

## La responsabilità del notaio. - Gli orientamenti delle Sezioni Civili - Anno 2023

Rassegna della giurisprudenza di legittimità - Gli orientamenti delle Sezioni Civili - Anno 2023 - Le responsabilità professionali (di Vittoria Amirante) dal sito web della Corte di Cassazione

Nel corso dell'anno 2023 il sindacato nomofilattico della Corte di cassazione in tema di responsabilità professionali si è appuntato, oltre che sui temi "classici" della colpa e del nesso causale, in particolar modo sul contenuto dell'obbligazione del professionista e sull'ampiezza degli obblighi informativi posti a suo carico.

In via generale Sez. 2, n. 09063/2023, Fortunato, Rv. 667517-01, ha ribadito che il professionista, nell'espletamento della prestazione promessa, è obbligato, ai sensi dell'art. 1176 c.c., ad usare la diligenza del buon padre di famiglia; la violazione di tale dovere comporta inadempimento contrattuale, di cui lo stesso risponde anche per colpa lieve, perdendo il diritto al compenso. Sez. 3, n. 20707/2023, Ambrosi, Rv. 668357-01, ha chiarito, invece, da parte sua, che il nesso causale tra inadempimento (o inesatto adempimento) e danno dev'essere provato dall'attore, in applicazione della regola generale di cui all'art. 2697 c.c., trattandosi di elemento della fattispecie egualmente "distante" da entrambe le parti, rispetto al quale, dunque, non è ipotizzabile la prova liberatoria in capo al convenuto, secondo il principio di cd. vicinanza della prova

(nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, pur avendo accertato l'esistenza di errori nella progettazione delle opere di difesa dalle esondazioni del lago di Como, aveva escluso la responsabilità dei professionisti, per non avere il Comune fornito la prova del nesso causale tra l'inadempimento e i danni patrimoniali lamentati).

In relazione alla peculiare fattispecie del contratto d'opera professionale stipulato con la P.A. (ancorché afferente ad un'attività? svolta iure privatorum), Sez. U, n. 13849/2023, Pagetta, Rv. 667736-01, hanno chiarito che la nullità del contratto privo della forma scritta prevista ad substantiam rileva unicamente nel rapporto tra l'amministrazione e il professionista, ma giammai può costituire causa di esclusione della responsabilità di quest'ultimo nei confronti dei terzi.

Numerose pronunce relative alla responsabilità del notaio sono intervenute nel corso del 2023, fornendo un ampio spaccato del contenuto degli obblighi posti a carico del professionista.

Con particolare riferimento all'indagine sulla volontà delle parti, che il notaio è tenuto a svolgere in relazione sia allo scopo tipico dell'atto che al risultato pratico perseguito dalle stesse, Sez. 2, n. 23600/2023, Picaro, Rv. 668716-01, ha ribadito che il cd. obbligo di consiglio (discendente da quelli di correttezza e buona fede oggettiva nell'esecuzione del contratto, quali criteri determinativi ed integrativi della prestazione contrattuale) non si esaurisce nella necessità di chiarire le clausole di contenuto ambiguo presenti nell'atto rogato, dovendo il notaio garantire l'attitudine dello stesso ad assicurare il conseguimento del suo scopo tipico e del risultato pratico voluto dalle parti. Pertanto, in relazione a un contratto di compravendita immobiliare nel quale il compratore si accollava le residue rate del mutuo ipotecario stipulato

## **La responsabilità del notaio. - Gli orientamenti delle Sezioni Civili - Anno 2023**

dalla parte venditrice, con contestuale rilascio di quietanza di saldo del prezzo e rinuncia all'ipoteca legale, con l'ordinanza in esame la S.C. ha ritenuto configurabile l'obbligo del notaio di informare il venditore circa l'effetto non liberatorio di tale accolto, nonostante che il contratto riproducesse la disposizione del capitolato di mutuo che prevedeva la necessità? di un'espressa dichiarazione dell'istituto di credito mutuante ai fini della liberazione del debitore originario.

