

M

Contributo integrativo



ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA

22398/2011

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Responsabilità professionale

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 15501/2009

Cron. 22398

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. e.i.

- Dott. FRANCESCO TRIFONE - Presidente -
- Dott. CAMILLO FILADORO - Consigliere -
- Dott. ANGELO SPIRITO - Rel. Consigliere -
- Dott. GIOVANNI GIACALONE - Consigliere -
- Dott. FRANCO DE STEFANO - Consigliere -

Ud. 28/09/2011

PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 15501-2009 proposto da:

elettivamente

domiciliata in ROMA, VIA

presso lo

studio dell'avvocato

rappresentata e

difesa dagli avvocati

GIUSEPPE giusta delega in atti;

- ricorrente -

2011

contro

2075

elettivamente domiciliati in ROMA,

VIA

presso lo studio dell'avvocato

che li rappresenta e difende giusta  
delega in atti;

- **controricorrenti** -

**nonchè contro**

- **intimata** -

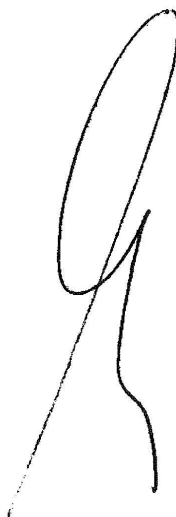
avverso la sentenza n. 1366/2009 della CORTE  
D'APPELLO di ROMA, depositata il 26/03/2009, R.G.N.  
12611/2003;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 28/09/2011 dal Consigliere Dott. ANGELO  
SPIRITO;

udito l'Avvocato

udito l'Avvocato

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. CARMELO SGROI che ha concluso per il  
rigetto del ricorso;





***Svolgimento del processo***

Gli acquirenti coniugi \_\_\_\_\_ hanno proposto azione risarcitoria nei confronti della venditrice di un immobile, la \_\_\_\_\_ e la notaia che redasse l'atto di trasferimento, la \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ ma ha assolto da responsabilità la \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_ attraverso due motivi. Rispondono con controricorso i coniugi \_\_\_\_\_

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

*Cons. Spirito est.*



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 cd. 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, perché possa entrare in gioco la disposizione dell'art. 2236 c.c., il

Cons. Spirito est.



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.

E' 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 regi-

*Cons. Spirito est.*

5



stri 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 cod. civ. 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 cd. 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 del secondo comma dell'art. 1176 cod. civ., 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.

*Per questi motivi*

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del ricorso per cassazione, che liquida

Cons. Spirito est.

6



in € 6200,00, di cui € 200,00 per spese, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 28 settembre 2011

L'Estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Coi ..... 27 OTT 2011  
Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA