

Civile Ord. Sez. 3 Num. 17028 Anno 2026
Presidente: GRAZIOSI CHIARA
Relatore: CRICENTI GIUSEPPE
Data pubblicazione: 30/05/2026

Consigliere

Consigliere

Consigliere

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 16343/2023 R.G. proposto da:

Leso Roberto, rappresentato e difeso dall'avvocato Paolo Pasetto

-ricorrente-

contro

Bragantini Danilo, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Lombardo

-controricorrente-

e contro

Penelope SPV s.r.l., rappresentata e difesa dall'avvocato Aldo Bulgarelli

-controricorrente-

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Venezia n. 1156/2023 depositata il 24 maggio 2023;
udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 7 maggio 2026 dal Consigliere Giuseppe Cricenti:

FATTI DI CAUSA

1.- La controversia trae origine da un contratto di mutuo fondiario stipulato in data 19 marzo 2004, rogato dal notaio Roberto Leso. Con tale atto, una banca erogava un mutuo a due debitori principali, assistito dalla garanzia di un terzo, il quale concedeva ipoteca volontaria su un complesso immobiliare di sua proprietà.

Nel 2018, la banca ha avviato un'azione esecutiva tramite pignoramento immobiliare nei confronti del terzo datore di ipoteca. Nell'atto di pignoramento, il complesso immobiliare veniva identificato con dati catastali (in particolare, i numeri di subalterno) diversi da quelli indicati nell'originario atto di costituzione dell'ipoteca del 2004. La discrepanza era dovuta a variazioni catastali intervenute nel tempo, che avevano portato alla soppressione di alcuni subalterni originari e alla creazione di nuovi.

Il garante si è opposto all'esecuzione, eccependo l'invalidità dell'ipoteca a causa dell'errata indicazione dei subalterni e sostenendo che ciò determinava incertezza sui beni effettivamente gravati dal vincolo.

Successivamente al pignoramento, nel giudizio di opposizione si è costituita Penelope SPV S.r.l. (di seguito, "Penelope"), la quale aveva acquistato il credito dalla banca originaria nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione ai sensi della Legge n. 130/1999.

Penelope ha chiesto, in via principale, il rigetto dell'opposizione del garante e, in via subordinata, l'accertamento della responsabilità professionale del notaio per i danni derivanti dalla presunta invalidità dell'ipoteca, fondando la domanda di risarcimento su una ipotesi di "contatto sociale" con il notaio. Quest'ultimo, chiamato in causa, si è difeso adducendo la piena validità dell'ipoteca e argomentando che, nonostante l'inesattezza dei subalterni,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

non sussisteva alcuna incertezza sull'identità del bene gravato, trattandosi dell'unico complesso immobiliare di proprietà del garante. Ha inoltre eccepito l'abuso del diritto da parte del garante e ha contestato la sussistenza di un "contatto sociale" con Penelope, società costituita solo nel 2018 e quindi inesistente all'epoca della stipula dell'atto.

2.- Il Tribunale di Verona, espletata una consulenza tecnica d'ufficio, ha concluso dichiarando la nullità parziale dell'ipoteca (ritenendola valida solo per un subalterno rimasto invariato) e condannando il notaio a risarcire a Penelope un danno quantificato in misura pari alla differenza tra l'ammontare del credito e il valore di stima del subalterno validamente ipotecato.

3. - Il Leso ha impugnato la sentenza dinanzi alla Corte d'appello di Venezia, riproponendo le proprie difese sulla validità dell'ipoteca, sull'insussistenza della responsabilità da contatto sociale e sulla quantificazione del danno.

La Corte d'appello ha rigettato il gravame. In particolare, ha ritenuto che l'errata indicazione dei dati catastali determinasse incertezza sull'identità dei beni, causando la nullità dell'iscrizione ai sensi dell'art. 2841 c.c. Ha inoltre affermato la sussistenza della responsabilità del notaio da "contatto sociale" anche nei confronti di un soggetto, come Penelope, costituitosi in epoca successiva all'atto, in quanto l'attività notarile è finalizzata a tutelare l'affidamento di una platea indeterminata di soggetti, inclusi i futuri cessionari del credito. Infine, ha confermato la quantificazione del danno e l'onere del Leso di provare la possibilità di un soddisfacimento alternativo del credito.

