Cassazione civile sez. III - 27/10/2015, n. 21792. Pres. Berruti. Est. Pellecchia.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 17 aprile 2013, la Corte di Appello di Torino, in totale riforma della sentenza emessa dal Tribunale di Novara, sezione distaccata di Borgomanero, ha respinto la domanda di risarcimento dei danni proposta da M.G. e D.M.V. nei confronti del notaio P.D. per responsabilità professionale. Più in particolare, in una compravendita immobiliare, nella quale il notaio aveva raccolto la dichiarazione della parte venditrice che l'immobile era gravato da ipoteca e che il debito garantito era stato estinto, con assunzione dell'impegno da parte dello stesso venditore alla cancellazione dell'ipoteca, gli attori addebitavano al notaio rogante la responsabilità per il fatto che il debito era poi risultato non essere stato estinto e che gli stessi attori l'avevano dovuto pagare per ottenere la cancellazione dell'ipoteca e poter vendere l'appartamento.

La Corte d'Appello, con la decisione sopra citata, ha motivato che il notaio dando atto dell'esistenza dell'ipoteca, della dichiarazione della venditrice che il debito era stato estinto e dell'impegno della stessa parte venditrice a cancellarla a sua cura e spese, ha adempiuto diligentemente alle obbligazioni professionali assunte, non rientrando tra i doveri del notaio anche l'accertamento dell'estinzione, o meno, del debito. Con la conseguenza che eventuali responsabilità per dichiarazioni mendaci e per il mancato rispetto dell'impegno assunto

avrebbero potuto essere fatte valere dagli acquirenti solo nei confronti della parte venditrice.

3. Avverso tale decisione, Ma. e M. propongono ricorso in Cassazione sulla base di 5 motivi.

3.1. Il notaio non svolge attività difensiva.

MOTIVI DELLA DECISIONE

4.1. Con il primo motivo, i ricorrenti deducono la "violazione e falsa applicazione dell'art. 1218 c.c., art. 1176 c.c., comma 2, artt. 2230 e 2236 c.c., nonchè R.D. 89 del 1913, art. 41".

Lamentano che la Corte d'Appello ha ritenuto il notaio non responsabile di inadempimento contrattuale sol perchè ha dato atto nella compravendita dell'esistenza dell'ipoteca.

4.2. Con il secondo motivo, denunciano la "violazione e falsa applicazione di norma di diritto con riferimento all'art. 1325 c.c., n. 2".

I ricorrenti sostengono che la Corte d'Appello non ha tenuto in considerazione il fatto che l'inadempimento del notaio ha inciso sulla causa in concreto del negozio giuridico, rappresentato dall'atto del P. del (OMISSIS).

4.3. Con il terzo motivo, i ricorrenti lamentano la "violazione e falsa applicazione di norma di diritto con riferimento all'art. 2733 c.c., o comunque con riferimento anche all'art. 2697 c.c. ed in particolare al regime di prova presuntiva semplice".

Sostengono che dagli atti difensivi del notaio trasparisse una confessione circa il suo errore con relativi riflessi in termini di prova

relativa anche presuntiva che sono stati disattesi dai giudici del merito.

I primi tre motivi possono essere esaminati congiuntamente e sono tutti infondati.

Infatti, nessuna delle argomentazioni riportate dai ricorrenti è sufficiente a scardinare la ratio decidendi che rappresenta il pilastro portante della sentenza: "la parte acquirente inoltre stipulando l'atto ha fatto affidamento quindi su un impegno che in realtà era stato assunto dalla parte venditrice con la conseguenza che eventuali responsabilità per dichiarazioni mendaci e per mancato rispetto dell'impegno assunto, avrebbero potuto essere fatte valere dagli acquirenti solo nei confronti della parte venditrice". Non si può estendere la responsabilità del notaio anche alle dichiarazioni di una delle parti fatte in presenza dell'altra e da questa accettate. Su tale rapporto il notaio non può intervenire giacchè non vi è attività accertatoria da porre in essere a fronte di una espressione del potere valutativo del contraente.

Correttamente quindi la Corte d'Appello ha ritenuto che il notaio, avendo inserito nell'atto di compravendita la dichiarazione di parte venditrice, accettata dall'acquirente, che il debito era stato estinto e che la parte venditrice si impegnava a provvedere, a propria cura e spese, alla cancellazione dell'ipoteca avesse pienamente assolto ai propri doveri professionali gravando solo sulla parte venditrice la responsabilità della veridicità della dichiarazione resa e dell'adempimento dell'obbligo assunto. E non rientrando nei doveri del notaio l'accertamento della veridicità della dichiarazione relativa

all'estinzione del debito, perchè, s'è anticipato, attinente alla fase negoziale. Infatti, il venditore ha dichiarato e l'acquirente contestualmente non ha contestato ma invece ha accettato il contenuto fattuale della dichiarazione, spettando ad esso soltanto di valutare la credibilità del suo contraente ed il rischio contrattuale da accettare.

4.4. Con il quarto motivo, i ricorrenti deducono "l'omesso esame circa un fatto deciso, oggetto di discussione". La motivazione in ordine alla confessione sarebbe viziata.

4.5. Con il quinto motivo, denunciano "l'omesso esame circa un fatto deciso, oggetto di discussione" perchè la Corte d'Appello non ha specificato per quale motivo non rientrasse tra gli oneri accessorii del notaio verificare la veridicità delle affermazioni di parte venditrice.

Il quarto e il quinto motivo sono inammissibili perchè generici.

È principio di questa Corte che nel giudizio di legittimità è onere del ricorrente indicare con specificità e completezza quale sia il vizio da cui si assume essere affetta la sentenza impugnata.

Sono inammissibili quei motivi che si limitano ad una affermazione apodittica non seguita da alcuna dimostrazione (Cass. 15263/2007).

Come appunto nel caso di specie.

5. In considerazione del fatto che il notaio non ha svolto attività difensiva non devono essere liquidate le spese.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e nulla spese.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte suprema di Cassazione, il 7 luglio 2015.

Depositato in Cancelleria il 27 ottobre 2015