

**Civile Sent. Sez. 3 Num. 14618 Anno 2017**

**Presidente: VIVALDI ROBERTA**

**Relatore: MOSCARINI ANNA**

**Data pubblicazione: 13/06/2017**

**SENTENZA**

sul ricorso 6498-2014 proposto da:

elettivamente domiciliato in ROMA,  
V.ANTONIO GRAMSCI 9, presso lo studio dell'avvocato  
CLAUDIO MARTINO, rappresentato e difeso dall'avvocato  
RICCARDO MARTUCCI giusta procura a margine del  
ricorso;

2017

- *ricorrente* -

111

**contro**

elettivamente domiciliato in ROMA,  
VIA PANAMA 88, presso lo studio dell'avvocato GIORGIO  
SPADAFORA, che lo rappresenta e difende giusta

procura in calce al controricorso;

- **controricorrente** -

**nonchè contro**

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 3914/2013 della CORTE  
D'APPELLO di MILANO, depositata il 28/10/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 18/01/2017 dal Consigliere Dott. ANNA  
MOSCARINI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. RENATO FINOCCHI GHERSI che ha concluso  
per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato RICCARDO MARTUCCI;

udito l'Avvocato ANTONIO MANGANIELLO per delega;

## FATTI DI CAUSA

), quale acquirente, convenne dinanzi il Tribunale di Busto Arsizio i proprietari venditori il notaio dott. rappresentando di aver sottoscritto un contratto preliminare di vendita di un immobile sito in in via Fiume 61, per il prezzo di € 65.000, nel quale l'immobile era dichiarato abitabile ai sensi di una dichiarazione del Sindaco del 9/7/1975.

Rappresentò di aver poi stipulato l'atto definitivo di compravendita che confermava l'abitabilità dell'immobile, di aver preso possesso del bene eseguendo dei lavori e di aver accertato, solo successivamente, presso gli uffici del Comune, che l'immobile acquistato era in concreto privo di abitabilità.

Sulla base di questi presupposti, invocando *l'aliud pro alio*, chiese la risoluzione del contratto per inadempimento dei venditori ed il risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale, oltre all'accertamento della responsabilità professionale del notaio ( per aver omesso di verificare l'abitabilità dell'immobile.

I convenuti affermarono che l'immobile era stato dichiarato abitabile nel 1975 e che la dicitura "sottotetto non agibile" era contenuta solo nel verbale di ispezione dell'Ufficiale Sanitario che aveva però concesso il nullaosta alla dichiarazione di abitabilità; che il aveva visionato molte volte i locali senza eccepire alcunché; che il mancato rilascio del certificato di abitabilità non configurava *aliud pro alio* sicché non sussistevano né i presupposti per la risoluzione né quelli per il risarcimento del danno. Il notaio ) dichiarò di aver redatto l'atto secondo le indicazioni fornite e chiese il rigetto della domanda.

Il Tribunale dichiarò che la vendita di immobile privo del requisito di abitabilità configurava il cd. *aliud pro alio*; conseguentemente dichiarò la risoluzione del contratto, condannando i venditori in solido alla restituzione del prezzo oltre interessi e al risarcimento del danno e rigettò la domanda di risarcimento nei confronti del notaio.

Con l'appello proposto con riferimento a quest'ultima domanda, il chiese la parziale riforma della sentenza nel senso di dichiarare il notaio responsabile per l'omesso accertamento delle qualità dell'immobile, e di

condannarlo al risarcimento del danno, oltre agli oneri afferenti all'anticipata estinzione del mutuo, acceso per l'acquisto del bene, nonché ad un importo da quantificarsi in via equitativa per il disagio abitativo sofferto da esso appellante.

La Corte d'Appello, con sentenza del 28/10/2013, ha rigettato l'appello confermando la tesi del giudice di prime cure secondo cui l'obbligazione professionale del notaio non poteva estendersi alla verifica della abitabilità dell'immobile essendosi il professionista limitato a ricevere la dichiarazione del venditore ed ha precisato che il dovere di consiglio del notaio non possa essere dilatato fino al controllo di circostanze di fatto, il cui accertamento rientra nella normale prudenza e diligenza delle parti.

