

LE RESPONSABILITA' DEL NOTAIO: CASI EMBLEMATICI E SVILUPPI GIURISPRUDENZIALI RECENTI

Tecnici&Professione

ASSOCIAZIONE NAZIONALE DONNE GEOMETRA

Il notaio e la responsabilità civile: casi emblematici e sviluppi giurisprudenziali recenti

Il notaio, figura centrale nel sistema giuridico italiano, riveste un ruolo di pubblica fede che comporta elevate responsabilità. La responsabilità civile del notaio rappresenta un tema articolato e in costante evoluzione, come dimostrato dalle recenti pronunce giurisprudenziali.

Tradizionalmente, la responsabilità del notaio si fonda sul *principio della diligenza professionale qualificata, sancito dall'art. 1176 del Codice Civile*. Il notaio è tenuto a svolgere il proprio incarico con la diligenza richiesta dalla natura dell'attività esercitata, che va oltre quella del buon padre di famiglia.

Un caso emblematico riguarda la verifica della libertà e disponibilità dei beni immobili oggetto di compravendita.

La Cassazione ha ripetutamente ribadito che il notaio ha l'obbligo di effettuare le visure ipotecarie e catastali relative all'immobile e di informare le parti su eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. La mancata effettuazione di tali verifiche può comportare responsabilità civile, come stabilito dalla sentenza n. 7283/2020 della Cassazione.

Un altro ambito di frequente contenzioso riguarda la **corretta identificazione delle parti**. La Corte di Cassazione, con la **sentenza n. 18344/2019**, ha confermato **che il notaio è responsabile se non verifica adeguatamente l'identità delle parti, anche in caso di sostituzione di persona mediante l'uso di documenti falsi, qualora l'errore potesse essere evitato con l'ordinaria diligenza.**

*La responsabilità del notaio si estende anche alla corretta redazione degli atti. Un esempio recente è la **sentenza n. 8545/2021 della Cassazione**, che ha riconosciuto la responsabilità di un notaio per non aver incluso in un atto di donazione la menzione del rapporto di parentela tra donante e donatario, causando problemi fiscali al cliente.*

Un'area di crescente attenzione è la responsabilità del notaio nella **consulenza fiscale**. Sebbene il notaio non sia tenuto a essere un esperto fiscalista, deve comunque informare le parti sulle principali

implicazioni fiscali degli atti che redige. La mancanza di tale informazione può configurare una responsabilità professionale.

La giurisprudenza recente tende a interpretare in modo sempre più estensivo gli obblighi del notaio, ampliando potenzialmente l'ambito della sua responsabilità civile. Questo *trend* riflette l'importanza crescente attribuita alla funzione notarile come garante della sicurezza giuridica nelle transazioni.

Il Notaio e il Dovero di Consigliare le Parti nella Compravendita Immobiliare

Il notaio, nel contesto di un contratto di compravendita immobiliare, ha il dovere di "consigliare" le parti. Questo obbligo deriva da un contratto di prestazione d'opera intellettuale stipulato tra il notaio e le parti, che impone al notaio di operare con diligenza, tenendo in considerazione gli interessi delle parti e svolgendo anche un'attività di consulenza. Tale obbligo è sancito non solo dal contratto di prestazione d'opera intellettuale, ma anche dalle clausole generali del codice civile relative a correttezza e buona fede (artt. 1175 e 1375 c.c.).

Il dovere di "consiglio" del notaio è regolato dal Codice deontologico notarile (Consiglio nazionale del notariato, Principi di deontologia professionale dei notai, 5 aprile 2008). In particolare, l'articolo 42 del Codice deontologico prevede che il notaio debba:

1. **Informare le parti sulle possibili conseguenze della prestazione richiesta**, considerando tutti gli aspetti dell'indagine giuridica e consigliare professionalmente le stesse, proponendo anche impostazioni autonome rispetto alla loro volontà e intenzione.
2. **Proporre il tipo negoziale più adeguato alle decisioni delle parti**, accertandone la legalità e la congruenza reciproca, svolgendo le attività preparatorie necessarie e dirigendo la formazione dell'atto nel modo tecnicamente più idoneo per garantirne l'efficacia e la stabilità del rapporto che ne deriva.
3. **Fornire alle parti i chiarimenti richiesti o ritenuti utili**, integrando la lettura dell'atto per garantire che le parti comprendano il valore giuridico dell'atto stesso, con particolare riguardo a obblighi, garanzie particolari, clausole di esonero o limitative di responsabilità e adempimenti derivanti dall'atto, utilizzando anche documentazione illustrativa separata.

Il dovere di consiglio del notaio, desumibile dalle disposizioni generali di legge e specificato nel Codice deontologico, può anche comportare, se necessario, il dovere di sconsigliare le parti dal procedere con l'operazione.

Tuttavia, questo dovere riguarda esclusivamente le conseguenze giuridiche degli atti compiuti e non la convenienza economica dell'affare.

