

Sarò semplice, lei andrebbe a farsi curare il cuore da un ortopedico? Il segretario comunale come il medico di base (o della mutua) ha una sua specialità magari ma è un generico diagnosta delle patologie dell'atto amministrativo.

Può rogare (ma non è un obbligo specie se invece di essere utile crea distraendo personale una maggiore spesa) e senza adeguati strumenti (personale e mezzi) credo sia meglio far fare ai notai.

Se alcuni colleghi per esperienza personale si piccano di fare compravendite (a volte laureati in economia o scienze politiche!) per me non è un problema, ma avendo fatto giurisprudenza e la pratica notarile ho imparato che maggiore è la profondità delle conoscenze e maggiore è la sacralità e il rispetto che si usa per accostarsi ad un atto avente effetti reali e non solo obbligatori. Che non si tratti di comprare un piatto di patatine lo abbiamo capito tutti, no?

Le persone normali invece (come tutti noi) spesso non sono consapevoli dei rischi e pensano che il notaio non serva a nulla e metta solo la firma!

Niente di più errato, eppure è la frase comune che si sente spesso.

Il rischio di fare cose male oggi si ripercuoterebbe per anni, addirittura per generazioni.

In quasi tutti i comuni non esistono persone qualificate e (iper-)specializzate che invece sono presenti in uno studio notarile.

Esempio (solo per citarne alcuni ma sono molti di più gli elementi che possono nascondere insidie)

Mancanza di adeguati visuristi

Verifiche ipotecarie

Verifiche catastali

Verifiche al registro immobiliare

Verifiche di servitù

Iscrizioni pregiudizievoli

Regime patrimoniale coniugi

Verifica dei poteri

Capacità di adeguamento

Redazione dell'atto

Liquidazione delle imposte (con solidarietà passiva del notaio o del pubblico ufficiale rogante)

Inoltre l'utilità marginale del comune sarebbe pari a zero perché utilizzerebbe ore uomo mese per fare cose che non sono abituati a fare né qualificati a fare con molta maggiore spesa rispetto a quanto costerebbe dal (personale) notaio.

Esempio pratico se comprasse da chi ha benefici prima casa che poi non riescono a trasferire e l'erario dopo 18 mesi le decapitasse un accertamento al nuovo compratore di 15 mila euro per imposte non pagate perché le imposte hanno un privilegio speciale che viene antefatto addirittura alla ipoteca di primo grado sarebbe contenta di aver "risparmiato" sul notaio invece di andare dal migliore magari un po' più scrupoloso e "caro" di poche centinaia di euro che le avrebbe fatto un deposito fiduciario per tenerla indenne da imposte non sue?

Una piccola ultima considerazione i notai ci paiono cari e care invece solo le loro assicurazioni perché il rischio professionale elevatissimo pone un sinallagma significativo e la bilancia onorari diritti (a cui si aggiungono le imposte) è sostanziosa, conti che il segretario comunale per effetto del DL 90/2014 non dovrebbe più percepire alcun compenso equo come invece percepiva fino alla settimana scorsa sia pure con limitazioni di un tetto pari a 1/3 dello stipendio (con forti dubbi di incostituzionalità verso il citato decreto che di urgenza non mi pare abbia nulla e che presto si spera che qualche giudice del Lavoro trasmetta alla Corte costituzionale).

con i migliori saluti

paolo bertazzoli* Segretario generale visita il portale dei segretari comunali riferimento operativo della categoria www.segretariocomunale.com

====

D.Lgs. n.196 del 30 giugno 2003, Codice privacy. Questa e-mail, é riservata ai soli destinatari... un link vale più di mille allegati: be more clouding. v. 14_06_03 (Os7)

Il giorno xxxxx luglio/2014, alle ore 10:xx, xxxxxx> ha scritto:

Buongiorno dott. Bertazzoli,

mi chiamo xxxxxxxxxxxx

Le scrivo per chiederLe un'informazione relativamente alle competenze del segretario comunale: nella fattispecie della vendita di un immobile da parte del comune mi risulta che il segretario comunale sia titolato a redigere l'atto di vendita, l'atto di mutuo con la banca, relativo all'acquisto di tale immobile può essere redatto anch'esso dal segretario comunale?

