



# CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica  
<https://rivista.camminodiritto.it>



## IL NOTAIO E L'OBBLIGO DI COMPIERE LE VISURE IPOTECARIE NELLA GIURISPRUDENZA DI LEGITTIMITÀ

*Il notaio a cui è richiesta la redazione di un atto pubblico di trasferimento immobiliare ha l'obbligo di compiere le attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, è tenuto ad effettuare le visure catastali e ipotecarie, la cui eventuale omissione è fonte di responsabilità per violazione della clausola generale della buona fede oggettiva o correttezza (Cass. n. 2525 del 30.01.2019)*

di **Giulia Fadda**

IUS/01 - DIRITTO PRIVATO

Estratto dal n. 4/2020 - ISSN 2532-9871

Direttore responsabile

**Raffaele Giaquinto**

Publicato, Sabato 25 Aprile 2020

 Abstract ENG

*The Court of Cassation has recently ruled the notary's obligation to do the mortgage certificate in his ruling number 2525 of 30th January 2019. In particular, the Court has confirmed his case law about the mentioned obligation source that now has to be found in the objective good faith or fairness, ruled in the article 1175 c.c., instead of the professional diligence, pursuant the article 1176, paragraph 2 c.c. as before. Moreover, the supreme Court has further claimed that the fulfillment of the aforementioned obligation is essential for the correct formation of the negotiating will. The aim of this article is to find out the main features of the aforesaid notary's obligation through the analysis of the Court's rulings under the profiles of: the inclusion in the professional service; the source; the notary's responsibility in case of violation; the relationship between the obligation and the form of the notary deed; the exclusion cases of the obligation.*

---

**Sommario:** 1. La vicenda processuale; 2. L'oggetto della prestazione professionale del Notaio; 3. La fonte; 4. La responsabilità in caso di violazione dell'obbligo; 5. Il dovere di compimento delle visure ipotecarie e la forma dell'atto; 6. I casi di esclusione dell'obbligo; 7. Conclusioni.

### 1. La vicenda processuale

Il caso ha ad oggetto la vicenda di un notaio che era stato condannato dalla Corte di Appello di Napoli con sentenza del 21 maggio 2014 n. 2223 a risarcire l'acquirente per un atto di compravendita da questi stipulato. Il danno sarebbe derivato dal mancato adempimento dell'obbligo di compimento delle visure ipotecarie incombente sul professionista.

Nello specifico, l'atto aveva ad oggetto la quota di un terzo di proprietà su alcuni beni immobili. Dopo l'acquisto, la beneficiaria del trasferimento aveva scoperto che in data anteriore era stata trascritta una domanda di divisione giudiziale di una comunione ereditaria, avente ad oggetto i beni immobili dalla stessa acquistati. In un'ipotesi del genere, il venditore non dispone della quota di eredità a lui spettante sull'intero asse, ma della quota su un singolo bene appartenente alla massa ereditaria. Di conseguenza, si pone il problema se l'erede, che sicuramente è titolare di una quota sull'intera eredità, possa disporre anche della quota su un singolo bene facente parte dell'asse ereditario.

La dottrina prevalente sostiene la tesi negativa. Quindi, nel caso in cui il singolo

comunista disponga della quota di eredità sull'intero asse l'atto ha efficacia reale, vale a dire che l'acquirente diviene parte della comunione ereditaria in luogo del venditore. Nell'ipotesi, invece, di trasferimento della quota sul singolo bene ereditario l'atto ha efficacia obbligatoria. In questo caso il trasferente rimane titolare della quota di eredità e l'atto è condizionato sospensivamente all'assegnazione dei beni oggetto dello stesso al comunista al momento dello scioglimento della comunione. Si parla in questo caso di alienazione dell'esito divisionale 1.

Nel caso di specie, la parte acquirente sostiene che a causa della mancanza delle visure ipotecarie non sia stata edotta dell'efficacia obbligatoria dell'atto e, di conseguenza, non abbia potuto stipulare in modo consapevole.

In primo grado, il Tribunale di Napoli con sentenza 10.391 del 18 ottobre 2010 ha respinto la richiesta di danni contro il notaio.

In secondo grado, la Corte di Appello di Napoli, sopra richiamata, ha accolto il ricorso dell'acquirente. I giudici si sono basati sulla circostanza che il compimento delle visure ipotecarie sia un obbligo per il notaio derivante dal contratto di prestazione professionale. Infatti, esse permettono alla parte acquirente di conoscere gli eventuali gravami pendenti su quanto oggetto di vendita e di stipulare consapevolmente.

Nella sentenza in esame, la Corte di Cassazione ha confermato la decisione della Corte di Appello di Napoli, condividendone il ragionamento. Gli ermellini hanno sostenuto che la mancanza delle visure ipotecarie ha impedito la libera formazione della volontà negoziale dell'acquirente. In particolare, richiamando una propria pronuncia<sup>2</sup>, hanno affermato che l'obbligo di compimento delle visure ipotecarie da parte del notaio rientri nella sua prestazione professionale e che la fonte di detto obbligo risieda nella buona fede oggettiva o correttezza prevista dall'art. 1175 c.c.

## **2. L'oggetto della prestazione professionale del notaio**

Nel momento in cui il notaio è incaricato della stipula di un atto, si instaura con il cliente un contratto di prestazione di opera professionale. Si tratta di un rapporto contrattuale in base al quale il professionista è tenuto all'adempimento di un'obbligazione, al fine di permettere al cliente il raggiungimento dello scopo pratico dallo stesso perseguito<sup>3</sup>.

Prima di procedere nell'analisi, è necessario precisare che anche nelle attuali pronunce della Corte di Cassazione è rinvenibile il riferimento alla prestazione di opera professionale come obbligazione di mezzi da distinguersi da quella di risultato. In

particolare, in passato la differenza tra dette obbligazioni era rinvenuta nella circostanza che nella prima contassero solamente i mezzi utilizzati, mentre nella seconda l'elemento fondamentale fosse il risultato. Da questa distinzione derivava anche una diversa trattazione dell'oggetto e dell'onere probatorio. Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione<sup>4</sup> hanno ritenuto inesistente tale differenziazione. Il ragionamento della Corte si basa su due concetti, vale a dire l'oggetto dell'obbligazione e l'onere probatorio.

In riferimento al primo elemento, gli ermellini hanno sostenuto che il risultato perseguito dal creditore conta in tutte le obbligazioni. Infatti, anche in quelle classificate come di mezzi sono ricomprese delle prestazioni accessorie funzionali al raggiungimento del risultato<sup>5</sup>. Di conseguenza, diviene difficile distinguere un'obbligazione di mezzi da una di risultato.

Con riguardo all'onere probatorio, la Corte ha richiamato il principio di omogeneità di quest'ultimo, già affermato in un proprio precedente<sup>6</sup>. In particolare, ha sottolineato che l'art. 2697 c.c.<sup>7</sup>, dettato in tema di onere della prova, non compie una distinzione in base alla tipologia di obbligazione. Di conseguenza, non è corretto sostenere che nel caso di obbligazione di mezzi spetti al creditore dimostrare che il danno derivi dalla mancanza di diligenza da parte del professionista, mentre nell'ipotesi di obbligazione di risultato sia il debitore a dover provare che il mancato raggiungimento del risultato sia derivato da una causa a lui non imputabile<sup>8</sup>.

Di conseguenza, in seguito alla pronuncia a Sezioni Unite della Cassazione, non esiste più la distinzione tra obbligazione di mezzi ed obbligazione di risultato.

