



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



RISERVA DI UMANITÀ E RESPONSABILITÀ NOTARILE NELL'ERA ALGORITMICA. DOVERE DI CONSIGLIO, TRASPARENZA E RISCHIO TECNOLOGICO NELLA LEGGE 132 DEL 2025

Il contributo analizza le implicazioni dell'impiego di sistemi di intelligenza artificiale sulla responsabilità civile del notaio nella contrattazione immobiliare. Muovendo dal Regolamento UE 2024/1689 e dalla legge 132/2025, si esamina il rapporto tra personalità della prestazione notarile e strumenti algoritmici, individuando i limiti alla delega tecnologica nell'attività di adeguamento. L'indagine approfondisce i profili di responsabilità connessi alla violazione del dovere di consiglio assistita da IA e la portata dell'obbligo di trasparenza ex art. 13 l. 132/2025 quale nuova fonte di responsabilità. Si analizza infine la distribuzione del rischio lungo la filiera tecnologica alla luce della direttiva 2024/2853 sulla responsabilità da prodotto difettoso.

di Matteo Pertosa

IUS/01 - DIRITTO PRIVATO

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Alessio Giaquinto

Publicato, Venerdì 10 Luglio 2026

RISERVA DI UMANITÀ E RESPONSABILITÀ NOTARILE NELL'ERA ALGORITMICA. DOVERE DI
CONSIGLIO, TRASPARENZA E RISCHIO TECNOLOGICO NELLA LEGGE 132 DEL 2025



Abstract ENG

This paper examines the implications of artificial intelligence systems on the civil liability of notaries in real estate transactions. Based on EU Regulation 2024/1689 and Italian Law No. 132/2025, it analyses the relationship between the personal nature of notarial performance and algorithmic tools, identifying the limits to technological delegation within the notarial function of legal adaptation. The study addresses liability profiles arising from AI-assisted breach of the duty of counsel and the scope of the transparency obligation under Article 13 of Law 132/2025 as a new source of professional liability. It finally examines the distribution of risk along the technological chain under Directive 2024/2853 on defective product liability.

Sommario. 1. Premessa. — 2. L'art. 13 della legge 132/2025 e il principio di prevalenza del lavoro intellettuale nella funzione notarile. — 3. La riserva di umanità nell'attività di adeguamento: indagine della volontà e limiti alla delega algoritmica. — 4. I profili di responsabilità del notaio nell'impiego di strumenti di intelligenza artificiale. — 5. La distribuzione del rischio lungo la filiera tecnologica. — 6. Considerazioni conclusive.

1. Premessa

L'ingresso dell'intelligenza artificiale nella prassi degli studi notarili non costituisce più una prospettiva teorica, ma un dato di esperienza che sollecita la riflessione del giurista. I sistemi algoritmici vengono già impiegati per la ricerca normativa e giurisprudenziale, per la predisposizione di bozze di atti, per la gestione delle procedure antiriciclaggio, per l'analisi documentale e per la consultazione dei registri pubblici^[1]. In ambito immobiliare, la diffusione degli strumenti di due diligence algoritmica e dei modelli di valutazione automatizzata ha introdotto nella fase istruttoria dell'atto notarile una componente tecnologica il cui impatto sulla qualità della prestazione e sulla tutela delle parti non può essere sottovalutato. Il quadro normativo ha conosciuto un'evoluzione significativa nel corso dell'ultimo biennio.

Il Regolamento (UE) 2024/1689, comunemente designato come AI Act, ha introdotto il primo impianto regolatorio organico a livello mondiale per la disciplina dei sistemi di intelligenza artificiale, adottando un approccio fondato sulla graduazione degli obblighi in funzione del rischio^[2]. La legge 23 settembre 2025, n. 132, prima normativa italiana organica in materia, ha recepito e specificato tale impianto con riferimento ai settori rimessi alla competenza normativa degli Stati membri, dedicando all'impiego dell'intelligenza artificiale nelle professioni intellettuali una disposizione di particolare rilievo, l'art. 13, il cui contenuto incide direttamente sull'esercizio della funzione notarile^[3]

. Il presente contributo si propone di verificare in quale misura le categorie tradizionali della responsabilità professionale del notaio siano idonee a governare le conseguenze derivanti dall'impiego di sistemi di intelligenza artificiale nell'attività notarile, con particolare attenzione alla contrattazione immobiliare. L'indagine non intende offrire soluzioni definitive a questioni che restano in larga parte aperte e che attendono i decreti delegati previsti dall'art. 24 della legge 132/2025, ma mira a individuare i profili problematici e a proporre criteri interpretativi coerenti con la struttura della funzione notarile e con le esigenze di tutela delle parti.

