

# Sommario

Introduzione	<b>pag. 9</b>		
1. Lineamenti della responsabilità civile del notaio	<b>pag. 10</b>		
1.1. La funzione del notaio e l'oggetto dell'obbligazione professionale: la ricevibilità dell'atto richiesto al notaio (art. 28 legge notarile)	<b>pag. 10</b>		
1.2. Le differenti tipologie di responsabilità in cui può incorrere il notaio (civile, penale, deontologica)	<b>pag. 12</b>		
1.3. La responsabilità derivante da una condotta omissiva del notaio	<b>pag. 15</b>		
1.4. La natura della responsabilità civile del notaio nei confronti del cliente	<b>pag. 15</b>		
1.5. L'obbligazione civilistica del notaio è di "mezzi" o di "risultato"?	<b>pag. 17</b>		
1.6. La diligenza "qualificata" del notaio nell'esecuzione dell'incarico	<b>pag. 17</b>		
1.7. Il notaio è tenuto al rispetto del generale dovere di correttezza e buona fede nell'esecuzione della prestazione quale libero-professionista?	<b>pag. 18</b>		
1.8. Responsabilità del notaio ed onere della prova	<b>pag. 19</b>		
1.9. La prescrizione della responsabilità civile del notaio (artt. 2935 e 2946 c.c.)	<b>pag. 20</b>		
		1.10. Le commissioni amministrative regionali di disciplina (CO.RE.DI.) e l'iniziativa del procedimento disciplinare	<b>pag. 22</b>
		2. Gli obblighi del notaio nell'espletamento dell'attività professionale	<b>pag. 25</b>
		2.1. La verifica dell'identità delle parti	<b>pag. 25</b>
		2.2. La verifica della capacità a contrarre delle parti	<b>pag. 27</b>
		2.3. La preventiva verifica dei poteri rappresentativi della parte	<b>pag. 27</b>
		2.4. L'incarico conferito dalla parte e la posizione del notaio nei confronti dell'altro contraente	<b>pag. 28</b>
		2.5. L'accertamento della volontà delle parti	<b>pag. 29</b>
		2.6. La ricevibilità dell'atto richiesto dal cliente del notaio	<b>pag. 30</b>
		2.7. L'accertamento dello stato giuridico dell'immobile oggetto di trasferimento	<b>pag. 31</b>
		2.8. L'obbligo del notaio di prestare un'adeguata consulenza giuridica sulle questioni connesse alla richiesta di stipula dell'atto	<b>pag. 33</b>
		2.9. Notaio e "consenso informato": i doveri di informazione e "consiglio" nei confronti delle parti circa le possibili problematiche	

# Sommario

sottese alla predisposizione del rogito	pag. 34	l'utilizzo di procacciatori di clienti	pag. 49
2.10. Il notaio ha l'obbligo di consigliare le parti sulle clausole da inserire nel contratto preliminare di compravendita immobiliare	pag. 36	4.4. La responsabilità disciplinare del notaio in relazione agli artt. 26 e 147 legge notarile	pag. 50
3. I fondamenti della responsabilità civile del notaio ed il risarcimento del danno	pag. 40	4.5. La responsabilità disciplinare del notaio per violazione del dovere di collaborazione con il consiglio notarile	pag. 52
3.1. I presupposti per la responsabilità risarcitoria: il nesso causale e l'inadempimento dell'obbligazione	pag. 40	4.6. L'attenuante ex art. 144 legge notarile non è configurabile in presenza di sistematiche infrazioni del notaio	pag. 53
3.2. Il criterio di imputazione del danno nella responsabilità del notaio	pag. 40	4.7. La responsabilità disciplinare del notaio per illecita concorrenza ed irregolare fatturazione	pag. 54
3.3. L'accertamento della responsabilità e la risarcibilità del danno	pag. 41	4.8. La responsabilità disciplinare del notaio che presta fidejussioni bancarie a favore di una società sua cliente	pag. 55
3.4. La liquidazione del danno	pag. 42	4.9. La responsabilità disciplinare del notaio che redige un atto di trasformazione societaria il cui capitale sociale supera il patrimonio netto in assenza di una delibera di capitalizzazione della stessa società	pag. 56
3.5. Il concorso di colpa del danneggiato	pag. 43	4.10. La responsabilità disciplinare del notaio per l'omessa dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali del bene	
4. La responsabilità disciplinare del notaio	pag. 47		
4.1. Lineamenti sul procedimento	pag. 47		
4.2. La previsione contenuta nella legge professionale notarile prevale su quella del codice deontologico	pag. 49		
4.3. La responsabilità disciplinare del notaio per			

