

## PARERE 32

### Responsabilità professionale del notaio per mancate visure ipocatastali

(Cass. 28-11-2007, n. 24733; Cass. 20-1-2009, n. 1335)

In data 18 ottobre 2005, dinnanzi al notaio Mevio del comune di Roccarainola fu concluso un contratto di compravendita tra Tizio e Caio avente ad oggetto il fondo Tuscolano di proprietà dei Tizio. Quest'ultimo, già precedentemente e poi in sede di stipula, dichiarava che su tale immobile non gravavano ipoteche e sul punto non venivano effettuate ulteriori indagini al Registro.

Ad un anno circa dalla firma del contratto l'immobile oggetto della compravendita, in realtà gravato da due ipoteche per gli importi complessivi rispettivamente di € 150.000,00 e di € 98.000,00, veniva sottoposto a pignoramento dalla banca creditrice e Caio, che era stato tenuto all'oscuro della presenza delle due garanzie reali pendenti sul fondo, interpellava in via di urgenza sia Tizio che Mevio per avere spiegazioni.

Vistosi negare da Tizio ogni richiesta di cancellazione delle ipoteche, in data 7 gennaio 2008 notificava sia a Tizio che a Mevio atto di citazione, con il quale chiedeva che entrambi i convenuti fossero condannati in solido a liberare l'immobile dalle ipoteche ed a risarcire i danni subiti, l'uno per aver volontariamente taciuto circostanze fondamentali sul bene oggetto della vendita e l'altro per responsabilità civile per colpa professionale, oltre al rimborso delle somme versate a Mevio a titolo di onorario.

Immediatamente, in data 8 gennaio 2008 Mevio comunicava il sinistro alla propria assicurazione «Beta s.p.a.».

Successivamente, preoccupato della propria posizione processuale, si rivolgeva al proprio legale di fiducia per sapere se fosse realmente evidenziabile una qualche sua responsabilità professionale in merito all'accaduto e se fosse ancora possibile chiamare in giudizio la propria compagnia di assicurazione per essere garantiti in caso di condanna.

Il candidato, assunte le vesti del legale di fiducia di Mevio, premessi brevi cenni sul contratto di assicurazione, rediga il parere motivato più idoneo.

## ■ Breve soluzione

*Aderendo al più recente orientamento giurisprudenziale, Mevio è responsabile per inadempimento dell'obbligazione nei confronti di Caio per non aver verificato, attraverso la consultazione dei registri immobiliari, la libertà e la disponibilità dell'immobile oggetto della vendita.*

## ■ Motivazione

La vicenda concerne l'accertamento della responsabilità del notaio per l'eventuale obbligo di effettuare in via preventiva le necessarie visure catastali, e più in generale i controlli relativi alla libertà e disponibilità del bene oggetto del rogito.

Tuttavia per cercare di dare risposta al quesito, è prima necessario accertare il contenuto e la natura dell'attività del notaio e precisamente analizzare se l'attività del notaio è solo una attività di natura certificativa della volontà dei soggetti che a lui si rivolgono, oppure la sua opera si concreta in un diverso ed ulteriore complesso di attività consistente nel compimento di determinati atti. L'orientamento della giurisprudenza a riguardo è piuttosto netto: la Suprema Corte in varie sentenze ha ritenuto che l'attività del notaio, benché sia una obbligazione di mezzi e non di risultato, deve in ogni caso essere sempre preordinata «*al conseguimento del risultato voluto dalle parti*» (Cass. 5868/2006) ed a tal fine è sempre richiesto nell'espletamento dei suoi incarichi l'applicazione dell'art. 1176, co. 2, c.c., ovvero l'agire secondo un principio di diligenza superiore a quella dell'uomo medio, «*qualificata*» dal bagaglio di conoscenze tecniche e professionali tipiche della professione svolta (Cass. 5946/99).

Da ciò la Corte di legittimità ne ha fatto discendere come conseguenza che l'opera di cui il notaio è richiesto non si può ridurre al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di compilazione dell'atto, ma «*si estende a quelle attività preparatorie e successive, necessarie affinché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi ed in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti dell'atto*» (Cass. 264/2006). In particolar modo, soprattutto «*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 [...] obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e fa quindi parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale [...]. 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» (Cass. 264/2006; la prima in tal senso fu Cass. 3255/72 che precisò: «Non è, quindi esatto subordinare l'obbligo del notaio di procedere previamente alle cosiddette «visure» al conferimento di specifico incarico della parte interessata, posto che, nel contratto di prestazione d'opera intellettuale, non è necessario che la prestazione, quale oggetto del contratto, sia compiutamente delimitata in tutti i suoi particolari e dettagli» (Cass. 5232/2000).*

Ne consegue che nel caso di specie Mevio è responsabile dell'accaduto ex art. 1176, comma 2, c.c.

Né è possibile invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista, di cui all'art. 2239 c.c., «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 del 2° co. dell'art.1176 c.c., rispetto al quale rileva anche la colpa lieve» (Cass. 4427/2005).

L'unica ipotesi in cui il notaio può sentirsi esonerato da siffatti atti preparatori ricorre allorquando «sia stato espressamente esonerato con una clausola inserita nella scrittura per concorde volontà delle parti, dallo svolgimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e in particolare dal compimento delle c.d. visure catastali ed ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la disponibilità» (Cass. 5868/2006).

