



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

DANILO SESTINI

Presidente

RESPONSABILITA'
CIVILE

CHIARA GRAZIOSI

Est.Consigliere

MARCO DELL'UTRI

Consigliere

STEFANIA TASSONE

Consigliere

GIUSEPPE CRICENTI

Consigliere

Ud. 12/07/2023 CC

Cron.

ha pronunciato

ORDINANZA

sul ricorso 25379/2021 R.G. proposto da:

(omissis) (omissis) appresentato e difeso unitamente e disgiuntamente dagli avvocati

(omissis)

;

-ricorrente -

contro

(omissis) (omissis) rappresentato e difeso d

(omissis)

8;

-controricorrente -

avverso la sentenza n. 375/2021 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, pubblicata il 29 marzo 2021;



Rilevato che:

25379/2021

Per quanto qui interessa, (omissis) (omissis) conveniva davanti al Tribunale di Imperia il notaio (omissis) (omissis) sponendo di aver acquistato tramite suo rogito un immobile in (omissis) gravato di ipoteca legale contro uno degli alienanti, (omissis) (omissis) n favore di (omissis) e di essersi obbligato a pagare a quest'ultima una parte del prezzo complessivo, cioè euro 7000, proprio per estinguere l'ipoteca. In seguito, però, aveva appreso che l'ipoteca non era stata cancellata in quanto ammontava ad euro 49.998,31. Chiedeva pertanto il relativo risarcimento dal (omissis) per responsabilità professionale.

Il (omissis) i costituiva resistendo e sostenendo di avere eseguito tutti i controlli prodromici prescritti dalla legge per addivenire al rogito di compravendita.

Il Tribunale respingeva ogni pretesa attorea, per cui il (omissis) proponeva appello, cui il (omissis) ncora resisteva.

La Corte d'appello di Genova, con sentenza del 29 marzo 2021, ha respinto il gravame, in sintesi ritenendo non condivisibile l'asserto dell'appellante "che il notaio ha contravvenuto al suo dovere di avvertire i contraenti che l'importo di € 7000,00 da versare ad (omissis) per estinguere l'ipoteca gravante sul bene, era insufficiente", in quanto il (omissis) aveva compiuto le misure catastali ed ipotecarie come gli imponeva l'incarico; richiamava Cass. sez. 3, 20 agosto 2015 n. 16990, per cui appunto, in caso di stipulazione di contratto di compravendita immobiliare, il notaio deve provvedere "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", e affermava che non poteva però ritenersi che il (omissis) fosse tenuto ad indagare quale fosse l'importo residuo del debito del venditore ed avvertire il (omissis) he quanto egli si era impegnato a versare ad (omissis) non sarebbe stato idoneo alla cancellazione dell'ipoteca". Non avrebbe inciso, infatti, che dallo stesso rogito "risulta che le



parti avevano previsto che detto importo era finalizzato ad estinguere l'ipoteca", non rispondendo il notaio per la mancata veridicità delle dichiarazioni del venditore, invocando in tal senso Cass. sez. 3, 27 ottobre 2015 n. 21792. Così sarebbe avvenuto nel caso in esame, ove le modalità di pagamento concordate dalle parti sarebbero da attribuirsi alla volontà di queste "senza alcun intervento del notaio, che si è limitato a trascrivere nel rogito".

Il (omissis) a presentato ricorso, basato su un unico motivo, illustrato anche con memoria, da cui il (omissis) è difeso con controricorso.

Considerato che:

1. L'unico motivo è introdotto con una rubrica assai ampia e non del tutto limpida, con riferimento, ex articolo 360, primo comma, nn.3 e 4 c.p.c., all'addotta violazione e falsa applicazione degli articoli 112 c.p.c., 2913 c.c., della l. 16 febbraio 1913 n. 89, degli articoli 1218, 1175, 1176, 2230, 2236, 1325, 1340, 1374 e 1375 c.c.

Il testo della censura è tuttavia comprensibile, oltre che dotato di corretta autosufficienza. In sintesi, si sostiene che il (omissis) quale notaio, sia per la sua funzione pubblica sia per la responsabilità contrattuale, anche per il criterio di buona fede e correttezza, avrebbe dovuto espletare, tra l'altro, ispezioni ipotecarie, considerato d'altronde che nel rogito era espressamente riportato che, quanto al rimanente importo da corrispondere, cioè euro 7000, "la parte acquirente si obbliga al relativo pagamento direttamente alla (omissis) S.p.A. al fine di estinguere l'ipoteca" individuata anteriormente in modo specifico. E "da una semplice ispezione ipotecaria" sarebbe emerso che si trattava di ipoteca legale dell'importo di euro 49.998,31, onde il (omissis) non avrebbe assolto i suoi compiti di legge e di contratto, non avendo "esaustivamente informato" i contraenti dell'esistenza e dell'ammontare dell'ipoteca stessa e che versare euro 7000 "non era sufficiente" a estinguerla.

2.1 Gli elementi fattuali che si intrecciano nelle argomentazioni nel motivo non sono fonti di inammissibilità, bensì si riferiscono proprio al contenuto della sentenza impugnata per chiarire in modo completo la sostanza della censura,



che è di diritto. Ad avviso della corte territoriale, infatti, il notaio avrebbe adempiuto il proprio obbligo relativo alla visura ipotecaria (sentenza, pagina 8: "non è contestato che il not. (omissis) abbia effettuato le visure catastali ed ipotecarie, come, sicuramente, imponeva l'incarico assunto"; segue la corretta citazione di Cass. 16990/2015, *ut supra* già riportata), e non avrebbe dovuto "indagare quale fosse l'importo residuo del debito del venditore ed avvertire il (omissis) che quanto egli si era impegnato a versare ad (omissis) non sarebbe stato idoneo alla cancellazione dell'ipoteca", non rilevando "che dallo stesso rogito risulta che le parti avevano previsto che detto importo era finalizzato ad estinguere l'ipoteca", essendosi dinanzi ad una mera dichiarazione di parte.

