



CAMMINO DIRITTO

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



GARANZIE E RESPONSABILITÀ NELL'ATTIVITÀ PROFESSIONALE DEL NOTAIO

La figura del notaio, le caratteristiche dell'obbligazione derivante dal contratto di prestazione d'opera intellettuale e in che occasioni il professionista incorre in ipotesi di responsabilità civile, penale o disciplinare.

di **Federica Prato**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Estratto dal n. 6/2019 - ISSN 2532-9871

Direttore responsabile

Raffaele Giaquinto

Publicato, Giovedì 27 Giugno 2019

Abstract

Con questo articolo ci si pone l'obiettivo di fornire una panoramica generale relativa alla figura professionale del notaio - sottolineando le sue antiche origini - soffermandosi, soprattutto sul profilo della responsabilità dello stesso e sull'esistenza di organi adibiti a vigilare e sanzionare eventuali illeciti disciplinari commessi dal professionista. Inoltre, si proverà a tracciare i confini delle ipotesi di responsabilità nell'ambito dei trasferimenti immobiliari, con l'ausilio di alcune pronunce della S.C. sul tema, concludendo con l'indicazione delle ipotesi in cui, realmente, sorge un'obbligazione risarcitoria in capo al notaio.

This article aims to provide a general overview of the notary's professional profile - underlining its ancient origins - focusing, above all, on the profile of its responsibility and on the existence of bodies to monitor and sanction any notary's disciplinary offenses. Moreover, we will try to trace the boundaries of the hypotheses of responsibility in the field of real estate transfers, with the help of some decisions of the S.C. on the subject, concluding through the indication of the hypotheses in which, actually, the obligation to pay compensation arises.

Sommario: 1. Premessa: la figura professionale del notaio – 2. Un'obbligazione di mezzi non di risultato; la conclusione di un annoso dibattito – 2.1 Quando il notaio incorre in casi di responsabilità (civile, penale e disciplinare) – 2.2 Le Commissioni amministrative regionali di disciplina (CO.RE.DI.) – 2.3 In particolare la responsabilità del notaio nei casi di trasferimenti immobiliari – 3. Alcune pronunce in materia – 4. In quali casi è dovuto il risarcimento del danno

1. Premessa: la figura professionale del notaio

Il notaio^[1] è qualificabile come un pubblico ufficiale, come tale in grado di ricevere atti sia inter vivos che mortis causa, attribuendo loro pubblica fede, ovvero rivestendo la volontà delle parti di forza autentica e talora anche esecutiva. La competenza del notaio è molto ampia, estendendosi anche alla ricevibilità di atti di notorietà in materia civile e commerciale, di dichiarazioni di accettazione di eredità con beneficio d'inventario, di autorizzazione di minori al commercio, può elevare protesti cambiari, essere delegato per l'apposizione o la rimozione di sigilli, per compilare inventari, verificare l'adempimento delle normative anti-riciclaggio e dare atto delle intervenute modalità di pagamento in linea con le normative vigenti, liquidare e riscuotere le imposte in favore dello Stato per

agli atti pubblici ricevuti o per le scritture private le cui sottoscrizioni siano state dallo stesso autenticate^[2], e tanto altro (art. 1, L. 16 febbraio 1913 n. 89)^[3].

Il legislatore, in alcuni casi specifici, ha disposto una sorta di competenza esclusiva del notaio, stabilendo che, alcuni atti - ad esempio, il testamento segreto, il testamento pubblico, la pubblicazione del testamento olografo^[4] - non possono essere redatti da altri pubblici ufficiali e che l'atto pubblico notarile si conclude - ex artt. 51, 52 l.n. - con l'apposizione della sottoscrizione del notaio e del c.d. sigillo notarile (tale ultimo elemento è necessario anche per la conclusione della redazione di una scrittura privata).

Oltre a tali attività, si segnala che negli ultimi anni si assiste ad un ampliamento delle competenze del notaio^[5] volte ad esempio a fornire consulenze e pareri pro veritate, ai fini della redazione di scritture private non autenticate e nonostante non vi siano previsioni normative in tal senso, l'assistenza del notaio risulta necessaria in alcune circostanze dove le pubbliche amministrazioni non offrono al cittadino la disponibilità di pubblici ufficiali, ad esempio per la verbalizzazione di specifici avvenimenti osservati nel loro accadere^[6].

