

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LUIGI ALESSANDRO SCARANO	Presidente
DANILO SESTINI	Consigliere
FRANCESCO MARIA CIRILLO	Consigliere
EMILIO IANNELLO	Consigliere
CRISTIANO VALLE	Consigliere - Rel.

Oggetto:

RESPONSABILITA'
PROFESSIONISTI

Ad.27/02/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 19347/2020 R.G. proposto da:
elettivamente domiciliata in

-ricorrente-**contro**

MARIA e GASPARE, elettivamente domiciliati in

)

- controricorrenti -

avverso la SENTENZA della CORTE d'APPELLO di PALERMO n.
2438/2019 depositata il 13/12/2019.





Udita la relazione svolta, nella camera di consiglio del 27/02/2023, dal Consigliere Cristiano Valle, osserva quanto segue.

FATTI DI CAUSA

Il giudizio nella fase di merito ebbe origine con l'atto di citazione, dinanzi al Tribunale di Marsala, con cui la curatela del fallimento della società di fatto di Gaspare e Angela agì nei confronti dei due compratori, Maria e Gaspare di un immobile sito in Livorno, alla via Montebello n. 85, per ottenere la dichiarazione di inefficacia della compravendita per atto notarile, in quanto stipulata successivamente al fallimento del venditore Gaspare

I due compratori si costituirono in giudizio e chiamarono in causa il notaio rogante, prospettando un presunto difetto di diligenza del professionista in relazione all'omesso rilievo della sentenza dichiarativa di fallimento, pure trascritta.

Il notaio si costituì in giudizio e contestò la fondatezza della domanda di manleva.

Il Tribunale di Marsala dichiarò l'inefficacia della compravendita e rigettò la domanda di garanzia dei convenuti nei confronti del notaio ritenendo che questi avesse fornito sufficienti elementi di prova idonei ad escludere la violazione del dovere di diligenza professionale.

Avverso tale decisione i compratori soccombenti hanno proposto impugnazione alla Corte d'Appello di Palermo, chiedendo la riforma della sentenza impugnata, nei confronti del solo notaio in quanto con la curatela del fallimento erano addivenuti a transazione, corrispondendo a tacitazione delle pretese della curatela la somma di diciottomila euro.

Si è costituito il notaio appellato, opponendosi al gravame.





La Corte d'Appello di Palermo, con sentenza n. **2438** del 13/12/2019, ha accolto l'impugnazione, ritenendo il notaio responsabile del danno patito dagli acquirenti.

Avverso la sentenza della Corte territoriale il notaio propone ricorso in cassazione incentrato su di un unico motivo.

Resistono con controricorso Maria e Gaspare

Per l'adunanza camerale del 27/02/2023 entrambe le parti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

La ricorrente censura come segue la sentenza della Corte territoriale: ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ. in relazione agli artt. 1176 e 2229 cod. proc. civ., 28, comma 1, n. 1 legge n. 89 del 1913 (legge notarile), 54, 55 e 56 r.d.l. n. 1326 del 10 settembre 1914, 50 legge fall., 2644 e 1650 cod. civ.

Il notaio afferma che la Corte d'Appello di Palermo ha errato nel determinare il contenuto tipico delle prestazioni che il notaio è tenuto ad eseguire nell'espletamento dell'incarico professionale conferitogli, per aver ritenuto che l'accertamento della capacità della parte alienante debba essere effettuato attraverso l'espletamento delle cd. visure presso le Conservatoria dei Registri Immobiliari, anziché attraverso l'esame del registro dei falliti presso il Tribunale ovvero l'elenco dei falliti trasmesso dalla cancelleria del Tribunale al consiglio notarile.

La decisione impugnata, secondo il notaio ricorrente, è inoltre errata laddove postula che la visura dei registri immobiliari costituisca strumento idoneo a consentire opportuni controlli sulla capacità a contrarre dell'alienante. Secondo la ricorrente altri sono gli strumenti idonei ad accertare l'eventuale qualità di fallito del venditore, innanzitutto l'albo dei falliti di cui all'art. 50 legge fall., la comunicazione dell'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento ai sensi dell'art. 55 del r.d. n. 1326 del 1914.





La ricorrente sostiene, altresì, che ella avrebbe, inoltre, fornito la prova documentale, ignorata dalla Corte territoriale, dell'inesistenza di annotazioni a carico del nominativo di uno dei falliti sul motore di ricerca *web* in uso ai notai, e che detta prova non era stata neanche oggetto di impugnazione della controparte.

La motivazione della sentenza impugnata risiede nell'accertamento che l'immobile, sito in Livorno ala via Montebello n. 85, oggetto della compravendita risultava venduto da persona fisica, Gaspare già dichiarata fallita, con sentenza del Tribunale di Marsala in data 28/04/1986, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani in data 29/09/1988, al momento della stipula, ed i riscontri probatori hanno dimostrato che il notaio non aveva offerto la prova dell'impossibilità dell'inadempimento dovuta a causa a lui non imputabile e, soprattutto, non aveva provveduto ad espletare le ricerche necessarie ad assolvere i suoi doveri professionali.

