

Civile Ord. Sez. 3 Num. 14567 Anno 2023

Presidente: DE STEFANO FRANCO

Relatore: ROSSI RAFFAELE

Data pubblicazione: 25/05/2023

**RESPONSABILITÀ
PROFESSIONALE
NOTAIO**

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 25730/2020 R.G. proposto da
LOPRIORE CHIARETTA, elettivamente domiciliata in Roma, via della
Giuliana n. 32, presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Fischioni,
rappresentata e difesa dall'Avv. Gerlando Giaccone

– ricorrente –

contro

LA FATA GUGLIELMO, elettivamente domiciliato in Roma, Largo
Goldoni n. 47, presso lo studio dell'Avv. Nicolò Ettore Zito,
rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco Peria Giaconia

– controricorrente –

Avverso la sentenza n. 1010/2020 della CORTE DI APPELLO DI
PALERMO, depositata il giorno 30 giugno 2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del giorno 18 gennaio
2023 dal Consigliere RAFFAELE ROSSI.

FATTI DI CAUSA

1. Chiaretta Lopriore domandò giudizialmente l'accertamento della responsabilità professionale del notaio Guglielmo La Fata, rogante l'atto pubblico di vendita alla Lopriore di alcuni immobili in Palermo.

In specie, lamentò l'inadempimento delle obbligazioni nascenti dal contratto d'opera professionale, per aver il notaio omesso di espletare verifiche sulla regolarità edilizio-urbanistica dei cespiti compravenduti e di comunicare l'assenza del certificato di agibilità degli stessi.

2. La domanda è stata disattesa in ambedue i gradi del giudizio di merito.

3. Ricorre per cassazione Chiaretta Lopriore, affidandosi a due motivi, cui resiste, con controricorso, Guglielmo La Fata.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo lamenta, in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 2236, 1176, 1375 e 2104 cod. civ. *«nonché dell'art. 47 della legge n. 89 del 1913 e dell'art. 42 della deliberazione del Consiglio nazionale del Notariato n. 2/56 del 5 aprile 2008, nella parte in cui la Corte territoriale non ha ritenuto sussistere la responsabilità professionale del notaio La Fata in ordine alle obbligazioni nascenti dal contratto d'opera professionale [...] ed in particolare nella parte in cui la Corte ha ritenuto insussistente la responsabilità per non avere il notaio effettuato le debite verifiche in ordine alla esistenza o meno di irregolarità urbanistiche sull'immobile oggetto di compravendita in assenza del certificato di agibilità dello stesso»*.

Ad avviso dell'impugnante, il grado di diligenza richiesto al notaio chiamato a rogare un atto pubblico di compravendita immobiliare importa l'obbligo di verificare la corrispondenza al vero di quanto dichiarato dal venditore in ordine alla conformità del bene venduto agli strumenti urbanistici ed esprimere, in caso di mendacio, il suo sfavore

alla stipula, siccome inidonea al conseguimento del risultato pratico voluto dai contraenti: nella specie, siffatta verifica da parte del professionista sarebbe mancata, evincendosi peraltro dal *«corpo delle perizie presentate al notaio nella fase prodromica alla stipula»* una rappresentazione catastale di una porzione del cespite differente (per l'inesistenza di una copertura) da quanto dichiarato del venditore.

1.1. Il motivo è inammissibile.

Il giudice territoriale, dopo aver premesso, in punto di diritto ed in linea generale, che *«l'assenza di responsabilità in capo al notaio si giustifica con l'esclusione di un obbligo giuridico a carico del pubblico ufficiale rogante di verificare la corrispondenza al vero di quanto dichiarato dal venditore in merito alla conformità del bene compravenduto agli strumenti urbanistici»*, ha notato, con puntuale riferimento alla vicenda controversa, che *«dalla stessa documentazione citata nell'atto di compravendita si rileva che l'immobile è stato edificato in epoca precedente al 1967 e che non ha subito dopo tale data alcuna modifica che necessitava di provvedimenti autorizzativi»*, per addivenire alla conclusione che *«il notaio La Fata non poteva in alcun modo rendersi conto, dall'esame della documentazione sottoposta alla sua attenzione, che la dichiarazione a lui resa - con la quale si affermava che all'immobile, costruito prima del 1° settembre 1967, non erano state apportate delle modifiche per le quali era previsto il rilascio di licenza o concessione edilizia - fosse falsa»*.

Così argomentando, la Corte d'appello ha in concreto giustificato l'assenza di responsabilità del notaio sul rilievo dell'impossibilità, pur con l'uso della diligenza richiedibile al professionista, di cogliere la difformità urbanistica poi lamentata dall'acquirente.

Si tratta, in tutta evidenza, di un accertamento, concernente la possibilità di concreta percepibilità della falsità delle dichiarazioni del venditore, di natura fattuale, pertanto tipicamente devoluto al giudice

di merito, insindacabile (se non per anomalie motivazionali rilevanti ex art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ., nella specie nemmeno adombrate) in sede di legittimità.

A ciò aggiungasi, quale ulteriore ragione di inammissibilità, che a suffragio della censura parte ricorrente evoca documenti, oltremodo genericamente indicati («*le perizie presentate al notaio*»), senza aver cura: (i) per un verso, di riprodurne o trascriverne - quantomeno nei tratti essenziali e rilevanti per la decisione - il contenuto ovvero di specificarne la collocazione nel fascicolo di ufficio o di parte e la loro acquisizione o produzione in sede di giudizio di legittimità (cfr. Cass., Sez. U, 18/03/2022, n. 8950; Cass., Sez. U., 27/12/2019, n. 34469); (ii) per altro verso, di valorizzare le circostanze tali, per la prospettata loro palese ed immediata evidenza, da rendere esigibile la rilevazione della falsità della dichiarazione ad opera del notaio.

2. Il secondo motivo denuncia, ancora in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 2236, 1176, 1375, 2104, 2697, 2724 e 2725 cod. civ. «*nonché dell'art. 47 della legge n. 89 del 1913 e dell'art. 42 della deliberazione del Consiglio nazionale del Notariato n. 2/56 del 5 aprile 2008, nella parte in cui la Corte territoriale ha ritenuto raggiunta la prova che il notaio abbia correttamente informato la parte venditrice in merito all'assenza del certificato di agibilità dell'immobile*».

Ad avviso del ricorrente, l'esonero da responsabilità del notaio per inadempimento dell'obbligo di informazione sullo stesso gravante postula l'inserimento in contratto di apposita clausola, sicché allo scopo non è sufficiente una prova testimoniale (peraltro «*contestata e non univoca*»), come invece reputato dal giudice di merito.

2.1. Il motivo è in parte inammissibile ed in parte infondato.

Inammissibile laddove si risolve in una contestazione (ed in una sollecitazione a questa Corte di riesame) della valutazione del giudice

territoriale circa l'assolvimento, in maniera congrua ed adeguata, dell'obbligo informativo gravante sul notaio: apprezzamento espresso sulla base delle emergenze istruttorie acquisite, attività ancora una volta riservata al giudice di merito, del tutto estranea alla natura ed alla finalità del giudizio di legittimità.

Infondato perché, per costante orientamento del giudice della nomofilachia, è l'esonero del notaio dall'obbligo di compiere specifiche indagini ed attività, preparatorie e successive, volte ad assicurare la serietà e certezza dell'atto a richiedere clausola negoziale *ad hoc* (tra le tante, Cass. 29/08/2019, n. 21775; Cass. 31/03/2022, n. 10474), non certo necessaria invece per dimostrare l'assolvimento ad opera del professionista di siffatti compiti e dei correlati doveri informativi.

3. Il ricorso è rigettato.

4. Il regolamento delle spese del grado segue la soccombenza.

5. Atteso il rigetto del ricorso, va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali (a tanto limitandosi la declaratoria di questa Corte: Cass., Sez. U, 20/02/2020, n. 4315) per il versamento da parte del ricorrente - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 - di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13;

P. Q. M.

Rigetta il ricorso.

Condanna parte ricorrente al pagamento in favore della controricorrente delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 6.000 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori, fiscali e previdenziali, di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello, ove dovuto, previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-*bis*.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione