

Responsabilità dei professionisti.

Collegio Provinciale dei Geometri di Roma

L'attività non può limitarsi solo ad accertare la volontà delle parti. Il notaio paga se omette la visura. Quando si redige un rogito si devono effettuare tutti i controlli del caso anche se il cliente non li ha richiesti.

Si va sempre più imponendo, in giurisprudenza, una posizione che fa prevalere la componente professional-privatistica del notaio su quella pubblicistica.

Si individua l'esistenza, con il cliente, di un preciso contratto e si incardina la responsabilità civile sul paradigma della responsabilità contrattuale. In questo quadro, l'attività chiesta al notaio non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti o di direzione della compilazione di un atto, ma si estende a tutte quelle attività preparatorie e successive, necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico e l'attitudine di questo ad assicurare il risultato pratico voluto dalle parti (Cassazione 5946/1999).

Ciò beninteso non significa che il notaio, contrariamente ad altre professioni liberali, come quella dell'avvocato, del commercialista o del medico, sia tenuto a un'obbligazione di risultato, e cioè a subire il rischio della mancata realizzazione del fine perseguito dal cliente.

Più esattamente, gli obblighi della professione notarile sono assistiti in maniera particolarmente penetrante da quelle fonti che intervengono a integrare, obbligando a comportamenti non specificamente previsti, gli obblighi che più prettamente fanno oggetto dell'accordo.

Ciò in forza dell'articolo 1374 del Codice civile («Il contratto obbliga le parti non solo a quanto è nel medesimo espresso, ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge, o, in mancanza, gli usi o l'equità»).

Quanto detto si riflette nella soluzione di concrete problematiche di responsabilità del notaio.

Omesse visure.

Il notaio che ometta completamente ogni visura ipotecaria e catastale sull'immobile, o la svolga in modo incompleto, dimenticandosi, per esempio, di segnalare l'esistenza di ipoteche o altri diritti reali, si difenderà generalmente sostenendo che l'incarico conferitogli prevedeva soltanto la stipula del "rogito".

La Cassazione dà ormai torto a questa tesi, ritenendo responsabile il professionista anche per tutti quegli adempimenti necessari a far acquistare effettivamente al cliente il diritto oggetto del trasferimento.

La responsabilità per omessa visura ipo-catastale riguarda però soltanto il caso in cui il notaio sia stato richiesto di redigere un atto pubblico, e non quando l'incarico professionale verta più semplicemente sull'autenticazione delle firme apposte in calce a una scrittura privata autonomamente predisposta dalle parti (Cassazione 6018/1999).

Invalidità dell'atto.

Il notaio assume la responsabilità della piena validità dell'atto formato o ricevuto.

Se la nullità derivi da contrarietà a norme inderogabili di legge, all'ordine pubblico o al buon costume, poi, deve rifiutarsi di stipulare — anche se vi sia la contraria insistenza delle parti — pena pesanti sanzioni disciplinari (articolo 28, legge notarile).

Omissa trascrizione.

Il notaio risponde dei danni derivanti da omessa o tardiva iscrizione o trascrizione dell'atto nei pubblici registri (Cassazione 4556/1996).

L'adempimento, previsto come obbligatorio dall'articolo 2671 Codice civile, deve essere eseguito «nel più breve tempo possibile», prima, cioè, che possano realizzarsi altre iscrizioni o trascrizioni, o altri eventi pregiudizievoli (si pensi al fallimento del debitore prima dell'iscrizione di un'ipoteca a suo carico).

Spetta al giudice del merito stabilire di volta in volta, tenendo conto delle particolarità del caso concreto, attinente sia ai tempi, sia ai mezzi di normale impiego per l'esecuzione della trascrizione, sia al sopraggiungere di evenienze non imputabili al notaio (Cassazione 4111/1990).

Speciale difficoltà.

Anche per i notai l'articolo 2236 Codice civile limita, nei casi di «speciale difficoltà», la responsabilità al dolo o alla colpa grave.

Il campo in cui maggiormente si riconosce la speciale difficoltà è l'interpretazione delle norme, in materia di validità dell'atto o, ancora, in materia di adempimenti fiscali ad esso collegati.

Atti societari.

Il divieto (disciplinare, ma fonte anche di responsabilità civile) di dare il proprio contributo ad atti contrari a norme imperative di legge, all'ordine pubblico e buon costume coinvolge anche i numerosi atti che il notaio è chiamato a svolgere nel diritto societario.

È, ad esempio, vietato al notaio svolgere la propria opera nell'ambito di un'assemblea straordinaria, se dall'avviso di convocazione emergano motivi di nullità della delibera (Cassazione 4441/1998).

Lo stesso divieto vale, a maggior ragione, quando il notaio sia richiesto di redigere un atto costitutivo o una delibera contrari alla legge.

In proposito, il successivo controllo giurisdizionale, svolto ai fini dell'omologazione di cui all'articolo 2330 Codice civile, rappresenta a tutt'oggi un momento di ulteriore verifica.

Ciò non significa che il rifiuto del Tribunale di omologare l'atto costitutivo rappresenti di per sé censura dell'operato del professionista.

Anche ai fini della responsabilità civile, il notaio che ha ritenuto valido, in base a una propria interpretazione giuridica, l'atto costitutivo bocciato dal Tribunale, non risponde se non a titolo di dolo o colpa grave.

La definitiva abolizione dell'omologa, contenuta nella legge di semplificazione approvata proprio la scorsa settimana, non sembra possa modificare di molto i termini della questione, sotto il profilo della responsabilità civile, essendo prevista unicamente una sanzione amministrativa per il professionista che chieda al Registro delle imprese l'iscrizione di delibere manifestamente illegittime.

Il calcolo dei danni.

Il cliente insoddisfatto della prestazione del notaio deve, come sempre, dimostrare di avere subito un danno e che questo danno è stato provocato dal fatto del professionista.

Ad esempio, per chi ha comprato un immobile ignorando, in difetto di visura ipotecaria, che era gravato di ipoteca, il danno è pari, in caso di espropriazione, al valore dell'immobile perduto.

Se però l'acquirente si accorga dell'ipoteca, o di altro diritto reale (quale una servitù, un usufrutto) dopo la stipula, ma senza essere espropriato?

Secondo un criterio generale, il notaio risarcirà la differenza esistente fra il valore dell'immobile libero da ogni diritto altrui e quello effettivo.

Quando le circostanze del caso concreto lo consentano, potrà essere accordato un risarcimento «in forma specifica», condannando, ad esempio, il notaio stesso a tutti i pagamenti e agli adempimenti necessari alla cancellazione dell'ipoteca (Cassazione 6/1994).

Responsabilità extracontrattuale.

Il campo di applicazione della responsabilità extracontrattuale, un tempo ritenuto pressoché assorbente l'intera responsabilità civile del notaio, riguarda ora soltanto i casi in cui il danno arrecato dal notaio colpisca persone diverse dal cliente, ad esempio il socio di società di capitali che sia danneggiato da una delibera di assemblea straordinaria contraria alla legge, che il notaio abbia ommesso di "bloccare".

Contrariamente alla responsabilità contrattuale, dove la colpa si presume, le regole della responsabilità extracontrattuale impongono la prova positiva della negligenza, imperizia, imprudenza o del dolo del notaio.