

LA RESPONSABILITA' DEL NOTAIO TRA OBBLIGAZIONE DI MEZZI ED OBBLIGAZIONE DI RISULTATO

1. Il contratto d'opera intellettuale ed il contenuto dell'obbligazione del notaio.

Ciò che caratterizza il contratto d'opera intellettuale, *genus* in cui s'inquadra anche la prestazione resa dal notaio, è il fatto che **il professionista assume un'obbligazione di mezzi e non di risultato**: oggetto della sua prestazione, vale a dire, non è procurare al cliente il raggiungimento di un certo obiettivo, corrispondente al suo interesse, bensì il tenere un comportamento diligente ed attento, nei limiti delle proprie competenze.

Talchè ciò che viene richiesto al notaio consiste nel prestare ai contraenti una collaborazione tecnico professionale, provvedendo, usando la sua preparazione ed esperienza, alla confezione di un atto che traduca la volontà dei contraenti nello **strumento negoziale tecnicamente idoneo affinché gli stessi possano ottenere il risultato che si prefiggono, senza esser però responsabile per il mancato raggiungimento del risultato stesso.**

Tale concetto emerge chiaramente dalle più recenti pronunce della Cassazione, tra le quali, per esempio, Cass. 2 luglio 2010 n. 15726, secondo la quale:

“L'opera professionale di cui é richiesto il notaio non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto, ma si estende alle attività preparatorie e successive perché sia assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti; pertanto, il notaio che abbia la conoscenza o anche il solo sospetto di un'iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile oggetto della compravendita deve informarne le parti, quando anche egli sia stato esonerato dalle visure, essendo tenuto comunque all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176, secondo comma, cod. civ. e della buona fede” .

O ancora, Cass. 18 maggio 2017 n 12482 (ne I Contratti, 2018, p. 49), a mente della quale:

“Il notaio incaricato della redazione ed autenticazione di un contratto preliminare per la compravendita di un immobile, non può limitarsi a procedere al mero accertamento della volontà delle parti ed a sovrintendere alla compilazione dell’atto, occorrendo anche che egli si interessi delle attività preparatorie e successive necessarie ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell’atto medesimo e del risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse. (Nella specie, in cui le parti avevano pattuito un termine di nove anni per la stipula del definitivo, la S.C. ha ritenuto che rientrava nel cd. “dovere di consiglio”, gravante sul notaio ex art. 42, comma 1, lett. a), del codice di deontologia notarile, avvertire le parti della durata triennale degli effetti della trascrizione del preliminare, ai sensi dell’art. 2645-bis, comma 3, c.c., e, conseguentemente, degli ulteriori adempimenti necessari a garantire la sicurezza dell’operazione)”.

Viene individuato da parte dei giudici, in sintesi, un contenuto specifico, che nel medesimo tempo connota il grado di diligenza esigibile, consistente **nell’adattamento dell’atto, nella sua fase preparatoria, contenutistica ed anche successiva, alle esigenze delle parti, cui deve esser assicurato, tramite il corretto e prudente utilizzo del bagaglio di conoscenze appartenenti al notaio, il raggiungimento del risultato voluto**, senza che, per ciò solo, possa sostenersi che l’obbligazione del professionista cessi di essere obbligazione di mezzi per assumere i caratteri dell’obbligazione di risultato.

E’ bene infatti precisare che, alla stregua degli orientamenti da ultimo emersi nella giurisprudenza di legittimità, la diligenza esigibile deve individuarsi e valutarsi con riferimento all’attività esercitata, e poiché la prestazione notarile è caratterizzata comunque da un certo tecnicismo, e presuppone il possesso di un bagaglio di conoscenze ben superiore a quello che si può attribuire al “buon padre di famiglia”, o all’ “uomo comune in senso assoluto”, la diligenza esigibile è generalmente definita come quella che ci si può attendere dal professionista adeguatamente preparato ed avveduto.

2. I doveri di informazione e consiglio.

Si ritiene, per i motivi sopra enunziati, che fra gli obblighi del notaio, connessi all'espletamento delle sue funzioni, vi sia anche quello di **assistere i clienti**, fornendo loro adeguata **informazione e consulenza giuridica**, ed adottando tutti gli accorgimenti necessari per rogare un atto che sia **il più idoneo ed economico possibile per la realizzazione degli interessi perseguiti dalle parti**.

In particolare, si ritiene che sussista in capo al notaio anche il **dovere di informare** il cliente in ordine alla disciplina fiscale dell'atto che gli viene richiesto di ricevere, sulla base della conoscenza della normativa in materia, che è lecito attendersi da un professionista accorto e preparato.

Afferma in particolare la giurisprudenza (Cass. n. 309 del 13 gennaio 2003) che *“ai sensi dell'art. 1176 c.c., il notaio ha l'obbligo di svolgere una adeguata ricerca legislativa (o di successiva consulenza) 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”*.

Pertanto, se è pacifico che il notaio non può trasformarsi nel consulente fiscale delle parti, è altrettanto certo che egli non può assolutamente ignorare la disciplina fiscale, tenuto conto dei normali riflessi fiscali degli atti ricevuti (si veda, da ultimo, Trib. Rimini, 29 febbraio 2016, n. 311, che ha ritenuto il notaio convenuto responsabile d'aver consigliato alle parti di concludere atto di divisione con massa formata in parte da beni di provenienza successoria, ed in parte di provenienza donativa, ritenendo tale atto tassabile a norma dell'art. 34 , comma IV, del DPR. N. 131/86, mentre l'agenzia delle Entrate riqualificava lo stesso in termini di permuta, applicando un regime fiscale ben più gravoso).

In ogni caso, l'obbligo di consulenza in capo al notaio non può mai spingersi fino a ricomprendere i **profili di convenienza ed opportunità economica dell'operazione**, in quanto ciò non rientra, secondo la legge, nelle sue competenze; così come il notaio non può certo sindacare i “motivi”

che inducono le parti a stipulare un certo negozio, che non possono confondersi, o confluire, nella causa del contratto. Pertanto, omissioni di indagine o di intervento in tal senso possono legittimare affermazioni di responsabilità, anche se si registrano, in proposito, isolate pronunce di merito.

