

# NOTAI: PROFILI DI RESPONSABILITÀ



*A cura della Redazione di  
Ex Parte Creditoris*

## NOTAI: PROFILI DI RESPONSABILITÀ

### RASSEGNA GIURISPRUDENZIALE

Rassegna aggiornata al 19 dicembre 2014

INDICE DEI PROVVEDIMENTI	
<b>A)</b>	<b>RESPONSABILITÀ DISCIPLINARE</b>
1.	Cassazione civile, sezione seconda   Sentenza   05-06-2014   n.12672
2.	Cassazione Civile, seconda sezione   Sentenza   11-04-2014   n.8611
3.	Cassazione civile, sezione seconda   Sentenza   09-04-2014   n.8341
4.	Cassazione civile, sezione seconda   Sentenza   25-02-2014   n.4485
5.	Cassazione Civile, seconda sezione   Sentenza   18-02-2014   n.3802
6.	Cassazione civile, seconda sezione   Sentenza   12-02-2014   n.3203
7.	Cassazione civile, sezione seconda   31-01-2014   Sentenza   n.2145
8.	Cassazione civile, seconda sezione   21-01-2014   n.1170
9.	Cassazione civile, sezione seconda   Sentenza   17-04-2013   n.9358
<b>B)</b>	<b>RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE</b>
1.	Cassazione civile, Sezione Terza   Sentenza   19-12-2014   n.26908
2.	Cassazione Civile, Sezione Terza   Sentenza   16-12-2014   n. 26369
3.	Tribunale di Napoli, dott. Francesco Graziano   Sentenza   16-10-2014
4.	Cassazione Civile, Terza Sezione   Sentenza   26-08-2014   n. 18244
5.	Tribunale di Napoli, dott.ssa Laura Petitti   Sentenza   16.07.2014   n. 11276
6.	Tribunale di Nola, dott. Dario Raffone   Sentenza   17-03-2014   n.886
7.	Tribunale di Napoli, dott. Francesco Graziano   Sentenza   06-03-2014   n. 3615
8.	Cassazione Civile, terza sezione   Sentenza   14-02-2014   n.3427
9.	Tribunale di Napoli, Avv. Vincenzo Scalzone   Sentenza   30-01-2014   n.1438
10.	Cassazione Penale, sezione quinta   Sentenza   29-01-2014   n.4033
11.	Corte di Appello di Palermo, prima sezione civile   Sentenza   30-09-2013
12.	Tribunale di Milano, dott.ssa Caterina Apostoliti   Sentenza   25-09-2013   n. 886
13.	Tribunale di Benevento, dott. Luigi Galasso   Sentenza   24-09-2013   n.1751
14.	Tribunale Ordinario di Milano, dott.ssa Martina Flamini   Sentenza   15-07-2013
15.	Tribunale di Treviso, dott. Paolo Nasini   Sentenza   28-06-2013
16.	Cassazione civile, sezione terza   Sentenza   19-06-2013   n.15305
17.	Cassazione civile, sezione terza   Sentenza   14-02-2013   n.3657
18.	Tribunale di Mantova, dott.ssa Francesca Arrigoni   Sentenza   14-02-2013
19.	Cassazione Civile, sezione terza   Sentenza   12-02-2013   n.3285
20.	Cassazione civile sezione terza   Sentenza   29-01-2013   n. 2071
21.	Cassazione civile, sezione terza   Sentenza   16-01-2013   n.903
22.	Cassazione Civile, sezione seconda   Sentenza   27-11-2012   n.21082
23.	Cassazione civile, sezione terza   Sentenza   27-11-2012   n.20991
24.	Tribunale di Avellino, dott.ssa Annachiara di Paolo   Sentenza   23-10-2012
25.	Cassazione civile, sezione terza   Sentenza   28-09-2012   n.16549
26.	Corte di Cassazione, terza sezione civile   Sentenza   15-07-2009   n. 16463
27.	Corte di Cassazione, terza sezione civile   Sentenza   16-12-2014   n. 26369

## A) RESPONSABILITÀ DISCIPLINARE

### **NOTAI: ATTENUANTE PER IL PROFESSIONISTA CHE RIDUCA LE CONSEGUENZE DANNOSE DEL SUO OPERATO**

SE NEL FATTO ADDEBITATO AL NOTAIO RICORRONO CIRCOSTANZE ATTENUANTI LA SANZIONE PECUNIARIA È DIMINUITA DI UN SESTO

*“In merito alla responsabilità del notaio, l'esecuzione tardiva, da parte del professionista, dell'annotazione di atti ricevuti anteriormente alla numerazione e vidimazione del repertorio, determina la cessazione della condotta vietata e costituisce comportamento suscettibile di valutazione per la concessione delle attenuanti, ai sensi dell'art. 144 della legge notarile. ”*

**Cassazione civile, sezione seconda | Sentenza | 05-06-2014 | n.12672**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notai-attenuante-per-il-professionista-che-riduca-le-conseguenze-dannose-del-suo-operato.html>

### **DISCIPLINARE NOTAI: È LEGITTIMA LA SANZIONE PER VIOLAZIONE DELL'ARTICOLO 29 COMMA 1 BIS DELLA LEGGE 52/1985**

LA MANCANZA DI CONFORMITÀ OGGETTIVA E SOGGETTIVA COMPORTA LA NULLITÀ ASSOLUTA DEI ROGATI ATTI DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