4.- Il Leso ha proposto ricorso con quattro motivi, illustrato anche con memoria, di cui chiedono il rigetto con rispettivo controricorso sia Penelope, sia il terzo datore di ipoteca, Danilo Bragantini, che pure ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- *La ratio decidendi*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Quanto alla responsabilità del notaio per l'iscrizione di ipoteca su un bene non chiaramente identificabile, il giudice d'appello ha osservato che, ai sensi degli artt. 2809 e 2826 c.c., l'ipoteca deve essere iscritta su beni "specialmente indicati". L'art. 2841 c.c. sanziona con l'invalidità dell'iscrizione ogni inesattezza che renda incerta l'identità dei beni gravati.

Nella fattispecie, sebbene contenesse una descrizione generica dell'immobile, l'atto si affidava ai dati catastali per l'esatta individuazione dei beni. Poiché tali dati erano errati (indicavano subalterni soppressi e non più esistenti), l'atto risultava intrinsecamente incerto.

Il giudice d'appello ha accertato inoltre che l'ipoteca era stata iscritta su quattro specifici subalterni, non sull'intera particella. Pertanto, il fatto che i nuovi manufatti sorgessero sulla medesima particella non sanava l'incertezza derivante dall'errata indicazione dei subalterni. La volontà di ipotecare l'intero bene non può superare il requisito formale della corretta e certa identificazione. Né poteva applicarsi la clausola sulle "nuove costruzioni", in quanto tale clausola, che estende l'ipoteca a "nuove costruzioni", opera per le modifiche successive all'iscrizione (art. 2811 c.c.), non per quelle antecedenti, che richiedono una specifica indicazione per non violare il principio di specialità.

Quanto al rapporto tra il Leso e Penelope, che lo ha convenuto in giudizio, il primo sosteneva di non poter essere ritenuto responsabile nei confronti della seconda, in quanto questa non era parte del contratto di mutuo e, soprattutto, non esisteva al momento della prestazione professionale del notaio (2004), escludendo così la possibilità di un "contatto sociale".

La Corte d'appello ha respinto il motivo, estendendo la portata della responsabilità da contatto sociale sulla base dei seguenti principi.

Innanzitutto, in base ad una funzione protettiva della prestazione professionale. Per le professioni "protette", come quella notarile, gli obblighi di diligenza non tutelano solo il committente, ma anche una platea più ampia di soggetti che fanno affidamento sulla correttezza della prestazione.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

E l'iscrizione ipotecaria è funzionale alla tutela e alla circolazione del credito. La sua validità e opponibilità creano certezze non solo per le parti originarie, ma anche per i terzi, inclusi i futuri cessionari del credito.

Per queste ragioni, la Corte territoriale dichiara che la responsabilità del notaio sussiste anche nei confronti di un soggetto costituito in epoca successiva, poiché l'attività professionale è finalizzata a garantire l'affidamento di una platea indeterminata di soggetti.

La *ratio decidendi* è censurata con quattro motivi di ricorso.

2.- Il primo motivo denuncia la violazione dell'art. 2841 c.c. e, in subordine, l'omesso esame di un fatto decisivo, costituito dalle risultanze della consulenza d'ufficio.

2.1. – La Corte d'appello avrebbe errato nel ritenere l'ipoteca invalida basandosi unicamente sul dato formale dell'inesattezza dei riferimenti catastali. Secondo la prospettazione difensiva, l'art. 2841 c.c. sancisce la nullità dell'iscrizione solo se l'inesattezza induce un'effettiva e sostanziale incertezza sull'identità dei beni gravati. Il giudice di merito, invece, si sarebbe fermato a un'analisi formale, senza indagare se, nel caso concreto, fosse comunque possibile identificare con certezza il bene che il garante intendeva ipotecare.

A sostegno di ciò si adduce che la Corte territoriale avrebbe omesso di esaminare le conclusioni della relazione della consulenza d'ufficio, da cui sarebbe emersa la corrispondenza sostanziale tra il compendio immobiliare descritto nell'atto di ipoteca (con i vecchi subalterni) e quello oggetto di pignoramento (con i nuovi subalterni). La relazione, infatti, affermava: <<*È di tutta evidenza che sotto l'aspetto dell'interesse del compendio, inteso come lotto di terreno con sopra dei fabbricati in senso generico, ancorché vi siano subalterni diversi, vi sia corrispondenza tra quanto indicato nell'ipoteca con l'atto del 19.03.2004 repertorio n. 1720 notaio Roberto Leso di Vigasio e quanto trascritto nel pignoramento al n. 21340/14711 del 01.06.2018*>>.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

L'omesso esame di tale fatto, ritenuto decisivo, integrerebbe il vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

2.2.- Il motivo è infondato.