2. L'art. 13 della legge 132/2025 e il principio di prevalenza del lavoro intellettuale nella funzione notarile

L'art. 13, comma 1, della legge 132/2025 stabilisce che “l'utilizzo di sistemi di intelligenza artificiale nelle professioni intellettuali è finalizzato al solo esercizio delle attività strumentali e di supporto all'attività professionale e con prevalenza del lavoro intellettuale oggetto della prestazione d'opera”. Il comma 2 aggiunge che “per assicurare il rapporto fiduciario tra professionista e cliente, le informazioni relative ai sistemi di intelligenza artificiale utilizzati dal professionista sono comunicate al soggetto destinatario della prestazione intellettuale con linguaggio chiaro, semplice ed esaustivo”^[4]. La disposizione introduce nell'ordinamento due principi complementari che meritano un'analisi distinta. Il primo principio — strumentalità e prevalenza del lavoro intellettuale — circoscrive le finalità per le quali il professionista può avvalersi dell'intelligenza artificiale.

La norma non vieta l'impiego della tecnologia, ma lo subordina a un vincolo di scopo che ne delimita l'ambito operativo. L'intelligenza artificiale è ammessa per le attività strumentali e di supporto, non per le attività che costituiscono il contenuto essenziale della prestazione d'opera intellettuale. La relazione illustrativa al disegno di legge ha precisato che il requisito di prevalenza si riferisce al profilo qualitativo della prestazione, non a quello meramente quantitativo^[5]. Ne discende che il professionista può legittimamente avvalersi di strumenti algoritmici anche in misura significativa sotto il profilo del volume delle informazioni elaborate, purché il giudizio critico, la valutazione professionale e la decisione finale restino espressione del proprio lavoro intellettuale. Applicato alla funzione notarile, tale principio acquista una portata peculiare.

Il notaio non è soltanto un professionista intellettuale ai sensi dell'art. 2230 c.c., ma un soggetto investito di un ministero pubblico le cui funzioni sono disciplinate dalla legge 16 febbraio 1913, n. 89, e dal relativo regolamento di esecuzione. L'art. 47, comma 2, della legge notarile impone al notaio di indagare la volontà delle parti e di curare sotto la propria direzione e responsabilità la compilazione integrale dell'atto. L'art. 2232 c.c.

rafforza tale impostazione, prescrivendo che il prestatore d'opera deve eseguire personalmente l'incarico assunto^[6]. La convergenza di tali disposizioni delinea un modello nel quale la personalità della prestazione non è un requisito generico di diligenza, ma un elemento strutturale della funzione, la cui violazione incide sulla validità stessa dell'attività notarile e sulla responsabilità del professionista. Il secondo principio — trasparenza informativa — impone al professionista di comunicare al cliente l'impiego di sistemi di intelligenza artificiale con modalità che ne garantiscano la comprensibilità. L'obbligo non è meramente informativo, ma funzionale alla tutela del rapporto fiduciario, che la legge espressamente riconosce come valore da preservare. La dottrina ha suggerito che, in ambito notarile, l'informativa sia resa in forma scritta, preferibilmente nella lettera di incarico, e che indichi le specifiche attività per le quali i sistemi algoritmici sono stati impiegati e i limiti delle informazioni così ottenute^[7]. Tale prassi consentirebbe di delimitare l'ambito dell'affidamento del cliente e di offrire al notaio un elemento documentale a propria tutela in caso di controversia.