Per quel che riguarda, poi, l'indagine circa l'identità? e capacita? delle parti contrattuali, Sez. 3, n. 14409/2023, Valle, Rv. 667865-01, ha precisato che, ai sensi dell'art. 49 della l. n. 89 del 1913, il notaio deve accettare 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 (nel caso di specie, la S.C. ha confermato, peraltro, la sentenza di merito che aveva escluso la responsabilità del notaio il quale, in sede di stipula di un contratto preliminare di compravendita, aveva identificato la persona falsamente qualificatasi come proprietaria dell'immobile sulla base del documento d'identità? e della tessera sanitaria, non palesemente contraffatti, tenuto conto altresì del fatto che il promittente venditore aveva esibito copia dei titoli proprietari del bene e dell'atto di pubblicazione del testamento della dante causa, sul presupposto che non potesse ritenere esigibile, da parte del notaio, l'interpello della collega che aveva curato la suddetta successione). Sez. 3, n. 26463/2023, Pellecchia, Rv. 668664-01, d'altra parte, ha sottolineato che, ove il notaio, ai fini della stipulazione di un contratto di mutuo ipotecario, abbia proceduto all'identificazione della persona del mutuatario, poi risultata inesistente, fondandosi anche sulla corrispondenza tra i dati risultanti dal documento di identità esibito dalla parte con quelli riportati nella documentazione dell'istruttoria effettuata dalla banca, è configurabile il concorso colposo dell'istituto di credito in ordine alla causazione del danno, per avere fornito al professionista un ulteriore elemento di convincimento circa l'effettiva identità? del mutuatario, trasmettendogli la delibera di concessione del mutuo indicante come destinatario la persona inesistente.

In relazione all'obbligo di accettare la capacita? legale di contrarre in capo alle parti dell'atto rogando, Sez. 3, n. 26448/2023, Valle, Rv. 668662-01, ha affermato, da parte sua, che il notaio 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 accettare l'esistenza della sentenza dichiarativa di fallimento.

Sempre in tema di contenuto delle verifiche che il notaio è tenuto a svolgere, Sez. 3, n. 15035/2023, Cricenti, Rv. 667986-01, ha chiarito che questi, ove incaricato della stipula di un atto avente ad oggetto diritti reali su beni immobili, è tenuto a verificare l'eventuale sussistenza di usi civici mediante l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica del bene.

Il giudice di merito (con statuizione confermata in sede di legittimità) aveva, in concreto, escluso

## **La responsabilità del notaio. - Gli orientamenti delle Sezioni Civili - Anno 2023**

la responsabilità, tenuto conto che gli usi civici non risultavano dal certificato di destinazione urbanistica regolarmente acquisito, non potendo attribuirsi rilevanza alla circostanza che degli stessi si facesse menzione in una perizia redatta trentacinque anni prima della stipula, alla quale lo stesso Comune aveva dimostrato di non dare alcun credito, risolvendosi a dichiarare formalmente il vincolo solo a distanza di venticinque anni dalla conclusione del contratto.

In caso di omissione delle verifiche circa la sussistenza di iscrizioni pregiudizievoli sul bene compravenduto, il notaio è tenuto al risarcimento dei danni patrimoniali futuri nei confronti dell'acquirente, quali, ad esempio, quelli conseguenti all'escusione (o all'espropriazione forzata) da parte del creditore ipotecario (in tal senso si è espressa Sez. 3, n. 14446/2023, Pellecchia, Rv. 667866-01).

Prendendo spunto da una fattispecie in cui il notaio rogante aveva omesso di informare la cessionaria dell'incedibilità del credito IVA portato dalla cedente in compensazione e non chiesto in rimborso, Sez. 3, n. 09675/2023, Moscarini, Rv. 667396-01, ha evidenziato che la stipulazione di un contratto nullo per impossibilità dell'oggetto è suscettibile di determinare in capo al notaio un obbligo di risarcimento del danno da omessa informazione, quantificabile in rapporto al corrispettivo versato dall'una all'altra parte, non rilevando in senso contrario che dalla nullità derivi, per quest'ultima, il distinto obbligo di restituire l'indebito eventualmente ricevuto.