Dalla motivazione della sentenza (in particolare pp. 8-9) si evince agevolmente che il giudice di appello non si è limitato a prendere atto della difformità formale tra l'identificazione del bene nell'atto di ipoteca e gli effettivi estremi identificativi di esso. Piuttosto, ha valutato tale difformità sul piano concreto, accertando che la difformità rendeva difficile l'identificazione del bene: << Deve quindi ribadirsi che l'errata indicazione degli estremi catastali - in quanto idonea ad escludere la possibilità di individuare con certezza, nonostante l'uso dell'ordinaria diligenza, i beni ipotecati - ha determinato l'invalidità dell'ipoteca >> (p. 9).

Si tratta di un accertamento in fatto che in questa sede non può essere direttamente messo in discussione, proponendo un accertamento di tipo diverso e contrario, ovvero obiettando che, invece, il bene oggetto di ipoteca era facilmente identificabile nonostante la diversità di estremi catastali. L'accertamento in fatto è, d'altronde, motivato adeguatamente e dunque qui insindacabile.

Né può dirsi che disattenda le risultanze della consulenza tecnica, che, per come riportato dallo stesso ricorrente, sono nel senso che il bene oggetto di ipoteca corrisponde << sotto l'aspetto della interezza >>, ma non nei suoi dati identificativi.

3.- Il secondo motivo lamenta la violazione degli artt. 1173 e 1218 c.c. in materia di responsabilità da "contatto sociale".

3.1. - Si censura che la Corte d'appello ha esteso tale forma di responsabilità ad un soggetto, Penelope, che non esisteva al momento in cui la prestazione professionale del notaio è stata resa (2004).

La teoria del "contatto sociale qualificato" presupporrebbe l'instaurarsi di una relazione tra due soggetti, da cui scaturiscono obblighi di protezione e

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

un ragionevole affidamento. Tale relazione non avrebbe potuto sorgere nei confronti di un'entità giuridica inesistente.

Si aggiunge che la responsabilità da "contatto sociale" nasce solo "laddove vi sia un contatto tra le parti che genera obblighi di informazione e di protezione, anche se non ancora di prestazione" (Cass. n. 14188/2016). Pertanto, non essendovi stato alcun "contatto" tra il notaio e Penelope, non può configurarsi un'obbligazione e, di conseguenza, una responsabilità per inadempimento ex art. 1218 c.c. L'eventuale responsabilità del notaio per "contatto sociale" poteva sussistere solo nei confronti della banca originaria, parte del contratto di mutuo.

3.2.- Il motivo è infondato, ma occorre compiere una precisazione.

La sentenza d'appello fa leva su un precedente di questa Suprema Corte in cui si afferma che <<il notaio che, nella autenticazione di una procura speciale a vendere preparatoria del successivo contratto traslativo, violi il dovere di diligenza qualificata impostogli ai fini dell'identificazione del soggetto che rilascia detta procura, può essere chiamato a rispondere, a titolo di responsabilità contrattuale, in applicazione dei principi in tema di cd. contatto sociale qualificato, anche dei danni cagionati al terzo interessato all'acquisto in conseguenza di tale negligente identificazione, poiché il contratto d'opera professionale finalizzato al rilascio della procura speciale, benché formalmente concluso fra il notaio e il futuro venditore ed avente ad oggetto un negozio unilaterale, è fonte di obblighi di protezione pure nei confronti dell'aspirante compratore, il quale va qualificato come "terzo protetto dal contratto">> (Cass. 7746/2020).

Questa massima viene invocata dalla Corte territoriale per affermare una sorta di contatto sociale tra il notaio e la società che lo ha convenuto in giudizio, ancorché quest'ultima al momento della stipula dell'atto - e dunque della condotta del notaio - non fosse ancora costituita e non esistesse affatto.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

La particolarità qui sta nel fatto che la banca ha ceduto a Penelope il suo credito verso il mutuatario, compresa la garanzia accessoria (l'ipoteca). Ma l'ipoteca, per come si è visto, si è rivelata nulla o inefficace, essendo stata iscritta su un bene non identificabile esattamente.

Date queste circostanze, Penelope avrebbe in astratto, comunque, la facoltà di esercitare azione di inadempimento nei confronti del cedente, che ha ceduto un credito assistito da garanzia nulla o inefficace (Cass. 11583/2020). Ma ciò non toglie che possa esercitare azione anche contro il notaio. Tuttavia, una tale azione non è giustificata da responsabilità da contatto sociale, bensì da responsabilità aquiliana. Per dimostrare tale assunto serve fare un chiarimento sulla figura del contatto sociale. Non è questa la sede per metterne in discussione il suo fondamento concettuale, ma perlomeno necessita chiarirne il contenuto.

