008 Rep. N. xxxx poiché posti in essere successivamente alla compravendita del 16/10/1992 regolarmente trascritta in data 20/10/1992. Conseguentemente dichiara l'illegittimità delle trascrizioni presso il Conservatore dei RR.II. di Agrigento relative ai superiori atti rispettivamente n. xxxx/12958 del 25/7/2003 e n. xxxx/12658 dell'11/7/2008, conseguentemente **ORDINA** al Conservatore dei RR.II. la cancellazione delle superiori trascrizioni.

**2)** Condanna i convenuti **VENDITORE, VENDITRICE e ACQUIRENTE 3** in solido per l'illecito comportamento posto in essere per la illegittima stipula e successiva trascrizione “contra legem” degli atti di compravendita in parola, che hanno provocato un danno agli attori meritevole di risarcimento ed in via equitativa staggisce in € 5.000,00 oltre interessi al tasso legale dalla domanda al soddisfo, mentre dichiara l'intervenuta prescrizione nei confronti del Notaio **NOTAIO 2**.

**3)** condanna i convenuti in solido fra loro **VENDITORE, VENDITRICE e ACQUIRENTE 3** in favore degli attori alle spese del presente giudizio che liquida in complessive € 2.500,00 oltre IVA e CPA come per legge.

**4)** Compensa le spese fra gli stessi convenuti, fra i convenuti ed il terzo chiamato in causa.

5) Condanna definitivamente i convenuti in solido fra loro **VENDITRICE, VENDITORE e ACQUIRENTE 3** alle spese Relative alla CTU e liquidate il 19/1/2017 in favore dell'Ing. **OMISSIS** ed ammontanti ad € 767,08.

Avverso la predetta statuizione hanno proposto appello **ACQUIRENTE 1 e ACQUIRENTE 2** con atto notificato il 25.05.2018, chiedendone la parziale riforma.

La **SOCIETA' GARANTE** con comparsa di risposta del 9.10.2018, e **NOTAIO 2**, con comparsa del 19.10.2018, hanno resistito al gravame.

Non si sono costituiti in giudizio **VENDITRICE, VENDITORE e ACQUIRENTE 3**.

Disposta la trattazione scritta della causa ai sensi dell'art. 83 comma 7 lett. H del D.L. 18/2020 e precisate le conclusioni con note telematiche, la causa, in data 26.6.2020, veniva posta in decisione con l'assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

#### MOTIVAZIONE

-Deve, preliminarmente, dichiararsi la contumacia degli appellati **VENDITRICE, VENDITORE e ACQUIRENTE 3** che, nonostante la rituale notificazione dell'atto d'appello, non si sono costituiti in giudizio.

-Ancora, in via preliminare, occorre procedere allo scrutinio dell'eccezione di tardività dell'appello sollevata dalla **SOCIETA' GARANTE**.

Sostiene la compagnia assicurativa di avere provveduto a notificare la sentenza appellata in data 12.02.2018, a mezzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 3 bis L. 53/1994, all'Avv. **PROCURATORE** costituito in giudizio dei Sig.ri **ACQUIRENTE 1 e ACQUIRENTE 2**, e che, dunque la notifica si sarebbe perfezionata a tale data, benché il sistema operativo di certificazione abbia generato il messaggio di "casella piena" del menzionato avvocato.

Poiché l'atto di appello è stato notificato a detta società in data 25/05/2018, la **SOCIETA' GARANTE** affermano che il gravame deve ritenersi tardivo, in quanto notificato dopo il decorso di 43 giorni dalla notifica della sentenza appellata.

L'eccezione deve ritenersi infondata.

Ed invero, come risulta dall'avviso di mancata consegna effettuata all'indirizzo telematico, essendo stata rifiutata la notifica dal sistema, la **SOCIETA' GARANTE** ha, in conformità ai dettami dell'articolo 16, comma 6, del D. L. 18.10.2012, n. 179, provveduto ad effettuare la notifica della sentenza mediante deposito presso la cancelleria del Tribunale di Agrigento in data 27.04.2018.

