



Il risarcimento del danno futuro, sia in termini di danno emergente che di lucro cessante, non può compiersi in base ai medesimi criteri di certezza che presiedono alla liquidazione del danno già completamente verificatosi nel momento del giudizio, e deve avvenire secondo un criterio di rilevante probabilità; a tal fine, il rischio concreto di pregiudizio è configurabile come danno futuro ogni volta che l'effettiva diminuzione patrimoniale appaia come il naturale sviluppo di fatti concretamente accertati ed inequivocamente sintomatici di quella probabilità secondo un criterio di normalità fondato sulle circostanze del caso concreto. Nella fattispecie i giudici della Suprema Corte hanno cassato la sentenza di merito che aveva escluso la responsabilità professionale del notaio in relazione alla compravendita di un immobile gravato da ipoteca per il quale l'istituto bancario aveva richiesto all'acquirente il pagamento della frazione di mutuo rimasta insoluta.

I giudici hanno pertanto affermato la responsabilità solidale del venditore dell'immobile e del notaio verso il terzo acquirente per il danno, avendo il primo nascosto, all'atto della compravendita, l'esistenza di una iscrizione ipotecaria gravante sul bene e il secondo per non aver adempiuto le previste visure.

*Cassazione, Sez. III, 27 aprile 2010, n. 10072*

*fonte:condominioweb*