*È legittima la sanzione disciplinare inflitta al notaio per aver rogato atti di compravendita immobiliare nei quali è stata omessa sia la dichiarazione degli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali, sia la dichiarazione di conformità a firma del tecnico abilitato, dovendosi ricordare che detti incombenzi sono previsti a pena di nullità assoluta.*

**Cassazione Civile, seconda sezione | Sentenza | 11-04-2014 | n.8611**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/disciplinare-notai-e-legittima-la-sanzione-per-violazione-dell-articolo-29-comma-1-bis-della-legge-52-1985.html>

### **DISCIPLINARE NOTAI: NON OCCORRE LA MOTIVAZIONE SULLA SOSPENSIONE CAUTELARE OVE SIA IMPLICITA NELLA GRAVITÀ DEGLI ADDEBITI**

LA REVOCA DELLA SOSPENSIONE È POSSIBILE SOLO AL VENIR MENO DEI PRESUPPOSTI PER CUI È STATA ASSUNTA

*Quando la commissione regionale di disciplina sospende in via cautelare il notaio, non c'è bisogno di motivare sulla gravità dei fatti contestati all'incolpato, laddove la valutazione può ritenersi implicita nella pesantezza degli addebiti.*

**Cassazione civile, sezione seconda | Sentenza | 09-04-2014 | n.8341**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/procedimento-disciplinare-sospensione-cautelare-del-professionista-a-causa-della-gravita-dell-accusa-a-suo-carico.html>

## **NOTAI: L'ORDINE NON PUÒ SANZIONARE IL PROFESSIONISTA CHE ABUSA DELLE CLAUSOLE DI ESONERO**

**RICHIEDERE IL PAGAMENTO SOLO DELLE PRESTAZIONI EFFETTIVAMENTE EROGATE NON È INDICE DI SLEALTÀ NEI CONFRONTI DEI COLLEGHI**

*Nessuna sanzione disciplinare al notaio che nelle successioni ecceda con le clausole di esonero, se manca la prova che le stesse servano ad eludere le norme sui legati.*

*“Ove pure vi fosse (stato) un atteggiamento negligente, il fatto che il professionista si limiti a farsi corrispondere onorari e spese soltanto per le prestazioni effettivamente erogate non può essere inteso come un atto di slealtà nei confronti della classe notarile”.*

**Cassazione civile, sezione seconda | Sentenza | 25-02-2014 | n.4485**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notai-l-ordine-non-puo-sanzionare-il-professionista-che-abusa-delle-clausole-di-esonero.html>

## **NOTAI: ILLECITO DISCIPLINARE PER IL PROFESSIONISTA CHE RIFIUTA DI TRASMETTERE ALL'ORDINE LE COPIE DEGLI ATTI**

**IL RICORSO AL TAR NON DETERMINA LA SOSPENSIONE DEL PROCEDIMENTO DISCIPLINARE NEI CONFRONTI DEL NOTAIO INADEMPIENTE**

*Il notaio che riceva dal Consiglio dell'Ordine la richiesta di trasmettere copia delle fatture degli atti e dei dati relativi alla partita IVA, non può rifiutarsi invocando l'inesistenza di un potere ispettivo del Consiglio notarile né la violazione del diritto alla privacy dei clienti.*

*La promozione di un giudizio dinanzi al giudice amministrativo non costituisce pregiudiziale di sospensione per la procedura disciplinare iniziata dal Consiglio nei confronti del notaio inadempiente.*

**Cassazione Civile, seconda sezione | Sentenza | 18-02-2014 | n.3802**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notai-illecito-disciplinare-per-il-professionista-che-rifiuta-di-trasmettere-all-ordine-le-copie-degli-atti-a-repertorio.html>

## **CONCESSE LE ATTENUANTI GENERICHE AL NOTAIO CHE SI “RAVVEDE”**

**IL RAVVEDIMENTO OPEROSO SALVA DALLA SOSPENSIONE IL PROFESSIONISTA IN RITARDO NELLA REGISTRAZIONE DEGLI ATTI**

*Il notaio non puntuale nella registrazione e trascrizione degli atti non incorre nella sanzione disciplinare della sospensione se si è “adoperato per eliminare le conseguenze dannose della violazione”.*

**Cassazione civile, seconda sezione | Sentenza | 12-02-2014 | n.3203**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notaio-concesse-le-attenuanti-generiche-al-notaio-che-si-ravvede.html>

## **NOTAI: IN ASSENZA DI SPECIFICHE CONTESTAZIONI NON È APPLICABILE ALCUNA SANZIONE DISCIPLINARE**

LA CENSURA AL PROFESSIONISTA DEVE ESSERE MOTIVATA INDICANDO UNO SPECIFICO ED INDIVIDUATO ACCADIMENTO

*Al notaio non può essere genericamente contestato di svolgere la professione “in un modo troppo spesso manchevole” senza meglio specificare le contestazioni.*

**Cassazione civile, sezione seconda | 31-01-2014 | Sentenza | n.2145**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notai-in-assenza-di-specifiche-contestazioni-non-e-applicabile-alcuna-sanzione-disciplinare.html>