Non ignora il Collegio adito che sulla questione è intervenuta ordinanza interlocutoria n. 2755/2020 della Corte di Cassazione, depositata in cancelleria il 5 febbraio 2020, che, sulla base degli argomenti fatti propri dalla ordinanza n. 3164/2020 della medesima Corte, in relazione all'imputabilità del ritardo della consegna della notificazione all'avvocato per mancato controllo della casella pec, ha rimesso la decisione finale della questione all'udienza pubblica, ritenendo prospettabili differenti ricostruzioni "da offrire al contraddittorio".

La Corte, nel quadro di indirizzi discordanti espressi dal massimo collegio in similari ipotesi, nell'attesa di una pronuncia definitiva ed auspicabile da parte della Sezioni Unite, ritiene che una interpretazione costituzionalmente orientata del quadro normativo deponga in favore della tutela del diritto di difesa e del giusto processo e, quindi, di non aderire all'orientamento più restrittivo volto a ritenere equiparabile la "casella piena", perché satura di comunicazioni, al "rifiuto di ricevere gli atti" di cui al secondo comma dell'art. 138 c.p.c. equiparando le due differenti ipotesi.

Al riguardo deve osservarsi che non esiste per gli avvocati che procedano alle notificazioni, ai sensi della legge 53/94, alcuna normativa che disciplini l'ipotesi della mancata ricezione, imputabile al destinatario, dell'atto notificato a mezzo pec, che, nel caso che ne occupa, è dovuta alla saturazione della casella di posta del difensore degli appellanti.

L'art. 3 bis, comma 3, della legge 21 gennaio 1994 n. 53, che disciplina la facoltà di notificazione di atti civili, amministrativi e stragiudiziali per gli avvocati, prevede che "La notifica si perfeziona, per il soggetto notificante, nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione prevista dall'articolo 6, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005, n. 68, e, per il destinatario, nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna prevista dall'articolo 6, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005, n. 68".

Null'altro prevede la norma, a differenza di quanto, al contrario, dispone l'art. 16, comma 6, del d.l. 18.10.2012 n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17.12.2012 n. 221 -che contiene le disposizioni in materia di comunicazioni e notifiche telematiche di cancelleria -secondo cui "Le

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

notificazioni e comunicazioni ai soggetti per i quali la legge prevede l'obbligo di munirsi di un indirizzo di posta elettronica certificata, che non hanno provveduto ad istituire o comunicare il predetto indirizzo, sono eseguite esclusivamente mediante deposito in cancelleria".

Più specificatamente il D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, art. 20 (recante "Regolamento concernente le regole tecniche per l'adozione nel processo civile e nel processo penale, delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, in attuazione dei principi previsti dal Codice dell'Amministrazione Digitale - D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi del D.L. 29 dicembre 2009, n. 193, art. 4, commi 1 e 2,

convertito nella L. 22 febbraio 2010, n. 24"), disciplina i "requisiti della casella di PEC del soggetto abilitato esterno", imponendo a costui una serie di obblighi finalizzati a garantire il corretto funzionamento della casella di PEC e, quindi, la regolare ricezione dei messaggi di posta elettronica.

La mancata consegna, quindi, può essere imputabile al destinatario nel caso in cui costui, venendo meno agli obblighi previsti dal D.M. n. 44 del 2011, art. 20, non si doti dei necessari strumenti informatici, ovvero non ne verifichi l'efficienza. Nel caso che la trasmissione via PEC non vada a buon fine per causa imputabile al destinatario, trova applicazione il D.L. n. 179 del 2012, art. 16, comma 6, secondo cui le notificazioni e le comunicazioni "sono eseguite esclusivamente mediante deposito in cancelleria".

Pertanto, nonostante la mancata ricezione della comunicazione per causa a lui imputabile, il destinatario è comunque nella condizione di prendere cognizione degli estremi della comunicazione medesima, in quanto il sistema invia un avviso al portale dei servizi telematici, di modo che il difensore destinatario, accedendovi, viene informato dell'avvenuto deposito.