# Sommario

oggetto di trasferimento immobiliare	<b>pag. 56</b>	dell'atto nelle forme previste <i>ex lege</i>	<b>pag. 67</b>
4.11. La responsabilità disciplinare del notaio che richiede l'iscrizione nel registro delle imprese di una delibera societaria manifestamente invalida	<b>pag. 57</b>	5.6. La responsabilità del notaio derivante da attività preparatorie e successive per il raggiungimento dello scopo	<b>pag. 69</b>
4.12. La responsabilità del notaio per la violazione dell'art. 2 dei principi di deontologia professionale	<b>pag. 57</b>	5.7. La responsabilità del notaio per la mancata inesatta esecuzione delle visure ipocatastali	<b>pag. 70</b>
5. La responsabilità del notaio: casistica	<b>pag. 62</b>	5.8. La responsabilità del notaio per l'omesso conseguimento del trattamento fiscale più favorevole per le parti	<b>pag. 72</b>
5.1. La responsabilità per errori materiali contenuti nel rogito: la rettifica "tradizionale" e quella prevista dall'art. 59- <i>bis</i> della legge notarile	<b>pag. 62</b>	5.9. La responsabilità del notaio nella predisposizione del rogito	<b>pag. 73</b>
5.2. La responsabilità del notaio per il fatto del proprio coadiutore	<b>pag. 63</b>	5.10. La responsabilità del notaio per l'omessa preventiva verifica di gravami sul bene oggetto di compravendita	<b>pag. 74</b>
5.2.1. La responsabilità del notaio per l'attività del proprio "sostituto"	<b>pag. 64</b>	5.11. Le clausole convenzionali di esonero della responsabilità del notaio	<b>pag. 74</b>
5.3. L'accertamento di vincoli di indisponibilità del bene oggetto del contratto (usi civici, vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici)	<b>pag. 64</b>	5.12. La responsabilità del notaio per l'invalidità del testamento conseguente all'inosservanza di formalità essenziali previste <i>ex lege</i>	<b>pag. 75</b>
5.4. La verifica della regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di compravendita	<b>pag. 66</b>	5.13. La responsabilità del notaio per illegittima levata del protesto	<b>pag. 76</b>
5.5. La responsabilità da inesatto o tardivo adempimento della pubblicità		5.14. La responsabilità del notaio per la tardiva	

# Sommario

trascrizione dell'atto di trasferimento immobiliare	pag. 77	di divisione ereditaria rispetto all'acquisto della quota ideale del bene in comunione	pag. 92
5.15. La responsabilità del notaio rogante per interesse proprio rispetto alla stipula dell'atto	pag. 79	5.20. La responsabilità del notaio per l'inosservanza del divieto ex art. 8 d.lgs. n. 122/2005 concernente la stipula di compravendita immobiliare in assenza di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca per gli immobili da costruire	pag. 92
5.16. La responsabilità del notaio per falso ideologico in atto pubblico	pag. 81	5.21. La responsabilità del notaio che accetta di stipulare un patto successorio in violazione dell'art. 28 legge notarile	pag. 93
5.17. La responsabilità del notaio in solido con i contraenti per il versamento dell'imposta ipotecaria e di registro	pag. 82	5.22. La responsabilità del notaio delegato dal giudice alla direzione delle operazioni di divisione	pag. 94
5.18. La responsabilità del notaio per l'omessa dichiarazione di conformità dell'immobile oggetto di trasferimento riguarda la planimetria ed i dati catastali	pag. 84	5.23. La responsabilità del notaio delegato dal g.e. alle operazioni di vendita forzata	pag. 94
5.18.1. Il "recupero" dell'atto affetto da nullità formale o testuale: il c. 1-ter dell'art. 29 l. n. 52/1985	pag. 84	5.24. La responsabilità del notaio delegato alla vendita in una procedura di esecuzione immobiliare per l'omessa cancellazione di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli prima del decreto di trasferimento del g.e.	pag. 95
5.18.2. L'applicazione dell'art. 29 c. 1 ter l. n. 52/1985 in assenza di una previsione legislativa di diritto intertemporale	pag. 87	5.25. La responsabilità del notaio incaricato della redazione di successione ereditaria in cui è presente un bene privo di rendita catastale	pag. 97
5.18.3. Il c. 1-ter dell'art. 29 l. n. 52/1985 e la responsabilità disciplinare del notaio ex art. 28 l. n. 89/1913	pag. 89		
5.19. La responsabilità del notaio per non avere accertato la precedente trascrizione di una domanda			

# Sommario

5.26. La responsabilità del notaio che riscuote e trattiene le somme di titoli di credito insoluti	pag. 99	5.30. L'assicurazione per la responsabilità civile derivante dall'esercizio dell'attività notarile e l'istituzione del fondo di garanzia ex art. 21, c. 1, l. n. 89/1913 (art. 3 d.lgs. n. 182/2006)	pag. 102
5.27. La responsabilità del notaio che utilizza per fini privati le somme possedute in qualità di delegato del g.e.	pag. 100	5.31. La responsabilità del notaio per il mancato versamento dei tributi riscossi per gli atti rogati od autenticati	pag. 104
5.28. La responsabilità del notaio che non annota il fondo patrimoniale a margine dell'atto di matrimonio	pag. 100	5.32. La responsabilità del notaio per erronea indicazione dei dati catastali nella nota di trascrizione	pag. 106
5.29. La responsabilità del notaio facente parte di un'associazione professionale	pag. 101		