Grazie

Email firmata

A dimostrazione di quanto riassunto sopra: responsabilità del notaio per l'esercizio delle sue funzioni si situa **nell'area della responsabilità**

contrattuale [nota1](#) . Si pensi, ad esempio, alla preparazione ed alla stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, attività di tipica competenza notarile. In questo senso, quale professionista incaricato dal cliente di svolgere un determinato incarico professionale (inquadabile nel contratto di mandato), il notaio risponde, ai sensi dell'art.

[1228](#)

cod.civ., anche dell'operato dei propri ausiliari (siano essi dipendenti o collaboratori dello studio ovvero altri colleghi: cfr. Cass. Civ. Sez. III,

[20825/09](#)

).

Ma di cosa risponde il notaio? Anzitutto va detto che il notaio deve leggere l'atto alle parti le quali, a sua richiesta, gli comunicano se lo stesso sia o meno conforme alla loro volontà. Cosa dire dell'eventualità in cui le parti si rendano conto, magari anche una volta trascorso non poco tempo rispetto alla stipula dell'atto, che lo stesso non rispecchia del tutto gli intenti delle stesse? Al riguardo è stato deciso che non sia possibile validamente contestare le risultanze dell'atto pubblico che sia stato debitamente letto alle parti che lo abbiano sottoscritto (Cass. Civ., Sez. III, [5535/12](#)).

Varie sono inoltre le situazioni che devono essere vagliate dal notaio. **La preventiva verifica dell'esistenza dei poteri rappresentativi**

(Cass. Civ. Sez. I,

[24939/07](#)

), della

libertà e disponibilità del bene

e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, nonché

l'informativa al cliente sul suo esito e, nell'ipotesi di constatazione di presenza di iscrizioni pregiudizievoli,

la dissuasione del cliente dalla stipula dell'atto

, costituiscono, salva l'espressa dispensa degli interessati dalla suddetta verifica, obblighi derivanti dall'incarico conferitogli dal cliente (cfr. Appello di Roma, 19 febbraio

[2013](#)

). Essi quindi fanno parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale. Neppure è possibile, ai fini di far venir meno la responsabilità, l'arretrato da parte dei pubblici uffici nell'esecuzione delle formalità pubblicitarie, quando esistano comunque strumenti atti a superare tali ritardi (si pensi alla consultazione del c.d. "modello 60" ai tempi in cui la Conservatoria dei RRLL non era completamente informatizzata: Cass. Civ., Sez. III,

[22398/11](#)

).

Invero, pur essendo il notaio tenuto, quale professionista, ad una prestazione qualificabile come di mezzi e non di risultato, l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive, necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi ed in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti dell'atto. Ne consegue che l'inosservanza di detti obblighi (si pensi **al dovere di avvisare il cliente del rischio connesso alla mancata esecuzione delle visure**

per il tramite delle risultanze del registro generale: cfr. Cass. Civ. Sez. II,

[1330/04](#)

, oppure addirittura all'omissione dei detti accertamenti quando sia stato conferito espresso formale incarico in tal senso: cfr. Cass. Civ. Sez. III,

[7996/05](#)

)

dà luogo a responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale,

a nulla rilevando che la legge professionale non faccia riferimento a tale responsabilità, posto che essa si fonda sul contratto di prestazione d'opera professionale e sulle norme che disciplinano tale rapporto privatistico

[nota2](#)

. Per converso

è stato negato rientrare nell'ambito della detta prestazione l'accertamento della solvibilità del compratore nel caso di pagamento dilazionato

ovvero il fatto di dover consigliare alla parte l'effettuazione di specifici accertamenti (quali ad esempio l'inesistenza di vizi, etc.): si veda Cass. Civ. Sez. II,

[7707/07](#)

. Neppure sarebbe responsabile il notaio per il sol fatto di aver omesso la riconsegna della procura al mandatario

in rem propriam

sulla base dell'affermazione di costui di aver subito un danno per la semplice mancata alienazione di un immobile, occorrendo la prova della successiva devalutazione del bene (Cass. Civ. Sez. III,

[24682/09](#)

). Il notaio ovviamente risponde anche in relazione alla

mancata esecuzione delle formalità pubblicitarie intese a conferire opponibilità ai contratti ed alle pattuizioni perfezionate per il tramite del suo ministero

(cfr., in tema di costituzione di fondo patrimoniale, Cass. Civ., Sez. III,

[20995/12](#)

). Si veda tuttavia, in tema di trascrizione del testamento contenente

institutio ex re certa

relativamente a beni immobili, Cass. Civ., Sez. II,

[4485/2014](#)

, secondo la quale la parte richiedente può esonerare il notaio dall'esecuzione della formalità senza che quest'ultimo incomba in addebiti disciplinari.