3. La riserva di umanità nell'attività di adeguamento: indagine della volontà e limiti alla delega algoritmica

La funzione di adeguamento, che la dottrina notarile ha da tempo individuato quale espressione più alta e qualificante della funzione notarile, consiste nel controllo di legalità dell'atto (art. 28 l.n.), nell'indagine circa l'effettiva volontà delle parti (art. 47, ult. comma, l.n.) e nella riconduzione di tale volontà alla norma giuridica, indirizzandola verso la soluzione più idonea a realizzare gli interessi dei soggetti coinvolti^[8]. L'interazione tra la funzione di adeguamento e gli strumenti di intelligenza artificiale richiede una distinzione tra diversi ambiti di attività.

Le attività di ricerca e di elaborazione delle informazioni possono essere legittimamente assistite da sistemi algoritmici. Il notaio chiamato a redigere un atto di compravendita immobiliare deve raccogliere informazioni che spaziano dalla normativa applicabile alla documentazione catastale e ipotecaria, dalla conformità urbanistica ai titoli di provenienza. In tale ambito, l'intelligenza artificiale può accelerare e rendere più efficiente un'attività che il professionista avrebbe comunque dovuto svolgere, senza incidere sulla sfera decisionale a lui riservata. La predisposizione di bozze e schemi di atti può anch'essa essere assistita da sistemi generativi, a condizione che il notaio mantenga la piena padronanza del contenuto dell'atto e verifichi criticamente ogni elemento prodotto dal sistema. L

a compilazione dell'atto notarile non è un'attività meramente materiale, ma implica scelte giuridiche che l'art. 47 l.n. riserva alla direzione del notaio “dal principio alla fine”. L'indagine della volontà delle parti e il dovere di consiglio rappresentano invece il nucleo

irriducibile della funzione notarile, che non può essere in alcun modo delegato a un sistema di intelligenza artificiale. L'indagine della volontà presuppone capacità di ascolto, sensibilità interpretativa e attitudine a cogliere le sfumature della comunicazione umana. Il dovere di consiglio implica un giudizio di valore che tenga conto delle circostanze concrete del caso e delle esigenze specifiche delle parti^[9]. Tali attività esprimono quella che è stata efficacemente definita una “riserva di umanità” nell'esercizio delle funzioni giuridiche, principio che la giurisprudenza di legittimità ha affermato con riferimento all'attività giurisdizionale e che la dottrina ha ritenuto estensibile alla funzione notarile^[10]. La distinzione tra attività delegabili e attività riservate non opera peraltro come una linea di confine rigida.

Vi sono situazioni nelle quali il sistema algoritmico non si limita a raccogliere informazioni ma propone soluzioni interpretative o suggerisce configurazioni contrattuali. In tali ipotesi, il notaio deve essere particolarmente vigile nel distinguere il contributo informativo dello strumento dal contributo valutativo che resta di sua esclusiva competenza. Il rischio delle cosiddette “allucinazioni” — vale a dire la produzione di informazioni che appaiono credibili ma sono false — rende tale vigilanza tanto più necessaria. Come è stato osservato, sussiste spesso un contrasto tra la percezione che si ha dell'informazione generata da sistemi di intelligenza artificiale e la qualità della stessa: l'informazione appare verosimile e genera affidamento anche quando è del tutto errata^[11].

4. I profili di responsabilità del notaio nell'impiego di strumenti di intelligenza artificiale

La responsabilità civile del notaio è tradizionalmente governata dal parametro della diligenza qualificata previsto dall'art. 1176, comma 2, c.c., che impone di valutare la condotta del professionista con riguardo alla natura dell'attività esercitata. La giurisprudenza della Corte di cassazione ha elaborato un quadro articolato di obblighi la cui violazione fonda la responsabilità del notaio, tra i quali il dovere di informazione e di consiglio, il dovere di verificare la legalità dell'atto, il dovere di effettuare le visure ipotecarie e catastali e il dovere di accertare la titolarità e la libertà del bene oggetto di trasferimento^[12].