Quindi, anche in riferimento alla prestazione del notaio è più corretto riferirsi al concetto generale di obbligazione.

Il problema è ricostruire l'oggetto di detta obbligazione. In prima battuta, si potrebbe pensare che il notaio sia tenuto soltanto ad indagare la volontà delle parti e a redigere l'atto che maggiormente la soddisfi. In realtà, dall'analisi delle pronunce della Corte di Cassazione, è possibile evincere che l'obbligazione del notaio estenda i propri confini anche alle attività preparatorie e successive alla stipula dell'atto, funzionali al raggiungimento dello scopo pratico perseguito dalle parti. In diverse pronunce<sup>9</sup>, gli ermellini hanno affermato che il compimento delle visure ipotecarie rientri nelle attività preparatorie ad un atto di trasferimento immobiliare<sup>10</sup>. Quest'ultime permettono un'indagine del registro immobiliare del luogo dove è situato il bene immobile oggetto di trasferimento, al fine di rilevare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

Nel caso presentatesi alla Corte di Cassazione nella pronuncia oggetto di analisi, il notaio rogante non ha compiuto le opportune indagini mediante le visure ipotecarie. In questo modo la parte acquirente non è stata edotta della presenza di una divisione giudiziale, trascritta anteriormente alla stipula dell'atto ed avente ad oggetto i beni immobili dalla stessa acquistati. La mancanza di tale conoscenza è stata ritenuta da parte della Cassazione come elemento viziante il **procedimento di formazione della libera volontà negoziale** dell'acquirente. Infatti, gli ermellini sostengono che la circostanza di essere all'oscuro della presenza di una divisione giudiziale si differenzia da quella per cui la parte acquirente grazie alle visure ipotecarie sia sicura della mancanza oppure della pendenza della stessa l.1.

### 3. La fonte

Una problematica è rinvenibile nell'individuazione della fonte normativa dell'obbligo di compimento delle visure ipotecarie. Nella giurisprudenza di legittimità si è verificata un'evoluzione riguardo la soluzione della questione in esame.

In un primo momento, la Corte di Cassazione<sup>12</sup> ha individuato tale fonte nel **combinato disposto degli artt. 28 legge 16 febbraio 1913 n. 89 (legge notarile)<sup>13</sup> e 2913 c.c.<sup>14</sup>** Tale classificazione è derivata dalla iniziale convinzione da parte degli ermellini che all'interno dell'art. 28, comma 1 n. 1) della legge notarile, che vieta la stipula degli atti proibiti dalla legge o contrari al buon costume o all'ordine pubblico, rientrasse qualsiasi violazione di una norma di legge. Di conseguenza, nell'ambito applicativo di tale norma erano ricondotte le disposizioni per la cui violazione fosse prevista non solo la nullità, ma anche l'inefficacia o l'annullabilità dell'atto stipulato. Tra quest'ultime è presente l'art. 2913 c.c., che prevede l'inefficacia degli atti di trasferimento dei beni immobili pignorati compiuti in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono alla procedura esecutiva. Il ragionamento della Corte si articolava come segue. Nel caso in cui il professionista non compia le visure ipotecarie e sia esistente un pignoramento, l'atto è da considerarsi inefficace, ai sensi dell'art. 2913 c.c. Conseguentemente, il notaio incorre in responsabilità, ai sensi dell'art. 28, comma 1 n. 1) della legge notarile, per aver ricevuto un atto contrario ad una norma di legge.

Successivamente, la Cassazione<sup>15</sup> ha modificato il proprio orientamento in riferimento agli atti violanti l'art. 28, comma 1 n. 1) della legge notarile. Infatti, ha previsto che l'ambito applicativo di detta norma fosse ridotto soltanto alle disposizioni per la cui violazione è prevista la nullità assoluta dell'atto stipulato, la quale possa risultare in modo inequivoco. Di conseguenza, non sono più riconducibili nell'ambito applicativo dell'art. 28, comma 1 n. 1) della legge notarile le norme la cui violazione comporti l'inefficacia, l'annullabilità o la nullità relativa dell'atto. Questo significa che neppure l'art. 2913 c.c.

può essere ricondotto nell'ambito applicativo della suddetta disposizione. Quindi, l'iniziale convinzione che fonte dell'obbligo di compimento delle visure ipotecarie fosse il combinato disposto degli artt. 28, comma 1, n. 1) della legge notarile e 2913 c.c. è venuta meno in seguito alla modifica dell'orientamento della Corte di Cassazione.

Dopo il cambiamento dell'interpretazione dell'art. 28, comma 1, n. 1) della legge notarile in una pronuncia la Corte di Cassazione<sup>16</sup> ha rintracciato la fonte normativa del suddetto obbligo nel **combinato disposto degli artt. 4 e 14 del d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 650** regolante il sistema catastale.

Nello specifico, l'art. 417 al comma 5 prevede che sia necessaria l'allegazione alla domanda di voltura catastale della copia in carta libera dell'atto civile, giudiziale o amministrativo o della denuncia di trasferimento a causa di morte che legittimi e giustifichi il cambiamento di intestatario del bene immobile. Ai sensi del comma 6 la suddetta copia deve essere corredata da un'attestazione del pubblico ufficiale, dalla quale risultino i dati dell'avvenuta registrazione dell'atto costituente titolo di trasferimento.

Inoltre, il comma 7 prevede che nel caso in cui non vi sia corrispondenza tra il soggetto indicato in catasto come attuale titolare del bene immobile e colui che compie il trasferimento sia necessario un ulteriore adempimento.

Si tratta dell'allegazione di un elenco contenente l'indicazione degli atti o dei documenti che giustifichino i passaggi intermedi della titolarità del bene. Se quest'ultimi passaggi non risultino da atti legali, allora al fine di dimostrare il loro susseguirsi è necessario che gli stessi risultino in uno dei seguenti modi. Il comma sopra richiamato fa riferimento ad una dichiarazione della parte compiente il trasferimento, autenticata dal pubblico ufficiale che si occupa della stipula dell'atto o comunque della sua autenticazione, oppure ad un atto notorio, nel caso in cui il trasferimento sia avvenuto a causa di morte.

Per quanto riguarda invece l'art. 1418, quest'ultimo estende l'applicazione del titolo I del d.p.r. suddetto, in cui è ricompreso anche l'art. 4 sopra descritto, agli immobili iscritti nel catasto edilizio urbano.

Nella pronuncia sopra richiamata, la Corte di Cassazione ha affermato la natura di fonte della suddetta normativa dell'obbligo di compimento delle visure ipotecarie da parte del notaio. Infatti, la necessità dell'intervento del pubblico ufficiale nelle attività riguardanti la presentazione della domanda di voltura catastale dell'immobile comporta che la sua obbligazione non possa limitarsi alla stipula dell'atto.

È necessario precisare che la suddetta ricostruzione è rimasta isolata. Infatti, la Corte di Cassazione, in una molteplicità di pronunce<sup>19</sup>, avvenute sia prima sia successivamente alla teoria precedentemente esposta, ha rinvenuto la fonte dell'obbligo di compimento delle visure ipotecarie nella **diligenza professionale** richiesta al notaio nello svolgimento della propria prestazione, ai sensi dell'**art. 1176, comma 2 c.c.**<sup>20</sup>. Quest'ultima deve essere parametrata alla natura dell'incarico che è affidato al professionista. Gli ermellini hanno ritenuto che nel caso di stipula di un atto di trasferimento immobiliare la diligenza professionale richiesta al notaio ricomprenda anche il compimento delle visure ipotecarie, dato che quest'ultime sono funzionali alla validità dell'atto<sup>21</sup>. Per l'integrazione dell'obbligazione professionale con l'esperimento delle visure ipotecarie, la Corte ha fatto riferimento all'art. 1374 c.c.<sup>22</sup>.