Ai sensi del D.M. n. 44 del 2011, art. 16, comma 4, infatti, "nel caso in cui viene generato un avviso di mancata consegna previsto dalle regole tecniche della posta elettronica certificata (...) viene pubblicato nel portale dei servizi telematici, secondo le specifiche tecniche stabilite ai sensi dell'art. 34, un apposito avviso di avvenuta comunicazione o notificazione dell'atto nella cancelleria o segreteria dell'ufficio giudiziario, contenente i soli elementi identificativi del procedimento e delle parti e loro patrocinatori". La notifica depositata in cancelleria è in tal modo a disposizione dell'avvocato.

In conclusione, soltanto per la notifica a mezzo cancelleria vi è una garanzia presidiata da una misura organizzativa, ossia uno strumento che ripercorre la norma consentendo il deposito dell'atto non ricevuto dal destinatario per causa allo stesso imputabile, verificandosi, diversamente, una conseguenza punitiva ed eccessivamente sanzionatoria per il difensore domiciliatario ex lege (e quindi per la parte dal medesimo assistita) che non trova alcun appiglio normativo.

Pertanto, dovendosi far decorrere il termine breve per proporre appello, non già dal 12.05.2018, momento della restituzione dell'avviso di consegna della notifica telematica per casella piena, ma da quello della notifica della sentenza presso la cancelleria del Tribunale (27.04.2018) di Agrigento l'appello va considerato proposto tempestivamente.

L'eccezione va, quindi, rigettata.

- Con il primo motivo d'appello gli appellanti censurano parzialmente la statuizione del giudice di prime cure che ha ritenuto prescritta l'azione proposta nei confronti del **NOTAIO 2** laddove, avendone fatto espressa domanda, il professionista andava condannato, in via solidale con i convenuti **VENDITORE, VENDITRICE, ACQUIRENTE 3**, al risarcimento dei danni richiesti per non avere, nella sua qualità di pubblico ufficiale, effettuato un controllo preventivo sulla validità degli atti dal medesimo stipulati.

Gli appellanti deducono, in particolare, che avendo il **NOTAIO 2** rogato entrambi gli atti di compravendita del 08.07.2003 n. rep. xxxx e del 11.06.2008 n. rep. xxxx, dichiarati nulli dal Tribunale di Agrigento per l'omessa verifica della continuità delle trascrizioni degli atti di provenienza, il giudice di primo grado ha errato nel ritenere che il termine di inizio della prescrizione dell'azione di responsabilità professionale andasse a coincidere con la trascrizione del primo atto pubblico di compravendita del 25/7/2003.

Sostengono, quindi, che il termine di decorrenza prescrizione andava individuato alla data in cui i medesimi avevano accertato che il cespite non risultava più essere intestato in loro favore presso i registri catastali e tavolari.

Rilevano, poi, che in suddetta ipotesi andava applicata la prescrizione ordinaria (10 anni) e non quella da responsabilità da fatto illecito (5 anni) siccome invece statuito dal primo giudice.

La censura è fondata.

I Sig.ri **VENDITORE** e **VENDITRICE** hanno venduto ai Sig.ri **ACQUIRENTE 1** e **ACQUIRENTE 2**, con atto rogato in Notar **NOTAIO 1**, Rep. n. xxxx, racc.n. xxxx, registrato a Canicattì il 19.10.1992

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

al n. 1640, un terreno agricolo sito in Canicattì, C.da “Lago Secco”, descritto in catasto alla partita xxxxx, foglio n. xx, part.lle n. xx e xx.

Il predetto atto di compravendita è stato trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento in data 20.10.1992 ai nn. xxxx reg. ord. e xxxx reg.part. e regolarmente volturato ai fini catastali.

Successivamente, in data 08.07.2003, con atto in Notar **NOTAIO 2**, portante numero di Repertorio xxxx, i medesimi coniugi **VENDITORE** e **VENDITRICE**, hanno rivenduto le suddette particelle di terreno alla loro nipote, Sig.ra **ACQUIRENTE 3**;

Detto atto di compravendita è stato trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento in data 25.07.2003 ai nn. xxxx Reg. gen. e xxxx Reg.part.

La sig.ra **ACQUIRENTE 3** ha, poi, nuovamente rivenduto in data 11.06.2008 alla sig.ra **VENDITRICE** (che in origine aveva nel 1992 trasferito lo stesso terreno agli appellanti) le menzionate particelle n.40 e 36 con rogito del medesimo Notar **NOTAIO 2**, portante numero di Repertorio xxxx.