## **DISCIPLINARE NOTAIO: SANZIONE DI EURO 5.000 PER IL PROFESSIONISTA CHE NON PAGA IMMEDIATAMENTE L'IMPOSTA**

OBLIGO IMMEDIATO DEL PAGAMENTO DELLE IMPOSTE PER GLI ATTI STIPULATI

*Il notaio che non paga immediatamente l'imposta prevista per un atto da lui stipulato perché il conto corrente non ha provvista non è per questo esente da sanzione disciplinare, specie se riceve dal cliente la somma occorrente a tale finalità. L'omesso controllo da parte del professionista della sua disponibilità bancaria mina il rapporto fiduciario tra quest'ultimo e l'amministrazione finanziaria.*

**Cassazione civile, seconda sezione | 21-01-2014 | n.1170**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/disciplinare-notaio-sanzione-di-euro-5-000-per-il-professionista-che-non-paga-immediatamente-l-imposta.html>

## **NOTAIO – ASSISTENZA SISTEMATICA E PERCENTUALMENTE SIGNIFICATIVA AD UFFICIO SECONDARIO NEI GIORNI ED ORARI FISSATI PER LA SEDE ASSEGNATA - SANZIONI DISCIPLINARI -**

IL NOTAIO HA L'OBLIGO DI ASSISTERE PERSONALMENTE ALLO STUDIO ANCHE IN GIORNI E PER ORE DIVERSI DA QUELLI STABILITI DOVENDO LA SEDE NOTARILE COSTITUIRE IL CENTRO EFFETTIVO DEL SUO OPERATO

*In tema di sanzioni disciplinari a carico dei notai, al fine di escludere la violazione del divieto di assistere ad uffici secondari nei giorni ed orari fissati per la sede principale, previsto nel Codice deontologico approvato dal Consiglio nazionale del Notariato, non rileva l'accortezza che le ore di stipula presso tali uffici secondari non siano ricomprese nella fascia oraria espressamente vincolata, allorché l'incidenza percentuale degli atti più significativi compiuti fuori sede rispetto all'attività complessiva svolta dal professionista (nella specie, oscillante tra il 62 e il 71 per cento peraltro non giustificata da specifiche esigenze della clientela), tenuto altresì conto delle incombenze e degli adempimenti che ruotano intorno alla stipula, denoti comunque l'inosservanza dell'obbligo, parimenti imposto al notaio, di assistere personalmente allo studio anche in giorni e per ore diversi da quelli stabiliti, dovendo la sede notarile costituire il centro effettivo del suo operato professionale. (Principio enunciato in fattispecie soggetta "ratione temporis" all'applicazione dell'art. 26 della legge n. 89 del 1913, nella formulazione anteriore alle modifiche introdotte dall'art. 12 del d.l. n. 1 del 2012, conv. in legge n. 27 del 2012).*

**Cassazione civile, sezione seconda | Sentenza | 17-04-2013 | n.9358**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notaio-assistenza-sistematica-e-percentualmente-significativa-ad-ufficio-secondario-nei-giorni-ed-orari-fissati-per-la-sede-assegnata-sanzioni-disciplinari.html>

## B) RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE

### **NOTAIO: È RESPONSABILE SE NON COMUNICA ALL'ACQUIRENTE IL FALLIMENTO DELLA PARTE VENDITRICE**

IL DANNO RISARCIBILE È DIMINUITO DEL VANTAGGIO CHE IL DANNEGGIATO HA TRATTO GODENDO DELL'IMMOBILE QUALE PROPRIETARIO

**Sentenza | Cassazione civile, Sezione Terza | 19-12-2014 | n.26908 | Autore: Avv. Alice Passacqua**

*Nell'ipotesi di responsabilità contrattuale del notaio che stipula un atto di trasferimento immobiliare in capo ad un venditore fallito e, quindi, un atto inefficace rispetto ai creditori, dalla condotta del responsabile deriva causalmente l'inefficacia dell'acquisto e la riconsegna del bene, nonché il godimento del bene sulla base dell'atto valido, ma inefficace, con la conseguenza che, ai fini dell'accertamento dell'esistenza e dell'entità del danno risarcibile all'acquirente ai sensi dell'art. 1223 c.c., il valore del bene determinato per reintegrare il patrimonio del danneggiato è diminuito dell'utilitas che il danneggiato ha tratto godendo dell'immobile quale proprietario.*

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notaio-e-responsabile-se-non-comunica-all-acquirente-il-fallimento-della-parte-venditrice.html>

### **NOTAIO: RESPONSABILE SE REGISTRA LA DICHIARAZIONE A FINI INVIM SENZA AVVERTIRE LA PARTE DELLE CONSEGUENZE FISCALI**