L'impiego di sistemi di intelligenza artificiale non modifica la struttura di tali obblighi, ma ne ridefinisce le modalità di adempimento. Il notaio che si avvalga di strumenti algoritmici resta pienamente responsabile del risultato della propria attività, indipendentemente dallo strumento utilizzato. Il principio è confermato implicitamente dall'art. 13 della legge 132/2025, il quale, nel limitare l'impiego dell'intelligenza artificiale alle attività strumentali e di supporto, esclude che il ricorso alla tecnologia possa costituire una causa di esonero dalla responsabilità professionale. La diligenza qualificata del notaio

nell'impiego di strumenti algoritmici può essere declinata lungo quattro direttrici. La prima riguarda la diligenza nella scelta dello strumento. Il notaio è tenuto a selezionare sistemi adeguati sotto il profilo della qualità, dell'affidabilità e della conformità alla normativa vigente. L'impiego di un sistema inadeguato o non sufficientemente testato potrebbe di per sé configurare una violazione del dovere di diligenza. La seconda attiene alla diligenza nell'utilizzo. Il notaio deve impiegare il sistema secondo le modalità previste e nel rispetto dei suoi limiti operativi.

L'art. 4 del Regolamento (UE) 2024/1689 prevede un obbligo generale di alfabetizzazione, che impone a chi utilizza sistemi di intelligenza artificiale di garantire un livello sufficiente di competenza^[13]. L'ignoranza circa le caratteristiche del sistema non esonera dalla responsabilità, ma può aggravare il profilo colposo della condotta. La terza riguarda la diligenza nella verifica degli output. Il notaio che riceva da un sistema algoritmico un report sulla situazione ipotecaria di un immobile o una bozza di atto è tenuto a verificare criticamente tali output, incrociandoli con le fonti ufficiali. L'accettazione acritica dell'output, in assenza di verifica autonoma, configura una violazione del dovere di diligenza che può fondare la responsabilità del professionista ove l'errore del sistema si traduca in un danno per le parti. La giurisprudenza ha già affermato, in relazione all'utilizzo di banche dati informatiche da parte del notaio, che l'impiego di tali strumenti non esonera il professionista dall'obbligo di verificare la completezza e la correttezza delle informazioni ottenute^[14]. La quarta direttrice concerne l'adempimento dell'obbligo di trasparenza. La violazione dell'obbligo previsto dall'art. 13, comma 2, della legge 132/2025 può fondare un autonomo profilo di responsabilità civile. Se il notaio omette di informare il cliente circa l'impiego di strumenti algoritmici e l'output di tali strumenti si rivela errato, il cliente potrebbe invocare la violazione dell'obbligo di trasparenza come ulteriore elemento costitutivo della responsabilità, sostenendo che, ove fosse stato informato, avrebbe potuto richiedere verifiche aggiuntive o rivolgersi a un diverso professionista. L'obbligo di trasparenza opera dunque non soltanto come garanzia del rapporto fiduciario, ma come strumento di delimitazione del rischio assunto dal professionista^[15].

5. La distribuzione del rischio lungo la filiera tecnologica

L'evento dannoso derivante dall'utilizzo di un sistema di intelligenza artificiale può trovare la propria causa non soltanto nella condotta del notaio-utilizzatore, ma anche in un difetto del sistema riconducibile al fornitore del software o allo sviluppatore dell'algoritmo. Si configura così una situazione nella quale la catena causale attraversa una pluralità di soggetti, ciascuno dei quali ha contribuito alla determinazione dell'evento lesivo. Sul piano dei rapporti tra il notaio e il fornitore del sistema, viene in rilievo la disciplina del contratto di fornitura di software, che si inquadra nell'ambito dei contratti atipici di prestazione di servizi.

Il notaio potrà agire nei confronti del fornitore invocando la responsabilità contrattuale per inadempimento, ove il sistema non abbia funzionato conformemente alle specifiche concordate^[16]. Sul piano dei rapporti tra il danneggiato e il fornitore del sistema, assume rilievo la direttiva (UE) 2024/2853, che ha esteso l'ambito della responsabilità da prodotto difettoso ai software e ai sistemi di intelligenza artificiale. La nuova direttiva introduce significative agevolazioni probatorie a favore del danneggiato, prevedendo meccanismi di presunzione del difetto e del nesso causale in situazioni di particolare complessità tecnica^[17]. Tale estensione consente al cliente del notaio che abbia subito un danno di agire nei confronti del fornitore del sistema invocando la responsabilità oggettiva da prodotto, parallelamente all'azione contrattuale nei confronti del notaio. La coesistenza di diversi titoli di responsabilità determina un sistema nel quale la tutela del danneggiato è garantita attraverso una pluralità di canali risarcitori.