Quest’ultimo atto di compravendita del 2008 è stato trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Agrigento, in data 11.07.2008, ai nn. xxxx Reg. gen. e xxxx Reg.part.

Dall’istruttoria del giudizio di primo grado è emerso che, a causa dell’insorgenza di difficoltà riscontrate nell’annotare in catasto un immobile edificato sulle particelle n. xx e xx, i Sig.ri **ACQUIRENTE 1** e **ACQUIRENTE 2** sono venuti a conoscenza, in data 17.11.2010, tramite il loro tecnico (Arch. **OMISSIS**) dell’esistenza dei sopra descritti atti dispositivi e che, le risultanze catastali erano confliggenti con l’acquisto del terreno effettuato il 16.10.1992 con atto in **NOTAIO 1** di Canicattì.

L’Arch. **OMISSIS**, sentito all’udienza del 15.07.2014, ha confermato di avere ricevuto l’incarico in data 17.11.2010 dagli appellanti e di avere quindi appreso, estraendo le visure catastali, che l’intestazione del terreno risultava in capo ad altri soggetti e non ai suoi clienti.

La Corte rileva che il danno da responsabilità del notaio va fatto rientrare nella categoria dei c.d. danni lungolatenti, ossia quella variegata tipologia di eventi dannosi caratterizzati dalla circostanza che divengono percepibili dal soggetto danneggiato in tempi diversi, a volte anche molto successivi, rispetto al momento in cui si verifica la condotta illecita che li determina.

In base al consolidato orientamento di legittimità, il termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno da responsabilità professionale inizia a decorrere (c.d. dies a quo) non dal momento in cui la condotta del professionista determina l’evento dannoso (data di stipula dell’atto), bensì da quello in cui la produzione del danno si manifesta all’esterno, divenendo oggettivamente percepibile e riconoscibile da parte del danneggiato (momento in cui il pregiudizio si produce nella sfera patrimoniale del cliente), con la conseguenza che la relativa prescrizione non può iniziare a decorrere prima del verificarsi del pregiudizio di cui si chiede il risarcimento (Cass.Civ.22 settembre 2017, n. 22059; Cass.Civ.22 settembre 2016, n. 18606; Cass.Civ.18 febbraio 2016, n. 3176).

Vertendosi in ipotesi di mancata verifica delle risultanze ipotecarie –catastali il termine di prescrizione è da considerarsi decennale.

La costante giurisprudenza di legittimità ha riconosciuto, infatti, alla responsabilità del notaio per omesse visure ipocatastali natura contrattuale e non extracontrattuale (o aquiliana), proprio perché il notaio, pur essendo tenuto ad una prestazione di mezzi e di comportamenti e non di risultato, è tuttavia 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, cosicché la sua opera non si riduce ad una mera attività di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell’atto, ma si estende a quelle attività, preparatorie e successive, necessarie in quanto tese, appunto, ad assicurare la serietà e certezza dell’atto giuridico posto in essere, e ciò, in conformità a quanto stabilito dall’art. 1 legge notarile(Cass.Civ.13 giugno 2013, n. 14865; Cass. Civ. SS.UU., 31 luglio 2012, n. 13617; Cass.Civ.n. 264/2006).

Ha errato, quindi, il Tribunale di Agrigento ad applicare il termine prescrizionale previsto per la responsabilità extra contrattuale facendolo, altresì, decorrere dalla data di stipula del rogito dell’8.07.2003.

Avendo gli appellanti appreso, in data 17.11.2010, dell’avvenuta stipula degli atti pubblici oggetto della domanda di annullamento, ne deriva che, al momento della notifica della citazione introduttiva (3.05.2012), l’azione non poteva essere considerata prescritta.

Ciò posto va, conseguentemente, esaminata la censura relativa all'omessa pronuncia sulla domanda di condanna del Notaio per inadempimento professionale, rimasta assorbita a seguito della dichiarata prescrizione operata dal primo giudice.

La domanda appare fondata.

