

AVV. GIUSEPPE MINUTOLI

Patrocinante in Cassazione

Viale Liegi 1C - 00198 Roma

Tel 0644291579 fax 1786036106 Cell. 3386346494

Con l'articolo di oggi vengo a riprendere le questioni attinenti all'affrancazione ed ad approfondire alcuni aspetti che finora erano rimasti a margine della vicenda.

In particolare vorrei fornire alcune riflessioni sulla responsabilità notarile alla luce dell'ordinanza n. 1270/20 emessa dalla VI Sezione Civile della Corte di Cassazione.

La pronuncia della Corte riguarda un caso di responsabilità notarile che ha investito direttamente il mio studio legale e riguarda la responsabilità di un notaio per l'omissione di visure su un immobile che sarebbe stato dichiarato libero da pesi, gravami e vincoli.

La questione anche se non coinvolge direttamente le problematiche proprie dell'affrancazione, ha risvolti che facilmente potranno essere estesi anche a suddetti casi in quanto le convenzioni sono atti pubblici, presenti sui precedenti atti di compravendita ed iscritte, con formalità, presso le conservatorie. Ragione per cui, le linee generali enucleate dalla Corte potrebbero estendersi anche alle fattispecie che ci interessano, in ragione del tipo di responsabilità ascrivibile alla prestazione fornita dal notaio.

La vicenda sorge da un procedimento che ha sollevato la responsabilità contrattuale ed extracontrattuale del notaio in primo e secondo grado di giudizio per non aver correttamente adempiuto il mandato conferitogli.

Sia nel processo di primo che di secondo grado la responsabilità del professionista era stata notevolmente attenuata, se non addirittura esclusa dalla Corte di Appello di Roma, in quanto il notaio avrebbe, comunque, compiuto i propri uffici.

Attraverso il ricorso in Cassazione si sollevava la circostanza che la responsabilità notarile era evidente nel momento in cui il professionista non aveva rilevato l'esistenza di un gravame sull'immobile, circostanza che a detta dello scrivente faceva sorgere il conseguente obbligo risarcitorio.

Accogliendo il primo dei tre motivi di ricorso la Corte riscontrava che le posizioni espresse dalla Corte di Appello di Roma fossero in contrasto con la precedente giurisprudenza di legittimità espressa dalla Cassazione e ne cassava la pronuncia.

In particolare nell'ordinanza n. 1270 la Corte, nel delineare i canoni della responsabilità notarile, afferma: *"nel caso in cui il notaio rogante non verificchi l'esistenza di iscrizioni ... relative all'immobile, dichiarando libero un bene che risulta, invece, gravato ... il risarcimento del danno*



*conseguente può essere disposto anche in forma specifica mediante la condanna del notaio alla cancellazione della formalità non rilevata ... a condizione che vi sia la possibilità di ottenere il consenso del creditore ... e che il relativo incombente non sia **eccessivamente gravoso**... sia per la natura dell'attività occorrente che per la congruità rispetto al danno".*

Altro elemento di responsabilità che la Corte evidenzia è la restituzione del compenso avuto, ex art. 1458 c.c., poiché secondo il giudice di legittimità sarebbe stato possibile chiedere giudizialmente la risoluzione per inadempimento.

Dall'ordinanza emessa, la quale appare estremamente chiara nel definire le questioni, si comprendono agevolmente diverse cose che, *mutatis mutandis*, potranno estendersi anche alla responsabilità notarile nelle compravendite nelle quali erano presenti dei vincoli alla libera circolazione del bene immobile giuste disposizioni di cui alle convenzioni, alla legge n. 167/62, alla legge n. 865/71 e alla legge n. 448/98 (volgarmente chiamati affrancazione).

1. Per la Cassazione il notaio aveva l'obbligo di rilevare i gravami presenti e pendenti sull'immobile e non procedere alla compravendita ovvero stipulare ad un prezzo inferiore. Questo è un principio che, tutti noi interessati dalla vicenda, abbiamo sempre affermato.

2. Sempre per gli Ermellini nel momento in cui il notaio non ha rilevato la presenza del gravame, sarà tenuto alla sua cancellazione, a titolo di risarcimento del danno, e sempre che tale obbligazione non sia eccessivamente gravosa rispetto all'adempimento a lui richiesto.

In definitiva il notaio dovrà disporre tutti gli atti relativi alla cancellazione dell'affrancazione - ovvero dovrà disporre la cancellazione a sua cura e spese - ma non potrà essere condannato al pagamento dell'integrale obbligazione - ovvero corrispondere al Comune di Roma la somma necessaria ad affrancare il bene. In definitiva secondo la Corte il notaio sarebbe obbligato a disporre e pagare gli atti pubblici relativi all'affrancazione, alla sua registrazione e quindi stipulare una nuova convenzione con il Comune, ma rimarrà a carico del cittadino il pagamento della somma individuata dal Comune e necessaria ad affrancare l'immobile.

3. In ragione degli inadempimenti di cui sopra e del danno contrattuale ed extracontrattuale da essi derivante, la Corte ha ritenuto che il notaio debba restituire le somme a lui corrisposte a titolo di onorario e compenso, in quanto,



Avv. MINUTOLI

pur avendo svolto l'attività richiesta, l'adempimento dell'obbligazione di mandato ricevuta non è stata diligentemente eseguita.

Orbene dal principio espresso ci si domanda se, nel caso di specie, a titolo di danno extracontrattuale derivante dall'inadempimento e derivante dalla relativa risoluzione, dalle competenze che il notaio sarà chiamato a restituire, dovranno essere espunte le somme corrisposte a titolo di tassazione, atteso che la negligenza notarile ha coinvolto anche i maggiori importi che a titolo di tassazione il cittadino è stato costretto a pagare in ragione del diverso valore di mercato a cui doveva essere disposto il rogito. In definitiva ci si domanda se possa enuclearsi un danno extracontrattuale derivante dall'inadempimento del professionista e se questo danno si estenda anche a tale aspetto.

Stante questo si ritiene che l'ordinanza emessa sia un buon viatico per comprendere la responsabilità professionale a carico della categoria e, de relato, determinarne l'esatto coinvolgimento nella vicenda ed i confini delle possibili azioni da poter intraprendere in futuro.

Roma 27 marzo 2020

Avv. Giuseppe Minutoli