Cassazione civile sez. III - 29/08/1987, n. 7127. Pres. Lo Surdo. Est. Muglia.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione del 18.10.1973 X. R., premesso di aver acquistato con atto del 16.3.1966 rogato dal notaio V. M., una casa di abitazione da Y. E., il quale nel contratto aveva garantito la libertà del cespite risultato invece gravato da ipoteca a favore della s.p.a. Credito fondiario a garanzia di un mutuo di L. 2.120.000, conveniva davanti al Tribunale di Napoli i predetti V. e Y. per sentirli condannare solidalmente al risarcimento dei danni ex art. 2043 c.c. e legge n. 89-1913.

I convenuti resistevano alla domanda.

Il Tribunale, con sentenza 24.3.1978, in accoglimento della domanda, condannava i convenuti in solido alla rifusine in favore dell'attrice di ogni somma pagata o da pagare al credito fondiario per l'estinzione del mutuo.

Osservava - tra l'altro - il primo giudice: che il Y., dalla dizione dell'art. 4 del contratto S. del 22.7.1964 poteva trarre la consapevolezza di essere tenuto ad ulteriori adempimenti prima di procedere alla vendita del quartino all'attrice, garantendole la libertà dell'immobile, in quanto il cennato art. 4, pur nella sua equivoca e contraddittoria formulazione, lasciava intendere che completamente libero da efficienze ipotecarie il quartino non era, tanto che la stessa venditrice società si era riservata di provvedere alla definitiva liberazione dell'immobile, documentando l'evento ad esso Y.; che nella realtà, nè il Y., nè il notaio rogante, avevano pensato di accertare che l'originario dante causa avesse provveduto al suo incombente: il Y.,

lasciando decorrere l'anno senza pretendere l'adempimento dalla società W., aveva con estrema leggerezza garantito la libertà dell'immobile alla compratrice, il notaio a sua volta, pur messo in guardia dall'equivoca ed allarmante formulazione dello art. 4 del Rogito S., non aveva provveduto a quegli accertamenti che rientrano fra gli atti preparatori di una stipula notarile. Ricostituitosi il contraddittorio in sede di impugnazione, la Corte di Appello di Napoli, con sentenza 25.11.82-22.1.1983, rigettava gli appelli proposti dal V. e dal Y. e, in accoglimento dell'appello incidentale della X. (la quale aveva dichiarato di aver nel frattempo estinto il mutuo), condannava i convenuti in solido al pagamento di L. 2.716.891 in favore dell'attrice, oltre gli interessi e alla rivalutazione in ragione del 50%. La Corte, richiamato il principio giurisprudenziale secondo il quale i compiti del notaio chiamato a redigere un atto pubblico di compravendita immobiliare non sono limitati alla mera registrazione della volontà delle parti, ma si estendono all'accertamento della libertà del bene, senza necessità di uno specifico incarico delle parti, dalle quali il notaio può essere dispensato solo per loro concorde ed espressa volontà, osservava che la prova testimoniale esperita in grado di appello su deduzione del V. in ordine a siffatta dispensa, non aveva dato esito positivo, poiché da nessuna dichiarazione testimoniale era risultato che la X. e il Y. avessero concordamente ed espressamente dispensato il notaio dalle preventive visure catastali. Circa l'ammontare del danno dovuto alla X., (rappresentato dall'importo del mutuo censito) la Corte rilevava che trattandosi di illecito contrattuale, la somma liquidata doveva essere rivalutata in ragione del 50%, in relazione alla perdita di valore della moneta.

Ha proposto ricorso per cassazione il notaio V. deducendo 5 motivi di annullamento. Gli intimati non si cono costituiti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo mezzo, denunciando la violazione della legge n. 89-1913 e dell'art. 1176 c.c., il ricorrente rileva che nessuna norma di legge prevede tra i compiti del notaio, quello della preventiva ispezione di registri immobiliari, risultando dall'art. 47 ult. comma cit. legge notarile che il notaio è tenuto soltanto ad indagare la volontà delle parti e dirigere personalmente la compilazione dell'atto.

Con il secondo motivo, denunciando la insufficiente valutazione della prova testimoniale, il ricorrente lamenta che la Corte di merito non abbia preso nella debita considerazione le testimonianze addotte da esso V. secondo cui le parti avevano urgenza di stipulare e non intendevano attendere il lungo tempo necessario per le indagini ipotecarie e inoltre non abbia tenuto conto delle particolari circostanze che nella specie aveva indotto esso notaio a ritenere incolpevolmente l'immobile libero da pesi.

Con il terzo mezzo, denunciando la violazione degli artt. 1224, 1277 c.c., il V. si duole che la Corte abbia rivalutato di ufficio la somma liquidata in favore della X., quando tale somma, rappresentando l'ammontare del mutuo ipotecario gravante sull'immobile, costituiva debito di valuta, e non di valore, come tale non rivalutabile se non nei limiti e alle condizioni previste dal 2 comma del cit. art. 1224.

Con il quarto mezzo, denunciando la violazione dell'art. 1176 co. 2 c.c. il ricorrente rileva che nella specie l'indagine ipotecaria si presentava di particolare difficoltà (per il lungo tempo che richiedeva), per la quale cosa esso notaio avrebbe potuto essere

ritenuto responsabile dei danni, ai sensi della citata norma, solo in caso di dolo o colpa grave.