Quello del contatto sociale è, innanzitutto, uno schema che serve ad affermare la responsabilità contrattuale, pur laddove non sussiste formalmente un contratto, ma comunque – si vedrà meglio in seguito – un contatto significativo tra le parti. Il che ha una prima ed intuitiva conseguenza: che dove sussiste un contratto, non sussiste contatto sociale; e in quel caso l'obbligazione sorge dal contratto stesso. E ciò anche nella ipotesi di <<contratto con effetti protettivi verso il terzo>>. Non si intende ora entrare nel merito di tale figura, ma se si ammette che un contratto possa, in alcuni casi, avere effetti protettivi verso il terzo, questi di conseguenza avrà azione contrattuale, e non occorrerà ipotizzare un contatto sociale con il contraente inadempiente (il cui inadempimento ha leso il terzo) per rendere quest'ultimo responsabile verso il terzo.

Con la conseguenza, dunque, che l'affermazione per cui <<il contratto d'opera professionale finalizzato al rilascio della procura speciale, benché formalmente concluso fra il notaio e il futuro venditore ed avente ad oggetto un negozio unilaterale, è fonte di obblighi di protezione pure nei confronti dell'aspirante compratore, il quale va qualificato come "terzo protetto dal

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

contratto">> (Cass. 7746/2020) va precisata: l'affermazione che si tratti di un contratto con effetti protettivi verso terzi è incompatibile con l'affermazione che si tratti di un contatto sociale. Se la parte ha obbligazione anche verso il terzo, questi conseguentemente agisce sulla base del contratto, fonte di quella obbligazione, e non v'è ragione alcuna di ipotizzare invece che abbia azione sulla base di un contatto sociale. Si ricorderà, e si vedrà meglio, che il contatto sociale nasce all'interno del più generale schema del rapporto contrattuale di fatto: è un contatto che non basta ad assurgere a contratto, per difetto di un qualche essenziale elemento, e che tuttavia è riconducibile alla disciplina contrattuale; però, se un contratto è stato formalmente stipulato ed i suoi effetti riguardano anche il terzo, l'obbligo della parte deriva dal contratto direttamente e non da un qualche ulteriore o alternativo contatto sociale con il terzo.

Osservazione, questa, che comunque ne implica un'altra.

La versione del contatto sociale, adottata da Cass. 7746/2020 e diffusa da una certa dottrina, è caratterizzata dal fatto che dal contatto tra due parti non nasce l'obbligo alla prestazione di cui al corrispondente contratto, bensì una sorta di obbligo di protezione, vale a dire di evitare comportamenti che ledano l'interesse del soggetto con cui si è entrati in contatto. Così, ad esempio, il paziente che si ricovera nella clinica stipula il contratto con quest'ultima, ma non lo stipula con il medico, con il quale però ha un contatto (socialmente tipico o socialmente rilevante). Da questo contatto, che non ha gli elementi sufficienti per assurgere ad un contratto, non sorge, secondo questa impostazione, l'obbligo di curare, ossia l'obbligo alla prestazione, che sorgerebbe se si fosse stipulato formalmente con il medico un contratto, ma sorge un dovere di protezione, *id est* dovere di non pregiudicare le ragioni della controparte.

Si è fatto riferimento, conseguentemente, a obbligazioni senza prestazione. Questo schema, come è noto, è il frutto della applicazione, fuori dai suoi ambiti, del modello della responsabilità precontrattuale. Infatti, il dovere di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

neminem laedere proprio del contatto sociale non è lo stesso di quello che deriva dall'art. 2043 c.c.: quest'ultimo è imposto verso chiunque, l'altro solo nei confronti del soggetto con cui si è entrati in contatto.

Il fatto che nella responsabilità da contatto l'obbligo violato non investa "chiunque" – a differenza che nel caso di responsabilità aquiliana –, ma solo il soggetto con cui si viene in contatto, fa sì che tale obbligo non abbia il carattere generale tipico di quello aquiliano (il generico dovere di non ledere), ma sia una obbligazione vera e propria, che non ha però ad oggetto una prestazione specifica, ma semplicemente il proteggere la sfera giuridica del soggetto con cui si viene in contatto: da qui la conclusione che si è dinanzi a una obbligazione senza prestazione.

