

## Responsabilità civile

---

### ***Responsabilità del notaio rogante per omessa verifica delle iscrizioni ipotecarie***

di **Emanuela Ruffo**

[Cass. civ., sez. terza, 21/01/2020, n. 1270, Pres. De Stefano, Est. Iannello](#)

**Omessa verifica di iscrizione ipotecaria sull'immobile compravenduto – Responsabilità notaio rogante – Risarcimento del danno – Condanna del notaio alla cancellazione della formalità non rilevata - Condizioni**

[1] Nel caso in cui il notaio rogante non adempia all'obbligazione di verificare l'esistenza di iscrizioni ipotecarie relative all'immobile compravenduto, dichiarando come libero un bene che risulta, invece, gravato da ipoteca, il risarcimento del danno conseguente può essere disposto anche in forma specifica, mediante condanna del medesimo notaio alla cancellazione della formalità non rilevata, a condizione che sia possibile ottenere il consenso del creditore e che l'incombente non sia eccessivamente gravoso, avuto riguardo sia alla natura dell'attività occorrente allo scopo sia all'entità della somma da pagare in rapporto all'ammontare del danno.

#### **Disposizioni applicate**

Art. 2058 c.c.

#### **CASO**

Con contratto di compravendita immobiliare, il venditore vendeva un immobile garantendone la libertà da oneri, vincoli e pesi di qualsiasi natura. Tuttavia successivamente emergeva l'esistenza di un'ipoteca iscritta qualche mese prima rispetto alla vendita.

L'acquirente citava quindi in giudizio il notaio rogante e il venditore, per veder riconosciuto il risarcimento del danno e la restituzione dei compensi versati al primo in ragione dell'incarico.

Il Tribunale condannava entrambi in solido al pagamento di una somma a titolo di risarcimento del danno, rigettando le domande dirette a ottenere la condanna di entrambi i convenuti anche a provvedere alla cancellazione dell'ipoteca e del notaio alla restituzione dei compensi corrisposti.

La Corte d'Appello adita non condannava il notaio alla cancellazione della formalità

ipotecaria, in quanto il suo inadempimento *“ha ad oggetto una differente obbligazione rispetto a quella in esame”*. Con riferimento invece alla domanda volta ad ottenere la restituzione dei compensi corrisposti allo stesso, osservava che *“l’incarico è stato comunque espletato dal notaio, il cui inadempimento ha costituito il fondamento della condanna di quest’ultimo al risarcimento del danno”*.

L’acquirente impugnava quindi la sentenza avanti la Suprema Corte.

## SOLUZIONE

La Suprema Corte ha condannato il notaio rogante a cancellare la formalità ipotecaria a propria cura e spese, mentre non ha accolto la domanda di condanna alla restituzione dei compensi ricevuti, che sarebbe stata legittima solo laddove fosse stata richiesta anche la risoluzione del contratto (domanda tuttavia non azionata, nel caso di specie, dall’acquirente).

## QUESTIONI

La sentenza impugnata esamina un caso di **responsabilità del notaio per omesso compimento delle operazioni preparatorie all’atto** da compiersi, volte quest’ultime ad assicurare serietà e certezza degli effetti dell’atto. Nel caso di specie il notaio ha omesso di verificare le iscrizioni ipotecarie sull’immobile compravenduto.

Mette conto preliminarmente evidenziare che la giurisprudenza di legittimità ormai pacificamente riconosce in capo al notaio rogante – anche in assenza di espresso e specifico incarico al riguardo – **l’obbligo di compiere le attività accessorie e successive necessarie** per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, l’effettuazione delle c.d. visure catastali e ipotecarie, allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà (cfr. Cass. 2861/1969; Cass. 10493/1999; Cass. 547/2002; Cass. 15305/2013; Cass. 21953/2017).

La sussistenza di tale obbligo è stata dapprima argomentata, dalla giurisprudenza, dal combinato disposto di cui all’art. 2913 c.c. e art. 28 Legge Notarile, in ragione della funzione pubblica del notaio, ovvero da quello di cui agli artt. 4 (secondo cui alle domande di voltura debbono essere acquisiti i certificati catastali) e 14 (che fa obbligo al notaio di chiedere la voltura) del D.P.R. n. 640/1972, in base al quale il notaio è tenuto ad espletare attività di verifica catastale e ipotecaria volta ad accertare la condizione giuridica e il valore dell’immobile, da tenersi distinta dalla normale indagine giuridica occorrente per la stipulazione dell’atto (cfr. Cass. 13825/2004).

