Cassazione civile sez. III - 14/11/2022, n. 33439. Pres. Travaglino. Est. Graziosi.

Rilevato che:

Con atto di citazione notificata il 28 luglio 2010 L.G., per quanto qui interessa, conveniva davanti al Tribunale di Nola perché fossero condannati a risarcirgli danni il notaio D.V.C. e l'alienante (Omissis) S.r.l. in quanto un immobile compreso in un fabbricato per civile abitazione nel Comune di (Omissis) ((Omissis)) da lui acquistato con rogito steso dal D.V. il 23 maggio 2005 era poi risultato difforme dall'autorizzazione amministrativa, avendo un sottotetto che non fu qualificato abitabile per altezza inferiore a quella minima.

I convenuti si costituivano, resistendo.

Il Tribunale, con sentenza dell'1 aprile 2014, condannava in solido i convenuti a risarcire l'attore nella misura di Euro 7500 oltre interessi.

Il D.V. proponeva appello principale e (Omissis) appello incidentale; il L. resisteva.

La Corte d'appello di Napoli, con sentenza del 15 luglio 2019, accoglieva solo l'appello principale, così rigettando la domanda del L. verso il D.V..

Il L. ha presentato ricorso, illustrato anche con memoria, da cui si è difeso con controricorso il D.V..

Considerato che:

Il ricorso è composto di due motivi, che vengono illustrati previo l'asserto come incipit (a pagina 6 del ricorso) che la sentenza

impugnata si sarebbe posta in contrasto con la giurisprudenza di legittimità sulla responsabilità professionale del notaio, citando "per ultimo" Cass. ord. 29 agosto 2019 n. 21775 e S.U. 31 luglio 2012 n. 13617.

1.1 Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1176, comma 2, c.c. e travisamento delle risultanze istruttorie e delle prove documentali, in riferimento a "totale e indiscussa responsabilità professionale" del notaio per omissione di "tutti gli accertamenti e attività propedeutiche all'esatta esecuzione del mandato e degli obblighi inerenti alla sua professione (di interesse pubblico)".

Non corrisponderebbe al vero che nel mandato al notaio rogante "non siano comprese tutte quelle attività di indagine e di accertamento propedeutico" all'esatto adempimento, "nell'interesse delle parti e soprattutto del mandante", per cui non sarebbe vero neppure che il notaio non dovesse svolgere gli accertamenti da cui secondo il giudice d'appello era esonerato. Infatti per "individuare esattamente il bene" il notaio avrebbe dovuto verificarne "la consistenza... e la conformità alle norme urbanistiche vigenti".

La corte territoriale avrebbe sostenuto che certe attività non sarebbero state espressamente demandate al notaio dalle parti. Si contrasterebbe in tal modo con la già richiamata Cass. ord. 21775/2019 (peraltro posteriore alla sentenza qui impugnata) la quale "ha ribadito principi consolidati" in ordine alla responsabilità professionale del notaio, derivanti "dal contratto d'opera professionale che impone a tale professionista una particolare diligenza" (qui si invocano Cass. sez. 3, 27 gennaio 2012 n. 2012 e 28 settembre 2012

n. 16549) e dall'art. 1374 c.c. - per cui il contratto obbliga le parti non solo a quanto vi è espresso ma anche a tutte le conseguenze di legge o, in mancanza, secondo gli usi e l'equità -. Varrebbe altresì nel caso de quo il principio generale di buona fede di cui all'art. 1175 c.c.

1.2 Il secondo motivo è rubricato come malgoverno delle risultanze istruttorie, sussistenza di considerazioni di forme dalla realtà dei fatti e dalle emergenze documentali, errata e/o insufficiente applicazione del D.P.R. n. 1142 del 1949 artt. 45 e 46.

Si censura come parziale il richiamo all'art. 45 del citato decreto, sostenendo che anche l'art. 46 dovrebbe essere "richiamato e attentamente valutato".

Si argomenta in ordine all'effettiva situazione in cui si sarebbe trovato l'immobile in rapporto a quanto indicato dal notaio rogante, censurando i relativi passi della motivazione dell'impugnata sentenza, ed esaminando poi il concetto di vano utile e vano accessorio, nonché di consistenza catastale, per giungere ad affermare, in particolare, che il notaio, "nella indicazione della consistenza del bene venduto, ha omesso di tenere conto di questa classificazione che non poteva non conoscere, ed ha chiaramente conteggiato, nella consistenza, anche i vani creati in difformità nel sottotetto".

1.3 I motivi meritano vaglio congiunto, denunciando, pur da punti di vista ovviamente non del tutto sovrapponibili, la stessa questione.

Invero, la Corte d'appello, proprio a seguito del gravame proposto dal D.V. riguardo la sua corretta esecuzione di tutte le attività preparatorie e successive alla vendita, cioè la corretta esecuzione della sua attività professionale (v. pagina 3 della sentenza), espone

(nella seguente pagina 4) che il Tribunale aveva ritenuto responsabile il notaio per "non essersi avveduto della mendacità delle dichiarazioni dell'alienante", rogando la compravendita di un immobile di 5,5 vani "laddove la consistenza era diversa e minore come agevolmente verificabile alla stregua dello strumento urbanistico pure menzionato nell'atto": cioè la consistenza dell'immobile era stata indicata dal D.V. come "casa di abitazione distinta dalla lettera H, sviluppantesi ai piani primo e secondo, per complessivi vani catastali 5,5" e con al secondo piano "locale sottotetto e terrazza".