Sulla base di tale schema – e cioè che qualsiasi situazione di contatto sociale che produca affidamento sottopone i soggetti di tale contatto al dovere di non ledere tale affidamento – la giurisprudenza ha qualificato come responsabilità da contatto sociale situazioni affatto diverse tra loro, come, per esempio, oltre alla già ricordata ipotesi del medico, quella dell'insegnante per il danno cagionato dall'alunno a sé stesso (Cass. 5067/2010; Cass. 3695/2016), quella della pubblica amministrazione per provvedimento viziato (Cons. Stato 6421/2014), quella della banca per protesto illegittimo (Cass. 11130/2009).

In questa ottica, allora, sul notaio graverebbe una sorta di dovere di protezione di chiunque possa essere in futuro interessato dalla sua stipula; e se dunque erra nella costituzione di una ipoteca risponde anche nei confronti di un terzo, cioè un soggetto diverso da quello che gli ha chiesto – con formale contratto di prestazione professionale – di costituire la garanzia; e risponde nei confronti di quel terzo per via del contatto sociale << qualificato >>.

Ma, quale che sia la fondatezza della figura del contatto sociale, di certo non è invocabile in questa fattispecie. Occorre vedersi perché.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Innanzitutto, un contatto può dirsi rilevante quando si instaura un rapporto tra due soggetti che non sono del tutto estranei l'uno all'altro, come nel caso del passante: un contatto sociale è una situazione che presuppone che vi sia ingerenza dell'uno nella sfera dell'altro (Cass. 28758/2025); oppure che vi sia di un incontro tacito di consensi, oppure ancora che si tengano comportamenti inequivoci, come avviene nel caso del medico che effettua la prestazione senza avere stipulato il contratto, ma che tiene un comportamento inequivocabilmente volto ad eseguire una prestazione.

Se così non fosse, per come si vedrà *infra*, il contatto sociale sarebbe ipotizzabile anche al di fuori di una qualche relazione socialmente tipica o rilevante, e dunque anche tra due estranei, situazione che invece costituisce l'ambito della responsabilità extracontrattuale. Senza tacere dei rischi di arbitrio che una visione del contatto sociale "dematerializzato", o comunque ravvisabile pur tra due soggetti estranei del tutto l'uno all'altro, comporta, cioè rischi di creazione di nuove ed incrollabili fattispecie di responsabilità contrattuale (a tale responsabilità è infatti ricondotta quella da contatto sociale).

Il che peraltro comporta una ulteriore conseguenza: che l'obbligazione che sorge da tale contatto non è, come si suppone, una generica obbligazione (anzi, un dovere) di protezione verso terzi non meglio identificati (Cass. 7746/2020), ma è la stessa obbligazione che sorgerebbe dal contratto corrispondente. In questo senso era chiarissima la precedente giurisprudenza di legittimità: << L'obbligazione del medico dipendente dal servizio sanitario per responsabilità professionale nei confronti del paziente, ancorché non fondata sul contratto, ma sul "contatto sociale" ha natura contrattuale. Consegue che relativamente a tale responsabilità i regimi della ripartizione dell'onere della prova, del grado della colpa e della prescrizione sono quelli tipici delle obbligazioni da contratto d'opera intellettuale professionale>> (Cass. 589/1999; v. anche Cass. 9320/2016).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Ciò in quanto il contatto sociale non si instaura affinché una delle parti protegga l'altra da pregiudizi, ma perché questa ottenga soddisfazione del suo interesse. Se si instaura un "contatto sociale" tra medico e paziente, è perché il medico è obbligato alla prestazione sanitaria, quella stessa che nascerebbe se tra i due si concludesse formalmente un contratto. Il paziente che si trova in un "contatto sociale" con il medico ha interesse alla cura, *id est* alla prestazione, e non al generico diritto di non vedersi pregiudicati i suoi interessi.

Inoltre, ed è stato correttamente messo in luce, neanche nel caso di responsabilità aquiliana il dovere di non ledere è generalizzato, in quanto esso si traduce nell'obbligo di risarcire il determinato soggetto leso.

Ma, soprattutto, è decisiva la diversa funzione che il contratto (cui il contatto sociale è assimilato) svolge rispetto alla responsabilità aquiliana: nel primo caso il contratto (e dunque anche il contatto sociale) mira a far conseguire ad uno dei soggetti un risultato (ad esempio la cura, nel caso del medico), mentre nel caso della responsabilità aquiliana l'obbligazione mira a "restituire" ciò che è stato tolto, a conservare la ricchezza che è stata lesa dall'illecito.

