

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) – Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) – Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) – Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) – Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) – Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) – Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) – Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) – Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) – Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) – Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) – Giusi IANNI (Magistrato) – Francesco LUPIA (Magistrato) – Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) – Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) – Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) – Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) – Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) – Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) – Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

---

## **Responsabilità del notaio per omesse visure: clausola claims made può avere natura vessatoria**

*L'opera professionale del notaio non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto, ma si estende alle attività preparatorie e successive perchè sua assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti. La clausola cosiddetta "a richiesta fatta" ("claims made") inserita in un contratto di assicurazione della responsabilità civile (in virtù della quale l'assicuratore si obbliga a tenere indenne l'assicurato dalle conseguenze dannose dei fatti illeciti da lui commessi anche prima della stipula, se per essi gli sia pervenuta una richiesta di risarcimento da parte del terzo danneggiato durante il tempo per il quale è stata stipulata l'assicurazione) è valida ed efficace, mentre spetta al giudice stabilire, caso per caso, con valutazione di merito, se quella clausola abbia natura vessatoria ai sensi dell'art. 1341 cod. civ.*

**Tribunale di Taranto, sentenza del 10.6.2014**

*...omissis...*

2014

TRIBUNALE DI TARANTO

n. 1860

n. 6541

n. 2584



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Taranto, prima sezione civile, in composizione monocratica ed in persona del Giudice Italo FEDERICI, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta nel ruolo generale affari contenziosi sotto il numero d'ordine 10000345/10 R.G.A.C. (ruolo ex sezione distaccata di Gino-sa)

promossa da:

[redacted] elettivamente domiciliata in Castellaneta alla via F.lli Capriuli n. 4, presso lo studio dell'avv. Giuseppe Clemente, che la rappresenta e difende in virtù di procura a margine dell'atto di citazione;

-ATTRICE-

nei confronti di:

[redacted] elettivamente domiciliata in Taranto alla via [redacted], presso lo studio dell'avv. Alfredo Lovelli, che la rappresenta e difende in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

-CONVENUTA-

nonché della:

[redacted], in persona del legale rappresentante p. t., elettivamente domiciliata in Taranto alla via F. Di Palma n. 123 presso lo studio dell'avv. Giuseppe Ramellini, che la rappresenta e difende in virtù di procura a tergo della copia notificata dell'atto di chiamata in causa;

-TERZA CHIAMATA IN CAUSA-

OGGETTO: risarcimento danni da responsabilità professionale.

CONCLUSIONI: (dal verbale di udienza del 19 novembre 2013) per parte attrice "...l'avv. Giuseppe Clemente precisa le proprie conclusioni come rassegnate nei propri scritti e chiede concedersi i termini di cui all'art. 190 cpc"; per la convenuta "... l'avv. Alfredo Lovelli precisa le conclusioni integralmente riportandosi a quelle formulate nella comparsa di costituzione e risposta, per brevità qui da intendersi fedelmente riportate e trascritte. Chiede che la causa sia assegnata a sentenza con la concessione dei termini di cui all' art. 190 cpc, per il deposito di comparsa conclusionale ed eventuale memoria di replica..."; per la [redacted] ass.ni spa "...l'avv. Laura Di Santo, in sostituzione dell'avv. Giuseppe Ramellini ...precisa le proprie conclusioni, riportandosi a quelle già rassegnate in atti e ne chiede l'integrale accoglimento...".

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, [redacted] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Taranto, sezione distaccata di Ginosa, il notaio [redacted].