IL NOTAIO DEVE FAR CONSEGUIRE ALLE PARTI GLI EFFETTI VANTAGGIOSI EVENTUALMENTE PREVISTI DALLA NORMATIVA FISCALE

**Sentenza | Cassazione Civile, Sezione Terza | 16-12-2014 | n. 26369 | Autore: Avv. Alice Passacqua**

*Il notaio incaricato di redigere l'atto pubblico di trasferimento immobiliare, il quale abbia compilato la dichiarazione a fini INVIM, sottoscritta dal venditore, riportando quanto da questi dichiarato rispetto ai valori finali e iniziali, e abbia provveduto alla relativa registrazione senza avvertire la parte delle conseguenze derivanti da dichiarazioni non veritiere, almeno quando è ragionevolmente probabile che quelle fornite dalla parte non lo siano, pone in essere un comportamento non conforme alla diligenza qualificata richiesta dalla particolare qualificazione tecnico/giuridica della prestazione professionale - oggetto dell'incarico conferito dal cliente e quindi ricompresa nel rapporto di prestazione di opera professionale (artt. 1176 e 2230 c.c. e segg.) e nel contempo intrecciata alle peculiari funzioni notarili pubblicistiche.*

*Tra i mezzi e i comportamenti rientranti nella prestazione professionale cui il notaio si è obbligato vi è quello di fornire consulenza tecnica alla parte, finalizzata non solo al raggiungimento dello scopo privatistico e pubblicistico tipico al quale l'atto rogando è preordinato, ma anche a conseguire gli effetti vantaggiosi eventualmente previsti dalla normativa fiscale e a rispettare gli obblighi imposti da tale normativa; con la conseguenza di rispondere dei danni originati da tale comportamento anche nella sola ipotesi di colpa lieve.*

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notaio-responsabile-se-registra-la-dichiarazione-a-fini-invim-senza-avvertire-la-parte-delle-conseguenze-fiscali.html>

**NOTAIO: RESPONSABILE PER MANCATO RILIEVO DI USI CIVICI PER I CONTRATTI DI MUTUO IPOTECARI**

LA CONDOTTA NEGLIGENTE È DETERMINATA DALL'OMESSA CONSULTAZIONE DELL'UFFICIO USI CIVICI

**Sentenza | Tribunale di Napoli, dott. Francesco Graziano | 16-10-2014 | Autore: Avv. Antonio De Simone**

*Il notaio è tenuto a compiere le attività necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti con la stipulazione del contratto, tra cui effettuare le visure catastali ed ipotecarie nonché la consultazione dell'Ufficio Usi Civici, onde individuare esattamente il bene e verificarne la libertà.*

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notaio-responsabile-per-mancato-rilievo-di-usi-civici-per-i-contratti-di-mutuo-ipotecari.html>

**RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO: È DOVERE DEL PROFESSIONISTA INFORMARE IL CLIENTE DI EVENTUALI VIZI SULL'IMMOBILE**

LA PREPARAZIONE DELL'ATTO PUBBLICO RICHIEDE UNA PREVENTIVA VERIFICA DEL BENE IMMOBILE E TALE DOVERE GRAVA SUL NOTAIO ROGANTE

**Sentenza | Cassazione Civile, Terza Sezione | 26-08-2014 | n. 18244 | Autore: Dott.ssa Alfonsina Biscardi**

*In tema di responsabilità notarile, ove al professionista sia richiesto di preparare e stendere un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e della disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanza dei pubblici registri, attraverso la loro visura, rappresenta, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, un obbligo derivante dall'incarico ricevuto dal cliente, per cui, l'inosservanza dello stesso può dar luogo a responsabilità ex contractu, per inadempimento della prestazione d'opera intellettuale che gli sia stata demandata.*

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/responsabilita-del-notaio-e-dovere-del-professionista-informare-il-cliente-di-eventuali-vizi-sull-immobile.html>

**NOTAIO: RESPONSABILE SE OMETTE DI VERIFICARE LA PRESENZA DI USI CIVICI**

IL PUBBLICO UFFICIALE DEVE CONSULTARE L'UFFICIO USI CIVICI DELLA REGIONE A NULLA RILEVANDO CHE GLI ATTI DI PROVENIENZA NON LI RIPORTAVANO

*Il notaio incaricato di stipulare un contratto di mutuo fondiario è tenuto ad accertare (svolgendo tutte le attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti ed in particolare il compimento delle cosiddette "visure" catastali e ipotecarie) l'assenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché di pesi di qualsivoglia natura, tali da compromettere la garanzia ipotecaria.*

*Il notaio che non rileva, per negligenza, la presenza di usi civici su un immobile perché omette di compiere le visure catastali, o non tiene in debito conto le risultanze delle stesse, è responsabile ex art. 1176 c.c., secondo comma.*

**Sentenza | Tribunale di Napoli, dott.ssa Laura Petitti | 16-07-2014 | n.11276 | Autore: Avv. Antonio De Simone**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notaio-responsabile-se-omette-di-verificare-la-presenza-di-usi-civici.html>

## **NOTAIO: LE DICHIARAZIONI MENDACI DEL VENDITORE IN MERITO ALLA REGOLARITÀ URBANISTICA SONO FONTE DI RESPONSABILITÀ**

IL NOTAIO È TENUTO ALLE ATTIVITÀ NECESSARIE PERCHÉ SIA ASSICURATA LA SERIETÀ E CERTEZZA DELL'ATTO DA ROGARSI

*L'affidamento nelle dichiarazioni, tenute dalle parti nella stipula di un contratto di compravendita di un immobile, e risultate poi mendaci, può costituire fonte di responsabilità per il professionista.*