Il che importa che nel contatto sociale, proprio perché tale contatto è assimilato ad un contratto e proprio perché la relativa responsabilità è fatta ricadere nell'ambito di quella contrattuale, non sorge un "generico" dovere di non ledere l'altra parte o di non pregiudicarne gli interessi, ma semmai sorge la stessa obbligazione che sorgerebbe se ci fosse un contratto: dunque, dal contatto con il medico sorge per lui la stessa obbligazione di prestazione verso il paziente che sorgerebbe se fosse stato stipulato un contratto di prestazione d'opera.

3.3.- Occorre dunque esaminare come queste osservazioni rilevano nel caso in esame.

Innanzitutto, *ut supra* detto, si può prospettare una responsabilità da contatto sociale solo qualora vi sia stato un contatto, per l'appunto, e

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dunque ricorrano una ingerenza nella sfera altrui o un comportamento concludente (il medico che cura, l'insegnante che accoglie il bambino in "custodia", ecc.); diversamente il contatto sociale rischierebbe di essere individuato in ogni occasione di relazione anche tra soggetti del tutto estranei tra di loro.

E non si può dubitare che alcuna relazione socialmente tipica o qualificata vi sia tra il notaio ed un terzo a cui la parte che con il notaio ha avuto contatti ha poi ceduto un credito (non quello verso il notaio, ma uno diverso). Il notaio aveva, nel caso di specie, un rapporto contrattuale verso la banca che lo incaricò di costituire l'ipoteca, ma alcun contatto (socialmente tipico) si è instaurato con l'attuale parte in causa, cioè con la società che da quella banca ha acquistato il credito verso il debitore mutuatario.

Se si ammette che il notaio ha un obbligo di *non laedere* - che, come si è visto, seguendo la teoria del contatto sociale non costituisce l'obbligo generale proprio dell'art. 2043 c.c., ossia verso chiunque, bensì un obbligo determinato verso un soggetto con cui si è avuto contatto; se si ammette in altri termini che il notaio ha un obbligo siffatto anche verso un soggetto con cui non ha avuto un contatto, se non in senso figurato, allora la stessa figura del contatto sociale diventa una clausola generale dai confini poco chiari che può essere usata per affermare la responsabilità contrattuale anche al di fuori di una qualche relazione preesistente tra le due parti. Ed infatti non sono mancate affermazioni di sufficiente vaghezza per far preoccupare in ordine alla possibilità di arbitraria creazione di nuove e diverse fattispecie di illecito.

Tale è il caso in cui si è ritenuto che il contatto sociale serve ad individuare il soggetto nei cui confronti sorgono obblighi di protezione verso terzi, e che ciò accade <<tutte le volte che il dovere di solidarietà sia adeguatamente qualificato secondo la coscienza sociale del momento storico>> (Cass. n. 1737/2011, p. 6 della motivazione). Dunque, seguendo questa tesi, per

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

stabilire se si sia verificato un contatto sociale tra le parti non occorre vi sia stata una effettiva relazione, ma tutto dipende da come il concetto di relazione è inteso secondo la coscienza sociale del momento storico, che potrebbe quindi portare ad individuare una relazione, cioè un contatto sociale, anche in situazioni in cui le parti sono rimaste del tutto estranee l'una all'altra.

Nella fattispecie, tra il notaio ed il terzo (qui parte in causa), ossia il soggetto cessionario di un credito, non si è creata alcuna situazione riconducibile ad un contatto sociale, secondo una valutazione sociale tipica.

Ovviamente è apprezzabile l'esigenza di affermare che il notaio, quando costituisce ed iscrive una ipoteca, deve porsi il problema che tale garanzia, circolando con il bene cui accede, deve poter essere sfruttata dal cessionario del bene, e che dunque se l'ipoteca è nulla o invalida i successivi acquirenti del bene o i successivi soggetti creditori subiranno un danno. Ma ciò non comporta che il notaio debba essere ritenuto responsabile a titolo contrattuale (tale è la responsabilità da contatto sociale, che nasce, come si è visto, nell'ambito della più generale figura dei rapporti contrattuali di fatto), dal momento che il danno che egli cagiona al terzo è un danno verso un soggetto con cui il notaio stesso non ha alcun legame, esattamente come accade nella responsabilità aquiliana.

