

Cass. Civ., Sez. III, n. 25270/2009. L'esonero verbale al compimento delle visure catastali e ipotecarie esclude la responsabilità professionale del notaio

Nel caso in cui un notaio sia stato richiesto della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare privata autenticata e qualora vi sia stato espresso esonero del notaio, per concorde volontà delle parti, con una clausola inserita nella scrittura, dallo svolgimento delle attività accessorie e successive, necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, vi sia stato esonero dal compimento delle c.d. "visure catastali" e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, deve escludersi l'esistenza della responsabilità professionale del notaio, in quanto tale clausola non può essere considerata meramente di stile essendo stata parte integrante del negozio. Ciò sempre che appaia giustificata da esigenze concrete delle parti e, come nella specie, da ragioni di urgenza di stipula dell'atto da esse addotte. Né in tal caso rileva il c.d. "dovere di consiglio" relativo alla portata giuridica della clausola stessa, giacché quest'ultima, implicando l'esonero da responsabilità del notaio, esclude la rilevanza di ogni spiegazione da parte del professionista. Nel caso in esame l'esonero del notaio dall'obbligo di effettuare le visure non è stato sancito in una clausola scritta, ma tale circostanza non rileva ai fini della responsabilità, non essendo la forma scritta necessaria per la validità della clausola in oggetto.