

## Massime, tecniche e tassazione notarile

ORIENTAMENTI DELLA GIURISPRUDENZA

# Responsabilità del notaio nei trasferimenti immobiliari: gli orientamenti giurisprudenziali

venerdì 20 aprile 2018

di **Sicchiero Gianluca** Professore ordinario di diritto privato nell'Università Cà Foscari Venezia, avvocato

Con il presente contributo, si esaminano gli orientamenti della giurisprudenza in materia di responsabilità del notaio nei trasferimenti immobiliare. Si approfondisce tutta la casistica giurisprudenziale in tema di obbligo di consiglio, omessa indicazione di conformità catastale, identificazione delle parti e loro capacità di disporre, verifiche sulle trascrizioni pregiudizievoli, controllo sui registri e, infine, prescrizione della responsabilità.

Il notaio, nel svolgere la propria attività verso il cliente che assiste, è tenuto sia alla prestazione espressamente richiesta sia ai compiti ulteriori che siano necessari a garantire il buon esito del risultato.

Tra questi vi è il c.d. obbligo di consiglio ribadito di recente da **Cass. civ., sez. III, 18-05-2017, n. 12482**, per il quale il notaio incaricato della redazione ed autenticazione di un contratto preliminare per la compravendita di un immobile, non può limitarsi a procedere al mero accertamento della volontà delle parti ed a sovrintendere alla compilazione dell'atto, occorrendo anche che egli si interessi delle attività preparatorie e successive necessarie ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto medesimo e del risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse (nella specie, in cui le parti avevano pattuito un termine di nove anni per la stipula del definitivo, la suprema corte ha ritenuto che rientrava nel c.d. «dovere di consiglio», gravante sul notaio ex art. 42, 1° comma, lett. a), del codice di deontologia notarile, avvertire le parti della durata triennale degli effetti della trascrizione del preliminare, ai sensi dell'art. 2645 bis, 3° comma, c.c., e, conseguentemente, degli ulteriori adempimenti necessari a garantire la sicurezza dell'operazione).

La regola è che l'opera demandata al notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico non si riduce al mero compito di accertare la volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie affinché sia assicurata la serietà e la certezza dell'atto giuridico da rogarsi, per effetto del conseguimento dello scopo tipico di esso, con la conseguenza che l'inosservanza dei menzionati obblighi accessori da parte del notaio, salvo espresso esonero delle parti, comporta responsabilità ex contractu 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: **Cass. civ., sez. I, 29-11-2007, n. 24939**.

In caso di errori od omissioni nella stipulazione dell'atto egli può – ed anzi deve - provvedere alle eventuali rettifiche ex art. 59 bis l. not.; la giurisprudenza delle commissioni di disciplina precisa peraltro e correttamente che la rettifica non può riguardare un elemento essenziale dell'atto, ad es. la natura del diritto o l'estensione del bene e che deve trattarsi di un errore o di omissione che attengano ad elementi preesistenti di immediata percezione: **Co.Re.Di. Lombardia 1-10-2015; Co.Re.Di. Toscana, 7-5-2015; Co.Re.Di. Sicilia, 30-10-2013**.

Inoltre in caso di omessa indicazione di conformità catastale, che provoca la nullità dell'atto ex art. 29 comma 1 bis l. n. 52/1985, la recente riforma del 2017 consente al notaio di procedere alla convalida a condizione che la conformità catastale effettivamente sussistesse; a seguito della conferma l'atto è valido (art. 29 comma 1 ter l. n. 52/1985) e viene in tal caso meno la sua responsabilità disciplinare: **Co.Re.Di Liguria 3 agosto 2017**.

Il primo compito che grava sul notaio è di identificare le parti e sul punto vi è una certa severità dei giudici, come precisa **Cass. civ., sez. III, 12-05-2017, n. 11767**: ai sensi dell'art. 49 l. n. 89 del 1913, il notaio deve accertare l'identità personale delle parti ed è tenuto a raggiungere tale certezza, anche al momento dell'attestazione, secondo regole di diligenza, prudenza e perizia professionale, rispetto alle quali l'esibizione di una carta d'identità o di altro documento equipollente può non risultare, da sola, sufficiente alla corretta identificazione della persona fisica.

Peraltro come bene ha stabilito **Cass. civ. Sez. I, 30-11-2017, n. 28823**, quella certezza conseguibile, senza la necessaria pregressa conoscenza personale delle parti stesse, attraverso le regole di diligenza, prudenza e perizia professionale e sulla base di qualsiasi elemento astrattamente idoneo a formare tale convincimento, anche di natura presuntiva, purchè, in quest'ultimo caso, si tratti di presunzioni gravi, precise e concordanti, quale il comportamento di tutte le persone presenti avanti a lui.