Recentemente, la **Corte di Cassazione (21 luglio 2022, n. 22822)** ha affrontato un caso particolare di responsabilità del notaio, concludendo che non vi era alcun inadempimento da parte del notaio. Nel caso in questione, un notaio era stato incaricato della vendita di un immobile da parte di una s.r.l., con il ricavato della vendita destinato all'acquisto di un secondo immobile. Tuttavia, la somma del mutuo necessaria all'acquirente non era stata immediatamente disponibile per il venditore, impedendo così l'acquisto del secondo immobile. La Corte ha ritenuto che il notaio avesse adempiuto al proprio dovere, limitandosi a riportare la volontà delle parti circa le modalità di pagamento del prezzo da parte dell'acquirente, e non vi era prova dell'esistenza e dell'ammontare del danno causato dal notaio.

In un altro caso recente, la **Corte di Cassazione (5 luglio 2022, n. 21205)** ha trattato un caso in cui gli immobili venduti erano gravati da ipoteche e pignoramenti. La Corte ha affermato che il notaio non può rispondere per l'inadempimento delle obbligazioni del venditore, poiché il dovere del notaio riguarda solo le conseguenze giuridiche degli atti e non la convenienza economica dell'affare.

Cosa fare quando il Notaio Sbaglia

L'attività professionale che il notaio svolge a favore del cliente è inquadrata come contratto di prestazione d'opera professionale, che deve essere eseguita personalmente dal notaio stesso con la massima diligenza. Il professionista non si limita ad accertare la volontà delle parti e a dirigere la compilazione dell'atto, ma si occupa anche di tutte le attività preparatorie e successive necessarie per garantire la serietà e la certezza dell'atto notarile. Il notaio deve assicurare il conseguimento dello scopo tipico e del risultato pratico del negozio richiesto dalle parti.

L'inosservanza di questi obblighi accessori comporta responsabilità contrattuale per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale. Tra i vari obblighi che il notaio deve adempiere vi è anche quello di informare le parti, il che implica che la sua prestazione non può ridursi a una semplice registrazione passiva delle dichiarazioni delle parti. Pertanto, in caso di errore del notaio, il cliente può richiedere il risarcimento dei danni subiti.

Per presentare una richiesta risarcitoria nei confronti di un notaio che ha commesso errori professionali, è necessario innanzitutto condurre un rigoroso accertamento preliminare della colpa del notaio, coinvolgendo un avvocato e, se necessario, altri professionisti. Questo accertamento serve a verificare l'errore commesso dal notaio e i danni che ne sono derivati. Una volta stabilito con ragionevole certezza che il notaio ha commesso un errore che ha causato un danno, si può procedere con l'invio di una formale richiesta di risarcimento danni tramite PEC o raccomandata. In questa comunicazione, si

devono dettagliare l'errore commesso e quantificare il danno subito. Se il notaio riconosce l'errore, solitamente segnala il fatto alla propria compagnia assicuratrice per la responsabilità professionale del notaio, la quale provvederà al risarcimento. In caso contrario, se il notaio nega di aver commesso errori, l'unica opzione rimasta è avviare una causa civile. Tuttavia, se il danno è inferiore a € 50.000,00, è necessario tentare di raggiungere un accordo tramite i rispettivi avvocati, attraverso il procedimento di negoziazione assistita, prima di procedere con la causa civile.

Principali casi di errori commessi dal notaio: alcune sentenze

- Il notaio non deve solo recepire passivamente le volontà negoziali dei contraenti durante la compilazione dell'atto, ma deve anche eseguire tutte le attività preparatorie, successive e necessarie per conseguire il risultato desiderato dalle parti. **Queste attività includono l'accertamento della presenza o meno di formalità pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a meno che non sia espressamente esonerato da ogni responsabilità con un atto firmato dalle parti. Il notaio che omette di verificare la sussistenza di iscrizioni pregiudizievoli sul bene compravenduto è responsabile nei confronti dell'acquirente per i danni patrimoniali futuri.** (*Corte d'appello di Napoli, sez. IX, 03/10/2023, n. 4136*).
- Il notaio incaricato di stipulare un contratto di compravendita immobiliare che ometta di **verificare l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e pignoramenti sull'immobile può essere condannato al risarcimento per equivalente**, commisurato all'importo necessario affinché l'acquirente ottenga la cancellazione del vincolo pregiudizievole (*Cassazione civile, sez. III, 23/06/2023, n. 18091*).
- **La stipulazione di un contratto nullo per impossibilità dell'oggetto può comportare per il notaio rogante l'obbligo di risarcimento del danno da omessa informazione**, commisurato al corrispettivo contrattuale versato tra le parti, indipendentemente dall'obbligo di restituire l'indebito eventualmente ricevuto (*Cassazione civile, sez. III, 12/04/2023, n. 9675*).
- Viola il dovere di informazione e consiglio, ed è quindi tenuto al risarcimento dei conseguenti danni, il notaio che redige un atto di costituzione di ipoteca su un **immobile gravato da usi civici**, anche in presenza di indici di allerta indicativi dell'inclusione del bene in un demanio collettivo, rendendolo così impignorabile (*Cassazione civile, sez. III, 15/02/2022, n. 4911*).