Per mera curiosità, si ricorda che tale nobile figura professionale esisteva già nell'antica Roma (anche se già nella Grecia antica erano stati creati appositi formalismi per la redazione di documenti di rilievo), dove il notarius era uno stenografo al servizio di privati e della pubblica amministrazione; nel periodo medioevale, invece, il notaio era un laico o un ecclesiastico, istruito ai fini di redigere documenti assistiti dalla pubblica fides utilizzando i vari formulari territoriali; il professionista era oltre che al servizio dei privati, anche al servizio delle pubbliche amministrazioni stilando soprattutto atti amministrativi e giudiziari^[7]. Contrariamente, però, si segnala che secondo alcuni la vera origine del notariato dovrebbe rinvenirsi nella figura dei tabelliones dell'età imperiale, ovvero, coloro i quali si occupavano di redigere in forma scritta atti per conto dei privati, senza però essere dei veri e propri giuristi ma soprattutto, tali documenti non acquistavano pubblica fides se non previa la relativa insinuazione nei pubblici registri^[8].

Oggi, la normativa di riferimento per lo svolgimento di tale attività professionale è principalmente quella contenuta nella legge del 16 febbraio 1913 n. 89 (così come modificata dal D.Lgs. 1 agosto 2006, n. 249 "Norme in materia di procedimento disciplinare a carico dei notai, in attuazione dell'articolo 7, comma 1, lettera e, della legge 28 novembre 2005, n. 246"), nonché in alcune leggi speciali che stabiliscono la competenza del notaio per quegli atti soggetti ad un regime di pubblicità presso i pubblici registri (trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e iscrizione presso il Registro delle imprese).

Nei prossimi paragrafi saranno approfonditi gli aspetti giuridici dell'obbligazione di tale

professione intellettuale e soprattutto le ipotesi in cui il professionista può incorrere in casi di responsabilità a vario titolo e quando è tenuto a risarcire il danno cagionato.

2. Un'obbligazione di mezzi non di risultato; la conclusione di un annoso dibattito

Come accade anche per altre professioni intellettuali – ad esempio l'avvocato, il medico, l'ingegnere, l'architetto – uno degli interrogativi che potrebbe sorgere spontaneo è relativo alla natura – di mezzi o di risultato^[9] - dell'obbligazione di questi professionisti nei confronti dei clienti.

La distinzione operata dalla dottrina tra obbligazioni di mezzo e di risultato non poteva non ripercuotersi anche sulle attività professionali, con oggetto prestazioni intellettuali, per qualificare e quantificare l'ampiezza della pretesa creditoria e della possibilità di interferenze di fattori esterni al rapporto obbligatorio. Tale dubbio sistematico ha provocato, nel tempo, diversi interventi giurisprudenziali i quali hanno minimizzato la questione, rendendola un sistema di graduazione della responsabilità professionale, distinguendo la stessa relativamente alle obbligazioni professionali cui l'oggetto consiste in un opus specifico e quelle in cui l'adempimento si ritiene realizzato solo perché il professionista ha operato con la dovuta diligenza, costituendo quest'ultima l'oggetto della prestazione (non dovendo assicurare il raggiungimento di alcun obiettivo, contrariamente alla prima ipotesi).

I sopracitati interventi della giurisprudenza della S.C.^[10] non sempre hanno messo ordine nella materia in questione, operando frequentemente delle disparità di trattamento tra i vari prestatori di opere intellettuali, non sempre di facile comprensione; per tanto, parte della dottrina si è interrogata su quali potessero essere i motivi di tali disequaglianze.

In merito alla responsabilità del notaio, si configura un'ipotesi di obbligazione di mezzi. Tale affermazione risulta confermata alla luce di alcune pronunce della Corte di Cassazione; ad esempio con la sentenza n. 566/2000 la stessa precisava che per poter esperire un'azione di responsabilità contrattuale nei confronti del notaio ritenendo che egli abbia violato i propri obblighi professionali, in violazione della diligenza richiesta ex lege, è necessario che sia provata l'esistenza di un danno. La S.C. precisa ulteriormente che ritenere quella del notaio un'obbligazione di mezzi non riduce assolutamente le sue responsabilità verso i clienti, infatti egli non dovrà solo accertare la volontà delle parti e redigere l'atto, ma sarà tenuto a compiere tutte quelle attività preliminari e conseguenti all'atto, necessarie al fine di garantire l'idoneità dell'atto al fine prestabilito^[11]. Nel novero degli obblighi gravanti sul notaio, vi è quello di fornire adeguate informazioni ai clienti relativamente alla questione giuridica del caso di specie ed impegnandosi ad adottare tutta una serie di accorgimenti adibiti a rendere il rogito