**Tribunale di Nola, dott. Dario Raffone | Sentenza | 17-03-2014 | n.886**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notaio-le-dichiarazioni-mendaci-del-venditore-in-merito-alla-regolarita-urbanistica-sono-fonte-di-responsabilita.html>

## **RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO – MUTUO IPOTECARIO – USI CIVICI – RISARCIMENTO DEL DANNO**

IL NOTAIO DEVE CONSULTARE L'UFFICIO USI CIVICI DELLA REGIONE PRIMA DEL ROGITO

*Il notaio che stipula il contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria su un immobile gravato da usi civici è tenuto a risarcire il danno alla banca per irrecuperabilità del credito, avendo agito con negligenza o imprudenza per omessa consultazione dell'ufficio usi civici della Regione prima del rogito e, cioè, in violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi dell'art. 1176, comma 2, cc, rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve.*

*Il danno andrà liquidato in misura pari all'intero ammontare del credito rimasto insoluto con la rivalutazione all'attualità operata sulla base dell'indice ISTAT delle variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai.*

**Tribunale di Napoli, dott. Francesco Graziano | Sentenza | 06-03-2014 | n. 3615**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/responsabilita-del-notaio-mutuo-ipotecario-usi-civici-risarcimento-del-danno.html>

## **NOTAI: IL PROFESSIONISTA CHE LEVA PROTESTO ILLEGITTIMO È TENUTO AL RISARCIMENTO DEL DANNO ANCHE SE RETTIFICA L'ERRORE**

L'IMPREDITORE PROTESTATO ILLEGITTIMAMENTE SUBISCE DANNO D'IMMAGINE

*È tenuto al risarcimento del danno il notaio che abbia indebitamente levato protesto cambiario nei confronti di un imprenditore, anche se ha cancellato e rettificato l'errore.*

*Il danno di immagine comporta, per l'imprenditore protestato illegittimamente, il rischio di avere maggiore difficoltà nell'accedere al credito.*

**Cassazione Civile, terza sezione | Sentenza | 14-02-2014 | n.3427**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notai-il-professionista-che-leva-protesto-illegittimo-e-tenuto-al-risarcimento-del-danno-anche-se-rettifica-l-errore.html>

## **MUTUO: DATI CATASTALI ERRATI, NOTAIO CONDANNATO AL RISARCIMENTO**

LA PREVENTIVA VERIFICA DELLE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI COSTITUISCE OBBLIGO DERIVANTE DALL'INCARICO CONFERITOGLI DAL CLIENTE

*Il notaio che stipula un contratto di mutuo ipotecario, limitandosi a richiamare il titolo di provenienza riportante i dati catastali errati, senza procedere ad effettuare una visura catastale storica, è passibile di responsabilità contrattuale, avendo agito in violazione dell'obbligo di assicurare serietà e certezza dell'atto da rogarsi.*

**Tribunale di Napoli, Avv. Vincenzo Scalzone | Sentenza | 30-01-2014 | n.1438**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/mutuo-dati-catastali-errati-notaio-condannato-al-risarcimento.html>

## **FALSO IDEOLOGICO: IL NOTAIO NON PUÒ INTERPRETARE LA VOLONTÀ DEL CLIENTE IN STATO VEGETATIVO**

PER CONFIGURARSI IL DOLO È SUFFICIENTE DICHIARARE UNA COSA CHE NON CORRISPONDE AL VERO

*Il notaio che interpreta la volontà del cliente incapace di intendere e di volere incorre nel reato di falso ideologico.*

*L'assenza in capo al soggetto della capacità di intendere e di volere impedisce la formazione e la comunicazione di una libera ed autonoma volontà da parte dell'incapace, ciò riflettendosi sull'obbligo del notaio di accertare l'esatta volontà del cliente.*

**Cassazione Penale, sezione quinta | Sentenza | 29-01-2014 | n.4033**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/falso-ideologico-il-notaio-non-puo-interpretare-la-volonta-del-cliente-in-stato-vegetativo.html>

## **NOTAI: NON È RESPONSABILE IL NOTAIO CHE IN ATTO ABBA FATTO ESPRESSA MENZIONE DI PESI, ONERI E VINCOLI SUL BENE COMPRAVENDUTO**

IL NOTAIO HA L'OBBLIGO PROFESSIONALE DI ACCERTARE CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL ROGITO SIANO LIBERI DA FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

*Non è ravvisabile alcun inadempimento professionale da parte del notaio nella preparazione e nella stesura dell'atto di compravendita se questi ha fornito espressa menzione, in atto, dell'esistenza di pesi, oneri e vincoli sul bene, che devono essere rimossi a cura della parte venditrice*

**Corte di Appello di Palermo, prima sezione civile | Sentenza | 30-09-2013**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notai-non-e-responsabile-il-notaio-che-in-atto-abbia-fatto-espressa-mentione-di-pesi-oneri-e-vincoli-sul-bene-compravenduto.html>

## **NOTAIO: L'ATTIVITÀ PROFESSIONALE SI ESTENDE ANCHE ALL'ATTIVITÀ DI CONSULENZA**

L'OMMISSIONE INFORMATIVA SUI BENEFICI FISCALI È CAUSA DI DANNO

*L'ommissione informativa ascrivibile al notaio nei confronti delle parti al momento della stipula del rogito è causa di danno economico, che andrà rapportato alle potenziali dirette conseguenze.*