Né il notaio può essere chiamato a rispondere, per esempio, della **non veridicità della dichiarazione, resa dal venditore, di aver provveduto a saldare il debito garantito da ipoteca sull'immobile**, con correlato impegno a provvedere alla cancellazione, in quanto non rientra tra le attribuzioni del notaio la funzione accertativa a fronte di una espressione del potere valutativo del contraente, al quale solo spetta di apprezzare il rischio dell'operazione negoziale (cfr. Cass. 27 ottobre 2015, n. 21792, est. Pellicchia).

Invero, gli unici limiti e divieti dati all'attività del notaio sono quelli discendenti dalla legge, ed in primo luogo dall'art. 28 L.N., che gli fa divieto di ricevere atti contrari alla legge.

Prolifica è la produzione giurisprudenziale in tema di omessa verifica e di informazione, da parte del notaio, **dello stato di libertà o meno dell'immobile**. Si riporta motivazione, al proposito, di una recente sentenza del Tribunale di Bologna (sentenza n. 2109 del 23 giugno 2014, in www.iusexplorer.it):

“In ordine alla responsabilità professionale del notaio per negligente, incompleta, o imperita verifica delle condizioni di libertà e commerciabilità dell'immobile, nonché in ordine al contenuto “minimo” della nota di trascrizione si sono ormai formati in giurisprudenza orientamenti consolidati, che brevemente è opportuno citare.

Rimasta invero priva di seguito nella giurisprudenza di legittimità la tesi dottrina riconducente tale obbligo all'uso negoziale ex art.1340 cc, (da provarsi da colui che l'invoca), nel sottolinearsi che l'opera professionale di cui è richiesto il notaio non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto ma si estende alle attività preparatorie e successive perchè sia assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti (da ultimo cfr. Cass., Sez. Un., 31/7/2012, n.13617, ove la relativa omissione si è considerata integrare anche illecito

deontologico comportante responsabilità disciplinare, trattandosi di violazione prevista dalla L. n.89 del 1913, art.138, come sostituito dal D.Lgs. n.249 del 2006, art.22), la fonte dell'obbligo in argomento è stata dalla corte suprema ravvisata nella **diligenza che il notaio è tenuto ad osservare** (v. già Cass., 1/3/1964, n.525, e, da ultimo, Cass., 28/9/2012, n.16549; Cass., 27/10/2011, n.22398. V. anche Cass., 2/3/2005, n.4427) nell'esecuzione del contratto d'opera professionale (v. già Cass., 25/10/1972, n.3255, e, da ultimo, Cass., 5/12/2011, n.26020; Cass., 28/11/2007, n.24733; Cass., 23/10/2002, n.14934; nel senso che tra notaio ed il cliente intercorre un rapporto professionale inquadrabile nello schema del mandato v. peraltro Cass., 18/03/1997, n.2396), il cui contenuto si è da ultimo affermato essere da tale obbligo integrato ai sensi dell'art. 1374 c.c., (v. Cass., 27/11/2012, n.20991).

La responsabilità del notaio, si è al riguardo altresì precisato, rimane esclusa solamente in caso di **espresso esonero - per motivi di urgenza o per altre ragioni - del notaio per concorde volontà delle parti, con clausola inserita nella scrittura** (v. Cass., 16/3/2006, n.5868; per l'ammissibilità di una dispensa anche in forma verbale v. peraltro Cass., 1/12/2009, n.25270), da considerarsi pertanto non già meramente di stile bensì quale parte integrante del contratto (v. Cass., 1/12/2009, n. 25270; Cass., 12/10/2009, n.21612), sempre che appaia giustificata da esigenze concrete delle parti (v. Cass., 1/12/2009, n.25270).

Quand'anche sia stato esonerato dalle visure, si è ulteriormente sottolineato, **il notaio che sia a conoscenza o che abbia anche solo il mero sospetto della sussistenza di un'iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile oggetto della compravendita (come certamente poteva e doveva essere nel caso di specie) deve in ogni caso informarne le parti, essendo tenuto all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176 c.c., comma 2, e della buona fede** (v. Cass., 2/7/2010, n.15726; Cass., 11/1/2006, n.264; Cass., 6/4/2001, n.5158).

Orbene, a parte il rilievo che una limitazione della misura dello sforzo diligente dovuto nell'adempimento dell'obbligazione, e della conseguente responsabilità per il caso di relativa mancanza o inesattezza, non può farsi in ogni caso discendere (diversamente da quanto invero

da questa Corte pure in passato affermato: cfr. Cass., 26/5/1993, n.5926; Cass., 29/8/1987, n.7127; Cass., 23/6/1979, n.3520; Cass., 2/4/1975, n. 1185; Cass., 17/5/1972, n.1504) **dalla qualificazione della prestazione dovuta dal notaio in termini di "obbligazione di mezzi"** (cfr. Cass., 9/10/2012, n. 17143; Cass., Sez. Un., 11/1/2008, n.577; Cass., 13/4/2007, n.8826; Cass., Sez. Un., 28/7/2005, n. 15781), va al riguardo (ulteriormente sviluppandosi quanto già emergente in nuce nelle più sopra richiamate pronunzie Cass., 2/7/2010, n. 15726; Cass., 11/1/2006, n. 264; Cass., 6/4/2001, n. 5158) osservato come **(essendo nella specie in ogni caso non rilevante - oltre che ratione temporis inapplicabile - la modifica legislativa costituita dall'introduzione da parte dal D.L. n. 78 del 2010, art.19, comma 14, (conv. in L. n.122 del 2010)¹ della L. n.52 del 1985, art.29, comma 1 bis, secondo cui "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti (ad esclusione dei diritti reali di garanzia) devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale). Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari") la fonte dell'obbligo per il notaio rogante di effettuare le visure in questione deve invero propriamente ravvisarsi non già nella diligenza professionale qualificata (la quale non può essere comunque intesa in termini deponenti per la limitazione della responsabilità del professionista, e del notaio in particolare (in tal senso v. invece Cass., 15/6/1999, n.5946), in caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà - nella specie d'altro canto nemmeno dedotti come sussistenti -, in quanto l'art.2236 cc, non contempla un'ipotesi di responsabilità attenuata e non esonera affatto il professionista- debitore da responsabilità nel caso di insuccesso di**

¹ Sulla quale infra.

