

# AVV. GIUSEPPE MINUTOLI

Patrocinante in Cassazione

Viale Liegi 1C – 00198 Roma

Tel 0644291579 fax 1786036106 Cell. 3386346494

Mediante il presente l'articolo vengo ad implementare riflessioni precedentemente espresse sulla responsabilità notarile in questioni attinenti all'affrancazione.

Alcuni aspetti generali della responsabilità notarile erano stati ulteriormente delucidati dall'ordinanza n. 1270/20 della VI Sezione Civile della Corte di Cassazione, che aveva interessato il mio studio.

All'ordinanza, ora, viene affiancarsi la sentenza 192/2020 del Tribunale di Trieste, dott.ssa Venier, in Repertorio 575/2020, la quale enuncia specificatamente le responsabilità notarili in caso di compravendita di diritto di superficie in assenza di pagamento dell'affrancazione.

La sentenza si compone di 19 pagine ed esprime i principi in base ai quali il notaio debba essere chiamato a rispondere dei danni derivanti dalla compravendita.

Prima dell'analisi delle motivazioni preme sottolineare che la sentenza ribadisce che non commette abuso di diritto l'acquirente che cita in giudizio il venditore al fine di riottenere l'indebito arricchimento.

Venendo alle motivazioni della sentenza le stesse possono racchiudersi in questi punti.

- a. Preliminarmente e deduttivamente dalle motivazioni della sentenza si comprende che la causa che solleva la responsabilità notarile non è caratterizzata da un litis consorzio necessario, così come il Notariato sta sostenendo da tempo. Per sollevare la responsabilità notarile non è necessaria la presenza di venditore e compratore, in quanto il notaio avrebbe un rapporto di natura contrattuale solo con una delle parti, mentre con l'altra avrebbe una responsabilità simile a quella medica derivante da "**contatto sociale**", per i contenuti di quest'ultima obbligazione si rimanderà al punto più avanti.
- b. La responsabilità professionale del notaio deriverebbe dalla redazione di un atto parzialmente nullo che si pone in contrasto sia con l'art. 1419 cc, con l'art. 76 della legge notarile e infine con l'art. 2043 c.c..
- c. L'azione del notaio non sarebbe sottoposta alla prescrizione decennale sorgente dal momento in cui l'atto è stato redatto ma a quella decennale dal momento in cui il danno si è prodotto in seno alla sfera dell'acquirente.



AVV. MINUTOLI

- d. La pronuncia stabilisce che il notaio è responsabile in quanto, ribadendo il principio che le convenzioni sono atti pubblici, presenti sui precedenti atti di compravendita ed iscritte, con formalità, presso le conservatorie, il notaio poteva accedervi ed illustrarne, **puntualmente**, il contenuto alla parte acquirente, verso cui aveva un dovere di informazione e consiglio. In particolare il dovere di consiglio poteva spingersi fino alla dissuasione all'acquisto o quantomeno nell'illustrare alla parte acquirente tutte le limitazioni future che la stessa avrebbe avuto. In particolare il dovere di consiglio si doveva trasferire anche nell'invito ad effettuare la compravendita al prezzo massimo di cessione e non a quello di libero mercato.
- e. Di qui la natura giuridica delle due obbligazioni. La prima di natura contrattuale ed extracontrattuale nei confronti dell'acquirente, verso cui il notaio aveva il compito di eseguire con diligenza professionale il mandato conferito, ed a cui doveva dare informazione sulla natura dell'obbligazione che stava sottoscrivendo. La seconda, verso il venditore e i terzi, di natura pubblicistica (contatto sociale), poiché il notaio, conferendo pubblica fede agli atti che sta disponendo, attesta che gli stessi sono stati correttamente eseguiti. Pertanto nel momento in cui egli non ha diligentemente operato ha contribuito a formare un atto nullo che viola una responsabilità diretta verso l'acquirente ed una derivante dalla lesione della pubblica fede nei confronti dei terzi.
- f. In ragione di tali obbligazioni, il notaio era tenuto a dare una completa informazione alle parti al momento del rogito, che, in ragione del suo dovere di consiglio (giusta Cassazione 20297/19), si doveva concretizzare in una corretta enunciazione di tutti quelli che erano i vincoli presenti sugli immobili; doveva dissuadere dall'acquisto al prezzo di libero mercato e doveva affermare che la compravendita sarebbe potuta avvenire solo al prezzo convenzionale; avrebbe dovuto enunciare il pericolo di una possibile restituzione dell'indebito arricchimento conseguito e della perdita di vendibilità futura per l'acquirente. **Doveva adottare una maggiore prudenza e una diligenza professionale.**
- g. Secondo la motivazione del Tribunale di Trieste non appaiono esimere il professionista dalla propria responsabilità né la Delibera con cui il Comune attestava che non vi fossero vincoli alla compravendita una volta trascorso il limite temporale (similmente a quanto è accaduto A Roma, dove il Comune ha inviato una comunicazione al Notariato con la quale



AVV. MINUTOLI

affermeva che superati i venti anni ogni vincolo decadeva); né sono esimenti le dichiarazioni presenti nell'atto con cui si richiamano le precedenti convenzioni. Infatti, queste non provano che l'acquirente fosse a conoscenza delle convenzioni e dei vincoli, obbligazioni e doveri in esse presenti. Il notaio era tenuto ad accertarsi che l'acquirente avesse realmente compreso il contenuto del contratto (Cass. 20297/19) e tale circostanza non è provata dal richiamo riportato nell'atto di acquisto.

- h. In base a quanto sopra detto, il notaio risponderà dei danni avuti dall'acquirente ai sensi dell'art. 1419 e 2043 c.c. ed in base all'art. 76 della legge n. 89/1913. Per il Tribunale, infatti, il professionista ha contribuito con la propria negligenza a formare un atto parzialmente nullo, ragione per cui egli deve rispondere dei danni e le somme che gli sono state corrisposte per la propria prestazione.
- i. Stante ciò il Tribunale ha ritenuto di delineare, alla luce della costante giurisprudenza della Corte di Cassazione, quello che deve essere il danno. Come espresso dalla Cassazione il danno non dovrà essere **"eccessivamente gravoso..."**, ma lo stesso non è solo rappresentato dalle spese che la parte ha dovuto affrontare per l'atto di compravendita, ovvero quelle corrisposte agli avvocati per fare causa al venditore o quelle sopportate nel corso del giudizio verso il venditore. Il danno per il giudice friulano sarà dato anche dalla perdita di chance e cioè quelle somme che l'acquirente ha perso e avrebbe potuto trattenere se l'acquisto in origine fosse stato corretto. Il Tribunale quantifica questo danno nel 30% della differenza tra il prezzo massimo di cessione e quello corrisposto al venditore e che viene parametrato come il danno derivante dall'impossibilità di vendere l'immobile al prezzo di mercato (o di affittarlo) nel periodo intercorrente tra l'acquisto e il pagamento dell'affrancazione.

Stante questo si ritiene che questa sentenza possa aprire un nuovo discorso sulla responsabilità di terzi soggetti nella materia oggetto di nostro interesse e aiutarci a comprendere la responsabilità professionale a carico della categoria e il suo coinvolgimento nella vicenda.

Roma 27 maggio 2020

Avv. Giuseppe Minutoli