La Corte d'Appello ha ribadito che, già nel contratto preliminare, i promittenti venditori avevano dichiarato che l'intero complesso edilizio era stato dichiarato abitabile in data 9/7/1975.

Avverso detta sentenza il                    o propone ricorso per cassazione, affidato ad otto motivi illustrati da memoria; il                    resiste con controricorso illustrato da memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., nella parte in cui la sentenza confonderebbe il "dovere di informazione" del notaio con "il dovere di consiglio" senza pronunciarsi sulle conseguenze giuridiche dell'omissione del "dovere di informazione". In sostanza, ad avviso del ricorrente, il notaio sarebbe stato responsabile per aver omesso di informare il cliente della mancanza del certificato di abitabilità mentre la sentenza impugnata si sarebbe concentrata solo sul cd. "dovere di consiglio", che implica una scelta tra diverse soluzioni tecniche.

Con il secondo motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2236 c.c. dell'art. 1176 c.c. e dell'art. 1477 co. 3 c.c., ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., nella parte in cui la sentenza ha sancito che il notaio non debba verificare la presenza del certificato di abitabilità né abbia la necessità di consegnarlo all'acquirente.

L'assunto del ricorrente è che il notaio debba svolgere tutte le attività preparatorie e successive funzionali a garantire certezza e serietà del negozio e che in dette attività non si ricomprendono solo visure catastali ed ipotecarie ma anche l'esistenza di tutte le condizioni afferenti alla commerciabilità del bene, ivi compresa la presenza del certificato di abitabilità dell'immobile, in quanto questo requisito è essenziale nella cosa da trasferire, ed incide sulla prestazione oggettiva del negozio.

Con il terzo motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2236 c.c. art. 1176 c.c. art. 1175 c.c. Violazione dell'art. 132 co. 1 n. 4 c.p.c. con riguardo all'art. 360 n. 4 e n. 3 c.p.c. carenza di motivazione nella parte in cui ritiene che il notaio non sia tenuto ad un dovere di informazione nei confronti dei contraenti.

Con il quarto motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2236, 1176, 132 co. 1 n. 4 c.p.c. con riguardo all'art. 360 n. 4 e n. 3 c.p.c. e carenza di motivazione nella parte in cui la sentenza confonderebbe la comunicazione ai contraenti della mancanza di abitabilità con il mancato accertamento da parte del notaio del requisito.

La sentenza sarebbe censurabile nella parte in cui non ha riconosciuto che, in presenza di un certificato di abitabilità dell'immobile che non copriva tutte le porzioni vendute al f...), fosse dovere del notaio avvisare il compratore di questa circostanza, invitandolo ad una verifica preventiva rispetto alla stipulazione del contratto.

Con il quinto motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2236, 1176, in relazione all'art. 360 n. 3 e 4 c.p.c. Carenza di motivazione della sentenza nella parte in cui affermerebbe non essere dovere del notaio sollecitare l'acquirente a controllare se l'immobile da vendere sia dotato di certificato di abitabilità.

Si censura il capo di sentenza che avrebbe ommesso ogni pronuncia in ordine a pretese anomalie riscontrate nel predisporre la documentazione necessaria per la vendita, senza neppure rappresentare al compratore la carenza della documentazione e verificare la perdurante intenzione del medesimo.

Con il sesto motivo si denuncia la violazione degli artt. 2236 c.c., 1176 c.c., 132, co. 1 n. 4 c.p.c.. Nullità della sentenza per carenza di motivazione nella parte in cui assume che la mancanza della licenza di abitabilità doveva essere percepita dal ricorrente (autista di autobus) ed esclude che dovesse essere percepibile dal resistente (notaio).