La dottrina ha osservato come tale configurazione renda particolarmente importante definire con precisione il contenuto della prestazione a cui il notaio si obbliga e le condizioni alle quali il ricorso allo strumento tecnologico è ammesso^[18]. L'art. 24 della legge 132/2025 preannuncia un intervento legislativo che potrebbe ridefinire in termini più organici il quadro della responsabilità, prevedendo “criteri di imputazione della responsabilità calibrati sul livello effettivo di controllo esercitato sull' algoritmo” e “strumenti di tutela nella responsabilità civile per i soggetti danneggiati”^[19]. In attesa dei decreti delegati, il quadro resta affidato alle categorie generali del codice civile e alla loro interpretazione giurisprudenziale. Un profilo meritevole di segnalazione riguarda la copertura assicurativa. L'impiego di sistemi di intelligenza artificiale nella prassi notarile pone la questione dell'adeguatezza delle polizze di responsabilità civile professionale rispetto ai rischi connessi all'utilizzo di tali strumenti. Il danno derivante da un errore algoritmico nella contrattazione immobiliare può assumere dimensioni economicamente significative, come nel caso in cui il mancato rilievo di un'iscrizione ipotecaria determini un pregiudizio patrimoniale rilevante per l'acquirente. L'aggiornamento delle polizze professionali costituisce pertanto un'esigenza non più differibile^[20].

6. Considerazioni conclusive

L'analisi condotta nel presente contributo consente di formulare alcune osservazioni di sintesi. L'intelligenza artificiale non modifica la struttura degli obblighi professionali del notaio, ma ne ridefinisce le modalità di adempimento. La diligenza qualificata richiesta dall'art. 1176, comma 2, c.c. si estende alla scelta dello strumento, alle modalità del suo utilizzo e alla verifica critica degli output. Il notaio che si avvale di sistemi algoritmici assume su di sé il rischio connesso al loro impiego e resta garante della correttezza delle verifiche effettuate, della legalità dell'atto rogato e dell'adeguatezza del consiglio prestato.

L'obbligo di trasparenza introdotto dall'art. 13, comma 2, della legge 132/2025 configura una nuova fonte di responsabilità il cui inadempimento può rilevare tanto sul piano contrattuale quanto su quello disciplinare. La norma rafforza il rapporto fiduciario tra notaio e cliente, imponendo al professionista di rendere esplicito un elemento — l'impiego di sistemi algoritmici — che incide sulle modalità di formazione della prestazione e sulla natura delle informazioni sulle quali l'atto si fonda. La distribuzione del rischio lungo la filiera tecnologica, tra notaio-utilizzatore e fornitore del sistema, dà luogo a un modello di responsabilità condivisa la cui configurazione sarà ulteriormente precisata dai decreti delegati e dalla trasposizione della direttiva sulla responsabilità da prodotto difettoso. In una prospettiva più ampia, l'avvento dell'intelligenza artificiale non indebolisce la funzione notarile, ma ne evidenzia la necessità in una forma rinnovata. In un mercato immobiliare sempre più digitalizzato, nel quale le informazioni circolano attraverso canali algoritmici e le decisioni sono influenzate da modelli predittivi, la presenza di un soggetto dotato di competenza giuridica, di autonomia di giudizio e di responsabilità personale costituisce una garanzia irrinunciabile.

Il notaio che sappia governare gli strumenti algoritmici, comprendendone le potenzialità e i limiti, potrà svolgere la propria funzione con una qualità e un'efficienza superiori, a condizione che mantenga ferma la consapevolezza che l'indagine della volontà delle parti, il controllo di legalità e la costruzione della regola contrattuale restano espressioni di una riserva di umanità che nessuna tecnologia può sostituire.

