

Con ordinanza n. 21205 del 5 luglio 2022, la sesta sezione civile, terza sottosezione, della Corte di Cassazione ha dato continuità al costante principio di diritto secondo cui il notaio incaricato della stipula di un contratto avente ad oggetto diritti reali su beni immobili non può limitarsi ad accertare la volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, essendo tenuto a compiere l'attività necessaria ad assicurare la serietà e certezza dei relativi effetti tipici, e il risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse, dal momento che contenuto essenziale della sua prestazione professionale è l'obbligo di informazione e consiglio (cfr. Cass. civ. 15 febbraio 2022, n. 4911, con cui è stata confermata la sentenza di merito che aveva ravvisato la responsabilità professionale di un notaio il quale, in sede di stipulazione di un contratto di mutuo ipotecario, aveva omesso di accertare che l'immobile ipotecato era incommerciabile, in quanto gravato da usi civici non affrancati); parimenti ha ribadito che per il rogante incaricato la violazione dell'obbligo di consiglio è fonte di responsabilità traducendosi nella violazione delle clausole generali di buona fede oggettiva e correttezza, ex artt. 1175 e 1375 c.c., quali criteri determinativi e integrativi della prestazione contrattuale, che impongono il compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della parte (cfr. Cass., 04/03/2022, n. 7185, in cui si discorre di obbligo di consiglio e dissuasione richiamando Cass., 16/03/2021, n. 7283: si trattava nel primo caso della conferma della sentenza di merito che aveva ritenuto responsabile, per inadempimento del contratto (l'opera professionale, il notaio, il quale aveva rogato quattro atti di compravendita – con previsione di pagamento rateale e clausola di rinuncia della venditrice all'iscrizione di ipoteca legale – e, lo stesso giorno e nei due giorni successivi, aveva rogato altri quattro atti di rivendita a terzi dei medesimi cespiti da parte dello stesso acquirente, spogliatosi così dei beni costituenti garanzia patrimoniale generica per il pagamento del prezzo; nel secondo caso è stata pronunciata la cassazione della sentenza che aveva escluso la responsabilità professionale di un notaio rogante un atto di compravendita immobiliare senza compiere le opportune indagini in ordine al titolo di proprietà dell'immobile acquistato per usucapione dal venditore in forza di una sentenza di primo grado che, benché trascritta, era stata impugnata e, quindi, non recava l'attestazione di passaggio in giudicato, censurando anche l'affermazione del giudice di secondo grado per la quale l'informazione sulla definitività della menzionata sentenza fosse una nozione "alla portata di tutti"); i suddetti principi si affiancano a quelli, altrettanto pacifici, per cui il notaio non può interferire nella valutazione della convenienza negoziale riservata alle parti: e così si è affermato che il notaio che inserisca, nella redazione dell'atto pubblico di trasferimento immobiliare, la dichiarazione della parte venditrice, accettata dall'acquirente, di estinzione del debito garantito da ipoteca sull'immobile, con impegno a provvedere alla cancellazione di quest'ultima a propria cura e spese, non risponde per la mancata veridicità della dichiarazione poiché non è tenuto ad alcuna attività accertativa a fronte di un'espressione del potere valutativo del contraente, al quale solo spetta apprezzare il rischio di quell'operazione negoziale (Cass. civ. 27 gennaio 2015, n. 21792).

Il punto di equilibrio della ricostruzione del perimetro di responsabilità è in altri termini quello per cui, quando lo scopo pratica dell'atto è messo a rischio da mancate verifiche o dalle dinamiche tecniche proprie della negozialità, il notaio deve rispondere anche per omessa informazione oltre che per difetto delle doverose attività di accertamento in specie con riguardo alla presenza di formalità pregiudizievoli così come, specularmente, allo svuotamento delle correlative garanzie; mentre quando si è di fronte a impegni negoziali espressi, soggetti ad apprezzamento di affidabilità e convenienza, come quello alla cancellazione delle stesse e riscontrate formalità, il notaio non può rispondere del susseguente inadempimento della parte obbligata; in questo senso è stato rimarcato che «il compratore non può pretendere di riversare sul notaio rogante le conseguenze dell'inadempimento del venditore rispetto all'obbligo assunto di procedere alla cancellazione dell'ipoteca pregiudizievole esistente sul bene e verificata dal notaio stesso. Né può affermarsi che l'obbligo per il notaio di dissuasione del cliente dalla stipula dell'atto sussista non soltanto nell'ipotesi di constatazione della presenza di iscrizioni pregiudizievoli, ma anche nel senso di indurre il compratore a non confidare nell'adempimento del venditore rispetto agli impegni presi di estinguere tali iscrizioni: il c.d. "dovere di consiglio", deontologicamente imposto al notaio, investe solo le conseguenze giuridiche della prestazione a lui richiesta, e non pure le circostanze di fatto dell'affare concluso, tra le quali rientrano i rischi economici dello stesso, la cui valutazione è rimessa in via esclusiva al prudente apprezzamento delle parti» (Cass. civ. 11 maggio 2016, n. 9660, pagg. 8-9, in cui si richiama Cass. civ. 5 giugno 2015, n. 11665).

Riferimenti Normativi:

- art. 1175 c.c.
- art. 1176 c.c.
- art. 1375 c.c.