## L'AUTORE

**Vito Amendolagine** Avvocato, Mediatore nelle controversie civili e commerciali, componente della redazione scientifica locale dei Portali Ilprocessocivile.it e Condominioelocazione.it, è autore di commenti, saggi, note a sentenza su Riviste, monografie in tema di diritto civile, processuale civile e responsabilità civile, tra quelle più recenti per Giuffrè Francis Lefebvre: *Le clause claims made nei contratti per la responsabilità professionale*, 2021; *L'opposizione a decreto ingiuntivo*, 2020.



# La responsabilità del notaio

di Vito Amendolagine, Avvocato

## Introduzione

L'Officina si occupa della responsabilità del notaio in occasione dell'attività da quest'ultimo espletata in favore dei propri clienti e delle parti che si rivolgono al suddetto professionista in occasione del compimento di atti compiuti con l'intervento del proprio *munus publicum*, la cui funzione indipendente ed imparziale, consistente nell'attribuire pubblica fede agli atti redatti, fa sì che il giudizio sull'operato si estenda anche all'attività preparatoria e di consulenza. L'inesatto od inadeguato adempimento di tale attività oltre a potere assumere rilevanza come fonte di responsabilità civile sul piano del risarcimento dell'eventuale danno causato ai diretti interessati dal compimento dell'atto richiesto al suddetto professionista, e, penale, se risultano commessi reati, può involgere anche una distinta responsabilità sul piano della possibile violazione delle norme deontologiche di riferimento nell'esercizio della funzione notarile.

In particolare, la peculiarità della funzione esercitata dalla figura del notaio nell'ordinamento italiano, comporta che il medesimo non possa ricevere atti proibiti dalla legge dovendo tutelare gli interessi di tutte le parti contraenti che si rivolgono al medesimo professionista, a prescindere da colui che materialmente gli abbia conferito l'incarico e sia, quindi, tenuto al pagamento del relativo compenso.

Il presente volume, si sofferma quindi sulle norme di carattere generale il cui rispetto è indispensabile al fine di mandare esente il notaio da responsabilità nel compimento dei propri atti sin dalla fase cd. di "consiglio" e preparazione degli stessi – con particolare riferimento all'osservanza della specifica diligenza che connota il loro compimento da parte di un soggetto dotato di un elevato grado di competenza professionale. Qui assume grande importanza il corretto assolvimento dell'obbligo di corretta ed esaustiva informazione delle parti richiedenti il compimento dell'atto, la cui predisposizione richiede il possesso di un bagaglio di competenze in continuo aggiornamento, anche sul piano

squisitamente fiscale, sia pure per quanto attiene alla valutazione di quest'ultimo aspetto, limitatamente al singolo atto compiuto, considerato che non è possibile restringere la funzione notarile nel mero ricevimento scritto delle dichiarazioni di volontà delle parti dopo averne indagato la loro consapevolezza.

Nel corso della trattazione, si avrà quindi modo di approfondire sia gli aspetti giuridici di uso comune più rilevanti in occasione dell'espletamento dell'attività notarile specificamente richiesta dalle parti – al fine di verificare se il rogito risulti essere conforme alla volontà delle medesime, sia valido, e, dunque, conforme alla legge, ed infine se gli effetti giuridici dispiegati non siano pregiudicati dall'esistenza di vincoli o diritti dei terzi già iscritti o trascritti in pubblici registri – sia quelli meno conosciuti nella prassi negoziale, ma non per questo, meno rilevanti sul piano della responsabilità del professionista che potrebbe derivare dalla loro inesatta od inadeguata osservanza.

Un ulteriore tema esaminato nel corso della trattazione della presente opera, è quello del rispetto dell'obbligo del notaio di munirsi di un'idonea polizza assicurativa per i sinistri colposi derivanti dall'esercizio della propria attività professionale, la cui rilevanza è importante sotto il duplice profilo riguardante l'idoneità della garanzia apprestata a tutela del patrimonio personale del notaio per le azioni conseguenti alla sua accertata responsabilità civile professionale, e, l'adeguatezza della polizza ad indennizzare il terzo danneggiato dalle conseguenze pregiudizievoli risarcibili derivanti dalla condotta colposa dello stesso professionista.

Il volume, arricchito da esempi e schemi riassuntivi dei principali temi esaminati nella materia qui considerata, è inoltre corredato da una variegata casistica giurisprudenziale, al fine di conferirgli un necessario taglio pratico nell'affrontare le singole questioni esaminate, senza per questo rinunciare al massimo rigore scientifico profuso nella loro trattazione, supportata dai principali orientamenti giurisprudenziali, e completata dagli opportuni riferimenti dottrinali.