

III sezione civile del Tribunale di Verona, sentenza n. 2712 del 18 ottobre 2016**AMPIEZZA E LIMITI DELLA RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO IN TEMA DI
DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI
TRASFERIMENTO A SUO ROGITO**

Adolfo Manlio Rossi Tafuri*

Con la sentenza in commento il Tribunale di Verona, nel rigettare la domanda attorea, ha accertato che, in caso di difformità tra l'effettiva destinazione d'uso del bene e quella indicata nell'atto di leasing, il Notaio rogante, convento in giudizio dall'utilizzatore che abbia successivamente riscattato l'immobile, non può essere ritenuto responsabile della differente destinazione d'uso del bene, quale effettivamente risultante presso gli Uffici tecnici comunali, né può, conseguentemente, essere chiamato a risarcire l'asserito danno patrimoniale subito dall'utilizzatore in conseguenza dell'attività di ordine tecnico, burocratico e amministrativo, che quest'ultimo sia stato costretto a porre in essere – successivamente all'atto di leasing – per modificare la destinazione d'uso dell'immobile ¹ in vista della stipula dell'atto di riscatto per il definitivo acquisto del bene da parte dello stesso utilizzatore.

In particolare, nel caso in esame, l'utilizzatore di un immobile, già oggetto di leasing finanziario a rogito del Notaio convenuto in giudizio ², aveva chiesto la condanna del Professionista al risarcimento dei danni patrimoniali da lui subiti in conseguenza dell'attività procedimentale che era stato costretto a porre in essere presso i competenti Uffici comunali in vista della stipula del successivo atto di riscatto, eccependo al Notaio di non aver svolto tutte le necessarie attività di preventiva verifica ipocatastale richieste ex lege sul bene oggetto dell'atto a suo rogito e, quindi, di aver violato gli obblighi professionali sullo stesso gravanti, con conseguente responsabilità patrimoniale per le somme corrisposte dall'utilizzatore nel corso del suddetto procedimento amministrativo.

Il Notaio aveva rilevato, di contro, non solo di avere correttamente e scrupolosamente eseguito tutti gli accertamenti ipocatastali richiesti nella fase precedente il rogito ³ ma, soprattutto, che – considerata la documentata coincidenza e congruenza della destinazione d'uso dell'immobile, quale indicata negli atti di provenienza esaminati,

* Avvocato del Foro di Roma.

¹ Oggetto, nel frattempo, di attività edilizia al suo interno che ha reso necessaria la presentazione, da parte dell'utilizzatore, di una domanda in sanatoria avente a oggetto sia le opere interne che il cambio di destinazione d'uso del bene.

² Immobile individuato catastalmente con la categoria A/10, la cui destinazione d'uso era stata indicata in atto come uso ufficio e che, invece, solo diversi anni dopo la stipula dell'atto di leasing, era risultato avere natura commerciale.

³ Esame supportato tra l'altro, nel caso specifico, da una apposita perizia fatta redigere dall'allora acquirente – la Società di leasing – sull'immobile oggetto di trasferimento, dalla quale non emergeva alcuna difformità d'uso del bene.

rispetto alla documentazione ipocatastale reperita e analizzata in vista della successiva stipula dell'atto – egli non avrebbe potuto, comunque, rendersi conto della diversa destinazione d'uso del bene (commerciale anziché uso ufficio) e non avrebbe, quindi, potuto essere chiamato a rispondere del danno patrimoniale lamentato dall'attore.

E invero, in mancanza di specifiche cognizioni tecniche per l'accertamento dell'effettiva conformità urbanistica o d'uso dell'immobile oggetto di leasing, il notaio incaricato della stipula non avrebbe potuto, in ogni caso, svolgere indagini di fatto ulteriori a quelle meramente documentali da lui effettivamente compiute né avrebbe potuto, conseguentemente, essere chiamato a rispondere di eventuali difformità del bene, riscontrate, invero, solo a seguito di un più accurato esame eseguito, presso i competenti Uffici comunali, dal tecnico incaricato dall'utilizzatore alla presentazione di una domanda di concessione in sanatoria⁴ per il cui accoglimento si era reso necessario procedere alla previa modifica della destinazione d'uso dell'immobile, da commerciale a uso ufficio, quale originariamente risultante dal Piano urbanistico⁵.

La difesa del Notaio convenuto in giudizio è stata ritenuta fondata dal Tribunale di Verona che, nella sentenza in commento, ha statuito invero, a chiare lettere, che non è compito del Notaio rogante “verificare in concreto la corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi al dato catastale, né eventuali difformità di natura urbanistico/edilizia”⁶.

