CONTRIBUTO DIVULGATIVO

È responsabile il notaio che non verifica l´esistenza di iscrizioni ipotecarie

Graziella Soluri

IDENTIFICATIVO
Contributo n. 3091
ISSN 2421-7123

LICENZA
Accesso aperto · gli autori conservano i propri diritti

STORIA EDITORIALE
Pubblicato il 22 luglio 2018
Contributo divulgativo

COME CITARE
GRAZIELLA SOLURI, *È responsabile il notaio che non verifica l´esistenza di iscrizioni ipotecarie*, in Riv. Cammino Diritto, ISSN 2421-7123.

ABSTRACT
Nella sentenza n. 15761/2018 la Cassazione civile ribadisce che il notaio che, in occasione della stipula di un contratto di compravendita immobiliare, ometta di accertarsi dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli sull'immobile, può essere condannato al risarcimento del danno consistente nel pagamento della somma complessivamente necessaria per la cancellazione del vincolo, la cui determinazione deve essere rimessa al giudice di merito

SOMMARIO
Premessa. 1. Sulla responsabilità professionale del notaio. 2. Fatto. 3. Principi di diritto espressi nella sentenza.

Premessa.

Nella sentenza in commento la Suprema Corte di Cassazione statuisce che, in materia di responsabilità del notaio, in caso di mancata verifica dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie sull'immobile oggetto del contratto di compravendita, il notaio risponderà professionalmente per il danno arrecato al cliente anche se il danno è dovuto all'opera di ausiliari di cui si è servito per eseguire la prestazione.

1. Sulla responsabilità professionale del notaio.

Quando viene richiesto al notaio di preparare e redigere un atto pubblico avente ad oggetto il trasferimento di un immobile, la preventiva verifica della libertà da pesi e della piena disponibilità dello stesso in capo all'alienante deve essere effettuata mediante analisi delle risultanze dei registri immobiliari; quindi anche la visura aggiornata prima della redazione dell'atto da rogare costituisce dell'oggetto della prestazione d'opera professionale.

Inoltre l'opera richiesta dal cliente non consiste soltanto nel mero compito di verifica dell'assenza di pesi sul bene oggetto della compravendita, ma anche dell'accertamento della volontà delle parti. L'attività professionale del notaio si estende inoltre a tutte le attività preparatorie e successive necessarie al fine di assicurare la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi ed, in particolare, la sua attitudine a realizzare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto.

Come stabilisce l'art. 41 del Codice deontologico notarile "*nell'esecuzione della prestazione il notaio deve tenere un comportamento imparziale, mantenendosi in posizione di equidistanza rispetto ai diversi interessi delle parti e ricercandone una regolamentazione equilibrata e non equivoca, che persegua la finalità della comune sicurezza delle parti stesse*". Conseguentemente, l'inosservanza anche solo di uno degli obblighi derivanti dal contratto di incarico da parte del notaio dà luogo a responsabilità per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità.

Pertanto in capo al notaio scaturiscono obblighi di perizia e diligenza professionale in virtù dall'incarico conferito dal suo cliente mediante un contratto d'opera professionale; conseguentemente la violazione di questi obblighi comporterà *il sorgere di una responsabilità per inadempimento contrattuale ex 1218 c.c., salvo che il notaio non dimostri che il danno dipenda da causa a lui non imputabile*. (**Cass. civ. Sez. III, 27-11-2012, n. 20991; Cass. civ. Sez. III, 28-09-2012, n. 16549).** In riferimento agli obblighi gravanti sul notaio, in caso di un contratto di compravendita, individuiamo: da un lato l'obbligo di informazione (che comporta l'onere di informare le parti di tutte le conseguenze che possono derivare dalla stipulazione di un atto); dall'altro l'obbligo di effettuare gli accertamenti ipocatastali necessari a verificare che il bene sia libero da pesi.

Si pensi alle visure catastali che si effettuano presso il catasto del Comune in cui si trova l'immobile che hanno lo scopo di identificare correttamente il bene oggetto dell'atto. Si ricordi che tale pubblicità consiste in pubblicità-notizia senza valore probatorio, poiché serve a dare semplice notizia di determinati fatti, ma la sua omissione non influisce né sulla validità né sull'efficacia dei fatti stessi. Va però rammentato che dal 1° luglio 2010 i dati catastali, la loro conformità alle planimetrie e allo stato di fatto assumono rilevanza a pena di nullità dell'atto e le visure ipotecarie che si effettuano, invece, presso la

Conservatoria dei Registri immobiliari del luogo ove è sito l'immobile, hanno lo scopo di far conoscere l'effettiva titolarità del bene e la sua libertà da vincoli, pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Poiché l'art. 1374 c.c., rubricato "Integrazione del contratto", stabilisce che "I*l contratto obbliga le parti non solo a quanto è nel medesimo espresso, ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge, o, in mancanza, secondo gli usi e l'equità*", l'inosservanza da parte del Notaio dell' obbligo di effettuare le visure catastali fa sorgere in capo al professionista una responsabilità per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, obbligandolo al risarcimento degli eventuali danni sopportati dal suo cliente, se non dimostra che il mancato adempimento scaturisce da causa ad egli non imputabile.