L'attuale orientamento della Corte di Cassazione<sup>23</sup>, che è confermato nella sentenza analizzata nel presente contributo, sostiene che la fonte dell'obbligo di compimento delle visure ipotecarie non sia da ricondurre alla diligenza professionale del notaio, regolamentata dall'art. 1176, comma 2 c.c., ma risieda nella **clausola generale di buona fede oggettiva o correttezza prevista dall'art. 1175 c.c.**<sup>24</sup>.

Nella sentenza oggetto di analisi, la Corte afferma che la necessità di garantire la tutela della libertà negoziale della parte contrattuale di un atto di trasferimento immobiliare non si limiti soltanto all'ambito del rapporto tra le parti del contratto, ma anche a quello del rapporto con i terzi. Tra quest'ultimi rientra sicuramente il notaio<sup>25</sup>. Di conseguenza, la sopra citata clausola non riguarda soltanto il comportamento della controparte contrattuale, ma anche quello del notaio.

La suddetta clausola di buona fede oggettiva o correttezza, prevista dall'art. 1175 c.c.<sup>26</sup>, ha il proprio fondamento nel principio di solidarietà sociale rinvenibile nell'art. 2 della Costituzione. Nella stessa relazione preliminare al codice civile<sup>27</sup> si afferma che l'inserimento di tale clausola è avvenuto con l'intento di incentivare una collaborazione tra le parti contrattuali al fine di raggiungere gli interessi di entrambe. Inoltre, data la varietà di interessi che si possono presentare nel caso concreto, non è stata fornita una definizione precisa del concetto di buona fede oggettiva o correttezza. Questo permette di poter adattare tale clausola al caso concreto, di modo da tutelare al meglio quel principio di solidarietà sociale presente nell'art. 2 della Costituzione sopra richiamato.

In riferimento al momento in cui detta clausola debba operare si sono formati due orientamenti<sup>28</sup>. Il primo ritiene che essa debba essere riferita al momento dinamico del rapporto contrattuale, vale a dire a quello dell'esecuzione. Di conseguenza, detta clausola non influisce sull'oggetto della prestazione contrattuale che rimane quello originario, ma costituisce un criterio di valutazione e di correzione del comportamento delle parti

contrattuali durante l'esecuzione del rapporto.

Un secondo orientamento, invece, sostiene che la sopra citata clausola generale vada considerata nel momento statico del rapporto contrattuale, ovvero nella sua costituzione. Di conseguenza, l'operare della clausola generale di buona fede oggettiva o correttezza comporta l'integrazione dell'obbligazione principale richiesta a ciascuna parte contrattuale con delle obbligazioni accessorie. Quest'ultime sono funzionali al soddisfacimento dell'interesse della controparte che non si può dire soddisfatto soltanto dall'adempimento dell'obbligazione principale.

La Corte di Cassazione ha appoggiato questa seconda ricostruzione<sup>29</sup>. Di conseguenza, ha utilizzato tale clausola per integrare l'obbligazione principale del notaio con delle obbligazioni accessorie, tra le quali ha ricondotto il compimento delle visure ipotecarie, che contribuiscono alla formazione di una volontà negoziale libera e soprattutto consapevole.

#### 4. La responsabilità in caso di violazione dell'obbligo

Un altro profilo rilevante in relazione all'obbligo di compimento delle visure ipotecarie risiede nella tipologia di responsabilità nel caso di sua violazione. La Corte di Cassazione in tutte le sue pronunce ha affermato che quest'ultimo rientra nell'obbligazione del notaio in forza del contratto di prestazione professionale che lo lega al proprio cliente. Di conseguenza, in linea con tale impostazione gli ermellini hanno sempre sostenuto nelle proprie pronunce<sup>30</sup> che la violazione di detto obbligo comporti una **responsabilità per inadempimento**, anche detta **responsabilità contrattuale**. Infatti, ai sensi dell'art. 1218 c.c.<sup>31</sup>, il debitore che non esegua esattamente l'obbligazione a cui è tenuto deve risarcire il danno causato al proprio creditore. La medesima norma fa salva l'ipotesi in cui sia presente un'impossibilità della prestazione dovuta ad una causa non imputabile al debitore.

Prima di procedere con l'analisi, è necessario precisare alcuni aspetti in riferimento alla responsabilità contrattuale.

Innanzitutto, con riguardo all'utilizzo di detta terminologia, la Cassazione a Sezioni Unite<sup>32</sup> ha precisato che la responsabilità contrattuale non è riferita soltanto alle obbligazioni aventi fonte in un contratto, ma a tutte le obbligazioni al di là di quella che sia la loro fonte. Di conseguenza, l'utilizzo del termine contrattuale è legato solamente alla circostanza che la maggior parte delle obbligazioni abbiano la propria origine in un contratto.



Inoltre, la responsabilità contrattuale si distingue<sup>33</sup> dalla responsabilità aquiliana o anche definita extra contrattuale, prevista dall'art. 2043 c.c.<sup>34</sup>.

Innanzitutto, la responsabilità contrattuale deriva dall'inadempimento di un'obbligazione preesistente. Di conseguenza, l'obbligo risarcitorio ha natura derivata dal suddetto inadempimento e il soggetto tenuto al risarcimento è individuato a priori nella figura del debitore. Nella responsabilità extra contrattuale, invece, non è presente un rapporto preesistente. Di conseguenza l'obbligo risarcitorio non deriva dall'inadempimento di una precedente obbligazione e il soggetto che deve compiere il risarcimento non è già individuato a priori.

Inoltre, nella responsabilità contrattuale non è necessario provare che ci sia stata la lesione di un interesse rilevante (c.d. danno contra ius), dato che lo stesso è ricompreso nella violazione dell'obbligazione preesistente. Nel caso, invece, della responsabilità extra contrattuale la mancanza di un'obbligazione preesistente comporta che il danneggiato sia tenuto a provare che è presente la lesione di un interesse rilevante.

In riferimento all'obbligo di compimento delle visure ipotecarie, la giurisprudenza di legittimità ha precisato che la violazione di detto obbligo comporta responsabilità contrattuale anche se quest'ultima non è richiamata dalla legge professionale del notaio, vale a dire la legge 16 febbraio 1913 n. 89. Il ragionamento della Corte si basa sulla circostanza che l'art. 76, comma 2 della medesima legge<sup>35</sup> preveda che il notaio debba comunque il risarcimento del danno nel caso in cui questo abbia stipulato un atto nullo per sua causa oppure abbia spedito in modo irregolare una copia, un estratto o un certificato.

Infatti, secondo gli ermellini, la mancanza di regolamentazione di tale responsabilità all'interno della legge notarile non significa che si traduca in una mancanza di rilevanza della stessa. Quindi, l'assenza di disciplina nella legge professionale comporta solamente che la responsabilità sia regolamentata dal contratto di prestazione professionale che intercorre tra il notaio e il cliente<sup>36</sup>.

All'interno della disciplina del contratto di prestazione professionale è presente l'art. 2236 c.c.<sup>37</sup>. Detta norma prescrive che, nel caso di risoluzione di problemi tecnici di particolare difficoltà, la responsabilità del professionista sia presente solamente se il danno sia derivato da colpa grave o da dolo di quest'ultimo. Di conseguenza, la responsabilità è esclusa in caso di colpa lieve.