idoneo allo scopo perseguito dalle parti; la stessa S.C.^[12] alla luce dell'art. 1176 c.c., ha affermato, inoltre, che “il notaio ha l'obbligo di svolgere una adeguata ricerca legislativa...al fine di far conseguire alle parti il regime fiscale più favorevole, ove per avventura non fosse già a conoscenza dello stesso. In assenza di tale informazione, egli risponde per i danni che il cliente abbia conseguito per effetto della mancata fruizione dei benefici fiscali e sempre che non sia possibile per il contribuente ottenere il rimborso dell'imposta pagata”.

2.1 Quando il notaio incorre in casi di responsabilità (civile, penale e disciplinare)

Indubbiamente, il favor verso la nobile attività notarile operato dalla giurisprudenza nelle pronunce relative alle responsabilità professionali, ha creato non pochi dubbi interpretativi e applicativi dei principi generali che governano il regime della responsabilità professionale.

Cercheremo comunque di tirare le somme di un'annosa questione partendo dai concetti generali e riportando, in fine, alcuni esempi pratici.

La responsabilità del notaio sorge in tutti i casi in cui lo stesso, durante l'esercizio della sua attività e in virtù della sua qualità di pubblico ufficiale, non rispetta le regole stabilite dalla legge e/o dal codice deontologico per l'esercizio della professione^[13].

In tale ambito, risulta fondamentale la precisazione relativa alla funzione di garanzia insita nella figura del notaio, ovvero ha l'obbligo di garantire che l'atto dallo stesso redatto sia in primis conforme alla legge, valido ed efficace (quindi dovrà anche garantire l'inesistenza di diritti di terzi in grado di pregiudicare l'efficacia dell'atto stesso).

Nello specifico, si distingue tra tre tipologie di responsabilità: a) civile nei casi in cui il professionista viene meno ai doveri stabiliti dalla legge e per tanto cagiona un danno ai clienti (che sarà obbligato a risarcire). La responsabilità civile del notaio è da considerarsi di natura contrattuale in quanto, lo stesso risponde in base ad un contratto di mandato stipulato con il cliente, inoltre, egli risponde anche per fatto commesso dai suoi ausiliari ex art. 1228 c.c.^[14]; b) penale, quando il notaio nell'esercizio delle sue funzioni di pubblico ufficiale pone in essere dolosamente comportamenti identificati dalla legge penale come reati; a tal proposito si ricorda che diversi sono i reati propri dei pubblici ufficiali, ovverosia della categoria alla quale il notaio appartiene (si pensi, ad esempio, al reato di falsità ideologica commessa dal pubblico ufficiale in atti pubblici); c) deontologica, nei casi in cui non vengono rispettate le norme sul comportamento che il notaio è obbligato a tenere nell'esercizio della sua attività professionale (nei casi più gravi

ciò può comportare l'irrogazione di pene pecuniarie, la sospensione o la destituzione dalla funzione).

Si ricorda che il tema della responsabilità civile del notaio, tra l'altro, ha dato vita ad aspri conflitti dottrinali^[15] proprio per la natura di tale responsabilità e per la possibilità che essa insorga, non solo nei confronti delle parti del rogito, ma anche verso i terzi (responsabilità extracontrattuale), non destinatari diretti dell'atto, in virtù di un legittimo affidamento verso atti posti in essere da un pubblico ufficiale (funzione di garanzia).

Inoltre, si precisa che i notai hanno – già dal 1999 - l'obbligo di tutelarsi tramite un'assicurazione per la responsabilità civile derivante da errore, addirittura esiste un fondo di garanzia^[16] adibito a risarcire i danni provocati da condotte illecite dei notai commessi nell'esercizio dell'attività professionale ma non coperti da apposite assicurazioni^[17], tale fondo amministrato dal Consiglio Nazionale del Notariato mediante un comitato di gestione costituito da cinque notai; per ottenere il risarcimento il richiedente deve provare una serie di elementi, ovvero che il reato sia effettivamente imputabile ad un notaio ed che tale circostanza sia stata accertata con sentenza (comprensiva anche di liquidazione del danno) passata in giudicato anche ai sensi degli articoli 444 e ss. c.p.c. (in caso di estinzione del procedimento penale il reato può essere accertato con sentenza civile passata in giudicato); che il danno sia stato commesso dal notaio nell'esercizio della sua attività professionale; che il danno non risulti già coperto da polizza assicurativa e che non sia stato altrimenti risarcito.

