

26 aprile 2018

Il punto sui profili di responsabilità del notaio

I doveri del notaio nel quadro della legge, del codice di deontologia notarile, nella casistica della giurisprudenza sia di merito che di legittimità.

La recentissima sentenza del Tribunale Milano Sez. I Sent., 15-02-2018, [Massima redazionale, *Banca Dati Dea*, 2018], secondo la quale «**il notaio, nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio della propria attività professionale, è tenuto ad una prestazione che, pur rivestendo i caratteri dell'obbligazione di mezzi e non di risultato, non può ritenersi circoscritta al compito di mero accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto**», fa riscontro ad una risalente, ma significativamente attuale, sentenza della Corte di Cassazione, che, nel 1999 [Cass. civ. Sez. III, 15-06-1999, n. 5946, Resp. Civ. e Prev., 2000, 1392 nota di BERTAGLIA - conforme, *ex multis*, Cass. civ. Sez. III, 13-06-2013, n. 14865, Notariato, 2013, 5, 488], tracciava le linee direttrici della responsabilità professionale del notaio in caso di atto pubblico di trasferimento immobiliare: la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene, le risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, l'informativa al cliente sugli esiti e, nell'ipotesi di constatazione di presenza di iscrizioni pregiudizievoli, la dissuasione del cliente dalla stipula dell'atto; questa, secondo una significativa linea di continuità dell'interpretazione giurisprudenziale, sia di merito che legittimità, la geometria variabile propria della prestazione d'opera professionale del notaio che «**si estende a quelle attività preparatorie e successive, necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi ed in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti dell'atto**». In questa variabilità dei limiti posti tra il mezzo e lo scopo, nella casistica della giurisprudenza sui profili della responsabilità del notaio, si situano, **da un lato**, il ruolo di garanzia della legittimità dell'atto, assunto dal notaio che forma l'atto pubblico notarile, definito dall'art. 2699 del codice civile, come «**il documento redatto, con le richieste formalità, da un notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede nel luogo dove l'atto è formato**», **dall'altro**, la necessità di «**assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse**»: per questa ragione, [Cass. civ. Sez. III, 18-05-2017, n. 12482, Contratti, 2018, 1, 49 nota di VOTANO] il notaio «**non può limitarsi a procedere al mero accertamento della volontà delle parti e sovrintendere alla compilazione dell'atto**». E che questo quadro di obblighi si fondi sulla funzione dinamica di garanzia costituita dalla figura del notaio è dimostrato dal fatto che, se «**l'accertamento dell'identità personale tra le parti deve formare oggetto di un convincimento di certezza cui il notaio deve pervenire secondo regole di diligenza, prudenza e perizia professionale, di tal che anche l'esibizione di una carta di identità o di altro documento equipollente può non risultare da sola sufficiente alla corretta identificazione della persona fisica**» [Cass. civ. Sez. III, 12-05-2017, n. 11767, *Quotidiano Giuridico*, 2017], «**non sussiste la responsabilità del notaio che ometta di richiedere l'esibizione del documento di identità di una delle parti contrattuali al momento del rogito laddove sussistano degli elementi di fatto e di natura presuntiva - purché gravi precisi e concordanti - che non facciano dubitare delle generalità dichiarate dalla parte e che siano, dunque, tali da far legittimamente formare il convincimento del notaio sull'identificazione del soggetto contraente**» [Cass. civ. Sez. I, 30-11-2017, n. 28823, *Quotidiano Giuridico*, 2017]. Il tutto entro la verifica dell'effettiva alienabilità del bene oggetto dell'atto di trasferimento, mediante non solo la «**preventiva verifica della libertà e della disponibilità del bene e, più in generale, le risultanze dei pubblici registri, attraverso la loro visura, rappresenta, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente**» [Cass. civ. Sez. III, 26-08-2014, n. 18244, *Notariato*, 2014, 6, 637] ma anche la storia dei contraenti e dell'oggetto del contratto che si chiede di rogare, per cui «**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» [(Cassa con rinvio, App. Ancona, 17/02/2011) [Cass. civ. Sez. III, 19-12-2014, n. 26908, CED Cassazione, 2014].