Cassazione civile sez. III - 27/10/2011, n. 22398. Pres. Trifone. Est. Spirito.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Gli acquirenti coniugi V./ E. hanno proposto azione risarcitoria nei confronti della venditrice di un immobile, la Vi., e la notaia che redasse l'atto di trasferimento, la D. M., per avere questa taciuto l'esistenza di un'ipoteca pregiudizievole precedentemente iscritta a favore di un istituto bancario.

Il Tribunale di Roma ha condannato la V., ma ha assolto da responsabilità la D.M..

La Corte d'appello di Roma, parzialmente riformando la prima sentenza, ha condannato ambedue le convenute in solido al risarcimento dei danni in favore degli attori. Propone ricorso per cassazione la D.M. attraverso due motivi. Rispondono con controricorso i coniugi V./ E.. Ambedue le parti hanno depositato memoria per l'udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il quesito correlato al primo motivo chiede di sapere se la prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà (art. 2236 c.c.) comprende quelli derivanti dall'aggiornamento dei registri immobiliari e dell'adozione provvisoria di altri sistemi - come modelli 60 - non previsti dalla legge.

Il secondo motivo è rivolto verso quella parte della sentenza che ha respinto la richiesta di prova testimoniale avanzata dalla professionista, ritenendo i capitoli di prova in parte ininfluenti ed in parte contrastanti con le dichiarazioni riportate nel rogito notarile.

I motivi, che possono essere congiuntamente esaminati, sono infondati.

La ricorrente tende a trasferire il tema sul piano delle ipotesi implicanti la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, rispetto ai quali la disposizione normativa dell'art. 2236 c.c., prevede la responsabilità del prestatore solo in caso di dolo o colpa grave. A tal riguardo sostiene che all'epoca dei fatti le Conservatorie si trovavano in grande arretrato e che le indagini relative alla situazione del bene oggetto della stipula erano estremamente defatiganti e complesse, sì da costringere all'esame del "corrente" (il c.d. mod. 60), con largo margine di errore. Di qui la sua richiesta di prova testimoniale tendente a provare, appunto, la diligenza tenuta nell'espletamento dell'incarico professionale e la relativa difficoltà. Per confutare la tesi della ricorrente basta ricordare che la disposizione dell'art. 2236 c.c., non si pone in termini di contrapposizione rispetto alla disciplina generale dettata dall'art. 1176 c.c., siccome l'attenuazione della responsabilità non riguarda la diligenza bensì l'aspetto della prudenza e della perizia. In altri termini, perchè possa entrare in gioco la disposizione dell'art. 2236 c.c., il problema sottoposto al professionista non solo deve avere natura tecnica, ma deve, per di più, riguardare prestazioni coinvolgenti problemi tecnici nuovi, di speciale complessità, per i quali è richiesto un impegno intellettuale

superiore a quello professionale medio e con conseguente presupposizione di preparazione anch'essa superiore alla media.

È la ricorrente stessa che, nel caso in trattazione, impernia la sua tesi sulla diligenza prestata, sulla complessità e la faticosità del compito assegnatole, così volendo giungere alla conclusione che, dato il contesto dell'epoca, era da lei inesigibile un risultato diverso da quello conseguito. Ma così argomentando ella si pone in un campo estraneo a quello disciplinato dall'art. 2236 c.c., il quale, come s'è visto, attiene alla perizia ed a problemi tecnici nuovi per la scienza del momento, presupponenti anche una speciale preparazione superiore alla media professionale.

Da queste considerazioni discende anche l'infondatezza del secondo motivo, tenuto conto delle ragioni, congruamente e logicamente motivate, in base alle quali il giudice ha ritenuto in parte ininfluenti le circostanze in ordine alle quali è stata richiesta la prova testimoniale ed in parte contrastanti con le dichiarazioni riportate nel rogito notarile (circa l'incertezza dei dati reperiti presso i registri e la manifesta volontà della parte di procedere comunque alla stipula del rogito).

In conclusione deve ribadirsi il principio secondo cui: "In relazione alla inosservanza dell'obbligo di espletare la visura dei registri immobiliari in occasione di una compravendita immobiliare, il notaio non può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 c.c., con riferimento al caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà (nella specie per l'arretrato in cui versavano le Conservatorie all'epoca della stipula e

per la necessità di esaminare le annotazioni provvisorie di cui ai c.d. mod. 60), in quanto tale inosservanza non è riconducibile ad un'ipotesi di imperizia, cui si applica quella limitazione, ma a negligenza o imprudenza, cioè alla violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi dell'art. 1176 c.c., comma 2, rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve" (cfr. Cass. nn. 4427/05; 1228/03; 5946/99).

Il ricorso deve essere, pertanto, respinto, con condanna della ricorrente a rivalere la controparte delle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del ricorso per cassazione, che liquida in Euro 6200,00, di cui Euro 200,00 per spese, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 28 settembre 2011.

Depositato in Cancelleria il 27 ottobre 2011