Sull'aspetto penalistico di tale responsabilità, invece, si segnala che tale eventualità è particolarmente remota trattandosi di reati dolosi e avendo la dottrina evidenziato la residualità dei casi in cui i notai incorrono in ipotesi di responsabilità penale per reati come il peculato, l'appropriazione indebita di somme di denaro dei clienti, falso in atto pubblico, truffa.

2.2 Le Commissioni amministrative regionali di disciplina (CO.RE.DI)

In materia di responsabilità disciplinare dei notai e del relativo procedimento per accertare la stessa, il testo normativo resta la legge notarile, come modificata nel 2006^[18]; in tale anno vennero istituite, in ogni regione, con sede presso il consiglio notarile distrettuale del capoluogo, le commissioni amministrative regionali di disciplina^[19] (organo amministrativo non giudiziale), con competenza in materia di illeciti disciplinari commessi dai notai^[20].

I magistrati componenti di tale organo sono eletti ogni tre anni dal presidente della corte di appello del capoluogo di regione - sentito il direttore generale delle libere professioni

del Ministero della giustizia, costoro sono scelti tra i magistrati addetti da almeno tre anni alle sezioni civili e in servizio presso il tribunale del capoluogo della regione. Non sono, invece, eleggibili: i componenti del Consiglio nazionale del notariato e dei consigli notarili distrettuali; i notai ai quali, nei quattro anni precedenti le elezioni, sia stata irrogata con decisione, ancorché impugnabile, la sanzione dell'avvertimento o della censura o della sospensione o della sanzione amministrativa, quando quest'ultima sia applicata in sostituzione della sospensione; i notai che siano in rapporto di coniugio, parentela ed affinità col magistrato che sia, a sua volta, componente della COREDI; i notai parenti o affini entro il terzo grado o coniugi di componenti della COREDI ed i notai che nei tre anni precedenti siano stati componenti dei consigli notarili, salvo che la ristretta dimensione del distretto renda numericamente impossibile la nomina di un notaio del distretto medesimo.

Il procedimento disciplinare può essere attivato su richiesta del procuratore della Repubblica presso il tribunale del circondario in cui ha sede il consiglio notarile del distretto nel cui ruolo è iscritto il notaio nei confronti del quale si procede, dal presidente distrettuale, previa delibera del consiglio notarile distrettuale o dal conservatore dell'archivio notarile territorialmente competente, limitatamente alle infrazioni rilevate in sede di ispezione ed in occasione degli altri controlli ad esso demandati dalla legge. Il presidente della CO.RE.DI, entro cinque giorni dal ricevimento della richiesta, assegna il procedimento ad una sezione, dando inizio, in tal modo al procedimento disciplinare. Sarà la sezione assegnataria che, entro trenta giorni, archivia il procedimento se ritiene infondato l'addebito disciplinare; se, viceversa, la sezione ritiene di doversi procedere, comunica al notaio l'inizio del procedimento. Nei casi di particolare gravità, la CO.RE.DI può adottare anche misure cautelari, immediatamente esecutive.

Le decisioni della CO.RE.DI. possono essere impuginate ex art. 158 legge notarile, in sede giurisdizionale con reclamo alla Corte d'appello, garantendo così una seconda fase del giudizio, un primo amministrativo e un secondo giudiziale; il ricorso alla Corte d'appello deve essere nei trenta giorni dalla notifica della decisione della CO.RE.DI oppure entro 6 mesi dal suo deposito. La Corte d'appello al termine del procedimento deciderà con un'ordinanza.

Tale procedimento disciplinare risulta essere un importantissimo strumento nelle mani dei Consigli notarili adibito a garantire il rispetto e la difesa dei principi fondanti del notariato e in via riflessa anche a tutelare la collettività e il legittimo affidamento sugli atti notarili e dunque operare un concreto controllo sull'operato dei notai.

2.3 In particolare la responsabilità del notaio nei casi di trasferimenti immobiliari

Acquistare un immobile è indubbiamente un momento molto delicato in quanto il campo della compravendita immobiliare può risultare pieno di insidie - soprattutto ai non addetti ai lavori - che spesso, solo l'esperienza e la professionalità di un notaio possono riconoscere ed evitare. Affidarsi ad un notaio, quindi, è una scelta obbligata in molti ordinamenti proprio al fine di garantire il buon esito delle operazioni di trasferimento di un bene immobile tramite l'intervento di un professionista tertium inter partes.