Si potrebbe essere portati a pensare che, nel caso di violazione dell'obbligo di compimento delle visure ipotecarie, il notaio non possa essere considerato responsabile se

incorre nella colpa lieve, perché si tratta di problemi tecnici di speciale difficoltà per i quali l'art. 2236 c.c. prevede un'esenzione della responsabilità. In realtà, la Cassazione in più occasioni<sup>38</sup> ha considerato sbagliato detto ragionamento. Infatti, ai sensi dell'art. 1176, comma 2 c.c., il notaio nello svolgimento della propria prestazione professionale è tenuto ad una diligenza qualificata. Quest'ultima ricomprende lo svolgimento delle attività preparatorie necessarie alla stipula dell'atto richiesto dalle parti, tra le quali rientra anche il compimento delle visure ipotecarie. Di conseguenza, la mancanza dell'adempimento di quest'ultimo obbligo non rappresenta un caso d'imperizia, che rientrerebbe nell'ambito di applicazione dell'art. 2236 c.c., ma un'ipotesi di negligenza o imprudenza. Quest'ultima comporta la violazione dell'obbligo di diligenza professionale a cui è tenuto il notaio ai sensi dell'art. 1176, comma 2 c.c.<sup>39</sup>. Detto articolo non compie una distinzione tra colpa lieve e colpa grave. Quindi, il notaio è sempre responsabile senza alcuna esimente.

## 5. Il dovere di compimento delle visure ipotecarie e la forma dell'atto

La giurisprudenza di legittimità ha soffermato la propria attenzione sulla possibilità di distinguere la presenza dell'obbligo di compimento delle visure ipotecarie in base alla tipologia di atto stipulato, vale a dire atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Nello specifico, la Corte di Cassazione<sup>40</sup> non ha avuto dubbi sull'esistenza di detto obbligo nell'ipotesi in cui il notaio stipuli un **atto pubblico**. Infatti, in quest'ultimo caso il professionista indaga la volontà delle parti e costruisce lui stesso il contenuto dell'atto che è stipulato. Di conseguenza, è tenuto anche a compiere le attività preparatorie e successive alla stipulazione, volte al raggiungimento dello scopo pratico perseguito dalle parti. Tra dette attività rientra anche il l'indagine dei registri immobiliari. Questo significa che non è necessario uno specifico incarico da parte del cliente, affinché il notaio si occupi del compimento delle visure ipotecarie.

Per quanto riguarda, invece, la stipula di una **scrittura privata autenticata** l'orientamento della giurisprudenza di legittimità è cambiato nel corso del tempo.

Inizialmente, la Corte di Cassazione in una serie di pronunce<sup>41</sup> ha distinto l'ipotesi in cui il notaio predisponga il contenuto della scrittura privata da quella in cui si limiti all'autenticazione di quest'ultima.

Nel primo caso ha riconosciuto la presenza dell'obbligo per il notaio di compiere le visure ipotecarie. Il ragionamento della Corte si basa sul concetto per cui il notaio debba indagare le risultanze dei registri immobiliari laddove, ai sensi dell'art. 47, comma 2 della legge notarile<sup>42</sup>, sia lui stesso ad esaminare la volontà delle parti e a predisporre il

contenuto dell'atto.

Nel secondo caso, invece, ha previsto che detto obbligo non sia presente, dato che l'autenticazione svolge soltanto la funzione di comprovare la paternità della scrittura al fine di permettere ai comparenti di poter esibire la scrittura privata di fronte ai pubblici uffici. In detta ipotesi infatti il professionista si limita ad accertare l'identità delle parti e ad attestare che le sottoscrizioni apposte siano di quest'ultime senza indagare la volontà negoziale<sup>43</sup>.

Di conseguenza, in quest'ultimo caso il notaio deve verificare che il contenuto della scrittura privata non sia contrario a norme imperative, all'ordine pubblico ed al buon costume, ai sensi dell'art. 28, comma 1 n. 1) della legge notarile, dato che altrimenti non potrebbe ricevere l'atto, ma non ha il dovere di compiere le visure ipotecarie perché non si occupa della predisposizione del contenuto. Per l'esistenza di detto obbligo nel caso in cui il notaio compia soltanto l'autenticazione, è necessario che le parti diano un espresso incarico al professionista in tal senso<sup>44</sup>.

Successivamente, la Corte di Cassazione ha cambiato orientamento<sup>45</sup>. Infatti, non ha più sostenuto una distinzione tra il caso in cui il notaio si limiti ad apporre l'autenticazione e quello in cui quest'ultimo predisponga anche il contenuto della scrittura. Nello specifico, gli ermellini hanno ritenuto che anche nel caso di stipula di tale forma di atto il professionista abbia il dovere di compiere le visure ipotecarie<sup>46</sup>. Di conseguenza, non è necessario un espresso incarico da parte dei clienti per l'indagine ipotecaria. Nella pronuncia della Cassazione <https://www.cassazione.it/><sup>47</sup>. Infatti, non è possibile una distinzione in base al ruolo svolto dal notaio nella stipula della scrittura perché la buona fede oggettiva o correttezza è sempre presente.

## 6. I casi di esclusione dell'obbligo

La Corte di Cassazione, in più occasioni, ha stabilito che il notaio possa essere esonerato dalle parti dall'obbligo di compimento delle visure ipotecarie. In particolare, ha precisato che il professionista possa essere dispensato dall'adempimento di tale obbligo solo se sussistano **ragioni di urgenza** che non permettano di compiere le visure ipotecarie<sup>48</sup> e vi sia l'**accordo delle parti contrattuali** al riguardo.

In riferimento all'accordo delle parti, in un'isolata pronuncia gli ermellini hanno affermato la possibilità della risultanza di tale accordo anche implicitamente<sup>49</sup>. Ma l'orientamento prevalente nella giurisprudenza di legittimità è nel senso della necessità di una clausola espressa inserita nell'atto di trasferimento. Da detta clausola deve risultare sia che le parti concordemente esonerano il notaio dal compimento delle visure ipotecarie

sia le ragioni giustificanti tale esonero<sup>50</sup>.

La Corte di Cassazione<sup>51</sup> ha specificato che, nel caso in cui il notaio sia esonerato dall'espletamento dei controlli dei registri immobiliari, sia comunque tenuto ad informare le parti contraenti, laddove sia a conoscenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli oppure abbia anche soltanto il sospetto della presenza delle stesse. Il ragionamento della Corte si basa sul principio per cui il notaio è comunque tenuto alla diligenza professionale, ai sensi dell'art. 1176, comma 2 c.c., e alla buona fede, ai sensi dell'art. 1375 c.c.<sup>52</sup>, nell'espletamento del rapporto di prestazione professionale<sup>53</sup>.

Infine, gli ermellini<sup>54</sup> hanno sottolineato che la responsabilità del notaio non adempiente all'obbligo di espletamento delle visure ipotecarie è esclusa, laddove le parti abbiano avuto conoscenza comunque delle trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli gravanti su quanto oggetto dell'atto di trasferimento. Infatti, la ragione per cui sono compiute le visure ipotecarie è rendere edotte le parti degli eventuali gravami, di modo che possano stipulare in modo consapevole. Nell'ipotesi qui prospettata detta ragione non è presente. Infatti, le parti contraenti sono già a conoscenza delle iscrizioni o trascrizioni e sono in grado di esercitare liberamente e consapevolmente la propria libertà negoziale.