*prestazioni complesse, ma si limita a dettare un mero criterio per la valutazione della sua diligenza, sicchè la diligenza esigibile dal professionista nell'adempimento delle obbligazioni assunte nell'esercizio delle sua attività è una diligenza speciale e rafforzata, di contenuto tanto maggiore quanto più sia specialistica e professionale la prestazione richiesta: cfr., da ultimo, Cass., 25/9/2012, n.16254) **bensì nella clausola generale (nell'applicazione pratica e in dottrina indicata anche come "principio" o come "criterio") di buona fede oggettiva o correttezza ex artt.1175 cc** (cfr. Cass., 2/30/2012, n.16754; Cass., 11/5/2009, n.10741).*

*Come osservato anche in dottrina, oltre che regola (artt.1337, 1358, 1375 e 1460 cc) di comportamento (quale dovere di solidarietà fondato sull'art. 2 Cost. (v. Cass., 10/11/2010, n. 22819; Cass., 22/1/2009, n.1618; Cass., Sez. Un., 25/11/2008, 28056) **che trova applicazione a prescindere alla sussistenza di specifici obblighi contrattuali, in base al quale il soggetto è tenuto a mantenere nei rapporti della vita di relazione un comportamento leale, specificantesi in obblighi di informazione e di avviso, nonchè volto alla salvaguardia dell'utilità altrui nei limiti dell'apprezzabile sacrificio, dalla cui violazione conseguono profili di responsabilità: v. Cass., 27/4/2011, n.9404; Cass., Sez. Un., 25/11/2008, n.28056; Cass., 24/7/2007, n.16315; Cass., 13/4/2007, n.8826; Cass., 27/10/2006, n.23273; Cass., 20/2/2006, n.3651. V. altresì Cass., 24/9/1999, n.10511; Cass., 20/4/1994, n.3775), e regola (art.1366 cc) di interpretazione del contratto (v. Cass., 23/5/2011, n.11295), **la buona fede oggettiva o correttezza è infatti anche criterio di determinazione della prestazione contrattuale, costituendo invero fonte - altra e diversa sia da quella eteronoma suppletiva ex art.1374 cc, (in ordine alla quale v. la citata Cass., 27/11/2012, n.20991) che da quella cogente ex art.1339 cc (in relazione alla quale cfr. Cass., 10/7/2008, n.18868; Cass., 26/1/2006, n.1689; Cass., 22/5/2001, n.6956. V. altresì Cass., 9/11/1998, n. 11264) - di integrazione del comportamento dovuto** (v. Cass., 30/10/2007, n.22860), là dove impone di compiere quanto necessario o utile a salvaguardare gli interessi della controparte, nei limiti dell'apprezzabile sacrificio (che non si sostanzia cioè in attività gravose o eccezionali o tali da comportare notevoli rischi o rilevanti sacrifici (v. Cass., 30/3/2005, n.6735; Cass., 9/2/2004, n.2422), come ad esempio in caso di specifica tutela giuridica,***

contrattuale o extracontrattuale, non potendo considerarsi implicare financo l'intrapresa di un'azione giudiziaria (v. Cass., 21/8/2004, n.16530), anche a prescindere dal rischio della soccombenza (v. Cass., 15/1/1970, n.81)). L'impegno imposto dall'obbligo di buona fede oggettiva o correttezza va quindi correlato alle condizioni del caso concreto, alla natura del rapporto, alla qualità dei soggetti coinvolti (v. Cass., 30/10/2007, n. 22860).

L'obbligo di buona fede oggettiva o correttezza è infatti da valutarsi alla stregua della causa concreta dell'incarico conferito al professionista dal committente, e in particolare al notaio (cfr. Cass., Sez. Un., 31/7/2012, n. 13617. V. anche Cass., 28/1/2003, n.1228; Cass. 13/6/2002, n. 8470. Per il riferimento alla serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi e alla sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto medesimo cfr. altresì Cass., 28/11/2007, n.24733, e, conformemente, Cass., 5/12/2011, n.26020), e cioè con lo scopo pratico dalle parti perseguito mediante la stipulazione, o, in altre parole, con l'interesse che l'operazione contrattuale è propriamente volta a soddisfare (cfr. Cass., Sez. Un., 11/11/2008, n.26973; Cass., 7/10/2008, n.24769; Cass., 24/4/2008, n.10651; Cass., 20/12/2007, n.26958; Cass., 11/6/2007, n.13580; Cass., 22/8/2007, n.17844; Cass., 24/7/2007, n.16315; Cass., 27/7/2006, n.17145; Cass., 8/5/2006, n. 10490; Cass., 14/11/2005, n.22932; Cass., 26/10/2005, n.20816; Cass., 21/10/2005, n.20398. V. altresì Cass., 7/5/1998, n.4612; Cass., 16/10/1995, n.10805; Cass., 6/8/1997, n.7266; Cass., 3/6/1993, n. 3800. Da ultimo v. Cass., 25/2/2009, n.4501; Cass., 12/11/2009, n.23941; Cass., Sez. Un., 18/2/2010, n.3947; Cass., 18/3/2010, n.6538; Cass., 9/3/2011, n.5583; Cass., 23/5/2011, n.11295, nonché la citata Cass., 27/11/2012, n.20991).

L'obbligo di effettuare le visure ipocatastali incombe allora senz'altro al notaio officiato della stipulazione di un contratto di trasferimento immobiliare anche in caso di utilizzazione della forma della scrittura privata autenticata (v. Cass., 1V12/2009, n.25270; Cass., 31/5/2006, n.13015; Cass., 16/3/2006, n.5868) e, per quanto si è detto, anche nel senso di verifica di tutte le possibili situazioni, anche non immediatamente rilevabili, che possano compromettere la bontà

dell'acquisto, dovendo il notaio, a tal fine, vagliare ogni possibile evenienza, usando particolare cautela.