*È responsabile per violazione dell'art. 1176 c.c., comma 2, il notaio che al momento della compilazione di un atto si limiti a registrare la volontà delle parti senza compiere tutte le attività necessarie a far conseguire alle parti un regime fiscale più favorevole.*

**Tribunale di Milano, dott.ssa Caterina Apostoliti | Sentenza | 25-09-2013 | n. 886**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notaio-l-attivita-professionale-si-estende-anche-all-attivita-di-consulenza.html>

## **NOTAIO: CONDANNATO AL RISARCIMENTO IN VIA EQUITATIVA PER AVER DETERMINATO LA PERDITA DEL DIRITTO IPOTECARIO**

LA LIQUIDAZIONE DEL DANNO AVVIENE SECONDO UNA VALUTAZIONE EQUITATIVA DEL GIUDICE EX ART. 1226 SECONDO IL VALORE MEDIO DELL'IMMOBILE

*L'azione di responsabilità contrattuale nei confronti di un professionista, nella specie di un notaio, che abbia violato i propri obblighi professionali può essere accolta, secondo le regole generali che governano la materia risarcitoria, se e nei limiti in cui un danno si sia effettivamente verificato, occorrendo a tale scopo valutare se il cliente avrebbe potuto conseguire, con ragionevole certezza, una situazione economicamente più vantaggiosa qualora il professionista avesse diligentemente adempiuto la propria prestazione.*

**Tribunale di Benevento, dott. Luigi Galasso | Sentenza | 24-09-2013 | n.1751**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notaio-condannato-al-risarcimento-in-via-equitativa-per-aver-determinato-la-perdita-del-diritto-ipotecario.html>

## **RESPONSABILITA' PROFESSIONALE: CONDANNATO IL NOTAIO CHE NON ADEMPIE CORRETTAMENTE AL PROPRIO INCARICO**

SE, NELL'ADEMPIMENTO DEL PROPRIO INCARICO PROFESSIONALE, IL NOTAIO INCORRE IN ERRORE E PRODUCE UN DANNO AL PROPRIO CLIENTE, DEVE RISARCIRLO

*Il notaio che, commettendo errori nella redazione della denuncia di successione e nella rinuncia dell'eredità da parte dei delati alla medesima, consentendone l'acquisto da parte dello Stato, non adempie all'incarico professionale affidatogli dal cliente, risponde dei danni provocati.*

**Tribunale Ordinario di Milano, dott.ssa Martina Flamini | Sentenza | 15-07-2013**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/responsabilita-professionale-condannato-il-notaio-che-non-adempe-correttamente-al-proprio-incarico.html>

## **RESPONSABILITÀ NOTAIO: IL CLIENTE DEVE PROVARE IL DANNO SUBITO**

IL NOTAIO È TENUTO AD ESERCITARE LA PROPRIA PROFESSIONE CON IL GRADO DI DILIGENZA RICHIESTO DALL'ART. 1176 C.C., COMMA 2

*La responsabilità del notaio che ha violato l'onere di diligenza cui è tenuto in ragione dell'art. 1176 c.c., comma 2, può essere fatta valere se e nei limiti in cui un danno si sia effettivamente verificato, occorrendo a tale scopo valutare se il cliente avrebbe potuto conseguire, con ragionevole certezza, una situazione economicamente più vantaggiosa, nel caso in cui il professionista avesse diligentemente adempiuto la prestazione.*

**Tribunale di Treviso, dott. Paolo Nasini | Sentenza | 28-06-2013**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/responsabilita-notaio-il-cliente-deve-provare-il-danno-subito.html>

## **NOTAIO: L'ESONERO DALLE VISURE NON ESCLUDE LA SUA RESPONSABILITÀ**

IL NOTAIO ANCHE SE ESONERATO DALLE VISURE RISPONDE *EX CONTRACTU* PER INADEMPIMENTO DELLA OBBLIGAZIONE DI PRESTAZIONE DI OPERA INTELLETTUALE

*L'opera professionale prestata dal 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.*

**Cassazione civile, sezione terza | Sentenza | 19-06-2013 | n.15305**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notaio-l-esonero-dalle-visure-non-esclude-la-sua-responsabilita.html>

## **RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO PER OMESSA VISURA**

SE IL PREZZO DELL'IMMOBILE È GIÀ STATO VERSATO IN SEDE DI PRELIMINARE L'OBLIGO RISARCITORIO DEL NOTAIO È LIMITATO ALLE SPESE DEL ROGITO

*Tra gli obblighi incombenti sul notaio incaricato di predisporre la vendita di un immobile rientra quello di effettuare la verifica della libertà e della disponibilità del bene oggetto della vendita, salvo dispensa per concorde volontà delle parti.*

*L'inosservanza di tale obbligo dà luogo a responsabilità ex contractu del notaio medesimo per inadempimento della prestazione d'opera intellettuale demandatagli.*

**Cassazione civile, sezione terza | Sentenza | 14-02-2013 | n.3657**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/responsabilita-del-notaio-per-omessa-visura.html>

## **RESPONSABILITÀ NOTAIO: OBBLIGO DI RICHIEDERE L'ANNOTAZIONE DEL FONDO PATRIMONIALE A MARGINE DELL'ATTO DI MATRIMONIO**

