

Il notaio è responsabile se, in caso di fallimento, non controlla la capacità a contrarre l'atto

La prova per escludere la mancata diligenza, che avrebbe consentito di accertare l'esistenza della sentenza dichiarativa del fallimento, è a carico del professionista. Cass. sez. III. ordinanza n. 26448 del 13/9/2023 – Commento a cura di Riccardo Redivo, già Presidente di sezione della Corte di appello di Roma

“Il notaio, avendo l'obbligo di accertare la capacità legale di contrarre delle parti dell'atto rogando, è responsabile del danno patito dall'acquirente di un immobile venduto da persona già dichiarata fallita al momento della stipula, a meno che non dimostri che nemmeno con l'uso della diligenza professionale da lui esigibile avrebbe potuto accertare l'esistenza della sentenza dichiarativa di fallimento”. (Conf. Cass. 19 maggio 2009, n. 11569)

Il principio qui enucleato è stato affermato dalla Suprema Corte nell'ambito di un giudizio promosso dalla curatela del fallimento di una società di fatto, che aveva convenuto in giudizio i due compratori di un immobile di proprietà dei titolari della società per sentire dichiarare l'inefficacia del rogito notarile, stipulato dopo il fallimento del venditore. Gli acquirenti, a loro volta, avevano chiamato in causa il notaio rogante, asseritamente responsabile per difetto di diligenza (per omesso rilievo della sentenza di fallimento, pure trascritta).

La Corte di appello, riformando la sentenza di primo grado, accoglieva la domanda di garanzia proposta dai convenuti nei confronti del notaio ritenuto responsabile del danno patito dagli acquirenti. Sentenza confermata in sede di legittimità, previo ricorso del professionista.

Per effetto dell'art. 2236 c.c., in via generale e per quanto di ragione, il notaio nell'ambito di una compravendita deve verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli sul bene oggetto del contratto e, a tale fine, deve provare di avere delimitato l'ambito della diligenza a lui richiesta. E ciò sia per gli accertamenti esperiti, sia per quelli esperibili (Cass. 18 maggio 2015, n. 10133).

Per quanto concerne la fattispecie concreta (fallimento del venditore prima della sottoscrizione del contratto di vendita), in base al combinato disposto degli artt. 28, n. 1, legge notarile n. 89/1913 e 54,55,56 del r.d.l. n. 1326/1914 (relativo regolamento di esecuzione) il notaio avrebbe dovuto accertare la capacità a disporre dell'alienante che, in quanto rappresentato da venditori costituiti in una società di fatto, era soggetto passibile di eventuale fallimento. Pertanto, essendo stato il notaio rogante chiamato in causa dagli acquirenti nell'azione intentata dal fallimento del venditore, l'onere della prova per dimostrare la propria esclusione di responsabilità non poteva che gravare sul professionista