La cautela esigibile nel caso di specie era senz'altro quella di verificare l'esistenza di trascrizioni pregiudizievoli anche sul terreno dove l'immobile è sorto, e ricevute dal Conservatore sulla scorta dei dati in essere, tenendo conto che l'accatastamento richiesto in data 23 dicembre 2005, era ancora provvisorio.

*Ne consegue che l'inosservanza di detti obblighi dà luogo a responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale, **a nulla rilevando che la legge professionale non faccia riferimento a tale responsabilità, posto che essa si fonda sul contratto di prestazione d'opera professionale e sulle norme che disciplinano tale rapporto privatistico.***

In relazione alla suddetta inosservanza il notaio non può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 c.c. con riferimento al caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, in quanto tale inosservanza non è riconducibile ad imperizia, cui trova applicazione quella limitazione, ma a negligenza o imprudenza, cioè alla violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi del secondo comma dell'art. 1176 c.c., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve, essendo inapplicabile l'art. 2236 c.c.”.

L'obbligazione in questione, peraltro, vincola il notaio non soltanto nei confronti del proprio cliente, ma secondo recenti pronunciamenti altresì, per esempio, anche a titolo di “contatto sociale”, o in alternativa, nei confronti della banca quale soggetto terzo, ex art. 1411 c.c., che “beneficia del rapporto contrattuale di prestazione professionale concluso dal cliente mutuatario” (Cass. 9 maggio 2016, n. 932'0, est. Scarpa). In tal caso, il danno dovrà essere parametrato in base alla colposa induzione dell'istituto di credito ad accettare una ipoteca, con riguardo al finanziamento, su bene non idoneo a garantire la restituzione del credito erogato.

3. Responsabilità del notaio e disciplina urbanistica.

Particolare rilevanza assume la diligenza richiesta dal notaio in riferimento alla disciplina urbanistica ed edilizia, settore in cui la complessità e la farraginosità normativa raggiungono livelli difficilmente equiparabili a qualsiasi altra legislazione europea.

Proprio rispetto a quest'ultimo genere di prescrizioni, appare strumentale la **previsione dell'invalidità del negozio circolatorio di fabbricati nei casi in cui questi non risultino essere regolari dal punto di vista del diritto urbanistico** (in particolare, l'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 sancisce la nullità degli *«atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria» (comma 1), ovvero della segnalazione certificata di inizio attività (già d.i.a.) in caso di interventi edilizi realizzati in base a tale provvedimento (comma 5-bis)»*). La norma in esame prevede, inoltre, che, *«[s]e la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa» (comma 4°)*.

L'art. 40 l. 28 febbraio 1985, n. 47 (recante Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), sancisce, inoltre, che, *«[p]er le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo [...], attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967» (comma 2°)*. Sono così sottratti all'obbligo di indicare gli estremi dei provvedimenti abilitativi gli atti aventi ad oggetto unità immobiliari la cui costruzione sia stata intrapresa prima dell'entrata in vigore della c.d. legge ponte (l. 6 agosto 1967, n. 765, recante Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), la quale ha esteso ad ogni intervento edilizio nell'ambito del territorio comunale l'obbligo della licenza edilizia.

Quanto ai terreni, occorre fare riferimento all'art. 30 t.u. (analogo al previgente art. 18 della citata l. 47/1985), volto a combattere i fenomeni di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio. La disposizione mira a ostacolare la costruzione di opere comportanti trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni senza la prescritta autorizzazione (ovvero in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici o di legge) e, in particolare, quando detta trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e il trasferimento del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche (dimensione, destinazione urbanistica, numero, ubicazione, previsione di opere di urbanizzazione, ecc.), denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

A tal fine, la norma prescrive che *«[g]li atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata» (comma 2°) [10], fatta eccezione per:*

- a) gli atti riguardanti terreni pertinenziali a edifici censiti nel catasto dei fabbricati, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza sia inferiore a 5.000 metri quadrati (comma 2°);*
- b) gli atti di divisione ereditaria, di donazione tra coniugi o parenti in linea retta, di costituzione, modificazione o estinzione di diritti reali di garanzia o servitù (comma 10°);*
- c) i testamenti (comma 10°).*

Com'è noto, il c.d.u. dev'essere rilasciato dal Comune e conserva validità per un anno dal rilascio se, per dichiarazione resa in atto dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute (dal rilascio alla data dell'atto) modificazioni degli strumenti urbanistici (è la c.d. dichiarazione di vigenza) (comma 3°). In caso di mancato rilascio nel termine di 30 giorni dalla domanda, il c.d.u. può essere sostituito da una dichiarazione in atto dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi (comma 4°).

È stato correttamente rilevato come *«il venditore debba essere sempre garante, in ogni caso, della corrispondenza alla realtà, al momento dell'atto, del certificato di destinazione urbanistica. Esso infatti potrebbe essere non più veritiero per mutamento della normativa riguardante l'area interessata avvenuto dopo il rilascio (anche con la semplice adozione di una variante o di un nuovo strumento urbanistico). Il venditore deve quindi, al momento dell'atto, effettuare un controllo della perdurante esattezza del certificato ed effettuare, ove sia intervenuto un mutamento, una nuova domanda di certificato»* .

Ancora una volta, ove il c.d.u. non sia stato allegato o non sia stata resa la dichiarazione di vigenza, gli atti di cui si è detto possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato (c.d. storico) contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa (comma 4-bis).

Ebbene, in questo contesto, il notaio riveste istituzionalmente un ruolo di garanzia, ossia di controllo sostanziale della regolarità urbanistica degli immobili che circolano tramite il suo ministero?