Indagine di mero fatto che, diversamente dall'esame ipocatastale che il Notaio è tenuto a svolgere prima della stipula dell'atto di trasferimento a suo rogito, non rientra né può rientrare nelle specifiche competenze professionali di quest'ultimo.

Come noto, infatti, tale obbligo – di accertare la libertà e la disponibilità del bene e, più in generale, di verificare le risultanze dei Registri immobiliari – reso, oggi, ancor più stringente dall'entrata in vigore dell'art. 29, comma 1 bis, ult. periodo, L. 52/1985 (secondo cui “Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari”), fa parte integrante della prestazione d'opera professionale del Notaio, la cui attività, come usualmente si insegna nella giurisprudenza teorica e pratica, non si riduce al mero accertamento della volontà delle parti ma si estende a tutte quelle attività, preparatorie e successive alla stipula dell'atto, volte ad assicurare la serietà e la certezza del negozio giuridico ricevuto dal Notaio e, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico dell'atto e del risultato pratico voluto dagli stipulanti (cfr., *ex multis*, Cass., 23/7/2004, n. 13825; Cass., 26/1/2004, n. 1330; Cass., 28/11/2007, n. 24733; Cass., 29/1/2013, n. 2071 e Cass., 20/8/2015, n. 16990).

⁴ Avente a oggetto, come anticipato, il compimento di attività edilizia effettuata medio tempore dallo stesso utilizzatore all'interno della porzione immobiliare già oggetto di leasing.

⁵ Modifica che non ha importato, tuttavia, alcuna successiva o conseguente modifica della categoria catastale del bene, rimasta invariata rispetto a prima (A/10).

⁶ Al riguardo si precisa, in ogni caso, che, alla controversia sottoposta all'esame del Tribunale di Verona, non si applicava l'art. 29, co. 1-bis, L. 52/1985 (ove è previsto, come noto, che gli intestatari dei beni devono dichiarare in atto la corrispondenza o conformità oggettiva dello stato di fatto ai dati catastali e alle planimetrie depositate) perché norma non ancora entrata in vigore al momento della stipula dell'atto di leasing a rogito del Notaio convenuto in giudizio.

Giurisprudenza di legittimità che, nel contempo, con orientamento costante sul punto, esclude l'esistenza di un obbligo giuridico in capo al pubblico ufficiale rogante di verificare la rispondenza al vero di quanto dichiarato dal venditore, in particolare per ciò che concerne la conformità del bene compravenduto agli strumenti urbanistici, essendo il Notaio tenuto solo a verificare che, per dichiarazione dell'alienante, risultino in atto gli estremi della sua conformità a tali strumenti ⁷.

La Corte di cassazione ha avuto modo di precisare, tuttavia, che l'attività del Notaio non può limitarsi alla mera registrazione delle dichiarazioni rese dalle parti, dovendo egli realizzare un'ulteriore attività di consulenza e assistenza giuridica estesa agli aspetti fiscali accessori alla stipula dell'atto a suo rogito (cfr. Cass., 16/12/2014, n. 26369).

In particolare in ambito fiscale occorre rammentare, infatti, che il Notaio è obbligato *ex lege* a effettuare la registrazione dell'atto da lui ricevuto e, prima ancora, ha il dovere di liquidare l'imposta, calcolandone il relativo ammontare e, quindi, di pagare allo Stato l'importo dovuto, in qualità di responsabile d'imposta.

Considerato, però, che il procedimento di liquidazione del tributo deve tener conto delle innumerevoli problematiche interpretative sollevate, sia in dottrina che in giurisprudenza, in ordine – prima di tutto – all'esatta qualificazione dell'atto ricevuto dal Notaio e, quindi, all'esatta qualificazione e quantificazione dell'imposta dovuta, appare evidente il compito – *rectius*, l'obbligo professionale – cui è egli tenuto in tale peculiare ambito.

Compito cui corrisponde e che presuppone, evidentemente, una particolare e specifica preparazione e competenza scientifica del Notaio che, invero, caratterizza la sua peculiare funzione e che è volta a soddisfare, nel contempo, l'interesse dello Stato e quello delle parti alla corretta imposizione tributaria dell'atto da lui ricevuto, soggetto a tassazione.