Passando all'esame della seconda problematica, per altro strettamente connessa con la questione precedente, per valutare la fondatezza di una domanda di garanzia nei confronti dell'assicurazione, è indispensabile esaminare i limiti temporali e sostanziali entro cui tale garanzia assicurativa opera.

Oltre al principale obbligo del versamento della quota assicurativa (c.d. premio), sono richiesti per far valere la garanzia assicurativa principalmente altri tre requisiti: che l'evento occorso non sia imputabile all'assicurato per dolo (art. 1917 c.c. con l'ovvio intento di evitare che la garanzia assicurativa crei

l'interesse alla verifica dell'evento), che l'assicurato denunci il fatto all'assicurazione entro tre giorni (**art. 1913 c.c.**) e che non sia ancora decorso il termine di prescrizione di un anno stabilito dall'**art. 2952, co. 3, c.c.**

Esaminando punto per punto tutti i requisiti si evidenzia che da quanto già detto si deve escludere l'ipotesi di dolo; l'inosservanza dell'obbligo di espletare la visura dei registri immobiliari non solo non è riconducibile a dolo ma neanche a un'ipotesi di colpa specifica che richiederebbe imperizia, ma è qualificabile come «*violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi del co. 2 art. 1176 c.c.*» (**Cass. 4427/2005**).

Dubbi invece sussistono per quanto riguarda l'obbligo di denuncia entro tre giorni. Il *dies a quo* da cui iniziare a far decorrere il termine decadenziale viene individuato dall'**art. 1913 c.c.** nel momento in cui «il sinistro si è verificato o l'assicurato ne abbia avuto conoscenza» ed in base a tale dettato la denuncia di Mevio apparirebbe tardiva (la stipula del contratto infatti risale al 18 ottobre 2005 e la prima notizia che Mevio ha avuto dell'accaduto è databile all'anno successivo, allorché Caio, avuto il pignoramento, interpellava sia Tizio che Mevio per avere chiarimenti, mentre la sua denuncia è solo dell'8-1-2008). Ciò però non comporta automaticamente la perdita dell'indennizzo, *ex art. 1915* occorre distinguere l'inadempimento doloso da quello colposo; per il primo viene comminata la decadenza dal diritto all'indennità, per il secondo la riduzione della stessa »in ragione del pregiudizio sofferto». Spetterà quindi al giudice valutare la sussistenza dell'una o dell'altra ipotesi, fermo restando che sull'assicuratore graverà l'onere di provare il dolo ed il pregiudizio subito, mentre sarà l'assicurato che per evitare l'addebito per colpa dovrà dimostrare l'eventuale causa estranea che interrompe il nesso causale, tenendo anche presente una recente pronuncia della **Suprema Corte**, per altro non isolata, che sul punto precisa che «*affinché possa ritenersi dolosamente inadempiente — con conseguente perdita del diritto all'indennità ai sensi dell'art. 1915 c.c. — all'obbligo imposto dall'art. 1913 c.c. di dare avviso dal sinistro all'assicuratore non occorre lo specifico e fraudolento intento di crearli un danno, essendo sufficiente la consapevolezza dell'indicato obbligo e la cosciente volontà di non osservarlo*» (**Cass. 24733/2007**).

Infine per quanto riguarda la prescrizione del diritto dell'assicurato *ex art. 2952 c.c.*, per valutarne la sussistenza occorre individuare il *dies a quo* da cui computare tale termine.

La Corte di legittimità ha precisato che *«il termine iniziale di decorrenza della prescrizione del diritto dell'assicurato va individuato nella data in cui per la prima volta, in forma giudiziale ovvero stragiudiziale, il danneggiato propone la sua richiesta, con la conseguenza che, ove la relativa richiesta sia formulata stragiudizialmente, il detto termine decorre dalla data di tale richiesta»*. Nel caso di specie Mevio ha saputo dell'evento già nell'ottobre 2006, ma in tale occasione Caio non formulava richiesta per il risarcimento di eventuali danni, ma chiedeva solo spiegazioni dell'accaduto. La Cassazione, espressa sul punto, ha interpretato questa richiesta come eccessivamente generica per essere qualificata quale atto iniziale per il computo del termine di prescrizione, in quanto per la sua genericità *«non era idonea ad indurre l'assicurato a promuovere le opportune sue iniziative nei confronti del suo assicuratore»* ed anzi precisa inoltre che *«la richiesta di indennità deve avere un contenuto unitario, dato che la scissione dell'an dal quantum non garantisce una effettiva tutela dei diritti dell'assicurato»* (Cass. 24733/2007).

Seguendo tale indirizzo si deve concludere che il termine di prescrizione, dovendo decorrere dalla data di notifica della citazione introduttiva del giudizio, non è ancora compiuto, quindi Mevio, seppure con le limitazioni di cui all'art. 1915, co. 2, c.c., può legittimamente chiamare in giudizio la propria assicurazione per essere dalla stessa garantito.

Inoltre la responsabilità professionale del notaio per inadempimento dell'obbligo a cui egli è tenuto anche in assenza di una esplicita richiesta del cliente genera un'**obbligo di valore** e non di valuta, con la conseguenza che Caio avrà diritto al risarcimento dell'ulteriore danno da svalutazione monetaria senza che, allo scopo, sia necessario che egli debba allegare o dimostrare il maggior danno (Cass. 20-1-2009, n. 1335).