## 7. Conclusioni

In conclusione, mediante l'analisi della sentenza della Corte di Cassazione n. 2525 del 30 gennaio 2019, è stato possibile comprendere che l'obbligo di compimento delle visure ipotecarie rientra nell'obbligazione del notaio in forza della buona fede oggettiva o correttezza, prevista dall'art. 1175 c.c., e non della diligenza professionale, ai sensi dell'art. 1176, comma 2 c.c.

Inoltre, detto obbligo costituisce un dovere del professionista, al di là della forma utilizzata per stipulare l'atto, salvo che non sia presente l'esonero mediante l'inserimento nell'atto di una clausola. Quest'ultima deve indicare le ragioni d'urgenza giustificanti l'esclusione e deve derivare dall'accordo delle parti.

Infine, nel caso di inadempimento dell'obbligo il notaio incorre nella responsabilità contrattuale, salvo che le parti siano venute a conoscenza degli eventuali gravami in altro modo ed abbiano quindi potuto stipulare in modo consapevole.

## Note e riferimenti bibliografici

1. Per una disamina delle teorie riguardo la possibilità di disposizione della quota su di un singolo bene dell'asse ereditario: G. Capozzi, "Successioni e donazioni", Tomo II, IV ed., Giuffrè Editore, 2015, pp. 1301 – 1302.

2. Cass., Sez. III, 20/8/2015, n. 16.990.

3. Per una disamina del contratto d'opera professionale F. Gazzoni, "Manuale di diritto privato", XIX ed., Edizioni Scientifiche Italiane, 2019, pp. 1174-1175.

4. Cass. Civ., Sez. Unite, 11/1/2008, n. 577.

5. Cass. Civ., Sez. Unite, 11/1/2008, n. 577: Come insegna la definizione tradizionale, nelle obbligazioni di mezzi la prestazione dovuta prescinde da un particolare esito positivo dell'attività del debitore, che adempie esattamente ove svolga l'attività richiesta nel modo dovuto.

In tali obbligazioni è il comportamento del debitore ad essere in obbligazione, nel senso che la diligenza è tendenzialmente considerata quale criterio determinativo del contenuto del vincolo, con l'ulteriore corollario che il risultato è caratterizzato dall'aleatorietà, perché dipende, oltre che dal comportamento del debitore, da altri fattori esterni oggettivi o soggettivi.

Nelle obbligazioni di risultato, invece, ciò che importa è il conseguimento del risultato stesso, essendo

indifferente il mezzo utilizzato per raggiungerlo. La diligenza opera solo come parametro, ovvero come criterio di controllo e valutazione del comportamento del debitore: in altri termini, è il risultato cui mira il creditore, e non il comportamento, ad essere direttamente in obbligazione. Tale impostazione non è immune da profili problematici, specialmente se applicata proprio alle ipotesi di prestazione d'opera intellettuale, in considerazione della struttura stessa del rapporto obbligatorio e tenendo conto, altresì, che un risultato è dovuto in tutte le obbligazioni.

In realtà, in ogni obbligazione si richiede la compresenza sia del comportamento del debitore che del risultato, anche se in proporzione variabile, sicché molti Autori criticano la distinzione poiché in ciascuna obbligazione assumono rilievo così il risultato pratico da raggiungere attraverso il vincolo, come l'impegno che il debitore deve porre per ottenerlo.

6. Cass. Civ., Sez. Unite, 30/10/2001, n. 13.533.

7. L'art. 2697 c.c. prescrive: Chi vuol fare valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento.

Chi eccepisce l'inefficacia di tali fatti ovvero eccepisce che il diritto si è modificato o estinto deve provare i fatti su cui l'eccezione si fonda.

8. Cass. Civ., Sez. Unite, 11/1/2008, n. 577: Sotto il profilo dell'onere della prova, la distinzione veniva utilizzata per sostenere che mentre nelle obbligazioni di mezzi, essendo aleatorio il risultato, sul creditore incombesse l'onere della prova che il mancato risultato era dipeso da scarsa diligenza, nelle obbligazioni di risultato, invece, sul debitore incombeva l'onere della prova che il mancato risultato era dipeso da causa a lui non imputabile. Ma anche sotto tale profilo la distinzione è stata sottoposta a revisione sia da parte della giurisprudenza che della dottrina. Infatti, come detto, questa Corte (sent. n. 13533/2001) ha affermato che il meccanismo di ripartizione dell'onere della prova ai sensi dell'art. 2697 c.c. in materia di responsabilità contrattuale (in conformità a criteri di ragionevolezza per identità di situazioni probatorie, di riferibilità in concreto dell'onere probatorio alla sfera di azione dei singoli soggetti e di distinzione strutturale tra responsabilità contrattuale e da fatto illecito) è identico, sia che il creditore agisca per l'adempimento dell'obbligazione, ex art. 1453 c.c., sia che domandi il risarcimento per l'inadempimento contrattuale, ex art. 1218 c.c., senza richiamarsi in alcun modo alla distinzione tra obbligazioni di mezzi e di risultato.

9. Cass. Civ., Sez. III, 19/8/2003, n. 12.127; Cass. Civ., Sez. III, 2/10/2003, n. 14.675; Cass. Civ., Sez. III, 12/12/2006, n. 26.522; Cass. Civ., Sez. III, 28/11/2007, n. 24.733; Cass. Civ., Sez. III, 1/4/2011 n. 7552; Cass. Civ.,

Sez. III, 27/11/2012, n. 20.991; Cass., Sez. III, 20/8/2015, n. 16.990.

10. Per tutte la più recente Cass., Sez. III, 20/8/2015, n. 16.990: Superato l'orientamento, formatosi sotto la previgente codificazione, in base al quale era da escludersi il relativo obbligo per il notaio rogante in assenza di espresso e specifico incarico al riguardo, si è da epoca ormai risalente da questa Corte affermato che ove richiesto della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare il medesimo è tenuto al compimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, e in particolare all'effettuazione delle c.d. visure catastali e ipotecarie, allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà.

11. Precisamente la Corte di Cassazione nella sentenza analizzata afferma: è sul piano della libera formazione della volontà negoziale che la condizione di chi sia a conoscenza della pendenza del procedimento divisionale (o, a maggior ragione, della sua inesistenza) risulta diversa da quella di chi sia, viceversa, all'oscuro di tale circostanza. Non è, infatti, la stessa cosa acquistare la quota ideale in un contesto in cui essa di ponga come "res litigiosa", perché gli eredi (ivi compreso il venditore) non si sono messi d'accordo su come dividere avendo già instaurato il giudizio divisionale, e acquistare, invece, in una situazione in cui non è certo se la divisione si dovrà fare in un giudizio o potrà avvenire amichevolmente.

12. Cass. Civ., Sez. I, 1/8/1959, n. 2444: va rilevato che l'art. 28 legge sul notariato 16 febbraio 1913 n. 89, nello stabilire che il notaio non può ricevere atti se essi sono espressamente proibiti dalla legge, fa obbligo necessariamente, benché implicitamente, al pubblico ufficiale di non rogare alcun atto di cui non abbia preventivamente accertato la legalità. Ora, se si considera che il legislatore vieta l'alienazione di beni pignorati (art. 2913 c.c.) deve convenirsi che rientra tra i compiti del notaio, chiamato ad attribuire pubblica fede all'alienazione di un immobile, accertare che sullo stesso non siano stati eseguiti pignoramenti in modo che l'atto di trasferimento possa esser legalmente stipulato.

