

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 15/09/2015

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/37331-responsabilit-del-notaio-nei-confronti-del-cliente-suprema-corte-di-cassazione-sez-iii-civile-sentenza-n-26908-14-depositata-il-19-dicembre>

Autore: Iannone Paolo

**Responsabilità del notaio nei confronti del cliente,  
Suprema Corte di Cassazione, sez. III Civile, sentenza n.  
26908/14; depositata il 19 dicembre**

## **“Responsabilità del notaio nei confronti del cliente, Suprema Corte di Cassazione, sez. III Civile, sentenza n. 26908/14; depositata il 19 dicembre”**

---

### **1. Il decism**

*La sentenza in commento focalizza la propria attenzione sulla natura del responsabilità civile del notaio nei confronti del cliente.*

*Il caso riguarda l'acquisto di un immobile, ma all'atto di compravendita il notaio è a conoscenza della dichiarazione di fallimento del venditore, ciò nonostante tace su tale circostanza e permette la stipula del contratto di acquisto. A distanza di anni viene accolta la dichiarazione di inefficacia della vendita su richiesta della curatela del fallimento (ex art. 44 legge fallimentare). Di conseguenza, il malcapitato acquirente cita in giudizio il notaio allo scopo di ottenere il risarcimento dei danni subiti.*

*La questione approda dinanzi alla Suprema Corte di Cassazione, la quale conferma l'operato dei giudici di merito precisando che la responsabilità del professionista è di natura contrattuale (ex art. 1218 cod. civ.), pertanto il risarcimento del danno derivante dall'inadempimento del notaio è debito di valore, quindi è dovuta la svalutazione monetaria.*

### **2. La responsabilità professionale del notaio nei rapporti con il cliente**

*Nel rapporto contrattuale tra professionista e cliente, il contenuto tipico della prestazione riguarda lo svolgimento di una determinata attività qualificata da un quid pluris in favore dell'assistito, in virtù del particolare ruolo svolto dall'intelligenza e cultura del prestatore d'opera.*

*Il tema della responsabilità<sup>1</sup> professionale del notaio<sup>2</sup> nei rapporti con il cliente non può prescindere da una preliminare individuazione dei caratteri peculiari che connotano la professione notarile.*

*La legge n. 89 del 16 febbraio 1913 qualifica giuridicamente la figura del notaio come pubblico ufficiale, ma questo è soltanto uno degli aspetti di tale prestatore d'opera, in quanto sono presenti anche caratteri propri del libero professionista, ovvero trova la sua diretta applicazione nell'attività di consulenza del notaio presso il suo studio alle parti e del percepimento di un onorario a carico del solo cliente e non dello Stato.*

*La figura del notaio, da anni oggetto di varie pronunce delle Corti desta interesse in quanto riassume le qualifiche di pubblico ufficiale e di libero professionista. Ciò posto, la giurisprudenza ha individuato, nell'ambito della responsabilità civile del professionista, la c.d. teoria intermedia (o teoria mista) prevedendo che il notaio sarebbe responsabile contrattualmente (ex art. 1218 cod. civ.) con il cliente per il rapporto giuridico di relazione tale per cui non può essere considerato quisque de populo; mentre il notaio sarebbe responsabile in via extracontrattuale nei confronti dei terzi (erga omnes), in virtù del c.d. principio neminem laedere, per cui l'atto*

---

<sup>1</sup> Analizzando la recente giurisprudenza il crescente numero dei pronunciati delle Corti è significativo sull'ampliamento dell'area della responsabilità del notaio: Cass. 12 febbraio 2013 n. 3285, in Dir. giust., quotidiano del 13 febbraio 2013; Cass., 29 gennaio 2013, n. 2071, in Dir. giust., quotidiano 30 gennaio 2013; Cass., 27 ottobre 2011, n. 22398, in Giur. it., 2012, 8, c. 1779; Cass., 20 luglio 2010, n. 16905, in Resp. Civ., 2012, 12, p. 916; Cass., 2 luglio 2010, n. 15726, in Notariato, 2010, 6, p. 606.

<sup>2</sup> Per una trattazione organica della responsabilità civile del notaio v. P.G. Monateri e L. Cinelli Siliquini, *La responsabilità civile del notaio*, Milano, 2011, 1; A. Fusaro, *La responsabilità del notaio*, in Tratt. responsabilità contrattuale, a cura di Visintini, Padova, 2009, 591; G. Celeste e V. Tenore, *La responsabilità disciplinare del notaio ed il relativo procedimento*, Milano, 2008, 1; G. Musolino, *La responsabilità dell'avvocato e del notaio*, Milano, 2005, 213; In particolare sull'obbligo di eseguire le visure ipocatastali v. M. Ceolin, *Danni da visure immobiliari e risarcimento in forma specifica*, in Resp. civ., 2011, 10, 670; A. De Cupis, *Sulla responsabilità del notaio per la nullità dell'atto da lui rogato*, in Foro it., 1955, IV, 7; V. Roppo, *La responsabilità professionale del notaio*, in Dieci lezioni di diritto civile, raccolte da Visintini, Milano, 2001, 151; M. Franzoni, *L'illecito*, in Tratt. Franzoni, Milano, 2004, 255.