In tale ambito, tenuto conto della delicatezza delle situazioni giuridiche, il legislatore ha ben pensato di prevedere una sorta di aggravamento degli oneri incombenti sul notaio, con l'imposizione appunto di oneri accessori oltre a quelli ordinari derivanti dal contratto di prestazione d'opera professionale^[21].

Orbene, per le attività riguardanti la compravendita di beni immobili, in primis incombe sul professionista – in via generale – l'obbligo di fornire un'informativa esaustiva alle parti in merito all'atto pubblico che deve essere rogato, nonché sulle sue conseguenze giuridiche e fiscali dello stesso e poi il compimento di tutta una serie di attività, ovvero, valutare la provenienza della res in questione e effettuare gli accertamenti c.d. ipocatastali^[22]. Tali accertamenti si concretizzano in una serie di attività, innanzitutto dovranno essere realizzate le visure catastali presso gli appositi uffici del comune ove è sito l'immobile, adibite alla corretta identificazione dello stesso, nonché le visure ipotecarie presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari per ottenere informazioni in merito alla effettiva titolarità della res e sull'esistenza o meno di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli^[23].

Logicamente, il mancato rispetto di tali oneri accessori implica l'insorgere della responsabilità professionale del notaio per inadempimento contrattuale, obbligandolo al risarcimento del danno ai suoi clienti tenuti, però, a dimostrare di aver subito effettivamente un danno per la mancata acquisizione delle visure, salvo che il notaio non dimostri che l'inadempimento derivi da causa a lui non imputabile^[24].

Sul punto, risultano di grande interesse alcune statuizioni della S.C. determinanti l'orientamento ormai pacifico della giurisprudenza. In tale sede, infatti, gli ermellini hanno precisato che la responsabilità gravante sul notaio nell'esercizio della sua attività professionale – come anzidetto – consiste in una serie di oneri, che oltre alla redazione di un atto valido ed efficace, sono il rispetto degli obblighi di correttezza, di fornire informazioni complete ai clienti, tali da renderli edotti di tutte le conseguenze derivanti dal trasferimento dell'immobile^[25], nonché di compiere tutte le attività preliminari al rogito, ovvero le visure summenzionate e le valutazioni sulla provenienza dell'immobile^[26].

3. Alcune pronunce in materia

Tenuto conto di tutte le attività che rientrano nel novero delle competenze del notaio, è intuibile il potenziale alto numero di contenziosi sulla loro responsabilità.

Verranno brevemente analizzate alcune delle più significative pronunce della giurisprudenza di legittimità e di merito sul tema, con le quali è stato possibile definire la maggior parte delle ipotesi di responsabilità sopraindicate.

Una delle più recenti pronunce della Suprema Corte di Cassazione^[27], è stato statuito che non si può addebitare la responsabilità al notaio quando lo stesso non abbia segnalato la presenza di iscrizioni ipotecarie su immobili trasferiti con un atto da lui rogato quando sia stato possibile provare che il contraente interessato a tale informazione conosceva l'esistenza di quelle formalità.

Un'altra pronuncia significativa ha portato sempre la terza sezione della Cassazione^[28] ad affermare che si può parlare di violazione dell'obbligo di diligenza gravante sul notaio quando egli sia incaricato di redigere una successione ereditaria con riferimento a un bene che, alla luce di modifiche intervenute nella sua situazione giuridica e di fatto, debba considerarsi privo di rendita catastale certa, ma non presenti l'istanza per l'attribuzione della rendita catastale entro sessanta giorni dalla data di presentazione della dichiarazione di successione, contenente la dichiarazione dell'erede di volersi avvalere della valutazione automatica dell'immobile caduto in successione.

L'anno precedente, sempre in tema di responsabilità disciplinare, la S.C. ha ritenuto esistente un'ipotesi di responsabilità disciplinare del notaio nei casi in cui egli abbia rogato un atto, procedendo anche all'iscrizione nel registro delle imprese del verbale con il quale viene modificato l'atto costitutivo di una società a responsabilità limitata stabilendo, in assenza di indicazioni nell'ordine del giorno, che i soci possano procedere a maggioranza alla nomina dei componenti del collegio sindacale.

Per completezza, si riporta anche una recente sentenza della Corte d'Appello di Roma^[29] la quale ha statuito che se l'atto rogato ha ad oggetto una compravendita immobiliare e l'immobile compravenduto è gravato da un'iscrizione pregiudizievole (si pensi ad esempio all'iscrizione ipotecaria), l'attività precipua cui è tenuto il notaio non si esaurisce nella mera menzione dell'iscrizione nell'atto di compravendita. Egli, infatti, è tenuto a indicare sia il contenuto dell'iscrizione che i possibili risvolti della stessa, sino ad arrivare ad esprimere sfavore per la stipula laddove l'interesse del cliente lo suggerisca. Se tale ultima ipotesi si verifica, ma il cliente voglia comunque procedere alla stipula, per la Corte d'appello è opportuno richiedere a quest'ultimo uno specifico atto di esonero da

responsabilità.

4. In quali casi è dovuto il risarcimento del danno

Avviandoci alla conclusione, alla luce dei pacifici orientamenti giurisprudenziali, è giusto, precisare che contrariamente a quanto sarebbe logico pensare, non tutti i casi di responsabilità del notaio generano l'insorgere dell'obbligo risarcitorio. Tale rilievo è stato recentemente effettuato dalla stessa S.C., la quale ha ritenuto che **in seguito ad un inadempimento del notaio non vi è alcun automatismo che genera l'obbligo risarcitorio in capo allo stesso in quanto, è onere del presunto danneggiato dimostrare l'esistenza effettiva del danno, provare l'esistenza del nesso causale tra la condotta del notaio e il danno e dimostrare che qualora il notaio avesse operato con la dovuta diligenza, il danno non sarebbe stato provocato**^[30].

Nello specifico, la Cassazione, in un caso in cui era richiesto un risarcimento del danno al notaio per i danni presumibilmente arrecati ad una banca perché il notaio durante la stipula di alcuni mutui non aveva diligentemente verificato le trascrizioni ed iscrizioni a favore o contro sugli immobili ipotecati, riteneva di dover rigettare la domanda in quanto la danneggiata non aveva dato alcuna prova del danno né dell'impossibilità per la banca stessa di recuperare in altro modo i crediti vantanti.

Inoltre, qualora i giudici di merito dovessero condannare il notaio inadempiente, possono usufruire del risarcimento danno in forma specifica, “mediante condanna del notaio alla cancellazione della formalità non rilevata, a condizione, tuttavia, che vi sia la possibilità di ottenere, a tal fine, il consenso del creditore precedente e che il relativo onere non sia eccessivamente gravoso, sia per la natura dell'attività occorrente, che per la congruità, rispetto al danno, della somma da pagare. È onere del giudice di merito, il quale intenda condannare il notaio al risarcimento in forma specifica, motivare il proprio provvedimento, dando conto della sussistenza di tali presupposti”^[31]; in tal modo, si garantisce una valutazione di congruità dell'onere imposto, in relazione all'effettivo pregiudizio arrecato.

Note e riferimenti bibliografici

[1] Per approfondimenti v.: CARNELUTTI F., Diritto o arte notarile?, in Vita not., 1954, 217; CARNELUTTI F., La figura giuridica del notaio, in Riv. trim. dir. e proc. civ., 1950.

[2] Genghini Lodovico, Manuali notarili, vol.I: "La forma degli atti notarili", Cedam, Padova 2009, pp. 1 e ss.

[3] Art. 1: “I notari sono ufficiali pubblici istituiti per ricevere gli atti tra vivi e di ultima volontà, attribuire loro pubblica fede, conservarne il deposito, rilasciarne le copie, i certificati e gli estratti.

Ai notai è concessa anche la facoltà di:

- 1) sottoscrivere e presentare ricorsi relativi agli affari di volontaria giurisdizione, riguardanti le stipulazioni a ciascuno di essi affidate dalle parti;
- 2) ricevere con giuramento atti di notorietà in materia civile e commerciale;
- 3) ricevere le dichiarazioni di accettazione di eredità col beneficio dell'inventario di cui nell'art. 955 del Codice civile, nonché gli atti di autorizzazione dei minori al commercio, a mente dell'articolo 9 del Codice di commercio.