Il fatto che la legge non imponga espressamente al notaio la suddetta funzione non autorizza l'interprete a rispondere sicuramente in senso negativo. Da un punto di vista deontologico, bisogna, infatti, ricordare almeno due norme dei vigenti Principi di deontologia professionale dei notai, ovvero il principio n. 14, dedicato all'illecita concorrenza tra notai, il quale, con elenco meramente esemplificativo, contempla, fra le fattispecie di illecita concorrenza, *«l'esecuzione delle prestazioni secondo sistematici comportamenti frettolosi o compiacenti»*. Specificando tale nozione, la norma parla di *«comportamenti non adeguati alla diligenza del professionista avveduto e scrupoloso, cui il notaio è tenuto nella esecuzione della prestazione»*, segnalando *«alcuni casi-tipo ricavati dalla esperienza notarile e dalla giurisprudenza»*. Tra questi è inclusa la *«rinuncia a richiedere la documentazione dovuta per legge o comunemente ritenuta necessaria (ad es. catastale, urbanistica) per il compiuto ricevimento dell'atto»*.

Questa disposizione è volta a sanzionare, quindi, il comportamento del notaio che rinunci a richiedere alle parti la documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto dell'atto, ove tale rinuncia sia sistematica, ossia rappresenti per il notaio **una vera e propria consuetudine**.

Non si tratta, quindi, di un dovere assolutamente inderogabile per il notaio – come oggi può invece ritenersi quello di **effettuare le c.d. visure ipotecarie e catastali** – quello di richiedere la documentazione urbanistica inerente l'oggetto del trasferimento; tuttavia, ricorre pur sempre di una condotta deontologicamente necessitata, essendo ammesse solo sporadiche deroghe: esattamente come, almeno fino a qualche anno fa, si riteneva che il notaio potesse essere dispensato, in singoli casi, dall'obbligo di effettuare le cc.dd. visure ipocatastali.

A questo proposito, pare opportuno di segnalare che – come riferito dal Presidente del Consiglio notarile di Milano nella sua Relazione sull'attività del Consiglio per l'anno 2014, recentemente diffusa – la Commissione regionale di disciplina lombarda si è occupata, in diversi procedimenti instaurati nel biennio scorso, di clausole di esonero da responsabilità in materia urbanistica inserite in modo seriale negli atti di vendita, ritendendo che le stesse fossero significative di una stabile rinuncia alla funzione di adeguamento.

Ancor più pregnante è però il riferimento al principio deontologico n. 44, dedicato ai cc.dd. protocolli dell'attività notarile. Secondo tale disposizione, *«[c]ostituisce comportamento deontologicamente scorretto la sistematica inosservanza dei protocolli dell'attività notarile approvati dal Consiglio Nazionale del Notariato ai fini dell'adozione di adeguate misure a garanzia della qualità della prestazione. I Consigli Notarili Distrettuali esercitano la relativa vigilanza a tutela del cittadino e dell'interesse generale»*.

Com'è noto, i protocolli dell'attività notarile sono un complesso di regole cui il professionista è tenuto a conformare la propria prestazione al fine di rispondere adeguatamente, con l'adozione di misure idonee a promuovere e garantire la qualità del suo operato, alle esigenze che l'ordinamento intende soddisfare attraverso il suo intervento. Si tratta, in definitiva, di una serie di norme comportamentali e procedurali emanate dal Consiglio nazionale, le quali determinano in via

generale il contenuto minimo – procedurale e sostanziale – dell'intervento del notaio, con riferimento sia all'atto pubblico sia alla scrittura privata autenticata.

E la valenza disciplinare di tali regole comportamentali, trasfuse nel codice deontologico, risulta evidente dal disposto dell'art. 147, comma 1°, lett. b), l. not., che prevede la possibilità di comminare la sanzione della destituzione al notaio *«che viola in maniera non occasionale le norme deontologiche elaborate dal Consiglio nazionale del notariato»*.

Ebbene, ben due dei 22 protocolli esistenti si occupano ex professo della materia urbanistica. Si tratta, in particolare, dei nn. 12 e 13, rispettivamente dedicati alla normativa urbanistica ed edilizia in tema fabbricati e in tema di terreni.

Il primo protocollo detta una serie di regole di condotta che il notaio è tenuto a osservare nel ricevere o nell'autenticare gli atti di cui all'art. 46 t.u. edilizia, e stabilisce che, in tutte le ipotesi in cui, a pena di nullità dell'atto, è **richiesta la menzione della dichiarazione della parte alienante o condividente in ordine alla sussistenza di requisiti urbanistici, il notaio debba informare le parti circa le conseguenze connesse alla violazione delle norme poste a presidio della tutela urbanistica ed edilizia, e sulle conseguenze in caso di dichiarazioni mendaci o incomplete relative alla sussistenza dei requisiti urbanistici ed edilizi degli immobili negoziati.**

Allo stesso dovere d'informazione è tenuto il notaio qualora l'immobile sia stato oggetto di **domanda di sanatoria**, ancora pendente, relativa ad un c.d. abuso maggiore, e, qualora dai documenti e dagli atti prodotti dalle parti (o acquisiti dal notaio), emergano fondati e ragionevoli dubbi in ordine alla sussistenza dei requisiti minimi richiesti dalla legge per la commerciabilità dell'immobile, il notaio dovrà astenersi dal ricevere l'atto e dovrà invitare le parti ad effettuare, tramite un tecnico abilitato, gli opportuni accertamenti peritali per verificare la sussistenza o l'insussistenza dei requisiti stessi.

In relazione ai **cc.dd. abusi minori**, il notaio ha il dovere di informare le parti sulle conseguenze e la responsabilità legate alla circolazione di immobili che, sebbene commerciabili, siano affetti da tale tipologia di abusi. Anche in tal caso, egli inviterà le parti ad acquisire i provvedimenti amministrativi, i documenti, le planimetrie, le relazioni tecniche, il

certificato di collaudo finale e ad effettuare i controlli e le verifiche opportune al fine di accertare la conformità ovvero la parziale difformità dell'immobile negoziato alla norme urbanistiche ed edilizie.