In sostanza, nella prospettazione del ricorrente, egli era privo di capacità di valutazione degli elementi tecnici dell'abitabilità e non poteva essere tenuto, secondo l'ordinaria diligenza, ad avvedersi della mancanza di una delle caratteristiche essenziali del bene. Richiamava, al fine di sostenere la responsabilità del notaio, precedenti di questa Corte di legittimità (in particolare Cass, 3, 21/6/2012 n. 10296).

Con il settimo motivo si denuncia la violazione dell'art. 132, co. 1 n. 4 c.p.c. nullità della sentenza per carenza di motivazione nella parte in cui, pur dando atto che il dovere del notaio si estenda a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi, poi risolverebbe la responsabilità del notaio al solo "dovere di consiglio".

Il diritto vivente svolgerebbe un ruolo del tutto propulsivo sui doveri professionali dei notai al che conseguirebbe che, anche in assenza di specifico incarico delle parti, gli stessi debbano essere ancorati alla clausola generale dell'art. 1176 c.c.

Con l'ottavo motivo si denuncia la violazione dell'art. 132, co. 1 n. 4 c.p.c., nullità della sentenza per carenza di motivazione nella parte in cui assume che il dovere di consiglio del notaio consisterebbe – al massimo – nel sollecitare l'acquirente a reperire le informazioni che avrebbe dovuto invece fornirgli il notaio: 360 n. 4 c.p.c.

La sentenza è censurata nella parte in cui avrebbe adottato una restrittiva interpretazione del "dovere di consiglio" del notaio entrando, peraltro, in contraddizione con la giurisprudenza di questa Corte secondo la quale il notaio non può limitarsi ad accertare la responsabilità delle parti ma deve estendere il proprio controllo a quelle attività preparatorie e successive necessarie per assicurare la serietà e la certezza dell'atto giuridico.

Occorre innanzitutto evidenziare che il ricorso difetta di autosufficienza ai sensi dell'art. 366 1° co. c.p.c. nella parte in cui non fa riferimento agli specifici atti e documenti dai quali si ricaverebbe la mancanza del certificato di abitabilità; e ciò perché, nel giudizio di merito, si dà atto di un certificato di abitabilità del 1975 e di un verbale di ispezione dell'Ufficiale sanitario nel quale, pur rilevandosi la natura di sottotetto di quella parte d'immobile, si concludeva con il nulla-osta alla dichiarazione di abitabilità dello stabile.

La documentazione sulla quale si articola il ricorso non è richiamata, né riportata nell'atto sicché questa Corte non può valutare i vizi denunciati con riguardo ai singoli documenti menzionati in modo generico.

Anche a voler prescindere da tale preliminare rilievo di inammissibilità poi i motivi non sono fondati. Il primo, il secondo, il terzo, il quarto, il quinto ed il sesto sono proposti con riguardo a violazione di legge; il terzo, il quarto, il quinto ed il sesto sono proposti anche con riguardo alla nullità per mancanza di motivazione; il settimo e l'ottavo sono prospettati come violazione dell'art. 132, n. 4 c.p.c., quindi come violazione dell'esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

Essi possono essere esaminati congiuntamente in quanto, pur sotto diversi profili, riguardano tutti la questione dell'obbligo, per il notaio, di accertare le condizioni di abitabilità dell'immobile: obbligo che la Corte d'Appello, (come del resto il giudice di prime cure) avrebbe disatteso, concludendo per l'esclusione della responsabilità.

Le censure non possono trovare accoglimento.

Il quadro della responsabilità professionale del notaio ha certamente subito una evoluzione nel tempo ricomprendendo in essa non soltanto i tradizionali accertamenti catastali e gli altri relativi alla commerciabilità dell'immobile, ma estendendo anche - in casi specifici - l'obbligo di diligenza all'accertamento della dichiarazione di abitabilità dell'immobile, ed ipotizzando la possibilità per il notaio di sottrarsi alla stipulazione del rogito in mancanza del certificato di abitabilità.