La sentenza impugnata, alle pagg. 4, 5 e 6, afferma che il notaio avrebbe potuto agevolmente, prima della stipula del rogito, avvenuta in data 31/05/2004, effettuare ricerche sulla capacità a disporre di Gaspare e ciò anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, oltre che presso quella di Livorno, posto che risultava essere stato ivi residente ed era oramai a regime il sistema di meccanizzazione e informatizzazione di tutte le Conservatorie dei Registri Immobiliari, compresa, dal gennaio 1989, quella di Trapani, in guisa tale che era assicurata la completezza e la tempestività dell'informazione dei servizi offerti su tutto il territorio nazionale. La sentenza impugnata afferma che detto controllo era vieppiù necessario, da parte del notaio rogante, in quanto aveva dichiarato di essere commerciante e di avere ottenuto un mutuo per detta categoria di soggetti professionali.





Questa Corte ha già affermato che (Cass. n. 11569 del 19/05/2009 Rv. 608166 - 01): «*Il notaio, avendo l'obbligo di accertare la capacità legale di contrarre delle parti dell'atto rogando, è responsabile del danno patito dall'acquirente di un immobile venduto da persona già dichiarata fallita al momento della stipula, a meno che non dimostri che nemmeno con l'uso della diligenza professionale da lui esigibile avrebbe potuto accertare l'esistenza della sentenza dichiarativa di fallimento.*». La richiamata pronuncia afferma, in motivazione, che l'obbligo del notaio sull'accertamento della capacità a disporre dell'alienante deriva dal combinato disposto dell'art. 28, n. 1 della legge. not., con gli artt. 54, 55 e 56 del r.d.l. 10 settembre 1914, n. 1326, dal quale risulta che fra gli obblighi inerenti alla funzione notarile rientra anche quello di accertare la capacità legale a contrarre delle parti dell'atto rogando, ed è, pertanto, incontestabile che tale controllo debba riguardare anche l'eventuale qualità di fallito rivestita da una o più di tali parti, pur ammettendo che la sentenza dichiarativa di fallimento, che comporta quale effetto più eclatante il cosiddetto spossessamento del debitore, e cioè la perdita dell'amministrazione e della disponibilità dei beni da parte del fallito ed il passaggio dell'amministrazione al curatore, implica una forma del tutto particolare e limitata d'incapacità del fallito.

La detta sentenza di questa Corte precisa che la legge fall. all'art. 50 (allora in vigore, come pure al momento della stipula del rogito da parte del notaio e abrogato, a partire dal 16.1.2006, per effetto del d.lgs. n. 5 del 9/01/2006), oltre a prevedere al 1° comma che nella cancelleria di ciascun Tribunale fosse tenuto un registro per l'iscrizione dei nominativi di coloro che erano stati dichiarati falliti dal Tribunale stesso, stabiliva anche al 3° comma che ogni fallito, finché l'iscrizione non fosse stata cancellata, era «soggetto alle incapacità stabilite dalla legge» e che





l'art. 14 del r.d. n. 1326 del 1914, art. 55 stabiliva l'obbligo per i cancellieri dei Tribunali e delle Corti di appello di trasmettere al consiglio notarile ed all'archivio notarile del luogo un estratto di tutte le sentenze, civili e penali, portanti tra l'altro la dichiarazione di fallimento per l'inoltro a tutti i notai del distretto di Corte d'appello, cosicché il notaio poteva con adeguato impiego della diligenza professionale, accertare la capacità a disporre dell'alienante.

Nella specie, inoltre, con riferimento al fallimento di Gaspare questa Corte (Cass. n. 27614 del 29/10/2019, non massimata ma resa in causa nella quale ad agire in sede di legittimità, al fine di evitare l'obbligazione dell'assicuratore, era la compagnia assicuratrice per la responsabilità civile del notaio rogante) ha già ritenuto che il notaio (in detta controversia altro dalla dottoressa _____ avesse l'obbligo, rientrante nel perimetro delle sue prestazioni professionali ordinariamente esigibili e dovute in base all'art. 1176 cod. civ., di accertare se lo stesso alienante nella presente controversia, ossia Gaspare fosse o meno capace di disporre validamente del bene immobile alienato, anche se si trattava di un immobile sito in Livorno, ossia in ambito territoriale diverso da quello in cui il fallimento, nel 1988, risultava essere stato dichiarato.

Il ricorso, nel suo unico, complesso motivo, è infondato e, pertanto, deve essere rigettato.

Le spese di lite di questa fase di legittimità seguono la soccombenza della ricorrente e, valutata l'attività processuale espletata in relazione al valore della controversia, sono liquidate come da dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, stante il rigetto del ricorso, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della





ricorrente, dell'ulteriore importo per contributo unificato, a norma del comma 1 *bis*, dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso; condanna la ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 5.600,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1 *bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Riserva motivazione nel termine di cui all'art. 380 *bis*, comma 2, cod. proc. civ.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della Corte di Cassazione, Sezione Terza civile, il giorno 27/02/2023.

Il Presidente

Luigi Alessandro Scarano