IL RITARDO NON È SEMPRE CAUSA DI RISARCIMENTO DANNI

*E' onere del notaio provvedere a richiedere, senza ritardo, l'annotazione del fondo patrimoniale a margine dell'atto di matrimonio, al fine di assicurare la finalità tipica di opponibilità ai terzi. L'obbligo del notaio di trascrivere senza ritardo l'atto, ai sensi dell'art.2671 c.c., va sicuramente coordinato con quanto previsto dall'art. 162, ultimo comma, c.c..*

*In giudizio risarcitorio il danneggiato ha onere di provare la natura dei crediti azionati nella procedura esecutiva e l'estraneità ai bisogni della famiglia al fine di far effettuare il giudizio controfattuale circa l'opponibilità del fondo patrimoniale trascritto.*

**Tribunale di Mantova, dott.ssa Francesca Arrigoni | Sentenza | 14-02-2013**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notaio-grava-sul-pubblico-ufficiale-rogante-l-obbligo-di-richiedere-senza-ritardo-l-annotazione-del-fondo-patrimoniale-a-margine-dell-atto-di-matrimonio.html>

## **RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO: ESCLUSA SE L'ACQUIRENTE NON CHIEDE CHIARIMENTI**

COMPRAVENDITA DI IMMOBILE LIBERO DA PESI, VINCOLI ED IPOTECHE "SALVO UNA FORMALITÀ": L'ESPRESSIONE È CHIARA PERCIÒ IL NOTAIO NON HA COLPE

*La locuzione "salvo una formalità ipotecaria" inserita in un contratto di compravendita di immobile libero da pesi, vincoli e ipoteche non è ambigua sicché, ove l'acquirente non abbia fatto esplicita richiesta del significato dell'espressione, non può attribuirsi alcuna responsabilità al notaio rogante.*

**Cassazione Civile, sezione terza | Sentenza | 12-02-2013 | n.3285**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/responsabilita-del-notaio-esclusa-se-l-acquirente-non-chiede-chiarimenti.html>

## **NOTAIO: È ESCLUSA LA RESPONSABILITÀ PER ESONERO E PER CONCORDE VOLONTÀ DELLE PARTI**

IL NOTAIO DEVE INFORMARE LE PARTI ANCHE PER LA SOLA AUTENTICAZIONE DI UNA SCRITTURA PRIVATA RELATIVA ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE

*Il notaio incaricato della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare è tenuto al compimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, e in particolare all'effettuazione delle c.d. visure catastali e ipotecarie, allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà.*

**Cassazione civile sezione terza | Sentenza | 29-01-2013 | n. 2071**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notaio-e-esclusa-la-responsabilita-per-esonero-e-per-concorde-volonta-delle-parti.html>

## **RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO: AMMESSO IL RISARCIMENTO IN FORMA SPECIFICA**

IL NOTAIO CHE OMETTE DI COMUNICARE L'ESISTENZA DI PRECEDENTI ISCRIZIONI IPOTECARIE PUÒ ESSERE CONDANNATO ALLA CANCELLAZIONE DELLE STESSE

*Ove il notaio rogante dichiara libero un bene che risulta, invece, gravato da ipoteca, il risarcimento del danno conseguente può essere disposto anche in forma specifica, mediante condanna del notaio alla cancellazione della formalità non rilevata.*

*A tal fine è però necessario che vi sia 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.*

**Cassazione civile, sezione terza | Sentenza | 16-01-2013 | n.903**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/responsabilita-del-notaio-ammesso-il-risarcimento-in-forma-specifica.html>

## **PRESENTAZIONE TARDIVA DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE: POSSIBILE RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO**

SUSSISTE UN COLLEGAMENTO CAUSALE TRA IL COLPEVOLE RITARDO DEL PROFESSIONISTA NELLA PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE E I MAGGIORI ONERI ADDEBITATI AGLI EREDI CON IL SECONDO AVVISO DI LIQUIDAZIONE

*Il notaio che presenta la dichiarazione di successione oltre il termine stabilito dalla legge (di 12 mesi dalla certificazione del decesso) incorre in responsabilità ex art.2236 cc.*

*Il professionista non sarà esente da responsabilità anche nel caso in cui, in seguito al suo inadempimento, venisse presentata una seconda denuncia (integrativa) di successione da parte degli eredi, poiché non idonea a spezzare ogni nesso causale con l'originaria condotta colposa del notaio che ha presentato in ritardo la prima denuncia.*

**Cassazione Civile, sezione seconda | Sentenza | 27-11-2012 | n.21082**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/presentazione-tardiva-della-denuncia-di-successione-possibile-responsabilita-del-notaio.html>

## **NOTAIO ROGANTE: RESPONSABILITÀ NELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO DI PRESTAZIONE PROFESSIONALE**

L'OPERA DEL NOTAIO DEVE ESTENDERSI A TUTTE QUELLE ATTIVITÀ DIRETTE AD ASSICURARE LA SERIETÀ E CERTEZZA DELL'ATTO GIURIDICO POSTO IN ESSERE TRA LE QUALI È COMPRESA LA ATTIVITÀ DI CONSULENZA IN RELAZIONE ALLO SCOPO TIPICO DELL'ATTO