Ancora il notaio risponde delle conseguenze relative alla mancata cancellazione delle

formalità pregiudizievoli, quali l'ipoteca insistente sull'immobile (anche se non va automaticamente risarcito anche il danno conseguente al lucro cessante connesso alla impossibilità di realizzare un guadagno rivendendo l'immobile: cfr. Cass. Civ., Sez. III, [19493/13](#)).

In materia societaria al notaio compete il controllo sull'oggetto sociale alla stregua delle norme dell'ordinamento. Così è stata disposta una sanzione disciplinare per il notaio che abbia stipulato l'atto costitutivo di una società che non aveva i requisiti per lo svolgimento di attività finanziarie ex art. [106](#) del T.U. 385/96 nei confronti del pubblico, pur annoverate nella parte descrittiva dell'oggetto sociale (Cass. Civ., Sez.II,

[2220/13](#)

). Il notaio è parimenti responsabile del controllo di legalità delle singole clausole che compongono lo statuto, dovendo controllare che ciascuna di esse risponda alla legge (cfr. Cass. Civ., Sez. III,

[15892/11](#)

in tema di clausola compromissoria). L'ambito del diritto successorio è specialmente delicato. Si pensi alla complessità di procedimenti come quello di accettazione d'eredità con beneficio d'inventario. Il mancato rispetto dei rigorosi termini previsti dalla legge per ciascuna fase può ben comportare danni anche notevoli (si pensi al chiamato che per cautela abbia inteso proteggersi da passività ereditarie che poi finiscano per colpirlo a causa del mancato rispetto delle regole proprie della procedura). Ovviamente occorre che anche il cliente, per così dire, "faccia la sua parte": così se costui abbia ommesso di produrre documenti necessari a dare impulso al procedimento pur essendo stato più volte sollecitato dal notaio, costui non è responsabile degli eventuali pregiudizi che ne siano scaturiti (Cass. Civ., Sez.II,

[3137/13](#)

).

Per quanto attiene alla **autenticazione di scritture private** si veda Cass.Civ. Sez.II, [2393/04](#) nonché Cass.Civ. Sez.II,

[19673/05](#)

imperniate sull'aspetto della necessità, ai fini della responsabilità per omessa esecuzione delle visure, del conferimento di un esplicito incarico in tal senso. Questo orientamento è stato tuttavia successivamente ribaltato. Al riguardo si veda Cass.Civ. Sez.III,

[13015/06](#)

che è parsa porre il principio della naturale ricomprensione degli accertamenti ipocatastali nell'incarico di predisporre l'atto di vendita, ancorchè per scrittura privata meramente autenticata nelle sottoscrizioni. Tale principio è stato ribadito da Cass. Civ., Sez. III,

[2071/13](#)

.

Ciò non toglie che le parti possano concordemente (cfr. Cass. Civ., Sez. III, [14865/13](#) in tema di eventuale richiesta di danni da parte di chi non avesse preso parte all'accordo di esonero) rinunciare al compimento di tale attività preliminare, espressamente esonerando il notaio dal darvi esecuzione (ad esempio per l'urgenza: cfr. Cass. Civ. Sez. II,

[5868/06](#)

; cfr. anche Cass. Civ. Sez. III,

[25270/09](#)

con la quale si è precisato che tale esonero, concorde, potrebbe essere formulato dalle parti anche verbalmente). In ogni caso è stato deciso che, pur in presenza dell'esonero predetto, il notaio comunque è responsabile quando anche avesse avuto il semplice sospetto dell'esistenza di formalità pregiudizievoli (Cass. Civ., Sez. III,

[15726/10](#)

). A volte però l'accertamento della condotta negligente non basta. Se infatti si potesse concludere che, anche nell'ipotesi in cui ci si fosse comportati con adeguato scrupolo professionale, comunque l'esito sarebbe stato negativo, il danno non potrà essere considerato risarcibile (Cass. Civ., Sez. III,

[16905/10](#)

).

Una volta accertata la sussistenza della responsabilità in parola, il professionista può addirittura essere condannato al risarcimento del danno in forma specifica. E' stato così statuito che il notaio debba, sia pure a determinate condizioni, procurare la cancellazione della formalità pregiudizievole che colpisca il bene, formalità non rilevata nel corso delle visure ipocatastali non diligentemente eseguite (Cass. Civ. Sez. II, [14813/06](#)).