La relazione peritale disposta d'ufficio, affidata all'Ing. **OMISSIS**, ha confermato, sul punto, la contraddittorietà dei vari passaggi di proprietà e la non corrispondenza tra i diversi titoli di provenienza e le trascrizioni annotate presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Il CTU, con supplemento del 27.11.2016, ha, in proposito, affermato che "lo stesso appezzamento di terreno, registrato al Catasto Terreni al Foglio xx part.lla xx e xx è stato oggetto di n.3 atti di compravendita di cui n.x riportano lo stesso venditore che lo aliena a due compratori diversi, in due periodi diversi. In sintesi, i coniugi **VENDITORE** e **VENDITRICE** (convenuti) hanno venduto il suddetto terreno, nell'anno 1992, ai coniugi **ACQUIRENTE 1** e **ACQUIRENTE 2** (attori) e successivamente, senza averne più titolo, nell'anno 2003, alla nipote **ACQUIRENTE 3** (terzo chiamato in causa).

In seguito, nell'anno 2008, la sig.ra **ACQUIRENTE 3**, rivende lo stesso immobile alla zia **VENDITRICE** (convenuta). Tutti e tre gli atti di compravendita sono stati regolarmente registrati alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, i cui dati sono sopra riportati. Fermo restando la validità del primo atto di compravendita (1992) ai rogiti del Notaio **NOTAIO 1**, il secondo (2003) ed il terzo atto (2008), entrambi ai rogiti del Notaio **NOTAIO 2** di Canicattì, non possono certo ritenersi efficaci poiché i soggetti danti causa hanno alienato un bene che, in quel momento, non era più di loro proprietà.

I coniugi **VENDITORE** e **VENDITRICE**, nel costituirsi nel giudizio di primo grado, non hanno contestano l'effettiva titolarità del terreno in capo ai Sig.ri **ACQUIRENTE 1** e **ACQUIRENTE 2**, né la validità dell'atto del 1992 ai rogiti del **NOTAIO 1**, mediante il quale gli appellanti sono divenuti legittimi proprietari del terreno per cui è causa, ma hanno dichiarato di avere venduto il bene in questione alla nipote **ACQUIRENTE 3** nell'anno 2003, nella convinzione che si trattasse di un appezzamento di terreno diverso da quello già alienato agli appellanti.

I medesimi, quindi, hanno attribuito a responsabilità dell'accaduto esclusivamente al **NOTAIO 2** che ha stilato e pubblicato i titoli di proprietà, senza effettuare gli opportuni controlli di rito.

Il **NOTAIO 2**, viceversa, ha attribuito la responsabilità dell'accaduto ai Sig.ri **VENDITORE**, **VENDITRICE** e **ACQUIRENTE 3** per avere dichiarato, nell'atto del 2003 e nell'atto del 2008, di avere il diritto di piena proprietà sui predetti terreni.

La Corte osserva che, per giurisprudenza risalente nel tempo, il Notaio, al quale è richiesto la stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare, è tenuto al compimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, e in particolare all'effettuazione delle c.d. visure catastali e ipotecarie, allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà (v. Cass. Civ. del 28/7/1969, n. 2861; Cass. Civ. del 24/9/1999, n. 10493; Cass. Civ. del 18/1/2002, n. 547).

La sussistenza di tale obbligo è stata dalla giurisprudenza di legittimità dapprima argomentata dal combinato disposto di cui all'art. 2913 c.c. e art. 28 L.N., in ragione della funzione pubblica del notaio (v. Cass. Civ. dell'1/8/1959, n. 2444), ovvero da quello di cui agli artt. 4 (secondo cui alle domande di voltura debbono essere acquisiti i certificati catastali) e 14 (che fa obbligo al notaio di chiedere la voltura) D.P.R. n. 640 del 1972, in base al quale il notaio è tenuto ad espletare attività di verifica catastale ed ipotecaria volta ad accertare la condizione giuridica ed il valore di un immobile, da tenersi distinta dalla normale indagine giuridica occorrente per la stipulazione dell'atto (v. Cass. Civ. del 23/7/2004, n. 13825).