Note e riferimenti bibliografici

[1] Sulla progressiva integrazione dell'intelligenza artificiale nelle attività professionali e sulle implicazioni per il diritto civile, v. R. Tarricone, *L'impiego dell'intelligenza artificiale nella professione notarile*, in R. Razzante (a cura di), *Manuale sull'intelligenza artificiale*, Torino, 2024, p. 193-194.

[2] Per un'analisi sistematica dell'AI Act e del suo approccio fondato sulla graduazione del rischio, v. Cfr. G. Finocchiaro, *La regolazione dell'intelligenza artificiale*, in *Riv. trim. dir. pubbl.*, 4, 2022, p. 1090-1091.

[3] G. Taddei Elmi - A. Contaldo (a cura di), S. Marchiafava, *Intelligenza artificiale. Legge 23 settembre 2025, n. 132. Il nuovo scenario giuridico italiano*, Pisa, 2025, p. 103.

[4] Marchiafava, cit., p. 106.

[5] Cfr. Marchiafava, cit., p. 108.

[6] Art. 47, comma 2, legge 16 febbraio 1913, n. 89. Art. 67, R.D. 10 settembre 1914, n. 1326. Art. 2232 c.c. Per un'analisi approfondita del principio della personalità della prestazione nell'attività notarile, v. G. Petrelli, *L'indagine della volontà delle parti e la "sostanza" dell'atto pubblico notarile*, in *Riv. not.*, 1, 2006, p. 29 ss.

[7] G. Alpa, *Il contratto in generale*, in *Trattato di diritto civile*, Milano, 2014, p. 7.

[8] Cfr. M. De Mari, *L'intelligenza artificiale "moderna" e il problema della responsabilità civile*, *Collana della Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Trento*, 48, 2024, p. 110 ss.

[9] M. Forcella, *La responsabilità professionale del notaio*, in F. Toppetti (a cura di), *Intelligenza artificiale e responsabilità dei professionisti*, Pisa, 2025, p. 98 ss.

[10] Cfr. G. Resta, *Governare l'innovazione tecnologica: decisioni algoritmiche, diritti digitali e principio di uguaglianza*, in *Pol. dir.*, 2, 2019, p. 210 ss.

[11] Sul fenomeno delle allucinazioni nei sistemi di intelligenza artificiale generativa e sulle loro implicazioni per le professioni giuridiche, v. Cfr. Finocchiaro, cit., p. 1091 ss.

[12] Forcella, cit., p. 219 ss.

[13] E. Fameli, *La nuova intelligenza artificiale e il problema della sua regolazione giuridica. La strategia europea e il lungo iter legislativo dell'AI Act*, in *Rivista italiana di informatica e diritto*, vol. 7, 1, 2025, p. 551 ss.

[14] Cfr. E. Bocchini *La regolazione giuridica dell'intelligenza artificiale*, Torino, 2024, p. 88 ss.

[15] R. Tarricone, *L'impiego dell'intelligenza artificiale nella professione notarile*, in R. Razzante (a cura di), *Manuale sull'intelligenza artificiale*, Torino, 2024, p. 194 ss.

[16] U. Ruffolo, A. Amidei, *Diritto dell'intelligenza artificiale*, Vol. I, Roma, 2025, p. 227-226.

[17] M.F. Cursi, *Oltre la colpa. La crisi del modello tradizionale della responsabilità soggettiva di fronte a nuove forme di danno*, in F. Toppetti (a cura di), *Intelligenza artificiale e responsabilità dei professionisti*, Pisa, 2025, p. 16 ss.

[18] Cfr. Forcella, cit., p. 222 ss.

[19] M. De Mari, *L'intelligenza artificiale "moderna" e il problema della responsabilità civile*, *Collana della Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Trento*, n. 48, 2024, p. 96 ss.

[20] Cfr. Tarricone, cit., p. 196 ss.

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:
<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=11802>

RISERVA DI UMANITÀ E RESPONSABILITÀ NOTARILE NELL'ERA ALGORITMICA. DOVERE DI
CONSIGLIO, TRASPARENZA E RISCHIO TECNOLOGICO NELLA LEGGE 132 DEL 2025