Deve anche accertare la capacità di disporre delle parti stesse; infatti per **Cass. civ., sez. III, 19-12-2014, n. 26908**, sussiste la responsabilità contrattuale del notaio che abbia rogato un atto di trasferimento di immobile allorché il venditore sia stato in precedenza dichiarato fallito, risultando per tale ragione l'atto privo di effetti verso i creditori; il bene, pertanto, deve essere restituito e l'acquirente ha diritto al risarcimento del danno patito, il cui ammontare è pari al valore monetario dell'immobile al momento dell'effettivo rilascio, detratto l'importo corrispondente al vantaggio economico tratto nel periodo in cui l'acquirente ne ha avuto il godimento quale proprietario.

Deve altresì consigliare alle parti l'atto più conveniente sotto il profilo fiscale, come ricorda **Cass. civ., sez. II, 13-01-2003, n. 309**: il notaio, chiamato a stipulare un atto in cui le parti interessate si dichiarano «coltivatori», ha l'obbligo, ai sensi dell'art. 1176 c.c., di svolgere un'adeguata ricerca legislativa, al fine di far conseguire alle parti il regime fiscale più favorevole, sul presupposto, pacifico nella giurisprudenza della suprema corte, secondo il quale la funzione del notaio non si esaurisce nella mera registrazione delle dichiarazioni delle parti, ma si estende all'attività di indirizzo anche fiscale, nei limiti delle conoscenze che devono far parte del normale bagaglio di un professionista che svolge la sua attività principale nel campo della contrattazione immobiliare.

Quanto agli altri suoi compiti, il notaio deve effettuare le verifiche sulle trascrizioni pregiudizievoli che gravino sul bene, essendo altrimenti tenuto al risarcimento del danno

Così **Cass. civ., sez. III, 26-8-2014, n. 18244**: il notaio incaricato di un atto avente per oggetto la vendita di un immobile, ove non abbia compiuto diligentemente le necessarie visure ipocatastali, è responsabile dei danni subiti dal compratore del bene, che risulti gravato da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli non dichiarate, ma soltanto nei limiti di quella parte del prezzo che non sia stata già versata in precedenza al venditore.

Il controllo sui registri, ovviamente, deve essere adeguato, perché la sua responsabilità sussiste anche quando, pur avendo operato la visura presso i registri immobiliari, sia incorso in errore colpevole che abbia pregiudicato l'esito del controllo: **Cass. civ., sez. III, 05-12-2011, n. 26020**; tuttavia ad impossibilia nemo tenetur, come spiega **Cass. civ., sez. III, 28-09-2012, n. 16549**: la responsabilità del notaio per non avere rilevato l'esistenza di un'iscrizione ipotecaria pregiudizievole, in occasione di una compravendita immobiliare, deve escludersi quando l'errore sia stato causato da una condotta negligente del conservatore dei registri immobiliari, che abbia reso di fatto impossibile l'individuazione dell'iscrizione ipotecaria con l'uso dell'ordinaria diligenza professionale.

Quando rilevi l'esistenza di tali trascrizioni, è tenuto a far comprendere il rischio che l'acquirente incontra nel procedere ugualmente; è il c.d. compito di dissuasione espresso da una decisione non recente ma attuale nel merito, cioè **Cass. civ., sez. III, 15-06-1999, n. 5946**: per il notaio richiesto della 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, nonché l'informativa del cliente sul suo esito e, nell'ipotesi di constatazione di presenza di iscrizioni pregiudizievoli, la dissuasione del cliente dalla stipula dell'atto, costituiscono, salva l'espressa dispensa degli interessati dalla suddetta verifica, obblighi derivanti dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fanno parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale; ne consegue che l'inosservanza di detti obblighi dà luogo a responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale.

Sebbene sia pacifico che il notaio non risponde dell'omessa verifica laddove sia stato da ciò

che il notaio che sia a conoscenza o che abbia anche solo il mero sospetto della sussistenza di un'iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile oggetto della compravendita deve in ogni caso informarne le parti, essendo tenuto all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176 c.c., 2° comma, e della buona fede.

Una volta conclusa la compravendita deve provvedere alla trascrizione appena possibile, come indica anche l'art. 2671 c.c.: qualora per esplicita richiesta delle parti ovvero per legge, il notaio che ha ricevuto un atto soggetto ad iscrizione o a trascrizione debba procurare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile ovvero immediatamente, spetta al prudente apprezzamento del giudice del merito e alla sua libera valutazione, tenendo conto delle determinanti del caso concreto attinenti sia ai tempi e ai mezzi di normale impiego per l'esecuzione dell'iscrizione, sia alle evenienze non imputabili al notaio, individuare di volta in volta il termine nel quale quell'adempimento deve essere eseguito e stabilire se l'indugio frapposto dal professionista giustifichi l'affermazione della sua responsabilità verso il cliente, tenendo presente che tale responsabilità ha natura contrattuale e che il notaio è tenuto ad espletare l'incarico che le parti gli affidano con la diligenza media di un professionista sufficientemente preparato e avveduto, secondo quanto dispone l'art. 1176, 2° comma c.c.: **Cass. civ., sez. II, 19-01-2000, n. 566**.