Il che viene confermato dalla seconda delle caratteristiche *ut supra* messe in luce: che, nel contatto sociale, per forza di cose, l'obbligazione non può essere quella di non pregiudicare gli interessi del soggetto con cui si viene in contatto, ma è piuttosto la medesima obbligazione di prestazione che sorgerebbe se vi fosse un contratto. Quindi, nel caso del notaio, l'obbligazione (contrattuale, o da contatto sociale) non può essere quella di non pregiudicare gli interessi del terzo che, per una serie di vicende, subentri nella garanzia ipotecaria, ma semmai quella di costituire ed iscrivere una valida ipoteca come gli viene chiesto dalla controparte.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Diversa da questa contrattuale obbligazione è poi quella di evitare che un terzo sia pregiudicato, la quale, anziché nella figura del “contatto sociale”, ben può rientrare nel generale dovere di non ledere già previsto dall’art. 2043 c.c. E già si è rilevato quale sia la differenza di funzione tra le due figure: nel caso di contratto, o di contatto sociale, la finalità è di far conseguire un risultato - nel caso in esame, la costituzione di una valida garanzia- mentre quando si tratta non già di far conseguire ma di ripristinare un interesse leso – come nel caso del terzo che è leso nel suo interesse di poter utilizzare l’ipoteca – allora lo schema idoneo è quello della responsabilità da fatto illecito.

3.2.- Del resto, la stessa decisione impugnata adombra l’ipotesi che l’azione della società qui costituita possa intendersi come un’azione avanzata, non già nella veste di cessionaria del credito e dunque di avente causa di una parte del contratto, ma come un’azione propria, ossia fondata non su un diritto derivato dal dante causa, ma che trova fondamento nel fatto di *“vedere soddisfatto il proprio credito col ricavato della vendita forzata dei beni che confidava essere stati correttamente assoggettati ad ipoteca”*.

Il che intanto conferma dunque che tra la società Penelope ed il notaio non si è avuto alcun contatto, e che semmai la responsabilità del notaio è di avere leso (non già non soddisfatto) un interesse del terzo, e tale lesione è rilevante ex art. 2043 c.c.

Inoltre, proprio tale ipotesi, fatta dai giudici di merito, dimostra qui l’inutilità del ricorso alla figura del contatto sociale. Infatti, se si segue questa ipotesi, avremmo che la condotta del notaio ha reso impossibile l’adempimento degli obblighi derivanti dalla cessione. E dunque costituisce interferenza illecita in un rapporto contrattuale. La cedente si è impegnata a garantire alla cessionaria l’escussione della ipoteca, ossia: cedendo il credito garantito da ipoteca ha ceduto altresì il diritto di far valere la garanzia accessoria a quel credito. La condotta del notaio che ha reso impossibile al terzo di far valere l’ipoteca ha interferito in questo rapporto contrattuale (di cessione)

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

impedendo l'adempimento di una obbligazione assunta dal cedente. Il cessionario, che subisce un tale inadempimento, oltre che farlo valere nei confronti del cedente, con l'azione contrattuale, ha altresì azione extracontrattuale verso il terzo (notaio estraneo al contratto di cessione) che ha reso possibile l'inadempimento.

L'interferenza illecita in un rapporto contrattuale, figura chiaramente riconducibile al paradigma della responsabilità extracontrattuale, non necessariamente presuppone che la condotta sia posta in essere dopo che il contratto è concluso, ben potendo accadere che il terzo ponga in essere le condizioni perché una delle parti sia poi messa in condizione di non potere adempiere.

4.- Il terzo motivo denuncia omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c..

4.1.- Il fatto decisivo che la Corte d'appello avrebbe omesso di considerare è una specifica clausola contenuta nell'atto di mutuo. Con tale clausola, il garante si era espressamente obbligato "ad emendare eventuali vizi dell'ipoteca", qualora la descrizione nell'atto fosse risultata incompleta.

Ad avviso del ricorrente, l'esistenza di tale obbligo contrattuale rendeva l'opposizione del garante un comportamento contrario a buona fede e correttezza, integrando un abuso del diritto (*venire contra factum proprium*). L'aver ignorato questa clausola avrebbe impedito alla Corte territoriale di valutare correttamente la liceità della condotta del garante e, di riflesso, la fondatezza dell'eccezione di *exceptio doli generalis* sollevata dal Leso.

4.2.- Il motivo è infondato: postula un omesso esame, ossia censura la decisione impugnata per non avere considerata l'eccezione del ricorrente per cui, essendosi il terzo datore di ipoteca obbligato ad emendare i vizi eventuali della garanzia, non poteva poi, se non in malafede, farli valere con l'opposizione alla esecuzione. Questa malafede autorizzava il notaio all'eccezione di dolo generale.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

In realtà la Corte territoriale ha tenuto in conto tale eccezione (pp. 10-11 della sentenza) trattando il quarto motivo di appello, e l'ha disattesa fornendo argomenti (che il terzo datore non poteva accorgersi della difformità non essendo un tecnico, e che dunque legittimamente ha fatto valere tale difformità opponendosi alla esecuzione) qui non smentiti.