In relazione alle suddette inosservanze il notaio non può invocare la imitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. [2236](#) cod. civ. con riferimento al caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, in quanto tale inosservanza non è riconducibile ad imperizia, cui trova applicazione quella limitazione, ma a negligenza o imprudenza, cioè alla violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi del II comma dell'art.

[1176](#)

cod. civ., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve, essendo inapplicabile l'art.

[2236](#)

cod. civ. (cfr. Cass. Civ. Sez. III,

[5946/99](#)

).

La professione notarile, in definitiva, è ritenuta tale da implicare l'impiego di una seria diligenza Cass.Civ., [5158/01](#) e Cass. Civ. Sez. II, [1228/03](#) (si veda anche Cass. Civ. Sez. III, [14934/02](#)

relativamente alla legittimazione attiva a far valere la responsabilità del professionista). Inoltre, come statuito dal Supremo Collegio, la funzione del notaio non si esaurisce nella mera registrazione delle dichiarazioni delle parti, ma si estende all'attività di consulenza (ad esempio circa le modalità di perfezionamento di una cessione di credito derivante da un appalto pubblico: Cass. Civ. Sez. III,

[14450/06](#)

), 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. Rientra, dunque, negli obblighi del notaio, ai sensi dell'art.

[1176](#)

cod. civ. , prestare alle parti adeguata assistenza fiscale, informandole dell'esistenza in loro favore di eventuali esenzioni fiscali. In assenza di tale informazione, il notaio risponde nei confronti del cliente per il danno da quest'ultimo subito in conseguenza della mancata fruizione dei benefici fiscali, sempre che non sia possibile per il contribuente ottenere la restituzione dell'imposta pagata in eccedenza (cfr. Cass. Civ. Sez. II,

[309/03](#)

). Si pensi anche alle conseguenze afferenti alla richiesta di applicazione, effettuata in un atto di compravendita, dell'imposta di registro in base alla richiesta ex art.

[art.12](#)

D.I. 70/88 di attribuzione della rendita catastale non ancora attribuita all'unità immobiliare

oggetto della negoziazione: è stato deciso al riguardo come il notaio debba occuparsi della relativa istanza o quantomeno rendere edotte le parti della rilevanza del relativo procedimento (Cass. Civ. Sez. II,

[7857/08](#)

).

Gli obblighi di informazione non possono non investire questioni di speciali rilevanza, quali ad esempio le conseguenze scaturenti dal **mancato frazionamento di mutuo ipotecario** che la parte acquirente si accolli in sede di acquisizione dell'immobile (Cass. Civ. Sez. III,

[264/06](#)

). Occorre riferire che, proprio in relazione a siffatto rischio, il legislatore è intervenuto addirittura prescrivendo il divieto di procedere al perfezionamento dell'atto di vendita in difetto di preventivo frazionamento dell'ipoteca sussistente sull'intero complesso immobiliare (

[art.8](#)

D. Lgs. 20 giugno 2005, n. 122). Si pensi ancora all'indicazione dell'espressione "salvo conguaglio" con riferimento alla quota di un mutuo ipotecario oggetto di accollo all'acquirente, quota che fosse stata indicata in misura notevolmente inferiore rispetto a quella poi palesatasi nella realtà (Cass. Civ., Sez. III,

[546/12](#)

).

Per quanto attiene invece al rischio connesso all'acquisto di un immobile il cui titolo di provenienza sia stato specificamente indicato come un acquisto per usucapione, tuttavia non accertata giudizialmente, si veda Cass. Civ. Sez. II, [2485/07](#) che ha escluso la responsabilità del notaio in conseguenza del semplice inserimento nell'atto di una clausola dalla quale possa ritrarsi la consapevolezza di siffatto rischio.

Ancora il notaio è stato reputato responsabile per aver omesso di eseguire l'annotazione dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale a margine dell'atto di matrimonio (Cass. Civ. Sez. II, [16187/03](#)) nonchè per avere errato nell'indicazione del nome nel redigere un verbale di protesto (Cass. Civ. Sez. III, [7495/08](#)).