*doloso o colposo derivante dall'attività notarile che abbia causato ad altri un danno ingiusto (ex art. 2043 cod. civ.), obbliga il professionista al risarcimento del danno commesso.*

### **3. L'accertamento del nesso causale**

*Nella vicenda in esame il notaio è a conoscenza della dichiarazione di fallimento del venditore, ciò nonostante tace su tale circostanza e permette la stipula del contratto di acquisto<sup>3</sup>.*

*La più recente dottrina si è orientata in maniera molto pragmatica nell'accertamento causale, laddove data condotta umana può essere configurata come condizione necessaria di un certo evento solo se essa rientra nel novero di quegli antecedenti che, secondo un modello condiviso dotato di validità scientifica, noto come legge generale di copertura, porta all'evento del tipo di quello verificatosi<sup>4</sup>. Seguendo questo indirizzo è possibile ricondurre la causa dell'evento secondo criteri di certezza assoluta<sup>5</sup>.*

*L'evoluzione giurisprudenziale ha affermato negli anni che il nesso di causalità non può ritenersi sussistente sulla base del solo coefficiente di probabilità statistica, ma deve essere verificato alla stregua di un giudizio di alta probabilità logica, sicché esso è configurabile solo se si accetti che, ipotizzandosi come avvenuta l'azione che sarebbe stata doverosa ed esclusa l'interferenza di decorsi causali alternativi con elevato grado di credibilità razionale, l'evento non avrebbe avuto luogo, ovvero avrebbe avuto luogo in epoca significativamente posteriore o con minore intensità lesiva. Pertanto vige la regola della preponderanza dell'evidenza o del «più probabile che non».*

*Nella fattispecie in esame, il notaio è sempre tenuto ad agire immediatamente in relazione all'oggetto della prestazione per cui è tenuto ad adempiere secondo diligenza professionale (ex art. 1176, secondo comma, cod. civ.).*

### **4. Conclusioni**

*Alla luce di quanto sopra emerso, tout court, si registra negli ultimi anni un notevole incremento della responsabilità professionale in generale, ma l'area notarile comunque resta quasi del tutto indenne dal fenomeno in atto.*

*Certamente, una spiegazione esaustiva sull'importanza accordata al ruolo del notaio va ben oltre la pubblica fede che aleggia sull'attività professionale svolta. La capacità raggiunta nell'arco di un millennio di acquisire, conservare informazioni e documenti in modo oggettivo, veritiero ed imparziale ha rafforzato l'unanime riconoscimento ed accettazione.*

*Ne consegue che il notaio da oltre cent'anni è stato in grado, nel bene o nel male, di garantire l'identità delle persone, la provenienza dei beni e la loro circolazione. Una tradizione quella della figura notarile che non tramonta, neppure a fronte del confronto comparatistico con i paesi di common law, pertanto resta sempre un professionista che nell'ambito delle scelte operate risulta essere determinante e protagonista assoluto.*

Dott. Paolo Iannone

<sup>3</sup>Sul problema giuridico della causalità si vedano le fondamentali ricostruzioni F. ANTOLISEI, Il rapporto di causalità nel diritto penale, Torino, 1934, rist. 1960; F. STELLA, Leggi scientifiche e spiegazione causale nel diritto penale, seconda edizione, Milano, 2000; M. ROMANO, Commentario sistematico del codice penale, Milano, 1987; G. FIANDACA, Causalità (rapporto di), voce Dig. Pen., III, 1988, p. 455; M. Maiwald, Causalità e diritto penale, Milano, 1999; più in generale: K. POPPER, Logica della scoperta scientifica, Torino, 1970; C. G. HEMPEL, Filosofia delle scienze naturali, Bologna, 1968; P. TRIMARCHI, Causalità e danno, Milano, 1966, p. 35.

<sup>4</sup>F. MANTOVANI, Diritto penale, Parte generale, Padova, 1997, p. 173

<sup>5</sup>La prima pronuncia che attesta l'evoluzione giurisprudenziale dal criterio della certezza a quello della probabilità, riguardante un caso di malpractice medica, risale al 1983, Cass., 7 gennaio 1983, n. 4320, in Foro.it, 1986, II, c. 351.

## • **NORMATIVA DI RIFERIMENTO** •

Art. 1176, comma 2, cod. civ.  
 Art. 1218 cod. civ.  
 Art. 1223 cod. civ.  
 Art. 1225 cod. civ.  
 Art. 2043 cod. civ.  
 Art. 2058 cod. civ.  
 Art. 2236 cod. civ.  
 L. n. 89/1913  
 Art. 44 L. Fall.

## • **BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE** •

### ARTICOLI

- P. PIERLINGIERI, *Norme costituzionali e rapporti di diritto civile*, in *Rass. Dir. civ.*, 1980;
- M. PENNASILICO, *L'interpretazione dei contratti tra relativismo e assiologia*, in *Rass. Dir. civ.*, 2005

### MANUALI

- P. PIERLINGIERI, *Istituzioni di diritto civile*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2012;
- P. PIERLINGIERI, *Manuale di diritto civile*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2007;
- M. PENNASILICO, *Contratto e interpretazione. Lineamenti di ermeneutica contrattuale*, G. Giappichelli Editore, Torino, 2012;
- M. PENNASILICO, *Metodo e valori nell'interpretazione dei contratti*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2011;
- F. VOLPE, *La giustizia contrattuale tra autonomia e mercato*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2004;
- P. FAVIA, *La Responsabilità civile, Parte Quinta, Capitolo XXVII*, 2009, GIUFFRÈ, p. 1803;
- F. BUSONI, *L'onere della prova nella responsabilità del professionista, Capitolo Primo*, 2009, GIUFFRÈ, p. 40;

### TRATTATI

- A. BALDASSARRI, S. BALDASSARRI, *La responsabilità civile del professionista, Tomo II, Parte Sesta, Capitolo XXVIII*, 2006, CENDON, p. 1153;
- P. RESCIGNO, *Trattato di diritto privato*, UTET, p. 1.

### VOCI ENCICLOPEDICHE

- DIGESTO, *Discipline Privatistiche*, F. VOLPE, *Il contratto giusto*, Sezione Civile, Terzo aggiornamento, UTET, 2007