Successivamente, nel sottolinearsi che l'opera professionale di cui è richiesto il 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 volte ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti (da ultimo cfr. Cass. Civ. Sez. Un. del 31/7/2012, n. 13617, ove la relativa omissione integra anche illecito deontologico), la fonte dell'obbligo in argomento è stata dalla Corte di legittimità ravvisata nella diligenza che il notaio è tenuto ad osservare (v. Cass. Civ. del 27/10/2011, n. 22398; Cass. Civ. del 20/8/2015, n. 16990) nell'esecuzione del contratto d'opera professionale (v. Cass. Civ. del 25/10/1972, n. 3255; Cass. Civ. del 5/12/2011, n. 26020; Cass. Civ. del 28/11/2007, n. 24733) il cui contenuto viene da tale obbligo essere integrato ai sensi dell'art. 1374 c.c.

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012

Registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

Tali obblighi valgono anche nei confronti degli appellanti i quali, seppur rimasti estranei agli atti annullati, hanno subito gli effetti negativi e pregiudizievoli della condotta del professionista.

Può farsi applicazione -nel caso di specie -dei principi della responsabilità da cd. "contatto sociale qualificato", con riguardo all'efficacia protettiva sottostante l'azione volta a vedere caducato il contratto stipulato "inter alios".

Sul punto, la Suprema Corte rilevava difatti come l'attività professionale notarile rientri tra quelle cd. protette poiché riservate dalla legge a determinati soggetti e sottoposte a controllo nel loro svolgimento, con la conseguenza che dal loro esercizio discendono obblighi di protezione anche nei confronti di soggetti che, pur non avendo conferito alcun incarico al notaio, abbiano comunque risentito di un danno derivante dalle attività da costui svolte che siano preparatorie alla stipula di futuri contratti.

In altri termini, gli obblighi di protezione connessi allo svolgimento dell'attività notarile prescindono dalla formale assunzione della qualità di committente nel contratto d'opera professionale (cfr. Cass. Civ. Sez. II, Sent. 09-05-2016, n. 9320; Cass. Civ. Sez. III Ord., 08/04/2020, n. 7746).

Dal superiore quadro normativo e giurisprudenziale discende che, trattandosi di contratto di prestazione d'opera professionale discendente da "contatto sociale qualificato", a fronte dell'inadempimento segnalato dagli appellanti, incombeva, quindi, al Notaio, secondo i canoni della diligenza e della buona fede, dare la prova del fatto estintivo o impeditivo (cfr. Cass., Sez. Un., 30/10/2001, n. 13533) della sua responsabilità,

Alcun valore può, al riguardo, riconoscersi all'argomento sollevato dal professionista secondo cui l'errore sarebbe stato causato dagli appellati (rimasti contumaci) per le dichiarazioni rese, all'atto della stipula degli atti del 2003 e del 2008, di essere proprietari di quel terreno, giacché, alla stregua di quanto sopra rilevato ed esposto, in tema di diligenza professionale del notaio, tale circostanza non esclude, per converso, che il medesimo potesse considerarsi esonerato dall'effettuazione di una approfondita verifica al riguardo laddove, viceversa, tramite le opportune indagini, sarebbe dovuto risalire ad un idoneo atto d'acquisto per verificare la veridicità di quanto dichiarato dalle parti.

Il professionista, tra l'altro, nelle proprie difese non ha eccepito, né altrimenti comprovato, di essere stato espressamente esonerato dalle parti contraenti dall'obbligo di effettuare le dovute visure.

Il motivo va, pertanto, accolto con l'affermazione della responsabilità concorsuale del Notaio in relazione alla domanda risarcitoria proposta dagli appellanti anche nei suoi confronti.

-Con il secondo motivo d'appello viene contestata la misura del risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali effettuata dal Tribunale di Agrigento. Con il terzo motivo gli appellanti lamentano il mancato riconoscimento delle spese necessarie a provvedere alle dovute annotazioni presso la conservatoria dei registri immobiliari e quelle da sostenere per l'allineamento catastale.

I motivi possono essere trattati congiuntamente.

Gli appellanti affermano che la somma liquidata dal primo giudice, pari ad € 5.000,00 oltre interessi di legge dalla domanda al soddisfo, appare esigue non soddisfacente per avere i medesimi subito la preoccupazione di aver perso la titolarità del bene ( danno non patrimoniale) e per la necessità di dover sostenere ulteriori spese sia per un nuovo accatastamento del cespite sia per dovere provvedere alle successive incombenze presso la competente conservatoria ai fini delle annotazioni nei registri immobiliari.