Da un punto di vista formale, il protocollo prescrive che dall'atto notarile (o da un suo allegato) dovrà risultare l'adempimento del dovere d'informazione, vuoi sotto forma di dichiarazione espressa delle parti, vuoi, implicitamente, sotto forma di regolamentazione contrattuale delle garanzie relative alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di contrattazione.

Il notaio dovrà, inoltre, verificare i cc.dd. titoli di provenienza infraquinquennali, onde accertare l'inesistenza di vizi che possano aver inficiato di nullità gli atti; qualora il notaio accertasse l'esistenza di un vizio sanabile, sarà tenuto a invitare le parti a perfezionare e trascrivere il relativo atto di conferma, offrendo la sua ampia disponibilità a provvedere egli stesso al perfezionamento dell'atto di conferma, anche mediante inserimento nell'atto pubblico ricevuto (o nella scrittura privata autenticata) della dichiarazione di conferma resa dalla parte legittimata e alla sua pubblicità nei registri immobiliari.

Il protocollo n. 13, come già accennato, è invece dedicato alla **normativa urbanistica in materia di terreni e detta una serie di regole di condotta che il notaio è tenuto a osservare nel ricevere o nell'autenticare gli atti di cui all'art. 30 t.u. edilizia. Anche in questo caso si prevede che il notaio debba informare le parti sulle conseguenze giuridiche della lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio, sia materiale sia negoziale, nei casi in cui l'operazione presenti elementi di incongruità in relazione agli elementi che possono evincersi dalla definizione di lottizzazione abusiva.**

Il notaio, poi, *«si asterrà dal prestare qualunque contributo attivo e consapevole all'altrui illecita attività finalizzata al suddetto scopo; presenterà o trasmetterà, senza ritardo, al pubblico ministero o a un ufficiale di polizia giudiziaria, denuncia scritta in tutti i casi in cui [...] emerga il sospetto di una lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio».*

Vige, infine, la stessa regola di cui al protocollo n. 12 circa la verifica dei titoli di provenienza.

La giurisprudenza in materia, soprattutto penale, appare fedele al consolidato orientamento di legittimità secondo il quale **non sussiste alcun obbligo giuridico a carico del pubblico ufficiale rogante di verificare la corrispondenza al vero di quanto dichiarato dal venditore in ordine alla conformità del bene compravenduto agli strumenti urbanistici.**

Anche in un recente *dictum* del Supremo Collegio (Cass. Pen. 26 marzo 2012, n. 11628) è stato ritenuto che, ricevuta la dichiarazione di parte di cui all'art. 46 t.u. edilizia, gli obblighi del notaio possono ritenersi assolti, non risultando dalle norme di legge un dovere del professionista di attivarsi, personalmente o tramite delegati, al fine di **eseguire ulteriori verifiche volte ad accertare la corrispondenza al vero della dichiarazione ricevuta, ove ciò non emerga già dagli atti a sua conoscenza o comunque in suo possesso.** La Corte ha così ritenuto di condividere l'orientamento interpretativo secondo il quale è corretta l'esclusione di un obbligo giuridico a carico del pubblico ufficiale rogante di verificare la corrispondenza al vero di quanto dichiarato dal venditore in tema di conformità del bene compravenduto agli strumenti urbanistici. In linea di principio, infatti, *«nessun obbligo riguarda il notaio, tenuto solo a verificare che, per dichiarazione dell'alienante, risultino gli estremi della conformità agli strumenti urbanistici o della concessione rilasciata in sanatoria»* .

Anche le sezioni civili della Suprema Corte sostengono la stessa linea di pensiero. «Il notaio», afferma una massima ricorrente nei repertori, *«non può essere considerato responsabile di una dichiarazione invalida resa dalla parte relativamente alla rispondenza dello stato di fatto della singola porzione immobiliare alla concessione edilizia relativa all'intero edificio, non estendendosi la fede privilegiata propria dell'atto notarile al contenuto delle dichiarazioni rese dalle parti, onde non è configurabile alcuna attività obbligatoria di accertamento da parte del notaio, che non ne abbia ricevuto specifico incarico, sulla veridicità delle dichiarazioni stesse e quindi alcuna sua responsabilità per invalidità dell'atto derivante da loro inidoneità»* (Cass. Civ. 17 giugno 1999, n. 6108, in Riv. Not. 2000, p. 445 e ss. con nota di Casu).

In conclusione, può affermarsi che il **controllo notarile sostanziale circa la regolarità urbanistica degli immobili non è certamente previsto dalla legge; d'altra parte, come si è**

visto, si tratterebbe di un controllo tecnico che il notaio in quanto tale non sarebbe in grado di svolgere. In presenza di una dichiarazione regolare, con la quale il venditore fornisce notizia dettagliata della storia urbanistica dell'immobile, il notaio non potrà rifiutarsi di perfezionare o autenticare l'atto e non sarebbe tenuto a ulteriori approfondimenti (cfr., in tal senso, anche Trib. Bologna, n. 649 del 27 febbraio 2018, in www.giuraemilia.it).

Peraltro, non sono pochi i notai che si affidano a uno o più tecnici di fiducia al fine di svolgere una due diligence urbanistica relativamente agli immobili del cui trasferimento sono incaricati. Si tratta di un'attività di visura, o meglio di indagine urbanistica, che il notaio, al fine di rendere alla clientela un miglior servizio, si offre di far svolgere senza esservi obbligato per legge. Ciò non toglie, tuttavia, che, nel caso in cui sia effettivamente svolta, tale attività debba essere espletata secondo i consueti canoni della diligenza professionale, trattandosi a tutti gli effetti di una prestazione assunta contrattualmente nei confronti delle parti.

È una soluzione – questa del tecnico incaricato dal notaio – che appare esprimere correttamente il carattere, proprio della figura del notaio, di terzietà rispetto alle parti. Egli, infatti, nomina direttamente, sotto la propria responsabilità, un professionista competente e, a sua volta, terzo rispetto alle parti e agli eventuali consulenti individuali di queste, e quindi immune dagli interessi privati del venditore o dell'acquirente. In base alla relazione di tale professionista, il notaio è in grado di dare alle parti una risposta chiara e certa alle istanze di parte, procedendo poi alla stipula secondo le relative risultanze.