Tanto che, in caso di errato adempimento ai propri compiti e alle proprie funzioni in tale peculiare ambito fiscale, il Notaio sarà chiamato a rispondere in prima persona del proprio operato, sia nei confronti dello Stato (per il caso di liquidazione dell'imposta in misura inferiore al dovuto), che nei confronti delle parti e, in tale ultima ipotesi, a risarcire il danno da queste eventualmente subito in caso di errata liquidazione dell'imposta dovuta, che le parti stipulanti siano state costrette a corrispondere in una somma maggiore

⁷ Cfr. Cass. pen., 19/9/2008, n. 35999, secondo cui “sussiste a carico del privato l'obbligo giuridico di dire la verità in ordine alla condizione giuridica dell'immobile oggetto d'alienazione e alla corrispondenza dello stesso agli estremi della concessione, trattandosi d'obbligo preordinato alla tutela d'interessi pubblici, connessi all'ordinata trasformazione del territorio, prevalenti rispetto agli interessi della proprietà, mentre nessun obbligo di verificare la corrispondenza di tali dichiarazioni al vero incombe sul notaio rogante, tenuto solo a recepire le dichiarazioni del privato in ordine all'esistenza e agli estremi della concessione” (conf., Cass. pen., 26/3/2012, n. 11628); in caso di mancata dichiarazione e/o menzione della realizzazione di interventi illegittimi sull'immobile, eventualmente conosciuti dalle parti e dal notaio e non dichiarati in atto, anche qualora non ricorra un'ipotesi di nullità dello stesso ai sensi della disciplina edilizia, v. Cass. pen., 8/5/2017, n. 22200, e, in caso di omessa indicazione del titolo abilitativo alla costruzione, v. Cass. pen., 11/1/2017, n. 1165.

Più in generale, in caso di dichiarazioni rese in atto pubblico dal venditore, non corrispondenti al vero, in ordine all'effettiva proprietà del bene compravenduto, v. Cass. pen., 3/11/2016, n. 50668.

a fronte della successiva richiesta proveniente dall'Amministrazione finanziaria⁸.

Vista la peculiare funzione – pubblicistica e privatistica insieme – svolta dal Notaio in ambito tributario, appare evidente come, a fronte di uno specifico obbligo e, prima ancora, di una specifica competenza tecnico scientifica in materia, sussista, nel contempo, in capo al professionista, una altrettanto specifica responsabilità nei confronti dei propri clienti.

In considerazione di quanto sopra trova, quindi, fondamento l'orientamento giurisprudenziale secondo cui, in ambito tributario, l'attività professionale svolta dal Notaio in favore delle parti stipulanti ricomprende anche le attività preparatorie e successive alla stesura dell'atto, ad esempio per ciò che concerne(va) la redazione e la presentazione delle dichiarazioni Invim che, se effettuate “sulla base di valutazioni palesemente erranee di parte venditrice”, avrebbero importato una conseguente responsabilità del Notaio nel caso in cui egli avesse “omesso di far rilevare alla parte l'incongruenza presente impedendo il conseguimento di un regime fiscale più favorevole” (Cass., 16/12/2014, n. 26369).

Del resto, è proprio la specifica preparazione tecnico scientifica del Notaio in materia tributaria che importa, a suo carico, l'obbligo di svolgere la propria attività professionale assicurando alle parti il raggiungimento del miglior risultato utile possibile, seppur nei limiti, anche di natura deontologica, propri della consulenza resa, in tale peculiare materia, da un privato professionista – che sia, nel contempo – pubblico ufficiale.

Per tali motivi trova, inoltre, un'intrinseca giustificazione la statuizione giurisprudenziale secondo cui “la funzione del notaio non si esaurisce nella mera registrazione delle dichiarazioni delle parti, ma si estende anche all'attività di indirizzo anche fiscale, nei limiti delle conoscenze che devono far parte del normale bagaglio di un professionista che svolge la sua attività principale nel campo della contrattazione immobiliare” (cfr. Cass., 13/1/2003, n. 309).

Appurato, dunque, che una responsabilità professionale del Notaio può – e deve – sussistere nel caso in cui l'ordinamento giuridico preveda, a suo carico, lo svolgimento di uno specifico compito di consulenza e/o di assistenza professionale in favore dei propri clienti, appare evidente come, nel caso sottoposto all'esame del Tribunale di Verona, alcuna responsabilità professionale è stata – né poteva essere – imputata al professionista convenuto in giudizio considerato che, per un verso, egli si era certamente premurato di svolgere tutte le indagini ipocatastali richieste *ex lege* – indagini preliminari dalle quali non erano emerse incongruenze di sorta – e che, per l'altro, qualsivoglia ulteriore attività di indagine di fatto in ordine all'effettiva destinazione d'uso dell'immobile esulava dalle proprie competenze professionali, dal proprio sapere scientifico, dal “normale bagaglio di un professionista che svolge la sua attività principale nel campo della contrattazione

⁸ Responsabilità del Notaio che si estende anche al caso, ed esempio, di mancata richiesta di agevolazioni e/o di benefici fiscali che le parti avrebbero potuto ottenere in dipendenza dell'atto stipulato a suo rogito e che, invece, egli abbia omesso di indicare ai propri clienti e/o di richiedere in loro favore.

immobiliare” (Cass., 13/1/2003, n. 309).