Con il quinto motivo, denunciando la violazione degli artt. 1292, 1294, 2043, 1176 c.c. il ricorrente deduce che poiché la responsabilità del notaio per mancato accertamento della libertà del bene, deriva dalla violazione delle norme dell'ordinamento professionale, e quindi avrebbe natura extracontrattuale, non poteva trovare applicazione il principio della solidarietà di cui all'art. 1292 c.c. A tesi del V. l'obbligazione del notaio avrebbe dovuto essere ritenuta sussidiaria rispetto a quella del venditore, con la conseguenza che ad esso V. sarebbe spettato il beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale.

Il primo il secondo ed il quarto mezzo di ricorso, attesa la palese interconnessione, consentono la trattazione congiunta.

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; sicché 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 dello spirito della legge professionale. Ne consegue che per il notaio richiesto dalla preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica

della libertà del bene 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 e 2230 e segg. cod. civ.) specialmente tesa ad assicurare la serietà e la certezza degli atti giuridici (tra le altre cfr Cass. n. 982-1981; n. 6073-1980; n. 2855-1980; n. 3520-1979).

Ciò posto, la sentenza impugnata risulta avere correttamente configurato la responsabilità del notaio ricorrente per colpa nell'adempimento delle sue funzioni, risultando avere omesso di verificare previamente la effettiva libertà della porzione immobiliare da vincoli pregiudizievoli, nonostante la relativa visura si appalesasse quanto mai necessaria dal momento che il dante causa del venditore Y. risultava avergli alienato "il quartino" affermando in modo tutt'altro che lineare e concludente che sullo stabile non gravavano vincoli ed oneri di sorta "ad eccezione della ipoteca a favore del Credito fondiario Sardo" che però non riguardava la porzione immobiliare de qua ma che comunque si impegnava ad eliminare, nel più breve termine, "ogni possibile inconveniente esistente" facendo al riguardo la più ampia garanzia.

Per altro, ricorrendo ipotesi di responsabilità per colpa contrattuale, inerente al conferimento di un incarico professionale relativo alla preparazione e redazione di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, non è di certo sufficiente ad eludere la responsabilità stessa il rilievo che nessuna specifica norma della legge notarile preveda tra i compiti del notaio quello della preventiva ispezione dei registri immobiliari per meglio individuare il bene e verificarne la libertà (visura catastale e ipotecaria).

Parimenti non ha fondamento la lamentela di asserito malgoverno delle risultanze istruttorie, per avere in particolare omesso di considerare la deposizione dei testi i quali avevano riferito che, nel caso, le visure catastali erano state sospese "per lo stato di grave disordine in cui versava la Conservatoria dei RRII in rapporto all'indagine specifica", da un canto perché il giudice del merito non è tenuto a discutere uno per uno gli elementi probatori acquisiti al processo, essendo sufficiente che dalla motivazione risulti che egli abbia tratto il proprio convincimento dalla valutazione di tutti gli elementi complessivamente considerati, dovendosi ritenere disattesi per implicito quelli non idonei al caso concreto o comunque logicamente incompatibili con la decisione adottata; dall'altro perché ai fini di configurare una espressa dispensa del notaio dall'obbligo della preventiva verifica della libertà del bene, non è sufficiente una dispensa implicita - desumibile da eventuali ragioni di urgenza o per altri motivi - occorrendo invece una concorde ed espressa dispensa da parte degli interessati. Cosa che non risulta essersi verificata nella specie.

Non migliore sorte può essere riservata al terzo ed al quinto motivo di ricorso.

Non al terzo, perché l'obbligazione di risarcimento del danno, ancorché derivante da inadempimento contrattuale e quand'anche il danno medesimo consista nella perdita di una somma di danaro, configura un debito di valore in quanto diretta a reintegrare completamente il patrimonio del danneggiato, sicché si sottrae al principio nominalistico e deve essere quantificata tenendo conto anche di ufficio, della svalutazione monetaria verificatasi fino altra data della relativa decisione (Cass. n. 693 del 6.2.1982).

Non al quinto mezzo di ricorso, perchè, sia in tema di responsabilità contrattuale che extracontrattuale, se l'unico evento dannoso è imputabile a più persone, è sufficiente al fine di ritenere la solidarietà di tutte nell'obbligazione di risarcimento, che le azioni o le omissioni di ciascuno abbiano concorso, in modo efficiente a produrre l'evento, a nulla rilevando che esse costituiscono distinti ed autonomi fatti illeciti o violazione di norme giuridiche diverse (Cass. n. 3520 del 23.6.1979).

La sentenza impugnata va esentata da ogni ulteriore censura per vizi logici o giuridici, risultando avere da un canto correttamente condannato in via solidale ex art. 1292 c.c., al risarcimento danni nei confronti della acquirente sia il venditore, per la inveritiera assicurazione sulla libertà dell'immobile da vincoli pregiudizievoli, sia il notaio per l'omessa doverosa preventiva visura ipotecaria al fine di verificare la realtà dell'insussistenza pro quota sull'appartamento oggetto del trasferimento del vincolo discendente dal mutuo fondiario concernente l'intero stabile; dall'altro per avere correttamente rivalutato il risarcimento del danno da inadempimento contrattuale perché avente natura di debito di valore.

Ogni ulteriore critica argomentazione o tesi resta assorbita per incompatibilità.

Non avendo gli intimati volto attività difensive, non è luogo a liquidazione di spese.

P.Q.M

La Corte rigetta il ricorso.

Nulla per le spese.

Così deciso il 3.12.1986.