Come ogni prestazione di servizi, peraltro, questa attività d'indagine implica un costo, non di rado difficilmente pronosticabile, data la complessità delle ricerche che, in concreto, una valutazione di regolarità urbanistica potrebbe richiedere.

Com'è noto, infatti, non vi sono pubblici registri in materia e un giudizio di regolarità urbanistica potrebbe addirittura richiedere di svolgere un'indagine direttamente sull'immobile. Ciò, in periodi come quelli attuali, in cui la sicurezza degli acquisti immobiliari appare sovente rappresentare un "bene secondario", non essenziale, a volte quasi un orpello (essendo oggi quello del risparmio il primario criterio di scelta di molti acquirenti), potrebbe rappresentare un maggior

servizio addirittura penalizzante per il professionista. Il quale, peraltro, ben potrà offrirlo in via opzionale e aggiuntiva rispetto agli altri offerti "di default"; eventualmente suggerendo alle parti di considerare seriamente se l'assoluta tranquillità e sicurezza del proprio acquisto immobiliare valga la maggior spesa dell'indagine urbanistica.

4. La responsabilità del notaio per mancanza di abitabilità.

Recentemente, il Tribunale di Bologna (sentenza n. 649 del 27 febbraio 2018, est. Iovino, in www.giuraemilia.it) ha così statuito, in un caso in cui al notaio veniva imputato comportamento negligente e fonte di responsabilità professionale per non aver "informato" il compratore della mancanza di abitabilità dell'immobile acquistato:

“ Certamente sussiste un recentissimo orientamento della Suprema Corte, che tende a favorire o meglio privilegiare, un nuovo, fondamentale, ruolo dei notai, che diventano (sempre più) affidatari della funzione di garantire il raggiungimento dello scopo tipico dell'atto rogato e del risultato pratico, che le parti hanno inteso conseguire con quell'atto.

Tuttavia un siffatto orientamento, a parere del Tribunale, deve essere inteso cum grano salis e necessita di un limite adeguato per evitare il rischio di dilatare in modo eccessivo la responsabilità del professionista, finendo per far incombere sul notaio qualsiasi inconveniente suscettibile di impedire la concreta realizzazione degli interessi delle parti.

Ed a ciò deve soccorrere in primo luogo il principio di auto responsabilità, positivizzato nella previsione dell'art. 2 della stessa Carta Costituzionale, in base al quale sussiste a carico di tutti i consociati un dovere di solidarietà sociale ed un siffatto dovere ben può legittimamente estrinsecarsi attraverso l'aspettativa di un comportamento attento, vigile ed auto responsabile da parte di ciascuno, ossia dell'improntare il proprio comportamento al canone di diligenza in concreto esigibile dell'uomo medio, inteso come quella persona mediamente avveduta dell'operazione che in concreto va perseguendo.

Deve, pertanto, affermarsi con la migliore e condivisibile giurisprudenza che va esclusa la responsabilità del notaio rogante della compravendita, laddove l'immobile si riveli privo dell'abitabilità. Il dovere di consiglio, relativamente alle scelte tecnico giuridiche proprie della professione notarile (gravante sul notaio ex art. 42, comma 1, lett. a), del codice di deontologia notarile), è certamente rilevante, ma non al punto tale da poter ipotizzare che il notaio si possa sostituire ad un tecnico, con competenze ingegneristiche o similari, per valutare autonomamente se l'immobile sia o meno abitabile. Va escluso, pertanto, che il notaio abbia l'obbligo di accertare la veridicità di una qualità del bene non incidente sulla relativa commerciabilità.

*A rispondere del danno sarà unicamente il venditore. Quindi, deve essere esclusa la responsabilità del notaio per non aver verificato la veridicità della dichiarazione di abitabilità dell'immobile compravenduto nel caso in cui l'acquirente, successivamente al perfezionamento del negozio di compravendita, si avveda della parziale non abitabilità dello stesso. **Il dovere di consiglio che incombe sul professionista non si estende sino all'esame di questioni tecniche, differenti dalle questioni di natura giuridica, che richiederebbero delle competenze ingegneristiche in capo al notaio stipulante, tali da consentirgli di valutare autonomamente se l'immobile compravenduto sia o meno effettivamente abitabile** (cfr. in espressi termini Cass. civ. Sez. III, 13-06-2017, n. 14618). Da ciò discende inevitabilmente il rigetto della domanda”.*

Così facendo, il Tribunale ha preso le distanze da un orientamento che, in materia di contenuto del dovere di informazione incombente sul notaio, si sta delineando presso la Suprema Corte.

Emblematica in proposito è Cass. 21 giugno 2012, n. 10296, est. Frasca, a mente della quale:

Il notaio incaricato della stipula di un atto di compravendita immobiliare risponde dei danni patiti dall'acquirente a causa dell'assenza nell'immobile dei requisiti per il rilascio del certificato di abitabilità, a nulla rilevando che la mancanza di quei requisiti potesse essere agevolmente accertata dall'acquirente stesso, quando non sia dimostrato che il professionista abbia informato il cliente di tale situazione e delle sue possibili conseguenze. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva escluso l'inadempimento del notaio con riferimento al contratto

di prestazione d'opera professionale, ritenendo lo stesso notaio in grado di percepire, in base ai titoli di provenienza, la mancata consonanza dell'immobile compravenduto rispetto ai vincoli imposti in un atto d'obbligo intercorso tra il costruttore ed il Comune, e perciò tenuto a sollecitare l'attenzione delle parti stipulanti su detta situazione).