Esponeva l'attrice di aver conferito incarico alla convenuta per il compimento di indagini ipocatastali preordinate all'acquisto di un'unità immobiliare sita in Castellaneta, alla via Stazione n. 14, censita in catasto al fg.50, p.lla 106, sub.79, di proprietà dei coniugi [redacted]. Esponeva, altresì, di aver corrisposto per tale incarico la somma in contanti di lire 200.000 e che, non avendo il notaio riscontrato formalità pregiudizievoli, se non quelle appositamente menzionate nell'atto di compravendita (una ipoteca di L. 46.800.000 a garanzia di una quota capitale di mutuo di L. 18.002.000 in favore della "[redacted] S.p.a." e un pignoramento eseguito per iniziativa della "[redacted]" già estinto), con rogito rep.n. 84492 del 13.09.2001, acquistava il predetto immobile, corrispondendo il prezzo di lire 92.000.000. Sennonché, in data 27.02.2008, a seguito di missiva inviata da tale [redacted] qualificatosi custode, apprendeva dell'esistenza di un pignoramento sull'immobile acquistato, trascritto dalla "[redacted] S.p.a." presso la Conservatoria RR II di Taranto nell'aprile del 1985. Al fine di evitarne l'espropriazione, l'attrice richiedeva ed otteneva la con-

versione del pignoramento con esborso di € 68.209,13, nonché di € 5.217,06 richiesti dal difensore del creditore procedente.

Assumendo in tali circostanze un inadempimento contrattuale del notaio rogante, ne chiedeva la condanna al risarcimento di tutti i danni subiti, pari a euro 73.426,19, oltre interessi e rivalutazione. Vinte le spese di lite.

Con comparsa depositata all'udienza del 27 ottobre 2010 si costituiva in giudizio il notaio [redacted], la quale chiedeva il rigetto della domanda, in quanto infondata in fatto e in diritto. In particolare, pur non contestando la scansione degli eventi così come descritti in citazione, negava qualsivoglia responsabilità professionale, assumendo che, alla data del rogito, l'attrice, "a prescindere dalla mancata menzione del pignoramento operato dalla [redacted] Spa del 1985" (comparsa di costituzione e risposta - p. 3), era stata comunque informata della sussistenza di una iscrizione ipotecaria gravante sul medesimo immobile "... sicchè era stata resa edotta dell'esistenza di un credito vantato dalla [redacted] Spa e garantito dall'unità immobiliare compravenduta" (comparsa di costituzione e risposta - p. 3). Chiedeva ed otteneva di chiamare in causa la [redacted] Ass.ni S.p.a., propria compagnia assicurativa, dalla quale pretendeva di essere manlevata in caso di condanna. Vinte le spese di lite.

Con comparsa, depositata all'udienza del 22 marzo 2011, si costituiva la [redacted] Ass.ni S.p.a., la quale eccepiva l'inoperatività della garanzia assicurativa, stante la denuncia del sinistro successiva alla cessazione del rapporto contrattuale, e, comunque, la prescrizione del diritto all'indennizzo. Vinte le spese di lite.

Rigettate le richieste istruttorie con ordinanza del 07 marzo 2012, all'udienza del 19 novembre 2013 le parti precisavano le conclusioni e, all'esito, il Giudice istruttore si riservava per la decisione, assegnando i termini di cui all'art.190 cpc per il deposito delle difese conclusionali.

#### MOTIVAZIONE

La presente controversia ha ad oggetto la dedotta responsabilità del notaio [redacted] per la prestazione professionale resa in favore dell'attrice in occasione della stipu-

la del contratto di compravendita, avvenuta il 13 settembre 2001 e avente ad oggetto l'immobile sito in Castellaneta alla via Stazione n. 14, censito in catasto al fg. 50, p.lla 106, sub 79.

Nel merito sono incontestate le seguenti circostanze:

- nell'atto rogato dall'odierna convenuta si richiamano espressamente l'ipoteca di lire 46.800.000 a garanzia di un debito di lire 18.0002.000, rinveniente dal frazionamento di un mutuo ipotecario, iscritta sin dal 15 novembre 1977 (e rinnovata il 14 ottobre 1997) in favore dell'istituto di credito mutuante (~~Credito Fondiario spa~~, oggi ~~Credito Fondiario e Industriale~~), nonché il pignoramento trascritto dalla Caripuglia spa per iniziali lire 3.686.669 (la cui procedura espropriativa è stata dichiarata estinta il 20 dicembre 2001); non vi è alcun riferimento, invece, al pignoramento trascritto in favore del ~~Credito Fondiario~~ in data 1 aprile 1985;
- un mese dopo la missiva inviata il 27 febbraio 2008 dall'esperto stimatore, dott. ~~XXXX~~ l'attrice ha depositato istanza di conversione del pignoramento (26 marzo 2008), a seguito della quale il Giudice dell'esecuzione ha, dapprima, sollecitato la precisazione dei crediti, eppoi, determinato in euro 69.846,46 la somma da versare, autorizzando il pagamento in 18 rate mensili;
- l'avvenuto pagamento di tutte le predette rate da parte della sig. ~~XXXX~~ (sino al giugno 2010 vi è financo l'estratto conto bancario, attestante il versamento delle rate sino a quel momento maturate- all. 13 del fascicolo di parte attrice-, mentre per quelle successive nulla è stato dedotto dalla difesa della convenuta);
- il professionista ha "denunziato" alla compagnia assicurativa il "sinistro" asseritamente assicurato mediante la notifica dell'atto di citazione per chiamata del terzo, autorizzata dal Giudice istruttore con provvedimento del 5 novembre 2010.

Ciò premesso, appare opportuno richiamare la- oramai consolidata- giurisprudenza di legittimità, secondo la quale l'opera professionale del notaio non si riduce al

mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto, ma si estende alle attività preparatorie e successive, affinché sia assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti (in tal senso, fra le tante, Cass., sez. III 19 giugno 2013, n. 15305); conseguentemente, si configura la violazione del principio di diligenza nell'esecuzione della prestazione d'opera per il notaio che, all'atto del rogito, abbia omissso di svolgere le relative visure ipo-catastali (Cass., 14 febbraio 2013, n. 3657).

Come noto, la responsabilità del notaio, in quanto afferente una prestazione d'opera intellettuale, è normalmente regolata dall'art.1176 c.c., sicché il professionista è tenuto alla diligenza del buon padre di famiglia e, quindi, risponde nei confronti del cliente anche per colpa lieve, salvo che la sua prestazione non implichi la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, nel qual caso l'art. 2236 c.c. circoscrive la sua responsabilità alle sole ipotesi di dolo o colpa grave (così Cass., S.U. sent. n. 2392 del 1970). Nella fattispecie in esame, tuttavia, l'accertamento delle eventuali formalità pregiudizievoli sull'immobile oggetto della vendita appare incumbente di semplice- sebbene necessaria- esecuzione e, pertanto, la relativa omissione integra in ogni caso gli estremi della colpa grave.

Va, semmai, verificato se il riferimento all'iscrizione ipotecaria in favore del medesimo creditore che ha poi agito in via esecutiva (il ~~credito~~, per l'appunto) possa avere un rilievo ai fini dell'accoglimento della domanda.

In proposito, non può trovare condivisione la tesi della convenuta, secondo la quale controparte era ben consapevole che l'appartamento acquistato "...avrebbe comunque garantito il soddisfacimento del credito vantato dalla ~~spa~~ spa" (comparsa di costituzione, p. 3); ed invero il danno per la liberazione dell'immobile sofferto a seguito dell'instaurazione della procedura espropriativa è ben maggiore di quello, che era possibile prevedere per la presenza dell'ipoteca, iscritta per un valore massimo di lire 46.800.000 (euro 24.170,18).

Purtuttavia, non si può neppure ritenere l'irrilevanza del predetto richiamo, come sostenuto dall'attrice, la quale deduce che avrebbe potuto anche desistere

dall'acquisto dell'immobile, se solo fosse stata a conoscenza del pignoramento (comparsa conclusionale, p.11): affermazione, questa, in chiaro contrasto con il comportamento concludente della stessa acquirente, la quale, pur avendone la possibilità, non ha mai proposto alcuna azione di risoluzione, così implicitamente riconoscendo il proprio interesse a mantenere in vita il contratto, ribadito poi in modo inequivoco dal pagamento in sede espropriativa di una somma addirittura superiore al prezzo corrisposto al momento dell'acquisto.