Vedi anche Cass. Civ., Sez. I, 11/3/1964 n. 525.

13. L'art. 28, comma 1, n. 1) legge notarile recita: Il notaio non può ricevere o autenticare atti: 1) se essi sono espressamente proibiti dalla legge, o manifestatamente contrari al buon costume o all'ordine pubblico.

14. L'art. 2913 c.c. prescrive: Non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento, salvi gli effetti del possesso di buona fede per i mobili non iscritti in pubblici registri.

15. Cass. Civ., Sez. III, 11/11/1997, n. 11.128; Cass. Civ., Sez. III, 1/2/2001, n. 1394.

16. Cass. Civ., Sez. III, 23/7/2004, n. 13.825.

17. L'art. 4, specificatamente nei commi 5, 6 e 7, prescrive: Alle domande di voltura vanno allegati:

a) copie in carta libera degli atti civili giudiziari od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione;

b)...

Le copie di cui al punto a) devono recare una attestazione, resa da pubblici ufficiali ovvero dai competenti uffici, dalla quale risultino la data e gli altri estremi dell'avvenuta registrazione.

Quando per tutti o per una parte degli immobili oggetto di trasferimento non vi è concordanza tra la ditta iscritta in catasto e quella dalla quale si fa luogo al trasferimento stesso, la domanda di voltura deve anche contenere un elenco specificante gli atti o documenti che hanno dato luogo ai passaggi intermedi tra le ditte di cui sopra; ovvero, quando i passaggi intermedi non sono stati convalidati da atti legali, una dichiarazione della parte cedente, autenticata da chi provvede alla rogazione od emanazione od autenticazione, ovvero un atto notorio in caso di trasferimento per causa di morte, dimostranti la cronistoria dei passaggi medesimi.

18. L'art. 14 recita: Le norme sulle volture catastali contenute nel titolo I regolano anche le volture dei beni iscritti nel catasto edilizio urbano.

19. Cass. Civ., 18/2/1981 n. 982; Cass. Civ., Sez. III, 20/2/1987, n. 1840; Cass. Civ., Sez. II, 20/1/1994, n. 475;

Cass. Civ., Sez. III, 15/6/1999, n. 5946; Cass. Civ., Sez. II, 9/9/2004, n. 18.147; Cass. Civ. Sez. II, 2/3/2005, n. 4427; Cass. Civ., Sez. III, 27/10/2011, n. 22.398.

20. L'art. 1176, comma 2 c.c. prescrive: Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata.

21. Cass. Civ., Sez. III, 15/6/1999, n. 5946: per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale delle risultanze dei registri immobiliari, costituisce, salva l'espressa dispensa degli interessati, un obbligo derivante dall'incarico conferito dal cliente e quindi ricompreso nel rapporto di prestazione di opera professionale (artt. 1176 e 2230 cod. civ. e segg.) specialmente tesa ad assicurare la serietà e la certezza degli atti giuridici.

22. L'art. 1374 c.c. prescrive: Il 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.

23. Oltre alla sentenza oggetto di analisi nel presente contributo tale orientamento è rinvenibile nella Cass. Civ., Sez. III, 20/8/2015, n. 16.990 e in una Cassazione successiva alla stessa sentenza Cass. Civ., Sez. III, 29/8/2019, n. 21.775.

24. Nella sentenza oggetto di analisi del presente contributo la Corte di Cassazione, richiamando la propria pronuncia 69.990 del 2015, afferma: il notaio richiesto della redazione di un atto pubblico di trasferimento immobiliare ha l'obbligo di compiere le attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, è tenuto ad effettuare le visure catastali e ipotecarie, la cui eventuale omissione è fonte di responsabilità per violazione non già dell'obbligo di diligenza professionale qualificata, ma della clausola generale della buona fede oggettiva o correttezza, ex art. 1175 c.c., quale criterio determinativo ed integrativo della prestazione contrattuale, che impone il compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della controparte.

25. Nello specifico la Corte di Cassazione nella sentenza analizzata afferma: Orbene, identica necessità di garantire la più ampia tutela possibile alla libertà negoziale si pone non solo rispetto al comportamento di ciascuno dei paciscenti, ma anche di terzi, ivi compreso il notaio incaricato della redazione dell'atto.

26. L'art. 1175 c.c. prescrive: Il debitore e il creditore devono comportarsi secondo le regole della correttezza.

27. Relazione del Ministro Guardasigilli al testo definitivo del codice civile, n. 558: La correttezza è uno stile morale della persona che indica spirito di lealtà, abito virile di fermezza, di chiarezza e di coerenza, fedeltà e rispetto a quei doveri che, secondo la coscienza generale, devono essere osservati nei rapporti tra consociati. Ma la correttezza che impone l'art. 1175 del c.c. citato non è soltanto un generico dovere di condotta morale; è un dovere giuridico qualificato dall'osservanza dei principi di solidarietà corporativa a cui il codice, nell'articolo richiamato, espressamente rinvia. Questo dovere di solidarietà nasce e deve nascere dal fatto di sentirsi membri, con pari dignità morale, di quel grande organismo che è la società nazionale; esso non è che il dovere di comportarsi in modo da non ledere l'interesse altrui fuori dei limiti della legittima tutela dell'interesse proprio, in maniera che, non soltanto l'atto di emulazione ne risulta vietato (art. 833 del c.c.), ma ogni atto che non implica il rispetto equanime dell'interesse del terzi, ogni atto di esercizio del diritto che, nell'esclusivo e incivile perseguimento dell'interesse proprio, urti contro l'interesse pubblico al coordinamento delle sfere individuali.

28. Per una disamina dei due orientamenti Aa. Vv., "Diritto Privato", Tomo II, II ed., Utet Giuridica, 2010, pp. 470 – 471.

29. Cass. Civ., Sez. III, 20/8/2015, n. 16.990, richiamata anche dalla sentenza in esame: oltre che regola di comportamento quale dovere di solidarietà fondato sull'art. 2 Cost... la buona fede oggettiva o correttezza è infatti anche criterio di determinazione della prestazione contrattuale, costituendo invero fonte di integrazione del comportamento dovuto, là dove impone di compiere quanto necessario o utile a salvaguardare gli interessi della controparte, nei limiti dell'apprezzabile sacrificio che non si sostanzia cioè in attività gravose o eccezionali o tali da comportare notevoli rischi o rilevanti sacrifici.

30. Cass. Civ., Sez. II, 23/6/1979, n. 3520; Cass. Civ. Sez. III, 29/8/1987, n. 7127; Cass. Civ., Sez. III, 10/10/1992, n. 11.094; Cass. Civ., Sez. III, 23/10/2002, n. 14.934; Cass. Civ., Sez. II, 30/1/2013, n. 2219; Cass. Civ., Sez. III, 13/6/2013, n. 14.865; Cass. Civ. Sez. VI, 21/9/2017, n. 21.953.

31. L'art. 1218 c.c. prescrive: Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento

del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

32. Cass. Civ., Sez. Unite, 26/6/2007, n. 14.712: E' opinione ormai quasi unanimemente condivisa dagli studiosi quella secondo cui la responsabilità nella quale incorre "il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta" (art. 1218 c.c.) può dirsi contrattuale non soltanto nel caso in cui l'obbligo di prestazione derivi propriamente da un contratto, nell'accezione che ne dà il successivo art. 1321 c.c., ma anche in ogni altra ipotesi in cui essa dipenda dall'inesatto adempimento di un'obbligazione preesistente, quale che ne sia la fonte. In tale contesto la qualificazione "contrattuale" è stata definita da autorevole dottrina come una *sinèdoche* (quella figura retorica che consiste nell'indicare una parte per il tutto), giustificata dal fatto che questo tipo di responsabilità più frequentemente ricorre in presenza di vincoli contrattuali inadempiti, ma senza che ciò valga a circoscriverne la portata entro i limiti che il significato letterale di detta espressione potrebbe altrimenti suggerire.