La giurisprudenza prevalente ha mai ormai puntualizzato che la responsabilità del notaio non implica soltanto l'obbligo di predisporre un atto che produca gli effetti voluti dalle parti, che sia cioè formalmente e sostanzialmente valido, ma anche quello di tenere una condotta contrattuale improntata a *correttezza e diligenza* ed infine implica l'*obbligo giuridico di una corretta e completa informazione alle parti contrattuali* **(Cass. Civ. sez. III, 28 novembre 2007, n. 24733).** Oltre all'onere di stipulare un atto che persegua l'interesse voluto dalle parti, la giurisprudenza prevalente osserva che sul notaio grava anche l'onere di compiere una serie di attività accessorie alla stipula dell'atto che possono consistere nella valutazione della provenienza del bene, nell'obbligo di effettuare le visure ipocatastali, ecc.. (**Cass. Civ. sez. I, 29 novembre 2007 n. 24939 ed anche Cass. Civ. sez. III, 11 gennaio 2006, n, 264).**

La mancata acquisizione delle visure catastali, quindi, obbliga il professionista al risarcimento del danno che il cliente ha sopportato; danno che il cliente dovrà dimostrare e quantificare. La responsabilità del notaio pertanto si estende ben oltre l'attività di redazione del rogito, per concretizzarsi soprattutto con riferimento alle varie attività preparatorie e successive allo stesso, necessarie perché l'atto possa concretamente raggiungere il proprio scopo nella maniera più rispondente agli interessi dei soggetti coinvolti.

Ebbene non ci si riferisce solamente alle classiche ipotesi della trascrizione o iscrizione di diritti incompatibili con quello che dovrebbe essere oggetto del rogito, in quanto possono pure emergere fattispecie ulteriori, come dimostra il caso considerato dove l'omissione del notaio consisteva nella mancata rilevazione del pignoramento trascritto sull'immobile e della procedura esecutiva in corso: gli obblighi del notaio «v*anno ben al di là della diligenza media*», dovendo egli garantire anche «il compimento delle attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti». L'esame della giurisprudenza dimostra come si individui nel notaio il «*soggetto che si deve assicurare per il ristoro di qualsiasi danno*», *a cui «si impone la responsabilità relativa come incentivo ad assicurarsi per l'"errore" professionale, il quale diviene sempre più indipendente dalla colpa, e sempre più oggettivo*».

Il notaio, dunque, da un lato, deve comprendere ed esaminare attentamente e personalmente la volontà negoziale dei suoi assistiti e, dall'altro, deve informare questi ultimi delle possibili conseguenze di quanto voluto. Inoltre, nell'attività notarile preparatoria alla stipula del rogito si ritiene compresa anche la proposta di impostazioni alternative e/o migliorative rispetto a quelle prospettate dalle parti, garantite dalla posizione di imparzialità e terzietà.

Quindi, la responsabilità del notaio non è solamente di tipo contrattuale, derivante dall'inadempimento di obblighi di prestazione o di protezione assunti nei confronti delle parti, dei diretti beneficiari dell'atto e dei propri clienti, ma anche, di tipo extracontrattuale, per violazione del «*dovere di attenzione verso qualsiasi prevedibile attore che possa essere stato danneggiato da atti o omissioni del professionista*».

Pertanto oggi il notaio non è più esente dall'obbligo di fare le visure anche nel caso in cui si sia limitato ad autenticare le firme delle parti contraenti poste in calce ad una scrittura privata predisposta dalle stesse. Così, può essere considerato responsabile anche là dove vi sia stata una particolare difficoltà pratica nella consultazione dei registri (essendo inapplicabile l'art. 2236 c.c., poiché si tratta, nella specie, di un problema di diligenza, e non di perizia) o nel caso in cui gli stessi non siano stati aggiornati, in quanto comunque tenuto ad informare le parti ed a renderle consapevoli dei rischi conseguenti alla stipula dell'atto.

L'indagine del notaio deve riguardare l'intero ventennio anteriore alla stipula, senza fermarsi alla data dell'eventuale ultimo atto. Anche l'espresso esonero da tali obblighi non sempre potrà avere una piena efficacia liberatoria, non potendo assurgere a mera clausola di stile: la dichiarazione deve provenire da tutte le parti coinvolte nell'atto, che siano state adeguatamente informate sui rischi ai quali si espongono, e dovrà essere sorretta da motivazioni serie, come, ad es., i particolari motivi d'urgenza che hanno indotto le parti a stipulare l'atto. In ogni caso il professionista non è esonerato da responsabilità allorché, con la diligenza di cui al comma 2 dell'art. 1176 c.c., avrebbe potuto essere in grado di rilevare o, anche soltanto, di sospettare l'esistenza di formalità pregiudizievoli dell'interesse delle parti.