Successivamente la giurisprudenza ha sottolineato che l’opera professionale di cui è richiesto il notaio non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell’atto ma si estende alle attività preparatorie e successive volte ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell’atto e del risultato pratico perseguito dalle parti (cfr. Cass. SS.UU. 13617/2012).

La responsabilità del notaio rimarrebbe **esclusa solo in caso di espresso esonero** – per motivi di urgenza o per altre ragioni – da tale incombenza, attraverso l’inserimento di una clausola specifica nel contratto (cfr. Cass. 5868/2006).

Nel caso di specie è risultato incontestato l’inadempimento del notaio rogante, il quale ha omesso di verificare l’esistenza dell’ipoteca iscritta sull’immobile oggetto di compravendita.

In sede di legittimità il ricorrente ha quindi chiesto *in primis* la riforma della sentenza della Corte d’Appello, nella parte in cui ha rigettato la domanda di condanna del notaio alla cancellazione della formalità ipotecaria.

Secondo la ricostruzione della Corte d’Appello, il risarcimento in forma specifica non sarebbe invocabile a carico del notaio per avere l’obbligazione di quest’ultimo un contenuto diverso. Il ricorrente ha tuttavia sostenuto che tale argomentazione sarebbe in contrasto con la giurisprudenza di legittimità che riconosce in maniera univoca il diritto del cliente di non pagare ex art. 1460 c.c., qualora il professionista non abbia correttamente adempiuto alla propria obbligazione e, se vi abbia adempiuto, quello di richiedere la restituzione ex art. 2033 c.c. di quanto già versato.

Nel merito, la Suprema Corte ha accolto il motivo di ricorso, richiamando uno specifico orientamento giurisprudenziale che **ha riconosciuto il risarcimento in forma specifica** in capo al notaio ***“a condizione, tuttavia, che vi sia la possibilità di ottenere, a tal fine, il consenso del creditore procedente e che il relativo incombente non sia eccessivamente gravoso, sia per la natura dell’attività occorrente, che per la congruità, rispetto al danno, della somma da pagare”*** (cfr. Cass. 1330/2004; Cass. 14813/2006; Cass. 15726/2010; Cass. 903/2013).

Il giudice di legittimità ha quindi affermato che il principio invocato dalla Corte d’Appello non troverebbe alcun fondamento nel sistema giuridico, se solo si considera che la condanna al risarcimento in forma specifica non presuppone affatto che la prestazione da compiere a tal fine (ossia ripristinare al situazione che si sarebbe avuta senza l’illecito) fosse posta già ad oggetto dell’obbligo contrattuale inadempimento, essendo agevole rilevare che se così fosse tale forma di risarcimento non sarebbe mai percorribile in ipotesi di responsabilità extracontrattuale.

La Corte di Cassazione ha accolto quindi la domanda di condanna al risarcimento in forma specifica (i.e. cancellazione dell’iscrizione ipotecaria a cura e spese del notaio), solo a condizione che vi sia la possibilità di ottenere il consenso del creditore e ciò non risulti eccessivamente oneroso per il notaio.

In secondo luogo, il ricorrente ha reiterato in sede di legittimità la **domanda di condanna del notaio alla restituzione dei compensi** percepiti in funzione dell’incarico.

Sul punto, la Suprema Corte ha affermato che la restituzione dei compensi potrebbe riconoscersi solo in caso di risoluzione del contratto, sempre che ne ricorrano i presupposti.

Nel caso di specie, il ricorrente non ha agito per la risoluzione del contratto, mentre l'inadempimento è stato espressamente dedotto a fondamento solo della domanda risarcitoria. Pertanto la domanda di restituzione dei compensi **è stata rigettata**.

Seminario di specializzazione

## INDICATORI “NUMERICI” DELLA CRISI D’IMPRESA E VALUTAZIONI ECONOMICHE

 Disponibile anche in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)