33. Per una disamina sulle differenze tra la responsabilità contrattuale e la responsabilità extra contrattuale: Aa. Vv., "Diritto Privato", Tomo II, II ed., Utet Giuridica, 2010, pp. 684 – 687.

34. L'art. 2043 c.c. prevede: Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno.

35. Art. 76, comma 2 legge notarile recita: Negli accennati casi, oltre il risarcimento dei danni a norma di legge, il notaio deve rimborsare le parti delle somme che gli fossero state pagate.

36. Cass. Civ., Sez. III, 15/6/1999, n. 5946: Trattandosi di una responsabilità che si fonda sul contratto di prestazione d'opera professionale, di nessun rilievo è il fatto che la legge professionale non faccia espresso riferimento alla stessa, allorché essa trovi causa in inadempimento di dette attività accessorie alla funzione documentale. Infatti l'art. 76 della L. n. 89 del 1913 (legge notarile), che pure fa riferimento alla sola ipotesi di responsabilità che si connettono alla nullità documentale, statuisce che "...oltre al risarcimento dei danni, il notaio deve rimborsare alle parti le somme che gli siano state pagate". Ne consegue che la responsabilità per danni è fatta salva da detta norma anche con riferimento all'ipotesi da essa trattata (e cioè la nullità documentale), e questa responsabilità non può essere regolata che dalle norme che disciplinano il rapporto privatistico tra il notaio e le parti, e cioè il contratto d'opera professionale.

37. L'art. 2236 c.c. recita: Se la prestazione implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, il prestatore d'opera non risponde dei danni, se non in caso di dolo o colpa grave.

38. Cass. Civ., Sez. II, 2/3/2005, n. 4427; Cass. Civ., Sez. III, 27/10/2011, n. 22.398.

39. Cass. Civ. Sez. II, 2/3/2005, n. 4427: Il notaio non può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 cod. civ. con riferimento al caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, in quanto il mancato espletamento di una attività preparatoria importante, quale la visura dei registri immobiliari, non integra un'ipotesi di imperizia, cui soltanto è indirizzata la previsione normativa in parola, ma negligenza o imprudenza, e cioè violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi del secondo comma dell'art. 1176 cod. civ., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve.

40. Cass. Civ., 29/4/1980, n. 2855; Cass. Civ., 12/11/1980, n. 6073; Cass. Civ., Sez. III, 24/10/1987, n. 7827; Cass. Civ., Sez. III, 12/7/2018, n. 18.345.

41. Cass. Civ., Sez. III, 22/3/1994, n. 2699; Cass. Civ., Sez. III, 6/4/1995, n. 4020; Cass. Civ., Sez. II, 23/12/2004, n. 23.934.

42. L'art. 47, comma 2 della legge notarile predispone: Il notaio indaga la volontà delle parti e sotto la propria direzione e responsabilità cura la compilazione integrale dell'atto.

43. Cass. Civ., Sez. III, 22/3/1994, n. 2699: l'obbligo di procedere al preventivo accertamento della libertà del bene sussiste unicamente quando al notaio venga conferito l'incarico di preparare e redigere un atto pubblico di vendita, nei casi, quindi, in cui egli dirige personalmente la compilazione integrale dell'atto previa indagine della volontà delle parti in modo da tradurre la volontà stessa in uno strumento negoziale idoneo a conseguire i risultati voluti (art. 47, della legge n. 1913, del gennaio 1989) e non quando egli si limiti alla autentica delle firme delle parti contraenti poste in calce ad una scrittura privata, peraltro già predisposta, come in concreto, dagli stessi contraenti. È noto, infatti che l'autenticazione non attribuisce alla scrittura, che resta privata, alcun particolare valore ulteriore rispetto a quella che avrebbe di per sé, ma la fornisce solamente di specifiche caratteristiche, in quanto ne rende



incontestabile la paternità dal momento che il notaio attesta che la firma è stata apposta in sua presenza ed è di una determinata persona, il che rende la scrittura stessa valida per la esibizione presso taluni pubblici uffici, quali quelli incaricati alla registrazione o alla trascrizione dell'atto. L'autentica, quindi, costituisce atto di certificazione autonomo ed indipendente dal documento certificato. Deve, ora, evidenziarsi che se l'intervento del notaio nelle autenticazioni delle firme concerne unicamente l'accertamento della identità delle parti ed il fatto che le parti medesime abbiano sottoscritto in sua presenza, tuttavia, non può escludersi l'obbligo in tale ipotesi per lo stesso notaio di verificare il contenuto della scrittura onde accertare che la stessa non contenga disposizioni contrarie alla legge, al buon costume o all'ordine pubblico, come evincesi dal contenuto dell'art. 28, della legge dinanzi citata. Resta, invece, escluso per i casi di sole autentiche di scritture private di vendita ogni obbligo di effettuare le visure ipotecarie a meno che al notaio non sia stato conferito specifico incarico.

44. Cass. Civ., Sez. II, 23/12/2004, n. 23.934: Nel caso in cui il notaio si sia limitato alla mera autenticazione di una scrittura privata il cui contenuto sia stato a altri o dagli stessi contraenti predisposto non è tenuto ad effettuare le visure ipotecarie (sent. 6 aprile 1995 n. 4020) a meno che non gli sia stato conferito incarico espresso.

45. Cass. Civ., Sez. II, 16/3/2006, n. 5868; Cass. Civ., Sez. III, 31/5/2006, n. 13.015; Cass. Civ., Sez. III, 20/8/2015, n. 16.990.

46. Cass. Civ., Sez. III, 31/5/2006, n. 13.015: Il notaio officiato della stipulazione di un contratto di trasferimento immobiliare, sia pure mediante l'utilizzazione di scrittura privata autenticata, oltre a registrare passivamente la volontà negoziale delle parti, è tenuto anche a compiere tutte le attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti stesse, ivi comprese in primo luogo le visure ipotecarie indispensabili per accertare la libertà dell'immobile oggetto della compravendita da pesi e vincoli pregiudizievoli, fatta salva la prova che il notaio sia stato espressamente dispensato dai contraenti dall'effettuazione dei suddetti adempimenti.

47. Cass. Civ., Sez. III, 20/8/2015, n. 16.990: L'obbligo di effettuare le visure ipotecarie incombe allora senz'altro al notaio officiato della stipulazione di un contratto di trasferimento immobiliare anche in caso di utilizzazione della forma della scrittura privata autenticata. Né al fine di escluderne la responsabilità rilievo alcuno può invero riconoscersi alla circostanza che l'utilizzazione della forma della scrittura privata risponda a scelta della parte, la quale si sia rivolta al notaio "per la autenticazione delle firme di una scrittura privata di compravendita" in precedenza da terzi o da essa stessa redatta. La clausola di buona fede e correttezza ha infatti – come detto – valenza generale, e trova anche in tal caso applicazione.

48. Cass. Civ., Sez. II, 16/3/2006, n. 5868; Cass. Civ., Sez. III, 2/5/2006, n. 1305; Cass. Civ., Sez. III, 1/12/2009, n. 25.270.