Peraltro, secondo **Cass. civ., sez. III, 21-06-2012, n. 10297**, qualora le parti, pur avvertite dal notaio dell'obbligo di trascrivere l'atto, abbiano escluso la trascrizione o disposto che essa avvenga in ritardo, tanto nel caso di previsione della esenzione del notaio da responsabilità, quanto in mancanza di tale espressa esenzione, deve escludersi che al professionista possa addebitarsi una responsabilità per il danno subito in conseguenza della mancata o tardiva trascrizione, atteso che il comportamento del notaio è stato da loro consentito e anzi, sul piano del contratto di prestazione d'opera, imposto.

D'altro canto il notaio può rifiutare la prestazione se le parti non abbiano versato le imposte necessarie per la trascrizione, ma se invece accetti l'incarico allora il mancato pagamento di tali importi non lo autorizza a sottrarsi all'obbligo di provvedere alle formalità susseguenti (come la registrazione e la trascrizione dell'atto), pena il risarcimento del danno in tal modo causato alle parti: **Cass. civ., sez. III, 27-11-2012, n. 20995**.

Naturalmente è ovvio che il notaio non risponde personalmente della mancata cancellazione dell'ipoteca cui si impegni il venditore, se poi non adempia; comunque lo conferma **Cass. civ., sez. III, 27-10-2015, n. 21792**, il notaio che inserisca, nella redazione dell'atto pubblico di trasferimento immobiliare, la dichiarazione della parte venditrice, accettata dall'acquirente, di estinzione del debito garantito da ipoteca sull'immobile, con impegno a provvedere alla cancellazione di quest'ultima a propria cura e spese, non risponde per la mancata veridicità della dichiarazione poiché non è tenuto ad alcuna attività accertativa a fronte di una espressione del potere valutativo del contraente, al quale solo spetta apprezzare il rischio di quella operazione negoziale. Nel contempo resta la sua responsabilità per colpa grave se non avvisi le parti del rischio che l'ipoteca non sia davvero cancellata: **Cass. civ., sez. III, 27-11-2014, n. 25202**.

I compiti accessori del notaio non sono illimitati, come ricorda **Cass. civ., sez. III, 10-05-2013, n. 11141**: non costituisce oggetto di un'obbligazione accessoria, rispetto a quella principale con cui un notaio si impegna a redigere l'atto di compravendita di un immobile già gravato da ipoteca a garanzia della restituzione di un credito fondiario, la notificazione, da parte del professionista, dell'avvenuto subingresso dell'acquirente - in qualità di mutuatario ed in forza di un contratto di accollo - nel contratto di mutuo fondiario.

Il trasferimento di beni immobili può avvenire anche mortis causa ed anche qui il notaio è tenuto ad attività specifiche; in particolare indica **Cass. civ., sez. III, 14-02-2017, n. 3768** che qualora sia incaricato della redazione della successione ereditaria con riferimento ad un bene da considerarsi privo di rendita catastale certa alla data di apertura della successione, in forza di intervenute modifiche nella sua situazione giuridica e di fatto (nella specie, per successivo frazionamento), viola l'obbligo di diligenza qualora abbia ommesso di presentare entro sessanta giorni dalla data di presentazione della dichiarazione di successione istanza per l'attribuzione della rendita catastale, di cui all'art. 12 d.l. n. 70 del 1988 (conv., con modif., dalla l. n. 154 del 1988), contenente la dichiarazione dell'erede di volersi avvalere della valutazione automatica dell'immobile caduto in successione, ai sensi della norma sopra richiamata.

In tema di prescrizione della responsabilità va ricordato che per **Cass. civ., sez. III, 22-09-2016, n. 18606** questo inizia a decorrere non dal momento in cui la condotta del professionista

determina l'evento dannoso, bensì da quello in cui la produzione del danno si manifesta all'esterno, divenendo oggettivamente percepibile e riconoscibile da parte del danneggiato (nella specie, relativa alla responsabilità di un notaio per aver erroneamente indicato il valore catastale degli immobili nel redigere una dichiarazione di successione, la suprema corte ha cassato la sentenza impugnata che aveva ancorato il dies a quo di decorrenza della prescrizione alla data della denuncia di successione, anziché a quella della notifica al danneggiato dell'avviso di accertamento della maggiore imposta).

Copyright © - Riproduzione riservata



Copyright Wolters Kluwer Italia  
Riproduzione riservata