Va, piuttosto, osservato che la ~~XXXXXX~~ era ben consapevole dell'esistenza di un debito (pari a lire 18.002.000 alla data del 15 novembre 1977), garantito da ipoteca, e ha deciso ugualmente di acquistare l'immobile, divenendo ella stessa garante del predetto debito alla stregua di un terzo datore di ipoteca, sia pure per l'importo massimo di lire 46.800.000. Il mancato pagamento di quel debito è per l'appunto quel che si è verificato, sicché l'attrice avrebbe in ogni caso dovuto versare il corrispondente importo per liberare dal peso reale il proprio immobile; conseguentemente, il danno sofferto a seguito dell'omissione del professionista è pari alla differenza fra quanto versato per ottenere la cancellazione della trascrizione del pignoramento e il valore dell'ipoteca, nel corso degli anni divenuto ampiamente inferiore al debito originario, incrementato degli interessi convenzionali (argomentare diversamente equivarrebbe ad imporre al professionista gli oneri di un'ipoteca che l'acquirente ha, invece, consapevolmente accettato, accollandosi il correlato rischio dell'inadempimento del debitore).

In proposito, l'attrice ha prodotto il provvedimento con il quale il Giudice dell'esecuzione ha determinato in euro 69.846,46 l'importo da versare per l'accoglimento dell'istanza di conversione del pignoramento (non vanno considerate, invece, le spese legali richieste dal creditore procedente, che, come noto, sono a carico della procedura, non certo del terzo proprietario del bene pignorato), sicché il pregiudizio sopportato dall'attrice è pari a euro 45.676,28 (euro 69.846,46 - euro 24.170,18), cui vanno aggiunti interessi e rivalutazione, trattandosi di debito di valore.

Entro tali limiti la pretesa attorea merita accoglimento.

Quanto alla domanda di manleva formulata dalla convenuta, la  Ass.ni spa ha preliminarmente eccepito la mancanza dell'invocata copertura assicurativa, in quanto il "sinistro" è stato denunciato per la prima volta con l'atto di chiamata in causa del terzo, ossia il 15 novembre 2010, e, quindi, al di fuori del periodo di assicurazione, nonostante la clausola sub a) dell'appendice della polizza escludesse espressamente "...i sinistri denunciati alla società dopo la cessazione del contratto". Parte attrice deduce la vessatorietà della predetta clausola- e la conseguente inefficacia ai sensi dell'art. 1341, comma 2, c.c., stante la mancanza di una specifica sottoscrizione-, in quanto limitativa della responsabilità della compagnia assicurativa.

Trattasi della clausola cosiddetta "claims made"- in forza della quale i sinistri assicurati vanno individuati sulla base della data della richiesta risarcitoria, indipendentemente dalla data di verifica dei sinistri stessi-, che, secondo la recentissima giurisprudenza della Suprema Corte, non consente di ricondurre il contratto di assicurazione che la preveda nell'ambito della fattispecie di cui all'art. 1917 c.c., connotandolo, piuttosto, in termini di atipicità. Tale negozio sarebbe di solito lecito, in quanto "...del suindicato art. 1917 c.c. l'art. 1932 c.c. prevede la indelegabilità - se non in senso favorevole all'assicurato - dei commi 3 e 4, ma non anche del primo, in base al quale l'assicuratore assume l'obbligo di tenere indenne l'assicurato di quanto questi deve pagare a un terzo in conseguenza di tutti i fatti (o sinistri) accaduti durante il tempo della assicurazione, di cui il medesimo deve rispendere civilmente, per i quali la connessa richiesta di risarcimento del danno, da parte del danneggiato, sia fatta in un momento anche successivo al tempo di efficacia del contratto e non solo nel periodo di efficacia cronologica del medesimo" (Cass., sez. III, 22 marzo 2013, n. 7273).