Al riguardo preme rilevare, inoltre, come recentemente il Consiglio Nazionale dei Notai ha siglato, con il Consiglio Nazionale dei Geometri e con il Consiglio Nazionale degli Ingegneri, un Protocollo d'intesa – replicato anche a livello locale – che “si propone di definire le modalità di collaborazione” tra le suddette categorie professionali “per una sinergia che contribuisca a rendere, valorizzando le rispettive competenze, gli atti di trasferimento immobiliari in linea con i più elevati standard di sicurezza e completezza tecnica nell'interesse della collettività (...) nell'interesse dei soggetti che sono parti delle negoziazioni immobiliari, assicurando agli stessi non solo un trasferimento sicuro sotto il profilo della commerciabilità dei beni immobiliari come sino ad oggi garantito ma anche sotto un profilo sostanziale della verifica e della regolarità urbanistica, edilizia e della agibilità” secondo “il principio della sussidiarietà realizzato dalle categorie professionali interessate”, anche al fine di abbattere l'eventuale contenzioso tra le parti o l'incidenza delle procedure amministrative di sanatoria.

Più specificamente, con tale Protocollo i Consigli dei suddetti Ordini professionali hanno inteso raggiungere le indicate finalità favorendo l'utilizzo, da parte dei contraenti, di una perizia tecnica, appositamente redatta da un ingegnere o da un geometra, dalla quale risulti l'esatta descrizione degli immobili, la conformità catastale allo stato di fatto e l'esame edilizio e urbanistico degli stessi, a supporto dell'attività del notaio.

Collaborazione professionale che, nell'ambito della contrattazione immobiliare, è destinata ad avere uno spazio e un utilizzo sempre maggiore tenuto conto, anche, di quanto statuito dall'art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985, secondo cui, come noto, la dichiarazione che gli intestatari dei beni devono rendere in atto in ordine alla conformità – sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale – dello stato di fatto dei luoghi ai dati catastali e alle planimetrie depositate, “può essere sostituita da una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale”.

In considerazione di quanto sopra trova, quindi, ulteriore e definitiva conferma quanto in precedenza evidenziato in ordine alle effettive competenze del Notaio che, in mancanza delle necessarie cognizioni tecnico professionali, non è né può essere chiamato a effettuare accertamenti di fatto ulteriori rispetto a quelli, meramente formali, da lui svolti sulla base della documentazione urbanistica in suo possesso, che egli è tenuto a reperire e a esaminare nella fase precedente la stipula⁹.

Trova, inoltre, ulteriore e definitiva conferma quanto in precedenza evidenziato in ordine all'effettiva ampiezza della responsabilità professionale del Notaio nei confronti delle parti, suoi clienti, che, nel caso di specie, è stata correttamente esclusa dal Tribunale di Verona, ad avviso del quale “non è compito del notaio verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e la sua destinazione risultante dal catasto e dalla

⁹ Sempre che, ovviamente, l'eventuale difformità non sia agevolmente desumibile dal Notaio già sulla base della documentazione fornitagli dalle parti o da lui ottenuta (visure ipocatastali, atti di provenienza, eventuali perizie, etc.).

documentazione relativa alla regolarità urbanistico/amministrativa (ossia che effettivamente l'appartamento fosse o meno destinato ad ufficio), dovendosi ritenere sufficiente la verifica catastale (nonché, quanto alle pratiche edilizie, la ricezione delle dichiarazioni rese dal venditore) su base documentale, che il professionista ha dimostrato di avere effettuato”¹⁰.

¹⁰ Corrispondenza o “conformità” oggettiva – alle vigenti disposizioni in materia catastali – che, in ogni caso, come anticipato, a seguito dell’entrata in vigore dell’art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985 (non applicabile, *ratione temporis*, alla controversia di cui alla sentenza in commento), forma oggetto di specifica dichiarazione in atto da parte degli intestatari dei beni oggetto di trasferimento.