Tali dichiarazioni ed atti non acquisteranno efficacia se non dal giorno in cui verranno trascritti negli appositi registri all'uopo tenuti nelle cancellerie giudiziarie;

- 4) procedere, in seguito a delegazione dell'autorità giudiziaria:
 - a) all'apposizione e rimozione dei sigilli nei casi previsti dalle leggi civili e commerciali;
 - b) agli inventari in materia civile e commerciale, ai termini dell'art. 866 del Codice di procedura civile, salvo che il pretore sulla istanza e nell'interesse della parte, non creda di delegare il cancelliere;
 - c) agl'incanti e alle divisioni giudiziali ed a tutte le operazioni all'uopo necessarie;
- 5) rilasciare i certificati di vita ai pensionati ed agli altri assegnatari dello Stato, giusta l'art. 402 del regolamento sulla contabilità dello Stato 4 maggio 1885, n. 3074.

I notari esercitano, inoltre, le altre attribuzioni loro deferite dalle leggi.”

[4] Salvo particolari ipotesi in cui ci si trova in presenza di testamenti speciali ex artt. 609-619 c.c.

[5] Cfr., PARENTE, Attività strafunzionale e responsabilità civile del notaio, in Riv. not., 2004, 131.

[6] V. GIACOBBE, La funzione notarile oggi, in Riv. not., 1977, 920.

[7] Non essendo opportuna in tale sede una disquisizione sulla storia del notariato, si rinvia ex multis a: Lombardo Maria Luisa, Il notaio romano tra sovranità pontificia e autonomia comunale (secoli XIV-XVI), Giuffrè, 2013; Santoro Marco, Notai. Storia sociale di una professione in Italia (1861-1940), Il Mulino, 1998.

[8] Sul tema, cfr. SCACCHETTI, voce Notariato nel diritto romano, in Digesto disc. priv., sez. civ., vol. XII, UTET, 1995, 242.

[9] Per una disamina completa sul tema v. Azzalini Marco, Obbligazioni di mezzi e obbligazioni di risultati. Categorie giuridiche travisate, dalla Collana "I Quaderni della Rivista di diritto civile", CEDAM, 2012

[10] Cass. sent. n. 566/2000 sulla responsabilità del notaio; Cass. sent. n. 16023/2002 sulla responsabilità dell'avvocato; Cass. sent. n. 15759/2011 sulla responsabilità del commercialista;

[11] cfr., ex multis, Cass., sent. n. 8470/2002; Cass. Sent. n. 1185/1975.

[12] Cass., sent. n. 309/2003

[13] V., DELLA PORTA, La responsabilità del notaio, Giappichelli, 2003; DE CUPIS, Sulla responsabilità del notaio per l'atto da lui rogato, in Foro it., 1955.

[14] In tal senso, Cass. n. 20825/2009

[15] Cfr., SCARPELLO, Su un caso di responsabilità per danni cagionati per l'esercizio delle funzioni notarili, in Foro pad., 1955, I, 83 ss.; DE CUPIS, Sulla responsabilità del notaio per l'atto da lui rogato, in Foro it., 1955, IV, 7; CARRESI, Responsabilità del notaio per la nullità degli atti da lui rogati, in Riv. dir. civ., 1956, 44 ss..

[16] Artt. 21, 22 L.16 febbraio 1913, n. 89

[17] Art. 2 REGOLAMENTO DEL FONDO DI GARANZIA DI CUI AGLI ARTT. 21 E 22 DELLA LEGGE 16 FEBBRAIO 1913, N. 89 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI:

“1. Il patrimonio del Fondo è destinato al ristoro dei danni derivanti da reato commesso dal notaio nell'esercizio della sua attività professionale, non coperti da polizze assicurative ed accertati ai sensi dell'articolo 22, commi 3 e 4 della legge 16 febbraio 1913, n. 89.

2. E' escluso in ogni caso il ristoro di danni, ancorché derivanti da reato, imputabili a qualsiasi titolo a soggetti diversi dal notaio.

3. Il patrimonio del Fondo non può essere impegnato per finalità diverse da quelle di cui al comma 1.

4. I soggetti danneggiati possono presentare le istanze di ristoro dei danni di cui al comma 1 solo a carico del patrimonio del Fondo.

5. Il Consiglio nazionale del notariato non risponde di tali danni in alcun modo con il restante suo patrimonio neanche in caso di incapienza del Fondo.”