Sez. 3, n. 16631/2023, Ambrosi, Rv. 668120-01, si trovava di fronte al caso di un notaio che, nel rogare un atto di compravendita, non aveva tenuto conto dell'inidoneità della procura adoperata dal venditore a superare i vizi derivanti da un conflitto di interessi. Ebbene, ai fini dell'individuazione del dies a quo della prescrizione del diritto al risarcimento del danno, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che lo aveva fissato nel momento in cui alla parte contrattuale che si riteneva danneggiata era stato notificato un atto di citazione preordinato all'annullamento del menzionato contratto, esprimendo il principio di diritto per cui si deva aver riguardo alla manifestazione all'esterno di un danno percepibile alla stregua della diligenza esigibile dal danneggiato ai sensi dell'art. 1176 c.c., secondo standard obiettivi e in relazione alla specifica attività del professionista, in base ad un accertamento di fatto rimesso al giudice del merito.

In relazione all'incarico, conferito da una banca, di redigere una relazione finalizzata all'erogazione di un mutuo ipotecario, Sez. 3, n. 20794/2023, Pellecchia, Rv. 668477-01, ha affermato che il notaio ha l'obbligo di individuare, nell'ambito dell'indagine in ordine alla libertà e disponibilità del bene dato in garanzia, l'esatta entità del diritto spettante al mutuatario sull'immobile (nella specie la responsabilità del notaio è stata fondata sull'erronea attestazione, nella relazione preliminare al mutuo, circa l'esclusiva titolarità, in capo al mutuatario, del bene, poi rivelatosi, invece, in comproprietà con altri soggetti).

Per quanto attiene, poi, all'atto di costituzione di un fondo patrimoniale, Sez. 3, n. 25567/2023, Cricenti, Rv. 668902-01, da un lato, ha precisato che il notaio richiesto di stipularlo è tenuto a

## **La responsabilità del notaio. - Gli orientamenti delle Sezioni Civili - Anno 2023**

richiederne l'annotazione nell'atto di matrimonio, ma non è responsabile del ritardo con cui il Comune eventualmente vi provveda, non potendo sostituirsi alla pubblica amministrazione nel compimento di un atto di sua competenza né avendo la disponibilità di strumenti legali per rimediare all'inerzia di quest'ultima; dall'altro (Rv. 668902-02), ha addossato sul cliente l'onere di provare il nesso causale tra la tardiva annotazione dell'atto istitutivo del fondo e il danno: aveva errato, pertanto, il giudice di secondo grado nel riconoscere la responsabilità professionale del notaio, in mancanza di prova che il vincolo, ove tempestivamente annotato, sarebbe stato opponibile al creditore, per essere stato contratto il debito nei suoi confronti per scopi estranei ai bisogni della famiglia.

Più in generale, Sez. 2, n. 01439/2023, Scarpa, Rv. 666792-01, ha evidenziato che l'art. 2671 c.c., richiedendo che la trascrizione dell'atto sia effettuata dal pubblico ufficiale "nel più breve tempo possibile", non effettua una rigida predeterminazione del termine, che spetta al giudice del merito stabilire di volta in volta, avuto riguardo alla particolare sollecitudine con la quale la prestazione contrattuale richiesta al professionista deve essere espletata. Ne deriva che in caso di reiterati ritardi nel compiere la trascrizione degli atti ricevuti o autenticati sussiste la responsabilità disciplinare del notaio, senza che assuma alcun rilievo l'eventuale danno subito dalle parti stipulanti.

Infine, a Sez. 3, n. 26419/2023, Valle, Rv. 668781-02, si deve la puntualizzazione secondo cui l'incarico di ricevere l'accettazione di eredità con beneficio di inventario non comprende automaticamente quello di redigere l'inventario medesimo, trattandosi di due atti diversi che devono costituire oggetto di distinti specifici incarichi.