L'orientamento da ultimo espresso dal Tribunale di Bologna, del resto, si rivela conforme, in tema di obbligo di verifica della sussistenza dell'abitabilità del cespite, anche al pronunciato di Cass. 13 giugno 2017, n. 14618, est. Moscarini, la quale, pur dando atto del fatto che *“il quadro della responsabilità professionale del notaio ha certamente subito una evoluzione nel tempo, ricomprendendo in essa non soltanto i tradizionali accertamenti catastali e gli altri relativi alla commerciabilità dell'immobile, ma estendendo anche – in casi specifici – l'obbligo di diligenza all'accertamento della dichiarazione di abitabilità dell'immobile, ed ipotizzando la possibilità per il notaio di sottrarsi alla stipulazione del rogito in mancanza del certificato di abitabilità”*, chiarisce non essere decisivo quanto opinato da Cass. 21 giugno 2012, n. 10296, sopra citata, e che la questione debba essere apprezzata caso per caso, in relazione alle circostanze di ogni singolo contratto. Specifica a tal proposito la sentenza n. 14618/2017 che nel caso esaminato dalla pronuncia n. 10296/2012, era apparso ragionevole alla Corte cassare la sentenza di merito in quanto aveva escluso la responsabilità del notaio nonostante fosse presente un atto d'obbligo a non mutare la destinazione d'uso del bene, mentre, in linea generale, è certo che la distinzione tra dovere di informazione, relativo a dati rilevanti per il perfezionamento del contratto, e per l'aderenza dello stesso alla funzione economico sociale che le parti hanno inteso perseguire, ed il dovere di consiglio relativamente alle scelte tecnico giuridiche proprie della professione intellettuale, è rilevante *“ma non al punto da poter ipotizzare che il notaio si sostituisca ad un tecnico con competenze ingegneristiche per valutare autonomamente se l'immobile sia o meno abitabile”*.

5. Profili attinenti alla responsabilità risarcitoria.

E' bene precisare che la violazione, da parte del notaio, dei doveri professionali, non comporta, quale necessario corollario, l'obbligo di risarcire il danno subito dal cliente .

La giurisprudenza della Suprema Corte è giunta, recentemente, ad approdi piuttosto significativi ed in parte "tranquillizzanti", escludendo, in particolare, che in caso di inadempimento la responsabilità risarcitoria del notaio possa affermarsi *in re ipsa*, ed affermando, di converso, che incombe alla parte asseritamente danneggiata dimostrare:

la presenza di un danno effettivo, e non soltanto eventuale ed ipotetico;

la prova del nesso di causa esistente tra inadempimento del notaio e danno;

la dimostrazione che il corretto operato del notaio sarebbe stato sufficiente ad evitare tale danno, o avrebbe procurato alle parti un concreto vantaggio.

Per quanto concerne, in particolare, la posizione del notaio, la giurisprudenza è granitica nell'affermare che, perfino nel caso in cui l'acquirente si avveda dell'iscrizione sull'immobile compravenduto di ipoteca non rilevata dal notaio rogante, non è possibile ottenere il risarcimento del danno se non provandone l'effettiva esistenza ed il collegamento causale con l'inadempimento commesso dal notaio.

Recentemente, questo Tribunale, pur ritenendo sussistente l'inademimento di un notaio che aveva omesso di avvertire le parti circa gli effetti di inopponibilità che sarebbero discesi dalla mancata trascrizione, entro i tre anni successivi alla trascrizione del preliminare, del contratto definitivo relativo all'acquisto di un immobile successivamente aggredito dai creditori in forza di gravami iscritti nel triennio, ha affermato, in proposito:

"Precisa infatti Cass. n. 9917 del 26 aprile 2010 che:

*“La responsabilità del prestatore di opera intellettuale nei confronti del proprio cliente per negligente svolgimento dell'attività professionale presuppone (in caso di omesso ingiustificato compimento della prestazione richiesta n.d.r.) **la prova del danno e del nesso causale tra la condotta del professionista ed il pregiudizio del cliente** (in particolare, trattandosi dell'attività del commercialista incaricato dell'impugnazione di un avviso di accertamento tributario, l'affermazione della responsabilità per colpa professionale implica una valutazione prognostica positiva circa il probabile esito favorevole del ricorso alla commissione tributaria, che avrebbe dovuto essere proposto e diligentemente seguito)”*.

In altri termini, dal suddetto pronunciamento, che qui si condivide, è dato evincere che il “risultato utile” dell'attività del notaio, che le parti possono legittimamente pretendere quale naturale portato della corretta esplicazione della prestazione intellettuale di costui, è comunque solo e soltanto quel risultato che sarebbe stato possibile realizzare e mantenere per effetto del diligente adempimento della prestazione stessa, non potendosi in tale valutazione ignorare l'incidenza, ostativa alla configurabilità di un nesso causale tra inadempimento e danno, dell'insieme dei fattori, preesistenti, concomitanti o successivi, che comunque non avrebbero permesso – sulla scorta di ragionevole prognosi - la realizzazione del risultato, che si reputa precluso per effetto dell'inadempimento”.

Tale concetto è stato in epoca assai recente ripreso da altra pronuncia della Suprema Corte (Cass. 12 aprile 2018 n. 9063, est. Iannello), la quale ha testualmente stabilito, nel caso di richiesta di condanna al risarcimento dei danni svolta da banca mutuante nei confronti di notaio che, in fase di stipulazione di una serie di mutui, non aveva verificato diligentemente le trascrizioni ed iscrizioni esistenti sugli immobili ipotecati, che la domanda non meritava accoglimento in quanto difettante di qualsivoglia prova ed allegazione, ancorchè larvata, circa l'impossibilità per l'istituto mutuante di recuperare altrimenti l'ammontare del credito.

E anche laddove il giudice decida, in conformità alla giurisprudenza più rigorosa, che il notaio debba risarcire il danno in forma specifica, vale a dire provvedendo egli stesso alla cancellazione

dei gravami pregiudizievoli, una valutazione di congruità dell'onere imposto, in relazione all'effettivo pregiudizio arrecato, è comunque dovuta.

Si afferma infatti:

“Nel caso in cui il notaio rogante non adempia l'obbligazione di verificare l'esistenza di iscrizioni ipotecarie relative all'immobile compravenduto, dichiarando come libero un bene che risulta, invece, gravato da ipoteca e sottoposto a procedura esecutiva, il risarcimento del danno conseguente può essere disposto anche 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 procedente e che il relativo incombente 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. (Cass. n. n. 903 del 16 gennaio 2013).