

Con sentenza n. 34949 del 30 dicembre 2024, la terza sezione civile della Corte di Cassazione ha ricordato che la giurisprudenza di legittimità ha più volte evidenziato che nell'ipotesi in cui al notaio venga richiesta la 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 attraverso la loro visura, costituisce, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi e, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto medesimo. Conseguentemente, l'inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio dà luogo a responsabilità contrattuale 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, e, stante il suddetto obbligo, non è ontologicamente configurabile il concorso colposo del danneggiato ex art. 1227 c.c. (Cass. civ., sez. III, 12 giugno 2020, n. 11296; Cass. civ., sez. III, 28 novembre 2007, n. 24733). Nello stesso solco, più di recente, è stato affermato che l'obbligo di consiglio alle parti, gravante sul notaio e derivante dagli obblighi di correttezza e buona fede oggettiva nell'esecuzione del contratto, quali criteri determinativi ed integrativi della prestazione contrattuale, non si esaurisce nell'obbligo di chiarimento rispetto alle clausole di contenuto ambiguo presenti nell'atto rogato ed impone al notaio di dare in ogni caso informazioni ai clienti sugli effetti e sul risultato pratico dell'atto rogato e sulla corrispondenza di essi alla volontà manifestata dalle parti, dovendo il notaio garantire l'attitudine dell'atto ad assicurare il conseguimento del suo scopo tipico e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto (cfr. in tale senso, più di recente, Cass. civ., sez. II, 2 agosto 2023, n. 23600 che, in applicazione del principio di cui in massima, in relazione al rogito di una compravendita immobiliare con accollo da parte del compratore delle residue rate del mutuo ipotecario stipulato dalla parte venditrice e contestuale rilascio di quietanza di saldo del prezzo e rinuncia all'ipoteca legale, la S.C. ha ritenuto configurabile l'obbligo del notaio di informare il venditore circa l'effetto non liberatorio di tale accollo, nonostante che il contratto riproducesse la disposizione del capitolato di mutuo che prevedeva la necessità di un'espressa dichiarazione dell'istituto di credito mutuante ai fini della liberazione del debitore originario). Il caso in esame pone la seguente questione: se l'obbligo accessorio gravante sul notaio circa la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura possa essere limitato al ventennio. Ebbene, per la Suprema Corte, se detto obbligo accessorio va rapportato "allo scopo tipico dell'atto" (nella specie di compravendita immobiliare) e "al risultato pratico voluto dalle parti" ovvero quello di acquistare un bene libero da vincoli e pesi pregiudizievoli (cfr. Cass. civ., sez. VI-3, 5 luglio 2022, n. 21205), il termine cui risalire non può essere limitato al ventennio antecedente. Va pur ammesso che il dato temporale dei venti anni risulta significativo in ordine a diverse fattispecie. Ad esempio, ai fini dell'usucapione del bene, per cui il decorso di tale tempo senza passaggi di proprietà fa presumere che il dante causa, al di là del suo acquisto a titolo derivativo, sia anche divenuto proprietario a titolo originario e questo assicura il compratore che l'acquisto sia a domino; tuttavia il notaio è comunque tenuto a risalire all'acquisto a titolo derivativo precedente, perché la "certezza dell'atto giuridico da rogarsi" è assicurata solo dalla continuità delle trascrizioni (art. 2650 c.c.), per cui, se egli dubita dell'esistenza di un valido titolo a titolo derivativo, è tenuto a dirlo all'acquirente; ciò non vuol dire che il notaio non possa ricevere un atto ove il venditore si assuma semplice proprietario per usucapione e manchi il relativo accertamento giurisdizionale, ma se intende farlo deve avvertire l'acquirente dei rischi connessi all'acquisto, pena la responsabilità disciplinare (Cass. civ. 11186/21 e Cass. civ. 32147/18; addirittura è consentito accertare l'usucapione con accordo di mediazione con sottoscrizione del processo verbale autenticato da un pubblico ufficiale v. n. 12 bis dell'art. 2643, comma 1, c.c., introdotto dall'art. 84-bis, D.L. 21 giugno 2013, n. 69, conv. in L. 9 agosto 2013 n. 98). È inoltre dato temporale significativo in tema di ipoteca, atteso che essa deve essere rinnovata ogni venti anni altrimenti si estingue (art. 2847 c.c.) nonché secondo la previsione degli artt. 2668 bis e 2668 ter c.c., come introdotti dall'art. 62, L. 18 giugno 2009 n. 69, pure per la trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili, sicché, a seguito dell'introduzione delle ricordate disposizioni codicistiche, le visure relative all'ultimo ventennio che non contengano queste formalità attestano di fatto che tali pesi non sussistono, in quanto pur se un tempo esistenti sono venuti meno per mancata rinnovazione.

Riferimenti Normativi:

- art. 1176, c.c.



L'obbligo accessorio gravante sul notaio circa la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene non sempre può essere limitato al ventennio

Diritto civile Obbligazioni

Giovanna Spirito

30 | 12 | 2024

- art. 1227, c.c.