In particolare, Cass. Civ., Sez. III, 1/12/2009, n. 25.270: ...sempre che appaia giustificata da esigenze concrete delle parti, come nella specie, da ragioni di urgenza di stipula dell'atto.

49. Si tratta della Cass. Civ., Sez. III, 1/12/2009, n. 25.270, la quale in riferimento ad una scrittura privata autenticata afferma che: E' ben vero che nel caso in esame l'esonero del notaio B. 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.

50. Cass. Civ., 2/4/1975, n. 1185; Cass. Civ., Sez. II, 23/6/1979, n. 3520; Cass. Civ., Sez. III, 29/8/1987, n. 7127; Cass. Civ., Sez. II, 18/1/2002, n. 547; Cass. Civ., Sez. II, 13/6/2002, n. 8470; Cass. Civ., Sez. III, 12/12/2006, n. 26.522; Cass. Civ., Sez. III, 28/11/2007, n. 24.7333; Cass. Civ., Sez. II, 12/10/2009, n. 21.612; Cass. Civ., Sez. III, 1/4/2011, n. 7552; Cass. Civ., Sez. III, 27/11/2012, n. 20.991; Cass. Civ., Sez. III, 20/8/2015, n. 16.990.

In particolare Cass. Civ., Sez. III, 20/8/2015, n. 16.990: La responsabilità del notaio, si è al riguardo altresì precisato, rimane esclusa solamente in caso di espresso esonero – per motivi di urgenza o altre ragioni – da tale incombenza, con clausola inserita nella scrittura da considerarsi pertanto non già meramente di stile bensì quale parte integrante del contratto, sempre che appaia giustificata da esigenze concrete delle parti.

51. Cass. Civ., Sez. III, 6/4/2001, n. 5158; Cass. Civ., Sez. III, 29/1/2013, n. 2071; Cass. Civ., Sez. III, 20/8/2015, n. 16.990.

52. L'art. 1375 c.c. prescrive: Il contratto deve essere eseguito secondo buona fede.

53. Cass. Civ., Sez. III, 20/8/2015, n. 16.990: Quand'anche sia stato esonerato dalle visure, si è ulteriormente

sottolineato, il notaio che sia a conoscenza o che abbia anche solo il mero sospetto della sussistenza di un'iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile oggetto della compravendita deve in ogni caso informarne le parti, essendo tenuto all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176 c.c., comma 2, e della buona fede (art. 1375 c.c.).

54. Cass. Civ., Sez. II, 9/9/2011, n. 18.579: Allorché le parti abbiano aliunde la conoscenza degli elementi cui le visure sono finalizzate, esse non hanno più ragion d'essere, e la omissione dell'adempimento da parte del notaio non costituisce violazione dei suoi doveri professionali.

### **Bibliografia**

#### **Normativa:**

Art. 28, comma 1, n. 1) legge 16 febbraio 1913 n. 89;

Art. 47, comma 2 legge 16 febbraio 1913 n. 89;

Art. 76, comma 2 legge 16 febbraio 1913 n. 89;

Art. 4, commi 5, 6 e 7 d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 650;

Art. 14 d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 650;

Art. 1175 c.c.;

Art. 1176, comma 2 c.c.;

Art. 1218 c.c.;

Art. 1374 c.c.;

Art. 1375 c.c.;

Art. 2043 c.c.;

Art. 2236 c.c.;

Art. 2697 c.c.;

Art. 2913 c.c.;

Relazione del Ministro Guardasigilli al testo definitivo del codice civile, n. 558.

#### **Dottrina:**

Aa. Vv., "Diritto Privato", Tomo II, II ed., Utet Giuridica, 2010;

F. Gazzoni, "Manuale di diritto privato", XIX ed., Edizioni Scientifiche Italiane, 2019;

G. Capozzi, "Successioni e donazioni", Tomo II, IV ed., Giuffré Editore, 2015.

#### **Giurisprudenza:**

Cass. Civ., Sez. I, 1/8/1959, n. 2444;

Cass. Civ., Sez. I, 11/3/1964 n. 525;

Cass. Civ., 2/4/1975, n. 1185;

Cass. Civ., Sez. II, 23/6/1979, n. 3520;

Cass. Civ., 29/4/1980, n. 2855;

Cass. Civ., 12/11/1980, n. 6073;

Cass. Civ., 18/2/1981 n. 982;  
Cass. Civ., Sez. III, 20/2/1987, n. 1840;  
Cass. Civ., Sez. III, 29/8/1987, n. 7127;  
Cass. Civ., Sez. III, 24/10/1987, n. 7827;  
Cass. Civ., Sez. III, 10/10/1992, n. 11.094;  
Cass. Civ., Sez. II, 20/1/1994, n. 475;  
Cass. Civ., Sez. III, 22/3/1994, n. 2699;  
Cass. Civ., Sez. III, 6/4/1995, n. 4020;  
Cass. Civ., Sez. III, 11/11/1997, n. 11.128;  
Cass. Civ., Sez. III, 15/6/1999, n. 5946;  
Cass. Civ., Sez. III, 1/2/2001, n. 1394;  
Cass. Civ., Sez. III, 6/4/2001, n. 5158;  
Cass. Civ., Sez. Unite, 30/10/2001, n. 13.533;  
Cass. Civ., Sez. II, 18/1/2002, n. 547;  
Cass. Civ., Sez. II, 13/6/2002, n. 8470;  
Cass. Civ., Sez. III, 23/10/2002, n. 14.934;  
Cass. Civ., Sez. III, 19/8/2003, n. 12.127;  
Cass. Civ., Sez. III, 2/10/2003, n. 14.675;  
Cass. Civ., Sez. III, 23/7/2004, n. 13.825;  
Cass. Civ., Sez. II, 9/9/2004, n. 18.147;  
Cass. Civ., Sez. II, 23/12/2004, n. 23.934;  
Cass. Civ. Sez. II, 2/3/2005, n. 4427;  
Cass. Civ., Sez. II, 16/3/2006, n. 5868;  
Cass. Civ., Sez. III, 2/5/2006, n. 1305;  
Cass. Civ., Sez. III, 31/5/2006, n. 13.015;  
Cass. Civ., Sez. III, 12/12/2006, n. 26.522;  
Cass. Civ., Sez. Unite, 26/6/2007, n. 14.712;  
Cass. Civ., Sez. III, 28/11/2007, n. 24.733;  
Cass. Civ., Sez. Unite, 11/1/2008, n. 577;  
Cass. Civ., Sez. III, 1/12/2009, n. 25.270;  
Cass. Civ., Sez. II, 12/10/2009, n. 21.612;  
Cass. Civ., Sez. III, 1/4/2011, n. 7552;

Cass. Civ., Sez. II, 9/9/2011, n. 18.579;  
Cass. Civ., Sez. III, 27/10/2011, n. 22.398;  
Cass. Civ., Sez. III, 27/11/2012, n. 20.991;  
Cass. Civ., Sez. III, 29/1/2013, n. 2071;  
Cass. Civ., Sez. II, 30/1/2013, n. 2219;  
Cass. Civ., Sez. III, 13/6/2013, n. 14.865;  
Cass. Civ., Sez. III, 20/8/2015, n. 16.990;  
Cass. Civ., Sez. VI, 21/9/2017, n. 21.953;  
Cass. Civ., Sez. III, 12/7/2018, n. 18.345;  
Cass. Civ., Sez. III, 30/1/2019, n. 2525;  
Cass. Civ., Sez. III, 29/8/2019, n. 21.775.

---

\* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:  
<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=4955>