Diversa rispetto alla responsabilità di cui si è fatto cenno è quella relativa alla **solidarietà passiva che vede il notaio tenuto, quale responsabile di imposta, a corrispondere all'Erario le somme dovute a fronte della registrazione dell'atto perfezionato per il suo tramite** (cfr. l' [art.57 T.U. sull'imposta di registro di cui al D.P.R.. 131/86](#)). L'eventuale pagamento effettuato

dal pubblico ufficiale definisce il rapporto tributario anche rispetto all'obbligato principale, che più non potrebbe pertanto domandare all'Amministrazione finanziaria il rimborso di quanto corrisposto (Cass. Civ. Sez. V,

4047/07). Così il notaio risponde in via solidale delle imposte dovute a fronte del conferimento in natura effettuato nel corso di un'operazione di aumento del capitale sociale (Cass. Civ., Sez.V, 6606/11).

La peculiare posizione pubblicistica del notaio informa anche le conseguenze del mancato versamento delle imposte e dei tributi pure allo stesso corrisposti dal cliente. Al riguardo è stato deciso che la predetta condotta non integra semplicemente il reato di appropriazione indebita, bensì piuttosto di peculato (Cass. Pen., Sez.V, [47178/09](#)).

Assai rilevante è porre in luce il problema dell'individuazione del *dies a quo* di decorrenza del termine prescrizione del diritto al risarcimento del danno sorto in favore del cliente in conseguenza della difettosa prestazione professionale. In proposito all'orientamento tradizionale secondo il quale tale momento andava indicato nella data di stipulazione dell'atto pubblico (o della scrittura privata autenticata) si è da ultimo opposto un parere differente,

secondo il quale la prescrizione inizierebbe a decorrere dal momento in cui il danno si manifesta all'esterno, divenendo percepibile

(Cass. Civ. Sez. III, [16463/09](#)).

Dalla condotta generatrice di responsabilità professionale di cui sopra si differenziano quei comportamenti del notaio atti ad integrare gli estremi dell' **illecito disciplinare** . Il relativo procedimento è regolato dalla legge notarile (cfr. l'art.

[158 e ss. della Legge 89/13](#)). L'illecito disciplinare (cfr. Cass. Civ., Sez. II,

1170/2014 relativamente all'omissione del versamento delle imposte per carenza di provvista sul conto corrente) può ovviamente convivere con altre, talvolta più gravi, violazioni. Si pensi alla mancata registrazione e trascrizione degli atti ed al conseguente incameramento delle somme percepite dal cliente, ciò che può configurare, come già detto più sopra, gli estremi del reato di peculato. Giova peraltro rilevare come possa essere considerata circostanza attenuante, sotto il profilo disciplinare (cfr. l'art.

144 della Legge 89/13), l'essersi successivamente attivato provvedendo, seppur tardivamente, all'effettuazione delle formalità (Cass. Civ., Sez. II, 3203/2014).

Le controversie in materia di impugnazione dei provvedimenti disciplinari e delle misure cautelari sono regolate, ai sensi dell'art. [26](#) del D. Lgs. 150/11, dal rito sommario di cognizione.

A tal fine occorre fare riferimento ai precetti imposti non già dalle norme di cui al codice civile, bensì a quelle che si ritraggono dal c.d. **codice deontologico** (approvato dal CNN con

deliberazione 2/56 del 5 aprile 2008 pubbl. su G.U. 30 luglio 2008), che viene a disciplinare gli specifici aspetti della professione notarile. La violazione di tali precetti espone il notaio alle sanzioni disciplinari di cui alla legge notarile, sanzioni che possono assumere una pregnanza notevole, giungendo fino alla sospensione dalla professione o alla destituzione nei casi più gravi. Per tale via risulta possibile sanzionare comportamenti che, altrimenti, non potrebbero rinvenire una reazione adeguata per effetto della tutela, comunque concorrente, offerta dall'apparato codicistico. E' stata, ad esempio, reputata come contraria al decoro della classe notarile la condotta del notaio che trattenga senza giustificazione denaro o documenti di terzi (Cass. Civ., Sez. VI, [11791/11](#)).

Va peraltro rammentato che l'eliminazione delle tariffe minime come elemento vincolante operata dalla c.d. "legge Bersani" (l.248/2006) non rende passibile di sanzione disciplinare il notaio che pratici sistematicamente onorari inferiori rispetto a quelli indicati dal Consiglio notarile di appartenenza (Cass. Civ., Sez. II, [3715/13](#)). Il problema, caso mai, è quello della qualità della prestazione notarile, dal momento che la prassi di indiscriminati ribassi della parcella può ben essere l'indice di una fretteolosità e superficialità della condotta professionale contraria agli obblighi minimi di diligenza (Cass. Civ., Sez. II,

[9793/13](#)

).