

Con ordinanza n. 7185 del 4 marzo 2022, la terza sezione civile della Corte di Cassazione ha fatto il punto sulle condizioni cui è subordinata la responsabilità dell'esercente una "professione protetta", qual è indubitabilmente quella notarile, giacché essa crea "un alto affidamento nel soggetto che riceve la prestazione" (così, in motivazione, Cass. civ., sez. III, 23 ottobre 2002, n. 14934), venendo oltretutto ad incidere su un bene, quello dell'autonomia negoziale, di rilievo costituzionale, ancorché solo indiretto, "in quanto strumento di esercizio di libertà costituzionalmente garantite" (tra le molte, Corte cost., sent. 22 giugno 1994, n. 268).

Del resto, non si spiegherebbe, altrimenti, la possibilità – riconosciuta dalla giurisprudenza di legittimità – che, in relazione all'espletamento della prestazione d'opera intellettuale demandatagli, l'esercente la professione notarile possa venire ad assumere obblighi di protezione persino nei confronti di soggetti "terzi" rispetto al contratto concluso ai sensi dell'art. 2230 c.c. (cfr. Cass. civ., sez. II, 9 maggio 2016, n. 9320; Cass. civ., sez. III, 8 aprile 2020, n. 7746).

Sotto questo profilo, dunque, deve premettersi che – sebbene il notaio non sia un agente immobiliare, né un tecnico del catasto o della Agenzia delle Entrate, risultando pertanto privo di alcuna competenza" in ordine al valore che le parti di un contratto assegnano ai diritti che ne sono oggetto e non rientrando tra i suoi compiti quello di assistere e garantire le parti in ordine alla economicità delle loro transazioni – è, comunque, da tempo "pacifico", nella giurisprudenza di legittimità, che *"il notaio non è un passivo registratore delle dichiarazioni delle parti, essendo contenuto essenziale della sua prestazione professionale anche il c.d. dovere di consiglio"*, il quale *"ha per oggetto questioni tecniche, cioè problematiche che una persona non dotata di competenza specifica non sarebbe in grado di percepire, collegate al possibile rischio che una vendita formalmente perfetta possa poi risultare inefficace"* (così, in motivazione, Cass. civ., sez. II, 29 marzo 2007, n. 7707).

Ancora di recente, peraltro, sulla portata di tale dovere – non a caso recepito, dopo il testé menzionato arresto di questa Corte, dall'art. 42 del "codice deontologico" degli esercenti la professione notarile, approvato con delibera del Consiglio Nazionale del Notariato n. 2/56, del 5 aprile 2008 – è stato ribadito che "il notaio incaricato dalla redazione e autenticazione di un contratto per la compravendita di un immobile non può limitarsi a procedere al mero accertamento della volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, occorrendo che egli si interessi dell'attività, preparatoria e successiva, necessaria ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto medesimo e del risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse, rientrando tra i suoi doveri anche quello di consiglio ovvero di dissuasione" (da ultimo, Cass. civ., sez. III, 16 marzo 2021, n. 7283).

Anche la "dissuasione" di una parte contrattuale, al fine di "assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto", e ciò persino quando la sua necessità derivi da attività "successiva" alla predisposizione dell'atto, non è, dunque, affatto estranea ai doveri del notaio (sul punto si veda, oltre all'arresto da ultimo citato, già Cass. civ., sez. III, 15 giugno 1999, n. 5946), senza che ciò possa ritenersi in contrasto coi doveri di imparzialità ed equidistanza rispetto ai diversi interessi delle parti, sancito dall'art. 41 del già citato codice deontologico.

Riferimenti Normativi:

- art. 1218 c.c.
- art. 1276 c.c.
- art. 2230 c.c.