Ragionando come la corte territoriale, in effetti le attività di controllo sulla libertà del bene oggetto della compravendita che *sine dubio* costituiscono obbligo del notaio non avrebbero un reale concreto contenuto e tantomeno una qualche utilità, poiché se fossero insufficienti o errate non insorgerebbe alcuna sua responsabilità, in quanto quel che lo esonera è la dichiarazione delle parti. In tal modo, tuttavia, non si comprenderebbe la necessità del controllo del notaio su questi aspetti che *ictu oculi* sono tecnici e che pertanto le parti non possono qualificarsi idonee a verificare con la stessa efficiente perizia che compete a un notaio.

2.2 La giurisprudenza di questa Suprema Corte ha già più volte evidenziato come, in particolare riguardo questi aspetti tecnici, il notaio deve assistere e consigliare attivamente chi gli ha conferito l'incarico per adempiere al proprio obbligo contrattuale.

Tra i più recenti arresti massimati, si è ribadito che il notaio è tenuto anche sul piano informativo (Cass. sez. 6-3, ord. 5 luglio 2022 n. 21205, per cui "quando lo scopo pratico dell'atto emesso rischia da mancate verifiche o dalle dinamiche tecniche proprie della negoziabilità, il notaio deve rispondere anche per omessa informazione, oltre che per difetto delle doverose attività di accertamento"; Cass. sez. 3, ord. 16 novembre 2020 n. 25865, per cui le visure ipotecarie e catastali cui è tenuto il notaio rogante sono dirette, oltre che a individuare esattamente il bene, "a verificarne la libertà" - conforme a Cass. sez. 3, ord. 29



agosto 2019 n. 21775 -; Cass. sez. 3, 16 marzo 2021 n. 7283, che, proprio a proposito della relazione tra l'accertamento della volontà delle parti e degli obblighi informativi del notaio, ovvero a proposito della vera e propria fonte dell'errore del giudice d'appello, ha affermato che "il notaio incaricato della redazione e autenticazione di un contratto di compravendita immobiliare non può limitarsi ad accertare la volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto ma deve compiere l'attività necessaria ad assicurarne serietà e certezza degli effetti tipici e risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle dette parti, poiché contenuto essenziale della sua prestazione professionale è l'obbligo di informazione e consiglio"; Cass. sez. 3, 30 gennaio 2019 n. 2525, che gli obblighi buona fede ex articolo 1175 c.c. gravanti sul notaio sono "finalizzati a garantire la più ampia tutela possibile alla libertà negoziale delle parti" così da porre "l'acquirente in condizioni di valutare pienamente opportunità e convenienza dell'affare") e conseguentemente anche su quello dell'attività di consiglio (v. da ultimo Cass. sez. 3, ord. 4 marzo 2022 n. 7185, per cui "il notaio incaricato della redazione di un contratto di compravendita immobiliare è tenuto a compiere le attività preparatorie e successive, necessarie per il conseguimento del risultato pratico voluto dalle parti, rientrando tra i suoi doveri anche l'obbligo di consiglio o dissuasione, la cui omissione è fonte di responsabilità per violazione delle clausole generali di buona fede oggettiva e correttezza, ex artt. 1175 e 1375 c.c., quali criteri determinativi ed integrativi della prestazione contrattuale, che impongono al compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della parte").

2.3 Invero, la funzione ontologicamente e ineludibilmente ibrida del notaio - da un lato quella pubblica, dall'altro quella contrattuale - ne ispessisce il contenuto degli obblighi che assume nei confronti delle parti di cui rogita il negozio, rendendoli veri e propri obblighi di protezione, che persino si estendono ai soggetti terzi rispetto al contratto d'opera professionale (ha riconosciuto l'applicabilità dei principi del c.d. contatto sociale qualificato Cass. sez. 3, ord. 8 aprile 2020 n. 7746 in un caso in cui il notaio aveva concluso un contratto d'opera professionale finalizzato al rilascio di procura speciale soltanto con il futuro venditore del bene, ravvisando in tale contratto, "benché formalmente concluso



fra il notaio e il futuro venditore ed avente ad oggetto un negozio unilaterale”, una “fonte di obblighi di protezione pure nei confronti dell’aspirante compratore, il quale va qualificato come <<terzo protetto dal contratto>>”).

2.4 Pertanto **il contenuto delle dichiarazioni delle parti nel contratto che il notaio deve rogare non è di per sé sufficiente per esonerare il notaio stesso dai suoi obblighi di protezione, consiglio e, a monte, informazione degli esiti delle verifiche catastali e proprietarie.**

Cassata dunque la sentenza per l’accoglimento del ricorso palesemente fondato, la Corte d’appello di Genova in diversa sezione e diversa composizione – che dovrà anche occuparsi delle spese del presente giudizio - quale giudice di rinvio dovrà attenersi a tale principio di diritto.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese processuali, alla Corte d’appello di Genova.

Così deciso in Roma il 12 luglio 2023

Il Presidente

Danilo Sestini

