

## Disciplina (sanzioni disciplinari) dei notai

Divieto di stipula di cui all'art. 8 del d.lgs. n. 122 del 2005 - Ambito applicativo - Finalità - Permuta avente a oggetto un immobile futuro - Inclusione - Fattispecie.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 19109 del 11/07/2025 (Rv. 675682 - 01) Il divieto di stipula di cui all'art.8 del d.lgs. n. 122 del 2005 si applica a tutti gli atti traslativi della proprietà, sia con effetti immediati che differiti, posti in essere dal costruttore a favore di una persona fisica e aventi ad oggetto un immobile da costruire che sia gravato da ipoteca o pignoramento, stante la finalità di tutela dell'acquirente dal rischio di inadempienze del costruttore e dal pericolo di veder sottoporre l'immobile acquistato a procedure di esecuzione immobiliare o concorsuali; vi rientrano pertanto anche i contratti di permuta che abbiano ad oggetto un immobile futuro, il cui acquisto si produce quando il bene viene ad esistenza. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza che aveva rigettato la domanda di risarcimento del danno per responsabilità professionale del Notaio rogante il quale, in un contratto di permuta di un terreno con due appartamenti da costruire e contestuale stipula di finanziamento da parte del costruttore - atto quest'ultimo al quale aveva partecipato il proprietario del terreno permuto, nonché acquirente dell'immobile erigendo, nella qualità di terzo datore di ipoteca - non aveva proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote, così esponendo il compratore alla garanzia reale per l'intero debito contratto dal costruttore).