*La responsabilità del notaio per colpa nell'adempimento delle sue funzioni ha, nei confronti delle parti, natura contrattuale, in quanto pur essendo tale professionista tenuto ad una prestazione di mezzi e di comportamenti e non di risultato, pur tuttavia è tenuto a predisporre i mezzi di cui dispone, in vista del conseguimento del risultato perseguito dalle parti, impegnando la diligenza ordinaria media rapportata alla natura della prestazione, sicché la sua opera non può ridursi al mero compito di accertamento della volontà, delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma deve estendersi a quelle attività, preparatorie e successive, necessarie in quanto tese ad assicurare la serietà e certezza dell'atto giuridico*

posto in essere, e ciò, in conformità, allo spirito della legge professionale (L. n. 89 del 1913, art. 1) tra le quali è compresa la attività di consulenza in relazione allo scopo tipico dell'atto.

In sede di rogito di atto di compravendita immobiliare, la preventiva verifica della libertà, e disponibilità del bene e, più in generale delle risultanze dei registri immobiliari, costituisce un obbligo derivante dall'incarico conferito dal cliente e quindi ricompreso nel rapporto di prestazione di opera professionale (artt. 1176, 2230 cc e segg.) specialmente tesa ad assicurare la serietà, e la certezza degli atti giuridici.

**Cassazione civile, sezione terza | Sentenza | 27-11-2012 | n.20991**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/notaio-rogante-responsabilita-nell-esecuzione-del-contratto-di-prestazione-professionale.html>

## **ESECUZIONE: IL NOTAIO DELEGATO RISPONDE DELLE SOTTRAZIONI OPERATE DA COLLABORATORE INFEDELE**

IL NOTAIO NELLA CUSTODIA DELLE SOMME SUI LIBRETTI RISPONDE ANCHE PER LA COLPA LIEVE.

*Il Tribunale di Avellino nella persona del giudice dott.ssa Annachiara di Paolo con ordinanza del 23/10/2012 si è pronunciata in un caso di responsabilità professionale relativo alla sottrazione delle somme custodite da un professionista delegato alla vendita, che erano state sottratte da un collaboratore infedele.*

**Tribunale di Avellino, dott.ssa Annachiara di Paolo | Sentenza | 23-10-2012**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/esecuzione-il-notaio-delegato-risponde-delle-sottrazioni-operate-da-collaboratore-infedele.html>

## **COMPRAVENDITA IMMOBILIARE – SCOPERTA PRECEDENTI IPOTECHE NON RILEVATE DAL NOTAIO ROGANTE**

MENO GARANZIA PER GLI ACQUIRENTI, LA RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO NON È LAMPANTE OVE DALLA VISURA NON RISULTA UN'IPOTECA A CAUSA DI UNA IRREGOLARITÀ DELLA CONSERVATORIA

*La Corte di Cassazione, con sentenza n. 16549 del 28/09/2012, ha affermato il principio in base al quale non sussiste la responsabilità del notaio rogante qualora dalla visura non risulta un'ipoteca, a causa di una irregolarità della conservatoria che per essere superata comporterebbe la consultazione di migliaia di atti.*

**Cassazione civile, sezione terza | Sentenza | 28-09-2012 | n.16549**

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/compravendita-immobiliare-scoperta-precedenti-ipoteche-non-rilevate-dal-notaio-rogante.html>

**NOTAIO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE – PRESCRIZIONE –  
DECORRENZA – DIES A QUO**

IL TERMINE DI PRESCRIZIONE DECORRE DAL MOMENTO IN CUI IL DANNO È  
OGGETTIVAMENTE CONOSCIBILE

*Il termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno da responsabilità professionale decorre a partire dal momento in cui il danno è oggettivamente percepibile e conoscibile da parte del danneggiato e non dal momento in cui la condotta del professionista determina il potenziale evento dannoso.*

**Corte di Cassazione, terza sezione civile | Sentenza | 15-07-2009 | n. 16463**

<http://www.expartecreditoris.it/component/joomd/provvedimenti/items/view/notaio-responsabilita-professionale-prescrizione-decorrenza-dies-a-quo.html>

*Avv. Antonio De Simone – Direttore Responsabile*

*Avv. Maria Luigia Ienco – Direttore Scientifico*

*Avv. Camilla Perone Pacifico – Comitato Scientifico*

*Avv. Giorgia Viola – Comitato Scientifico*

*Avv. Antonio Iozzi – Comitato Scientifico*

*Avv. Domenica Onofrio – Comitato Scientifico*

*Dott.ssa Claudia Simonetti – Comitato Redazionale*

*Dott. Walter Giacomo Caturano – Comitato Redazionale*

*Dott. Giacomo Romano – Comitato Redazionale*

*Avv. Leonardo Scinto – Comitato Redazionale*

## **Contatti**

+39 347 797 77 64

[redazione@expartecreditoris.it](mailto:redazione@expartecreditoris.it)

[expartecreditoris@gmail.com](mailto:expartecreditoris@gmail.com)

---

[www.expartecreditoris.it](http://www.expartecreditoris.it)

Rivista di informazione giuridica, registrata presso il Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012, registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone

ISSN 2385-1376

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris