



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

FRANCO DE STEFANO	Presidente
IRENE AMBROSI	Consigliere
ANTONELLA PELLECCCHIA	Consigliere-Rel.
PAOLO PORRECA	Consigliere
PAOLO SPAZIANI	Consigliere

Oggetto:

RESPONSABILITA' PROFESSIONISTI

Ud.21/04/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 30042/2020 R.G. proposto da:

Antonio e Giuliana, quali eredi di Nicola
elettivamente domiciliati in

, che li rappresenta e difende;

-ricorrente-

contro

Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa in persona
del Presidente in carica, rappresentata e difesa dall'avvocato

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di CATANZARO n.
1301/2020 depositata il 24/09/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 21/04/2023
dal Consigliere ANTONELLA PELLECCCHIA.

Fatti di causa



1. La presente controversia trae origine da un atto del notaio

Nicola con cui la Banca di Credito Cooperativo di Scigliano concedeva a Benito Talarico un mutuo di 40.000.000 lire, garantito da ipoteca sull'immobile del quale il mutuatario dichiarava la proprietà.

L'ipoteca veniva iscritta il 22 marzo 1999 e si realizzava il suo consolidamento in base alla relazione del notaio nella quale era stata attestata la negativa risultanza di formalità afferenti altrui diritti, suscettibili di incidere sulla proprietà esclusiva dell'immobile, in capo a Benito Talarico.

Negli anni successivi, il mutuatario rimaneva inadempiente alla corresponsione di alcune rate e conseguentemente la banca pignorava l'immobile e incardinava la procedura esecutiva. Nell'ambito di tale procedura sorgevano delle difficoltà, in quanto l'appartamento risultava di proprietà, per quote paritetiche, anche dei fratelli di Benito Talarico. Il giudice dell'esecuzione, quindi, rigettata l'istanza di vendita, disponeva l'apertura di un processo divisionale nel contraddittorio con tutti i soggetti interessati. La banca preferiva rinunciare all'esecuzione non ritenendola conveniente.

Pertanto, Banca di Credito Cooperativa di Scigliano conveniva in giudizio il notaio contestando l'inesatto adempimento agli obblighi di accertamento e di certificazione posti a suo carico.

Assumeva che le difficoltà insorte nella procedura fossero ascrivibili alla lacunosità della relazione del notaio, il quale aveva attestato l'esclusiva proprietà dell'immobile in capo al Talarico e prospettava che, ove il notaio avesse dato un quadro approfondito dello stato giuridico dell'immobile evidenziandone le possibili criticità, non si sarebbe prodotto il danno derivante dalla concessione del mutuo e dall'avvio di una onerosa, quanto improduttiva, procedura di esecuzione forzata.



Il Tribunale di Cosenza con sentenza numero 989/2016, ritenuta la responsabilità del notaio per il danno richiesto dalla banca, lo condannava al pagamento della somma di € 52.952,16, oltre interessi dalla domanda al soddisfo e spese di lite.

2. La Corte d'appello di Catanzaro, con sentenza n. 1301/2020 del 24 settembre 2020, ha confermato la sentenza impugnata. La Corte ha ritenuto che, a fronte di quanto emerso nell'ambito della procedura esecutiva, fosse onere del professionista dimostrare di avere esattamente adempiuto alle obbligazioni derivanti dall'incarico conferitogli dalla banca, sì da prevenire il danno; e che tale dimostrazione non fosse stata resa.

Il notaio avrebbe dovuto evidenziare la situazione reale della proprietà del Talarico nella sua relazione al fine di far conoscere alla banca eventuali e possibili complicazioni che potevano emergere in sede di esecuzione forzata. Da ciò derivava l'inadempimento del notaio, ovvero non aver dato una rappresentazione corretta della situazione dominicale dell'immobile rispetto all'incarico conferito inerente la stipula del mutuo con la contestuale concessione dell'ipoteca.

Inoltre, corretta è stata la scelta della Banca di non proseguire l'esecuzione forzata a causa della sua antieconomicità rispetto ai possibili risultati.

3. Propongono ricorso in cassazione, sulla base di tre motivi illustrati da memoria, Antonio e Giuliana quali eredi di Nicola

3.1. Il Credito Cooperativa di Scigliano resiste con controricorso.

3.2. Il Collegio si è riservato il deposito nei successivi sessanta giorni.

Ragioni della decisione

4.1. Con i primi due motivi di ricorso parte ricorrente lamenta la "Violazione e falsa applicazione di norme di legge: art. 1218, 1 e 2 co., c.c., art. 2697 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.", mentre



con il terzo è allegata violazione e falsa applicazione degli artt. 1218, 1223 e 1372 c.c.

Sostiene parte ricorrente che, avendo ricevuto l'incarico di verificare lo stato giuridico dell'immobile quale ufficiale rogante il contratto di mutuo ipotecario, e ciò ai fini dell'iscrizione del consolidamento della garanzia reale pattuita tra le parti, il notaio non era tenuto ad operare né a dare prova di ulteriori accertamenti oltre a quelli inerenti alla verifica, correttamente effettuata, della mancata risultanza di altrui diritti di proprietà, ovvero di pesi e vincoli risultati da trascrizioni o iscrizioni suscettibili di pregiudicare la garanzia reale costituita in favore della banca. Era pertanto quest'ultima a dover dimostrare che il danno dalla banca asseritamente subito era diretta conseguenza di omissioni nelle quali, adempiendo il suo incarico, il notaio sarebbe incorso.

Inoltre, l'esigenza di procedere ad accertamenti in ordine al titolo di provenienza dell'immobile pignorato, per quanto implicato dalla procedura esecutiva, risulta essere messa all'interno di un rapporto processuale sostanziale al quale il notaio era estraneo.

Né tale rapporto si può considerare dipendente da quello caratterizzato e circoscritto dall'incarico conferito al professionista. Conseguentemente, non potendo il professionista essere coinvolto nel rapporto contrattuale, intercorrente tra la banca e il mutuatario in sede attuativa, le conseguenze dell'inadempimento non possono essere addossate al notaio sotto forma di corresponsabilità.

5. I motivi, che possono essere congiuntamente esaminati per la loro intima connessione, sono tutti infondati.

Era onere del notaio dimostrare di aver correttamente adempiuto il suo incarico e, quindi, di aver reso in modo completo tutte le notizie relative all'immobile su cui si andava a costituire il mutuo.

Già nel caso in cui un soggetto interessato a stipulare un mutuo ipotecario con una banca incarichi un notaio di effettuare le visure del bene destinato ad essere l'oggetto dell'ipoteca e a redigere la



relativa relazione, con questo conferimento di incarico si determina l'assunzione di obblighi in capo al notaio non soltanto nei confronti del mutuatario, ma pure nei confronti della banca mutuante, e ciò sia che si intenda l'istituto bancario quale terzo ex art. 1411 c.c., che beneficia del rapporto contrattuale di prestazione professionale concluso dal cliente mutuatario, sia che si individui un'ipotesi di responsabilità "da contatto sociale" fondata sull'affidamento che la banca mutuante ripone nel notaio in quanto esercente una professione protetta. In tal caso, l'eventuale danno dovrà essere parametrato in base alla colposa induzione dell'istituto di credito ad accettare in ipoteca, con riguardo al finanziamento, un bene non idoneo a garantire la restituzione del credito erogato (Cass. 9320/2016).

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 attraverso la loro visura, costituisce, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie affinché sia garantita la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi e, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dai partecipanti alla stipula dell'atto medesimo. Conseguentemente, l'inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio dà luogo a responsabilità "ex contractu" per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità, dovendosi escludere alla luce di tale obbligo la



configurabilità del concorso colposo del danneggiato ex art. 1227 c.c. (Cass. n. 11296/2020; Cass. n. 10474/2022).

Tali conclusioni valgono viepiù nella presente fattispecie, in cui l'incarico di redigere la relazione finalizzata all'erogazione del mutuo era stato direttamente conferito dalla banca poi mutuante: con assunzione diretta ed immediata di obblighi di completezza ed esaustività delle informazioni da somministrare al proprio cliente. Inoltre, è infondata anche la censura secondo cui il notaio sarebbe estraneo alla procedura esecutiva.

In tema di espropriazione immobiliare, il giudice dell'esecuzione ha il dovere di richiedere, ai fini della vendita forzata, la certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato è di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, la cui mancata produzione, imputabile al soggetto richiesto, consegue la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo. Ma è evidentemente a questo fine che la relazione affidata al professionista era rivolta: cioè all'acquisizione di veritiere ed affidabili notizie sull'esatta entità del diritto del concedente, del resto neppure avendo il notaio provato una limitazione dell'ambito dell'incarico professionale conferitogli ed avendo anzi egli reso una finale dichiarazione dal tenore inequivoco ed assolutamente chiaro, ma erroneo.

E comunque è del tutto irrilevante il fatto che la verità circa la comproprietà dell'immobile sia emersa compiutamente da altro procedimento, perché il notaio era tenuto a consegnare una relazione esatta e completa di tutti gli elementi necessari alla banca per la concessione del mutuo.

Da ciò consegue anche la correttezza della pronuncia della Corte territoriale sulla responsabilità per i danni da inadempimento del



contratto di incarico professionale, per essersi la Banca determinata alla concessione della garanzia ipotecaria e del mutuo soltanto sulla base della relazione resa dal notaio della piena proprietà del bene in capo al mutuatario. Tale responsabilità è stata correttamente ricostruita, secondo *l'id quod plerumque accidit* in base all'affidamento sulla verità della attestazione.

Né in contrario può valere la giurisprudenza di questa Corte sulla normale esclusione, in capo al notaio incaricato della redazione di una relazione prodromica ad un mutuo, dell'obbligo di somministrazione di elementi sulla convenienza economica dell'operazione (Cass. 25865/20), poiché in questo caso si tratta – a fondare la responsabilità per inadempimento di specifica obbligazione oggetto del contratto d'opera professionale – della non rispondenza al vero della categorica affermazione conclusiva della redatta relazione, cioè dell'appartenenza per intero all'apparente intestatario del bene oggetto dell'indagine ipocatastale e, per di più, libero da pesi e vincoli: ciò che attiene non già alla semplice convenienza economica dell'operazione a farsi, ma ad elementi indispensabili per la stessa individuazione della garanzia a concedersi e quindi di determinante importanza per la banca conferente l'incarico in ordine all'operazione a compiersi, quale elemento normalmente ineludibile per raggiungere la conclusione se addivenire o meno alla stipula del contratto così garantito.

6. Il ricorso, per l'infondatezza di tutti i motivi, va pertanto rigettato; e le spese del giudizio di legittimità, poste a carico solidale dei ricorrenti per l'identità della posizione processuale, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, tra loro in solido, al pagamento delle spese del presente giudizio di legittimità in favore della controricorrente che liquida in complessivi Euro 6.200, oltre 200 per esborsi, accessori di legge e spese generali.



Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-bis del citato art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte suprema di Cassazione in data 21 aprile 2023.

Il Presidente
FRANCO DE STEFANO