[18] D.Lgs. 1 agosto 2006, n. 249 "Norme in materia di procedimento disciplinare a carico dei notai, in attuazione dell'articolo 7, comma 1, lettera e), della legge 28 novembre 2005, n. 246"

[19] Art. 148 Legge notarile:

“In ogni circoscrizione territoriale è istituita una Commissione amministrativa regionale di disciplina, di seguito denominata: "Commissione", con sede presso il consiglio notarile distrettuale del capoluogo della regione. Formano un'unica circoscrizione territoriale la Valle d'Aosta ed il Piemonte, le Marche e l'Umbria, l'Abruzzo ed il Molise, la Campania e la Basilicata, il Trentino-Alto Adige, il Friuli-Venezia Giulia ed il Veneto. Per tali circoscrizioni, la sede è rispettivamente presso il consiglio notarile distrettuale del capoluogo delle regioni Piemonte, Marche, Abruzzo, Campania e Veneto. Quando il territorio di un distretto ricade in quello di due regioni, l'intero territorio è compreso nella circoscrizione nella quale è ubicato il maggior numero di sedi dello stesso distretto. I distretti riuniti di La Spezia e Massa sono compresi nella circoscrizione della Liguria. La Commissione è composta da un magistrato che la presiede e da sei, otto e dodici notai secondo, rispettivamente, che il numero dei notai assegnati a ciascuna circoscrizione non superi i duecentocinquanta o risulti superiore a tale numero, ma inferiore a quattrocento,

ovvero sia pari o superiore a quattrocento. I componenti della Commissione sono nominati ed eletti, rispettivamente, ai sensi degli articoli 150 e 150-bis. Sono eleggibili, fatto salvo il disposto dell'articolo 149, tutti i notai iscritti ai collegi dei distretti compresi in ciascuna circoscrizione. La Commissione dura in carica tre anni. Per lo stesso tempo durano in carica il segretario ed il tesoriere. Le cariche sono prorogate fino all'insediamento dei nuovi componenti. Le spese di elezione dei componenti notai e di funzionamento della Commissione, inclusi le spese ed i gettoni di presenza di cui al comma 7 e quelle per i locali, il personale, l'attrezzatura, e quanto altro necessario, sono sostenute dai consigli notarili dei distretti appartenenti a ciascuna circoscrizione e tra essi ripartite sulla base degli onorari iscritti a repertorio nell'anno precedente dai notai aventi sede nella circoscrizione. Tali spese sono comprese nella tassa annuale di cui al comma secondo dell'articolo 93. A tale fine, la Commissione, entro il 30 ottobre di ogni anno, redige il bilancio preventivo per l'anno successivo.

I componenti della Commissione hanno diritto al rimborso delle spese sostenute per esercitare il proprio ufficio e ad un gettone di presenza nella misura stabilita con delibera del Consiglio nazionale del notariato.”

[20] V. DANOVI R., Il procedimento disciplinare dei notai avanti la CO.RE.DI. tra norme di legge e principi di diritto, in *Notariato*, 2013, pp. 338 ss.

[21] Cfr: Cass. civ. Sez. III, n. 20991/2012; Cass. civ. Sez. III, n. 16549/2012

[22] Tale termine risulta onnicomprensivo di una serie di attività che il notaio è obbligato a porre in essere prima di rogare l'atto.

[23] Cfr., MOTTA, Limiti dell'indagine ipotecaria e responsabilità del notaio, in *NGCC*, 1998, I, 95

[24] Per ulteriori approfondimenti, v. TACCINI, Responsabilità del notaio in caso di dispensa dalle visure da parte del solo acquirente, in *Noritariato*, 2003, 26.

[25] Cass. Civ. sez. III, n. 24733/2007

[26] Cass. Civ. sez. I, n. 24939/2007; Cass. Civ. sez. III, n. 264/2006

[27] Cass. civ., sez. III, sent. n. 17010/2018. Il caso di specie verteva su di un giudizio risarcitorio promosso dagli acquirenti di un immobile nei confronti del notaio che aveva

rogato l'atto; la S.C. ha ritenuto idoneo ad attestare la conoscenza, da parte dei compratori, dell'ipoteca gravante sul bene, il fatto che nel contratto fosse stata inserita una clausola, sia pure seguita da annotazione di annullamento, contenente l'impegno della parte venditrice a provvedere alla cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca.

[28] Cass. civ., sez. III, sent. n. 2768/2017

[29] Sent. 1673/2017

[30] Ex multis, Cass. n. 9063/2018; Cass. n. n. 903/2013; Cass. n. 9917/2010

[31] Cass. n. 903/2013