Per la liquidazione delle somme aggiuntive gli appellanti sono rimessi alla valutazione equitativa della Corte adita.

La domanda appare infondata.

Occorre osservare che il bene di che trattasi è costituito da due appezzamenti di terreno agricolo (mandorleto) di quindici are e venti centiare (particella 40) e di are 3,00 (particella 36) che sono stati acquistati dagli appellanti nel 1992 al prezzo di £ 1.010.000 (lire un milione diecimila).

Dalle visure aggiornate prodotte in atti la particella xx ha un reddito dominicale di euro 6,30 ed agrario di euro 3,47 mentre la particella xx ha un reddito dominicale di euro 0,62 ed agrario euro 0,70.

Siffatti elementi sono sufficienti a ritenere che la somma riconosciuta dal primo giudice pari ad € 5.000,00 appare congrua a sostenere le necessarie spese di voltura ed allineamento catastale nonché al pagamento delle tasse di registro e quelle ipotecarie che, attesi i parametri di legge di natura tributaria, possono approssimativamente stimarsi in € 1.500,00 laddove le spese di natura tecnica possono determinarsi in € 500,00.

Nulla va, poi, riconosciuto a titolo di danno patrimoniale e non patrimoniale atteso che gli appellanti non hanno documentato di avere ricevuto offerte di acquisto del terreno rimaste inevase, né di esserne stati spossessati dagli acquirenti “a non domino” o, comunque, di non avere goduto dei suoi frutti.

Il motivo va, quindi, rigettato.

-In relazione alla posizione assunta dalla **SOCIETA' GARANTE**, chiamata in garanzia dal professionista, detta compagnia andrà condannata a manlevare l'appellata **NOTAIO 2** per il pagamento delle somme che la medesima andrà a sostenere per il disposto risarcimento, entro i limiti del massimale previsto e detratta la franchigia stabilita nelle condizioni di polizza.

L'appello, pertanto, nei limiti sopra indicati, andrà parzialmente accolto.

\*\*\*\*\*

Stante l'esito del giudizio e l'accoglimento parziale dell'appello, gli appellati vanno condannati in solido al pagamento del 50% delle spese di lite del presente giudizio, restando compensata tra le parti la residua metà.

Nulla sulle spese del primo giudizio in mancanza di apposita censura.

### P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, dichiara la contumacia di **VENDITRICE, VENDITORE e ACQUIRENTE 3**, ed in parziale accoglimento dell'appello proposto da **ACQUIRENTE 1 e ACQUIRENTE 2**, avverso la sentenza del Tribunale di Agrigento n. xxx/2018, resa il 12.01.2018, così dispone:

1) Condanna gli appellati **NOTAIO 2, VENDITRICE, VENDITORE e ACQUIRENTE 3**, in solido, al pagamento in solido in favore di **ACQUIRENTE 1 e ACQUIRENTE 2**, della somma di € 5.000,00 oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo per le causali di cui alla sentenza di primo grado.

2) Condanna le **SOCIETA' GARANTE** a tenere indenne l'appellata **NOTAIO 2** per le somme che la medesima andrà a risarcire agli appellanti, nei limiti del massimale previsto e detratta la franchigia stabilita nelle condizioni di polizza.

3) Condanna gli appellati **NOTAIO 2, VENDITRICE, VENDITORE, ACQUIRENTE 3 e SOCIETA' GARANTE** al pagamento in solido, in favore di **ACQUIRENTE 1 e ACQUIRENTE 2**, del 50% delle spese di lite del presente giudizio che, nella misura già ridotta, vengono liquidate in € 2.000,00, oltre spese generali IVA e CPA se dovute.

Così deciso in Palermo, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Appello, il 12.03.2021.

Il Giudice Ausiliario Estensore  
Antonino Giunta

Il Presidente  
Daniela Pellingra

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Presidente del collegio Dott. Daniela Pellingra e dal Giudice Ausiliario estensore Avv. Antonino Giunta.

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