Non si può, invece, sostenere come assunto dal ricorrente, che la giurisprudenza e la dottrina abbiano posto al notaio l'obbligo di doversi far carico

dell'accertamento di veridicità di una qualità del bene non incidente sulla commerciabilità dello stesso.

Il precedente di questa Corte 21/6/2012 n. 10296, richiamato dal ricorrente con il sesto motivo, evidenzia, con riferimento al tema dell'obbligo per il notaio di accertare la dichiarazione di abitabilità dell'immobile, che la questione non può essere risolta in termini generali, ma richiede un apprezzamento caso per caso delle circostanze del singolo contratto.

In quella fattispecie era presente un atto d'obbligo di non mutare la destinazione d'uso del bene, sicché era apparso ragionevole alla Corte cassare la sentenza di merito che aveva escluso la responsabilità e statuire che fosse obbligo del notaio verificare la questione dell'abitabilità ed informarne il cliente preventivamente, così come in altre sentenze, citate dal ricorrente, si sottolinea l'obbligo di informazione e consiglio relativamente agli elementi che possono inficiare la commerciabilità del bene perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi (Cass. 28/11/2007 n. 24733).

Il tutto, però, senza che si possa prescindere dalla valutazione, rimessa al giudice del merito, che in concreto si possa ritenere o meno oltrepassato il limite dell'obbligo di diligenza o la soglia di responsabilità professionale imposta al notaio.

Questa valutazione vale, in particolare, con riguardo agli elementi che incidono sulla commerciabilità del bene, tra cui rientrano le verifiche relative alla libertà del medesimo da ipoteche o da altri vincoli. In questi casi il notaio non può limitarsi a recepire le dichiarazioni delle parti ma è obbligato a verificare le condizioni di libertà dell'immobile.

Con riferimento, invece, alle condizioni di abitabilità, va sottolineato che si tratta di un requisito che non incide sulla commerciabilità del bene; e ciò perché, pur in assenza di tale presupposto, le parti (e in particolare il compratore), possono trovare conveniente l'acquisto di un bene non avente caratteristica di piena abitabilità.

Ora, nel caso in esame, il notaio a aveva ricevuto dai venditori la dichiarazione del certificato di abitabilità rilasciato dal sindaco ed anche dall'ufficiale sanitario che aveva comunque concesso il nullaosta.

Nel contratto preliminare di compravendita e nel successivo contratto definitivo le parti davano atto che l'intero complesso edilizio nel quale si trovava l'immobile era stato dichiarato abitabile dal 9/7/1975 e che su tale qualità l'acquirente aveva espresso il proprio consenso all'acquisto a seguito di una verifica reiterata dell'immobile in oggetto.

Solo successivamente, a seguito di richiesta formulata dal \_\_\_\_\_ al Comune di Fagnano Olona, era emerso che l'Ufficio Tecnico del Comune aveva apposto la dicitura "sottotetto inagibile".

Ora la Corte d'Appello ha motivato rispetto all'assenza di responsabilità del notaio. La distinzione tra dovere di informazione, relativo a dati rilevanti per il perfezionamento del contratto e per l'aderenza del medesimo alla funzione economico-sociale che le parti hanno inteso perseguire ed il dovere di consiglio relativamente alle scelte tecnico-giuridiche proprie della professione intellettuale, è certamente rilevante ma non al punto di poter ipotizzare che il notaio si sostituisca ad un tecnico con competenze ingegneristiche per valutare autonomamente se l'immobile sia o meno abitabile.

Tanto meno può essere ritenuto responsabile per una dichiarazione che le parti concordemente hanno trasfuso nel preliminare e nel definitivo.

In conclusione il ricorso é rigettato. Spese, accessori e contributo unificato conseguono alla soccombenza.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese del giudizio liquidate in € 2.700,00 (oltre € 200 per esborsi) oltre accessori di legge e spese generali al 15%.

Dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento dell'ulteriore somma a titolo di contributo unificato, pari a quella versata per il ricorso principale, ai sensi dell'art. 13, co. 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002.