

Massime, tecniche e tassazione notarile

RESPONSABILITÀ NOTARILE

Responsabile il notaio per le consulenze stragiudiziali?

lunedì 04 novembre 2019

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

Secondo la sentenza n. 25919/2019 della Cassazione civile, il notaio non risponde dell'esattezza di parere, poiché nessun parere potrà mai definirsi esatto, mentre risponde per colpa grave nel caso non avvisi le parti dei rischi connessi a eventuali interpretazioni diverse dal suo parere, che possano essere date dal giudice o in sede amministrativa.

Cassazione civile, Sez. III, sentenza 15 ottobre 2019, n. 25919

La decisione in commento affronta due temi. Il **primo**, ormai consolidato, per cui il **notaio** chiamato a redigere una compravendita od altro atto che comporti il trasferimento di beni immobili, **è tenuto a verificare la libertà dei beni da vincoli anche se le parti non lo abbiano di ciò incaricato** (di recente v. ad es. **Cass. Civ., 26-7-2019, n. 20297**; **Cass. Civ., 8 maggio 2017, n. 12482**). Ciò sulla base dell'obbligo di indagare la loro volontà posto dall'**art. 47 l.n.** e quindi di attivarsi per il perseguimento del risultato che le parti si prefissano (**Cass. Civ., 27-9-2018, n. 23202**).

Tuttavia siccome anche il notaio non possiede arti divinatorie, si è detto l'obbligo di consiglio non include "il dovere di rappresentare agli stipulanti circostanze non esistenti all'epoca del rogito e relative a fatti, atti, ovvero ad azioni giudiziarie ancora non proposte (quali l'impugnazione del testamento esperita dopo l'azione di petizione ereditaria), e comunque non prevedibili al momento della stipula" oppure "tutti gli ipotetici ed eventuali scenari di rischio correlati a una trascrizione o iscrizione pregiudizievole, quantunque essi non siano ad essa direttamente collegati": **Cass. Civ., 26-7-2019, n. 20297**.

In assenza di controlli egli risponde quindi dei danni che l'acquirente subisca a causa di trascrizioni od iscrizioni pregiudizievoli, con la precisazione che "la sua responsabilità viene in rilievo non soltanto, sul piano contrattuale, dall'inadempimento di obblighi di prestazione o di protezione assunti nei confronti delle parti, dei diretti beneficiari dell'atto e dei propri clienti, ma anche, sul piano extracontrattuale, dalla violazione del dovere di attenzione verso il soggetto che dimostri di aver subito un danno per atti o omissioni, riconducibili al professionista": **Cass. Civ., 27-9-2018, n. 23202**.

Resta però salva l'ipotesi in cui le parti lo abbiano espressamente esonerato dalle visure (**Cass. Civ. 24-5-2019, n. 14169**; **Cass. Civ., 13 giugno 2013, n. 14865**), ad es. per ragioni di urgenza, sebbene si precisi che anche in questo caso il notaio che "abbia la conoscenza o anche il solo sospetto di un'iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile... deve informarne le parti, quando anche egli sia stato esonerato dalle visure, essendo tenuto comunque all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'**art. 1176 c.c.**, comma 2, e della buona fede (**Cass. Civ., Sez. 3, Sentenza n. 15726 del 2-7-2010, Cass. Civ., Sez. 3, Sentenza n. 15305 del 19-6-2013**)": così **Cass. Civ. 24-10-2017, n. 25111**.

Ma anche tale eventuale esonero non toglie, in ogni caso, che il notaio debba avvisare le parti del rischio che stanno correndo, perché la loro fretta non fa venir meno l'obbligo di consiglio cui egli non può sottrarsi: anche di recente la Cassazione ha infatti ribadito l'esistenza, in capo al notaio, del compito di dissuasione laddove i rischi siano evidenti (**Cass. Civ., 26-7-2019, n. 20297**).

Il **secondo tema** è molto interessante: il parere oggetto di causa è questione diversa dalla verifica dell'esistenza di vincoli resi pubblici mediante trascrizione od iscrizione ed attiene invece all'efficacia di tali vincoli.

In un caso in cui si discuteva di prelazione agraria (di cui però risulta che le parti fossero state informate), si è comunque precisato che la responsabilità del notaio "trova il proprio ambito elettivo con esclusivo riferimento a quei dati che possono ricavarsi dai pubblici registri immobiliari, istituiti e disciplinati dalla legge (e non si estende ai dati relativi a rapporti di natura obbligatoria, quali quelli derivanti da un diritto di prelazione, di per sè privi di forma di pubblicità istituzionale)": **Cass. Civ., 27-9-2018, n. 23202**.

Ma più in concreto, il tema della responsabilità connessa ai pareri si lega al fatto che per **Cass. Civ., 14-11-2002, n. 16023**, "di regola, le obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale costituiscono obbligazioni di mezzi e non di risultato, in quanto il professionista si impegna a prestare la propria opera per raggiungere il risultato desiderato, non per conseguirlo; tuttavia, avuto riguardo all'attività professionale dell'avvocato, nel caso in cui questi accetti l'incarico di svolgere un'attività stragiudiziale consistente nella formulazione di un parere in ordine all'utile esperibilità di un'azione giudiziale, la prestazione oggetto del contratto non costituisce un'obbligazione di mezzi, in quanto egli si obbliga ad offrire tutti gli elementi di valutazione necessari ed i suggerimenti opportuni allo scopo di permettere al cliente di adottare una consapevole decisione, a seguito di un ponderato apprezzamento dei rischi e dei vantaggi insiti nella proposizione dell'azione".

Più in generale, poi da sempre la giurisprudenza ritiene che l'attività di interpretazione delle norme non sia governabile (**Cass. Civ., 11-8-2005, n. 16846**, che fa salva però la colpa grave; **Cass. Civ., 18-11-1996, n. 10068**; **Cass. Civ., 4-12-1990, n. 11612**).

Dunque utilizzando questi argomenti si può concludere che il notaio non risponde dell'esattezza del parere, perchè nessun parere potrà mai definirsi esatto; risponde invece per colpa grave se ignori le norme di legge applicabili oppure non verifichi gli orientamenti della giurisprudenza ed infine - come nel caso in esame - laddove non avvisi le parti dei rischi comunque connessi ad eventuali interpretazioni diverse dal suo parere, che possano essere date dal giudice o in sede amministrativa.

Riferimenti normativi:

Art. 47 l.n.

Art. 1176 c.c.

Copyright © - Riproduzione riservata