La corte territoriale ammette poi che "il contenuto essenziale della prestazione professionale del notaio" è il "dovere di consiglio" su questioni tecniche che chi non ha competenza specifica non percepisce, e ammette altresì che il notaio deve svolgere le attività necessarie per il risultato voluto dalle parti e specialmente per "individuare esattamente il bene". Ma nel caso in esame il L. avrebbe fondato la responsabilità del notaio sull'omessa verifica della veridicità delle dichiarazioni dell'alienante, cioè della conformità delle opere "alle previsioni plano volumetriche, tipologiche ecc. di cui alla lottizzazione approvata dal Consiglio Comunale... nonché alle norme urbanistiche e del piano di lottizzazione" e sull'aver "dato per certo le emergenze della planimetria allegata all'atto pubblico": e quindi "attività non comprese degli obblighi professionali". Pertanto il notaio -prosegue il giudice d'appello avrebbe ben descritto l'immobile per vani catastali, e non per vani abitabili.

La corte territoriale in seguito si impegna a descrivere il concetto di vano abitabile (traendolo dal D.P.R. n. 1142 del 1949 art. 45) cui "si

oppone" quello di "vano catastale, o accessorio" (art. 46 D.P.R. cit.), da ciò deducendo che sarebbe "destituita di fondamento l'affermazione dell'appellato" che il notaio gli abbia taciuto l'illecita trasformazione di alcuni volumi tecnici (locale sottotetto) in volumi abitabili" (in effetti il sottotetto risulta non sia stato qualificato abitabile).

2.1 Questa motivazione con cui la corte territoriale sorregge la sua decisione schiva completamente l'obbligo di informazione e di consiglio che, interpretando la luce di buona fede la pretesa attorea stessa, era stato nella prospettazione dell'attore denunciato come inadempiuto, e che era quindi necessario accertare se era stato davvero inadempiuto o meno. Il giudice d'appello, a ben guardare, giunge a circoscrivere in modo formalistico e quindi erroneamente riduttivo l'obbligo del notaio di verifica e controllo, e soprattutto elude totalmente l'obbligo informativo del notaio, pur avendo dinanzi, denunciata dal L., una questione certamente rientrante nell'oggetto di tale obbligo, essendo più che evidente l'utilità che l'acquirente sapesse.

2.2 Al riguardo, infatti, si è sviluppata una giurisprudenza di questa Suprema Corte direttamente pertinente e assolutamente chiara.

Ben ha citato il ricorrente Cass. sez. 3, ord. 29 agosto 2019 n. 21775, la quale afferma che è obbligo del notaio per il rogito di compravendita immobiliare e, in parte, obbligo di buona fede oggettiva lo svolgimento delle attività accessorie e successive necessarie per conseguire il risultato voluto dalle parti e, in particolare, il compimento delle c.d. "visure" catastali e ipotecarie per

individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, salvo espresso esonero.

Su questa linea la recentissima Cass. sez. 3, ord. 4 marzo 2022 n. 7185 dichiara che il notaio incaricato della redazione di un contratto di compravendita immobiliare deve compiere le attività preparatorie e successive necessarie per ottenere il risultato pratico voluto dalle parti, rientrando tra i suoi doveri anche l'obbligo di consiglio o dissuasione, la cui omissione è fonte di responsabilità per violazione delle clausole generali di buona fede oggettiva e correttezza, ai sensi degli artt. 1175 e 1375 c.c., quali criteri determinativi e integrativi della prestazione contrattuale "che impongono il compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della parte".

Ancora, Cass. sez. 3, 16 marzo 2021 n. 7283 insegna che il notaio incaricato della redazione e dell'autenticazione di un contratto di compravendita immobiliare non può limitarsi ad accertare la volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, "ma deve compiere l'attività necessaria per assicurarne serietà e certezza degli effetti giuridici e risultato pratico perseguito ed esplicitato" dalle parti, in quanto "contenuto essenziale della sua prestazione professionale è l'obbligo di informazione e di consiglio"; in particolare deve "compiere una verifica di natura tecnica ed essenzialmente giuridica"; e la sempre recentissima Cass. sez. 3, 15 febbraio 2022 n. 4911 ribadisce che il notaio incaricato di una stipula riguardante i diritti reali su immobili non può limitarsi ad accertare la volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, dovendo "compiere l'attività necessaria ed assicurare la serietà e certezza dei relativi effetti tipici e

il risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti", poiché il "contenuto essenziale della sua prestazione professionale è l'obbligo di informazione e consiglio".

3. In conclusione, il ricorso deve essere accolto, con conseguente cassazione della sentenza impugnata e rinvio, anche per le spese, alla medesima corte territoriale, in diversa sezione e diversa composizione.

P.Q.M

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, alla Corte d'appello di Napoli.

Così deciso in Roma, il 6 luglio 2022.

Depositato in Cancelleria il 14 novembre 2022