5.- Il quarto motivo denuncia violazione degli artt. 1223 e 2697 c.c. e della Legge n. 130/1999 in materia di danno risarcibile e onere della prova.

Il motivo si articola in due censure.

5.1. - Errata quantificazione del danno: la Corte d'appello avrebbe errato nel quantificare il danno in misura pari all'intero credito perduto. Nelle operazioni di cartolarizzazione, i crediti acquistati dalla società veicolo (SPV) costituiscono un patrimonio separato, destinato esclusivamente al soddisfacimento dei portatori dei titoli emessi per finanziare l'operazione. Il patrimonio della SPV, pertanto, non subisce una diminuzione pari all'intero importo del credito non incassato. Il danno effettivo per Penelope sarebbe limitato ai costi dell'operazione e agli eventuali utili a essa riservati, che però non sono stati né allegati né provati in giudizio.

5.2. - Inversione dell'onere della prova: la Corte d'appello ha affermato che sarebbe stato onere del notaio, quale debitore del risarcimento, provare che il credito potesse essere soddisfatto *aliunde* (cioè aggredendo il patrimonio dei debitori principali). Il ricorrente contesta ciò, sostenendo che, in base all'art. 2697 c.c., spetta al danneggiato (Penelope) provare tutti gli elementi costitutivi del proprio diritto, incluso il danno-conseguenza. Quindi Penelope avrebbe dovuto dimostrare la perdita definitiva del credito, provando l'incapienza dei debitori principali e l'impossibilità di recuperare le somme per altre vie. La giurisprudenza di legittimità, invocata nel ricorso, conferma che l'assenza di tentativi di recupero coattivo incide sull'esistenza stessa del danno risarcibile.

5.3. - Il motivo è infondato.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

5.3.1. - Quanto alla prima censura, questa pretende che si stimi il danno su una conseguenza indiretta. In realtà chi subentra nel credito, e nell'azione esecutiva intrapresa per recuperarlo, se non ottiene quel recupero, perde il credito, ed il danno è pari a tale perdita. Poco rileva che le ripercussioni economiche di tale perdita siano poi attenuate dal fatto che la società ha un patrimonio separato da quello in cui incide il mancato acquisto.

5.3.2. - Quanto alla seconda censura, non vi è stata violazione dell'onere della prova in quanto il danneggiato si limita a dimostrare di aver subito un danno dalla condotta altrui, e spetta al danneggiante allegare e dimostrare che tale danno è evitabile, in questo caso procurandosi soddisfazione del credito *aliunde*, mediante escussione del patrimonio dei debitori principali. Qui non si è invocato il concorso colposo del danneggiato, che avrebbe potuto ridurre o evitare il danno, concorso del danneggiato che è sì rilevabile d'ufficio, ma se specificamente allegato dalla controparte (Cass. 4779/2023).

Nel caso in esame è allegata la circostanza che il fatto che il creditore ipotecario ha azione verso il debitore principale esclude che possa aver subito danno dalla perdita della ipoteca, ossia dalla infruttuosità dell'azione ipotecaria. Come è evidente si tratta di una situazione diversa. Qui si eccepisce che non vi è danno nella perdita della garanzia – e non che il danno si è verificato e poteva evitarsi o ridursi – e dunque non si invoca un concorso colposo del danneggiato: si sostiene invece che il danno è escluso poiché è ancora aperta la possibilità di soddisfazione del credito. E tale circostanza andava provata ed allegata. Il giudice di merito ha ritenuto che non lo sia stato, con accertamento in fatto, quindi neanche sindacato, se non sotto il profilo che si è visto.

6. Il ricorso va dunque rigettato e le spese, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, d.p.r. n. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rifondere le spese alla controricorrente Penelope, che liquida in euro 8500 per compensi, oltre agli esborsi liquidati in euro 200, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento e agli accessori di legge, nonché al controricorrente Bragantini, che liquida in euro 8000 per compensi, oltre agli esborsi liquidati in euro 200, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento e agli accessori di legge. Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, d.p.r. n. 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 7 maggio 2026

Il Presidente
Chiara Graziosi

Corte di Cassazione - copia non ufficiale