Il giudice nomofilattico, tuttavia, demanda al giudice di merito il compito di accertare se nello specifico contratto dedotto in giudizio, tenuto conto del regolamento contrattuale nel suo complesso considerato, la clausola "a richiesta fatta" possa in concreto individuare una vera e propria limitazione della responsabilità dell'assicuratore anziché assolvere ad una legittima funzione di determinazione

dell'oggetto del contratto (fra le tante, Cass., 15 marzo 2005, n. 5624, nonché, da ultima- e già menzionata- Cass., sez. III, 22 marzo 2013, n. 7273).

Orbene, nel caso che ci occupa, appare opportuno richiamare la clausola 7.13 delle condizioni generali contratto ("*...l'assicurazione vale per le richieste di risarcimento per danni derivanti da comportamento colposo, presentate per la prima volta all'assicurato e da lui denunciate alla Società durante il periodo di efficacia, indipendentemente dalla data dell'errore o della negligenza commessa, a condizione che l'assicurato non ne sia venuto a conoscenza prima della stipula del contratto...*"), la quale, riconoscendo copertura assicurativa anche ai "sinistri" verificatisi prima della stipula della polizza, purché denunciati nel periodo di efficacia del contratto, esclude che il contestato meccanismo del *claims made* possa avere determinato uno squilibrio contrattuale in danno della convenuta, avendo, piuttosto, individuato un mero criterio di selezione degli eventi assicurati (e, quindi, dell'oggetto del contratto concluso) fondato sulla collocazione temporale delle denunce dei sinistri anziché su quella (espressamente richiamata dall'art. 1917, comma 1, c.c.) dei sinistri medesimi.

Le considerazioni che precedono conducono al rigetto della domanda di manleva, attesa la validità e l'efficacia della clausola sub a) dell'appendice della polizza sottoscritta dalla convenuta.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Taranto, prima sezione civile, in composizione monocratica e nella persona del Giudice Italo FEDERICI, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta, con atto di citazione ritualmente notificato da ~~XXXXXXXXXX~~ nei confronti di ~~XXXXXXXXXX~~ nonché sulla domanda di manleva formulata dalla convenuta nei confronti della ~~XXXXXXXXXX~~ Assicurazioni spa, disattesa ogni altra istanza, deduzione ed eccezione, così provvede:

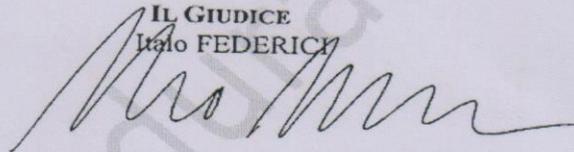
- 1) **CONDANNA** ~~XXXXXXXXXX~~ al pagamento in favore dell'attrice di euro 45.676,28, oltre la rivalutazione annuale secondo indici ISTAT dal paga-

mento delle singole rate e gli interessi legali con la medesima periodicità e decorrenza;

- 2) RIGETTA la domanda di manleva articolata dalla convenuta nei confronti della ~~SA~~ A Assicurazioni spa;
- 3) CONDANNA ~~CONDANNA~~ al pagamento delle spese di lite, che liquida, in favore dell'attrice, in euro 5.870,00 (di cui euro 508,00 per esborsi), oltre IVA e cpa come per legge, nonché, in favore della terza chiamata in causa, in ulteriori euro 3.400,00, oltre IVA e cpa come per legge.

Taranto, 4 giugno 2014

IL GIUDICE  
Italo FEDERICI



DEPOSITATA GG. 10.6.14 NELLA  
CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI TARANTO

IL FUNZIONARIO TRIBUNALE  
Dr. Rocco CACCIATORE



La Nuova **Procedura Civile**  
Direttore Scientifico: Luigi Viola