

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 e clausola claims made

Nota a [Tribunale di Taranto, sentenza del 10.6.2014](#)

di **Giuseppe CLEMENTE**

“Anche i ricchi piangono”. Si potrebbe riassumere in tal modo – richiamando il titolo di una nota soap opera televisiva degli anni 80 - la vicenda giudiziaria di un notaio tarantino, condannato da un Tribunale italiano a risarcire € 60.000,00 all’acquirente di un immobile sul quale non era stato rilevato un pignoramento risalente a 16 anni prima rispetto alla data del rogito.

I fatti in sintesi: nel 2001 la Sig.ra Tizia si rivolgeva al notaio Caia, conferendole l’incarico di svolgere delle visure ipocatastali, preordinate all’acquisto di un immobile. Poiché il notaio non aveva riscontrato formalità pregiudizievoli gravanti sull’appartamento se non quelle rispetto alle quali era stata informata dalla stessa acquirente (quali una ipoteca di L.46.800.000 a garanzia di una quota capitale di mutuo di L. 18.002.000), la Sig.ra Tizia si determinava alla stipula del rogito, corrispondendo ai venditori la somma di L. 92.000.000.

Se nonché la nuova proprietaria, nel 2008, riceveva una missiva da un CTU, medio tempore nominato dal Giudice dell’esecuzione, al fine di compiere la stima del bene, oggetto di pignoramento immobiliare trascritto addirittura nel lontano 1985. Al fine di evitare l’espropriazione, l’acquirente, all’esito dell’accoglimento di

apposita istanza di conversione, versava, sul conto intestato alla procedura, la somma di € 69.846,46.

Citava, pertanto, innanzi il Tribunale di Taranto, il notaio rogante, imputandole la responsabilità per esser stata costretta a subire tale ulteriore esborso, evitabile ove fossero state compiute le richieste visure e per le quali, per inciso, l'attrice aveva corrisposto l'importo di L.200.000 senza ricevere fattura alcuna.

Costituitasi in giudizio, il Notaio Caia, pur non negando la scansione degli eventi così come descritti in citazione, affermava che la propria condotta non avesse costituito causa del danno patito dalla istante, poiché quest'ultima era stata informata, comunque, dell'insistenza, sull'immobile, di una ipoteca. Chiedeva ed otteneva di chiamare in garanzia la propria compagnia assicurativa. La quale, costituitasi a sua volta, rappresentava l'infondatezza della chiamata in garanzia, per via della inoperatività della polizza.

Il Tribunale di Taranto, con la sentenza nr. 1860/2014, richiamando la giurisprudenza più recente della Corte di Cassazione (cfr. Cass.civ.3657/2013) accertava la responsabilità professionale del pubblico ufficiale, condannandola al risarcimento del danno pari ad € 45.676,28 oltre interessi, rivalutazione e spese legali, determinato per differenza tra quanto corrisposto dall'attrice in sede di conversione del pignoramento e l'equivalente in euro dell'importo dell'ipoteca di cui essa attrice era stata resa edotta in sede di stipula.

Del pari rigettava la richiesta di chiamata in garanzia dell'assicurazione, per via della operatività, nel caso di specie, della c.d. clausola "claim made".

Se condivisibile è la conclusione cui è pervenuto il Tribunale in punto di accertamento della responsabilità professionale del Notaio, la sentenza è non di meno criticabile per un eccesso di "indulgenzialismo" in favore dell'ufficiale rogante.

In sede di liquidazione del danno, invero, avendo scorporato dal quantum versato dall'attrice in sede di stipula l'importo dell'ipoteca, il Giudice ha operato non solo una indebita equiparazione ontologica tra pignoramento ed ipoteca, ma ha collocato sul medesimo piano dell'equivalenza causale un accadimento storico, certo ed incontrovertibile (quale l'avvenuto pignoramento, non rilevato ed anteriore di ben 16 anni rispetto alla data della stipula) ed uno meramente eventuale, ipotetico ed indimostrato (quale la circostanza che l'ipoteca avrebbe potuto determinare un danno economico).

Come puntualizzato dalla Suprema Corte nel noto arresto reso a Sezioni Unite in data 11.1.2008 n.582, nell'accertamento del nesso causale in materia civile vige la regola della preponderanza dell'evidenza o del "più probabile che non", a differenza del processo penale, caratterizzato dall'accertamento della colpevolezza "oltre ogni ragionevole dubbio".

Nell'imputazione della responsabilità per omissione colposa, poi, il giudizio causale assume come termine iniziale la condotta omissiva del comportamento dovuto; rilievo che si traduce, a volte, nell'affermazione dell'esigenza, per l'attribuzione della responsabilità, che il danno sia concretizzazione del rischio che la norma di condotta vietata tendeva a prevenire.

Il Giudice, pertanto, è tenuto ad accertare se l'evento sia ricollegabile all'omissione, nel senso che esso non si sarebbe verificato se l'agente avesse posto in essere la condotta doverosa impostagli.

L'accertamento del rapporto di causalità nell'ambito della responsabilità per omissione passa, in altre parole, attraverso l'enunciato contro fattuale che pone al posto dell'omissione il comportamento dovuto, onde verificare se la condotta doverosa, ove posta in essere, avrebbe evitato il danno lamentato dal danneggiato (cfr. Cass.civ. sez.III, 18.7.2011 n. 15709).

Circa l'onere probatorio, i Supremi Ermellini hanno stabilito che in tema di responsabilità omissiva il convenuto, il quale sostenga che l'evento danno si sarebbe comunque prodotto anche se avesse adottato il comportamento omesso, deve fornire la prova diretta del proprio assunto, ovvero dimostrare che l'evento causale alternativo avrebbe determinato il danno al pari dell'omissione (cfr. Cass.civ., n.12103/2000).

Ciò posto, il Tribunale, sottraendo dalla richiesta risarcitoria l'importo dell'ipoteca ha dato per scontato che il diritto reale di garanzia non potesse estinguersi per cause diverse dal pagamento del debito come, per esempio, la mancata rinnovazione e che, quindi, il suo ammontare costituisca una voce di danno "certa".

Circostanza, quest'ultima, che sarebbe stato onere della convenuta dimostrare, tosto che la negatività dei fatti oggetto di prova non esclude né inverte il relativo onere, gravando, esso, pur sempre sulla parte che fa valere il diritto di cui il fatto, ancorché negativo, ha carattere costitutivo.

Apprezzabile è, infine, il passo motivazionale con cui viene rigettata la domanda di garanzia, per operatività della clausola "claim made", in forza della quale non si tien conto del periodo in cui il sinistro si è verificato, ma di quello in cui vien richiesto il risarcimento. Di tal ché, se la compagnia assicurativa che copriva il sinistro accaduto nel tempo x non coincide con quella del periodo x+1 in cui il sinistro è stato denunciato, non sarà tenuta a risarcire il danno.