

## Responsabilità civile

---

# ***La responsabilità del notaio rogante per mancato accertamento della capacità legale di contrarre delle parti***

di **Emanuela Ruffo, Avvocato**

Seminario di specializzazione

## **Linee Guida per la redazione degli atti in materia di diritto di famiglia post riforma Cartabia**

Scopri di più

Cass. civ. Sez. Terza Sent., 13/09/2023, n. 26448, Pres. Scarano, Est. Valle

### **Atto stipulato da persona dichiarata fallita - Omesso accertamento di tale qualità da parte del notaio rogante - Responsabilità del notaio - Onere probatorio**

[1] *Il notaio, avendo l'obbligo di accertare la capacità legale di contrarre delle parti dell'atto rogando, è responsabile del danno patito dall'acquirente di un immobile venduto da persona già dichiarata fallita al momento della stipula, a meno che non dimostri che nemmeno con l'uso della diligenza professionale da lui esigibile avrebbe potuto accertare l'esistenza della sentenza dichiarativa di fallimento.*

### **Disposizioni applicate**

Art. 28, n. 1 l. not., artt. 54, 55 e 56 r.d.l. 10 settembre 1914, n. 1326, art. 1176 c.c.

### **CASO**

La controversia trae origine da un contratto di compravendita stipulato successivamente al fallimento del venditore.

Il curatore del fallimento ha agito in giudizio per ottenere la dichiarazione di inefficacia della compravendita. I compratori si sono quindi costituiti in giudizio e hanno chiamato in causa il notaio rogante, prospettando un presunto difetto di diligenza del professionista in relazione all'omesso rilievo della sentenza dichiarativa di fallimento, pure trascritta.

Il Tribunale di primo grado ha dichiarato l'inefficacia della compravendita e ha rigettato la domanda di garanzia dei convenuti nei confronti del notaio, ritenendo che questi avesse fornito sufficienti elementi di prova idonei ad escludere la violazione del dovere di diligenza professionale.

Avverso tale decisione i compratori soccombenti hanno proposta impugnazione, chiedendo la riforma della sentenza impugnata, nei confronti del solo notaio, in quanto con la curatela del fallimento erano addivenuti a transazione. La corte d'appello ha accolto l'impugnazione, ritenendo il notaio responsabile del danno patito dagli acquirenti.

Il notaio ha quindi proposto ricorso in Cassazione.

## SOLUZIONE

La Corte di Cassazione ha affermato che il notaio, avendo l'obbligo di accertare la capacità legale di contrarre delle parti dell'atto rogando, è responsabile del danno patito dall'acquirente di un immobile venduto da persona già dichiarata fallita al momento della stipula, a meno che non dimostri che nemmeno con l'uso della diligenza professionale da lui esigibile avrebbe potuto accertare l'esistenza della sentenza dichiarativa di fallimento.

## QUESTIONI

La sentenza in commento ha ad oggetto la **responsabilità del notaio rogante** per il danno patito da un contraente a causa delle mancate verifiche dello stesso sulla capacità legale delle parti dell'atto rogando.

L'**obbligo del notaio di accertare la capacità a disporre dell'alienante** deriva dal combinato disposto dell'art. 28, n. 1 della legge. not., con gli artt. 54, 55 e 56 del r.d.l. 10 settembre 1914, n. 1326, dal quale risulta che fra gli obblighi inerenti alla funzione notarile rientra anche quello di accertare la capacità legale a contrarre delle parti dell'atto rogando, ed è, pertanto, incontestabile che tale controllo debba riguardare anche l'eventuale qualità di fallito rivestita da una o più di tali parti.

Nel caso di specie, il professionista ha ritenuto di aver provato documentalmente di aver operato diligentemente depositando l'inesistenza di annotazioni a carico del nominativo del fallito sul motore di ricerca web in uso ai notai, ma che tuttavia il giudicante non aveva tenuto conto.

Secondo le argomentazioni del notaio ricorrente, infatti, il giudice di secondo grado avrebbe errato nel determinare il contenuto tipico delle prestazioni che il notaio è tenuto ad eseguire nell'espletamento dell'incarico professionale conferitogli, per aver ritenuto che l'accertamento della capacità del venditore debba essere effettuato attraverso l'esperimento delle cd. visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, anziché attraverso l'esame del registro dei falliti presso il tribunale.

La Corte di Cassazione tuttavia ha rigettato il ricorso, confermando la responsabilità del notaio rogante il quale avrebbe avuto l'obbligo, rientrante nel perimetro delle sue prestazioni professionali ordinariamente esigibili e dovute in base all'**art. 1176 cod. civ.**, di accertare se lo stesso alienante nella presente controversia fosse o meno capace di disporre validamente del



bene immobile alienato.

La Suprema Corte, confermando quanto già la sentenza impugnata aveva affermato, ha ritenuto che il notaio avrebbe potuto agevolmente, prima della stipula del rogito effettuare ricerche sulla capacità a disporre della parte e ciò anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, ovvero quella del luogo ove è sito l'immobile oggetto di compravendita e quella del luogo di residenza del venditore, ove peraltro era stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento.

Seminario di specializzazione

## Linee Guida per la redazione degli atti in materia di diritto di famiglia post riforma Cartabia

Scopri di più