2. Fatto.

Nel caso concreto esaminato dalla Corte il cliente conveniva il notaio per sentirlo condannare al risarcimento del danno patrimoniale subito a causa del mancato accertamento della libertà da iscrizioni gravanti sull'immobile acquistato in occasione del rogito da lui curato. In primo grado il giudice di prime cure ha parzialmente accorto la domanda attorea dichiarando il notaio responsabile per negligenza professionale, ma aveva escluso il risarcimento nella misura richiesta dall'attore. La Corte di Appello adita accoglieva il ricorso del notaio escludendo del tutto la responsabilità professionale dello stesso riformando completamente la decisione di prime cure. Il cliente ricorreva in cassazione chiedendo l'integrale riforma della sentenza di appello poiché la responsabilità del notaio doveva estendersi anche alle attività compiute per suo conto da ausiliari ex 1228 c.c.; che tra i doveri del notaio ci sono anche quelli di consiglio pertanto qualora non avesse eseguito correttamente la sua prestazione avrebbe dovuto risarcire i danni conseguenti la sua negligenza ed imperizia.

3. Principi di diritto espressi nella sentenza in commento.

Nella decisione in commento la Corte di Cassazione ribadisce i principi consolidati in giurisprudenza in materia di responsabilità professionale del notaio in particolare riferimento all'omesso adempimento relativo alla libertà da pesi dell'immobile oggetto del rogito.

In particolare dice la Cassazione che: "I*n tema di responsabilità professionale del notaio, qualora egli non adempia correttamente la propria prestazione, compresa quella attinente alle attività preparatorie (tra cui il compimento delle visure catastali ed ipotecarie), la responsabilità contrattuale sussiste nei confronti di tutte le parti dell'atto rogato, se da tale comportamento abbiano subito danni e purché non lo abbiano esonerato da tali attività*." (cfr. Cass. 14865/2013; Cass. 12482/2017).

In merito ai rapporti tra professionista e cliente ribadisce che: "i*l rapporto professionale che intercorre tra notaio e cliente si inquadra nello schema del mandato in virtù del quale il professionista è tenuto ad eseguire personalmente l'incarico assunto ed è pertanto responsabile ai sensi dell'art. 1228 c.c., dei sostituti ed ausiliari di cui si avvale, dei quali deve seguire personalmente lo svolgimento dell'opera, con conseguente sua responsabilità esclusiva nei confronti del cliente danneggiato"* (cfr. in motivazione Cass. 20825/2009).

Pertanto la Cassazione conclude disponendo che: "I*l notaio che, chiamato a stipulare un contratto di compravendita immobiliare, ometta di accertarsi dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli sull'immobile, può essere condannato al risarcimento del danno consistente nel pagamento della somma complessivamente necessaria per la cancellazione del vincolo, la cui determinazione deve essere rimessa al giudice di merito*".

"*L'attività preparatoria che rientra nei doveri di diligenza dell'attività notarile deve essere svolta in tempi utili a garantire la corrispondenza dell'esito delle ricerche effettuate con le condizioni del bene che vengono descritte nell'atto, sia in ragione della necessità di assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici di esso, sia in funzione della realizzazione sostanziale della funzione di pubblico ufficiale*".

Fonti:

1. Cass., 29 marzo 2007, n. 7707, in Vita not., 2007, 2, 839.

2. L'art. 41 del cosiddetto Codice deontologico notarile stabilisce che "nella esecuzione della prestazione il notaio deve tenere un comportamento imparziale, mantenendosi in posizione di equidistanza rispetto ai diversi interessi delle parti e ricercandone una regolamentazione equilibrata e non equivoca, che persegua la finalità della comune sicurezza delle parti stesse".

3. Cass., 23 ottobre 2002, n. 14934.

4. Cass., 22 marzo 1994, n. 2699, in Giust. civ., 1994, I, 2217.

5. Cass., 27 ottobre 2011, n. 22398, in Vita not., 2012, I, 367.

6. Cass., 26 gennaio 2004, n. 1330, in Giust. civ., 2005, I, 808.

7. Cass., 2 marzo 2005, n. 4427, in Foro it., 2005, I, 2045.

8. Cass., 2 luglio 2010, n. 15726, in Guida al dir., 2010, 35, 47; Trib. Bari, 16 marzo 2004, in Foro it., 2004, I, 1930.

9. Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 3, ordinanza 15 giugno – 21 settembre 2017, n. 21953.