

Sentenza, Corte di Cassazione, Pres. Manna – Rel. Criscuolo, n. 27709 del 25.10.2024

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Dott. MANNA Felice - Presidente
Dott. PICARO Vincenzo - Consigliere
Dott. CRISCUOLO Mauro - Relatore
Dott. MONDINI Antonio - Consigliere
Dott. PIRARI Valeria - Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso xxxxx-2020 proposto da

NOTAIO;

- ricorrente -

CONTRO

**CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI COSENZA, ROSSANO,
CASTROVILLARI e PAOLA;**

- controricorrente -

NONCHÉ CONTRO

PROCURATORE GENERALE PRESSO LA CORTE APPELLO CATANZARO;

- intimato -

avverso l'ordinanza della CORTE D'APPELLO di CATANZARO, depositata il 15/05/2020;

Lette le conclusioni del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale, Dottor STEFANO PEPE, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

lette le memorie del controricorrente;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 03/10/2024 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

Lette le conclusioni del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale, Dottor STEFANO PEPE, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

A seguito di richiesta del **Presidente del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola**, di avvio di un procedimento disciplinare nei confronti del **NOTAIO**, la Commissione Regionale di Disciplina della Calabria, riconobbe il notaio responsabile delle violazioni contestate, applicandogli la sanzione della sospensione dall'attività per la durata di un anno, nonché quella della censura.

Sentenza, Corte di Cassazione, Pres. Manna – Rel. Criscuolo, n. 27709 del 25.10.2024

In particolare, gli era contestata la condotta tenuta in occasione della stipula di due atti di donazione, rispettivamente in data 13/8/2016 e 13/1/2017, perché relativi a beni asseritamente usucapiti dal donante, avendo il professionista mancato di adempiere ai propri doveri informativi e di segnalazione, senza nemmeno avere ancora stipulato la copertura assicurativa obbligatoria per i rischi professionali.

Avverso tale decisione ha proposto reclamo il notaio, cui ha resistito il Consiglio Notarile.

Ammissa la prova testimoniale richiesta dal reclamante, la Corte d'Appello di Catanzaro, con ordinanza del 15 maggio 2020, ha parzialmente accolto il reclamo relativamente alla determinazione delle sanzioni, applicando la sospensione per mesi quattro, quanto alla stipula degli atti di donazione, e l'ammonizione quanto all'omessa stipulazione della polizza.

Quanto al motivo di reclamo che investiva la violazione e falsa applicazione degli artt. 27, 28 e 147, lett. a) e b) della legge notarile nonché dell'art. 2697 c.c., nonché l'illogicità e contraddittorietà della motivazione, la decisione li riteneva infondati.

Infatti, entrambi gli atti di donazione riguardavano atti nei quali i donanti riferivano di una provenienza del bene quale scaturente dal possesso ultraventennale.

L'ordinanza non poneva in discussione la legittimità di tale fattispecie, pur in mancanza di un accertamento giudiziale dell'usucapione, e ciò anche in conformità della giurisprudenza di legittimità, ma la responsabilità del notaio scaturiva proprio dall'omissione di una serie di specifici adempimenti, che si imponevano al notaio una volta avvedutosi dell'assenza di un titolo giudizialmente accertato.

In ragione del ruolo che la legge assegna al notaio, di assicurare certezza agli atti rogati suo tramite (art. 1 della legge notarile), il **NOTAIO** avrebbe dovuto informare compiutamente le parti e consigliarle per il raggiungimento del fine perseguito, e tale violazione viene appunto sanzionata dall'art. 147 della legge notarile.

Nella specie non risulta che il professionista abbia conformato la sua condotta ai parametri della dignità e della reputazione del notaio, ovvero del decoro e del prestigio della classe notarile.

Dalle dichiarazioni liberatorie rese dai contraenti in occasione delle due donazioni, non risulta che siano state compiute le preliminari verifiche presso gli uffici immobiliari competenti, che la prudenza imponeva anche in ragione del rilevante valore dei beni donati. Analoga omissione si rinviene negli atti pubblici di donazione, così come non si rinviene alcuna menzione degli avvertimenti che il notaio avrebbe comunque dovuto dare. Così come pure in entrambe le occasioni non si è proceduto all'indicazione del titolo costituito da dichiarata usucapione nel quadro "D" della nota di trascrizione, così da segnalare ai terzi la carenza della fede pubblica notarile, quanto alla provenienza dei beni immobili donati.

Ne consegue che i fatti contestati concretano la violazione dell'art. 147, lett. a) e b).

Risulta parimenti accertata la mancata stipula alla data degli atti della polizza assicurativa per i rischi professionali, non potendo avere rilievo la tesi difensiva secondo cui tale omissione non avrebbe avuto alcuna conseguenza, per non essere state avanzate richieste di risarcimento del danno nel periodo di copertura, trattandosi di una norma avente una funzione preventiva.

Era però reputato parzialmente fondato il motivo concernente la misura delle sanzioni applicate.

Infatti, pur palesandosi corretta la negazione della concessione delle attenuanti, attesa l'esistenza di alcuni precedenti a carico del **NOTAIO**, le sanzioni, tenuto conto della loro gravità, e considerato, quanto alla vicenda della polizza, la successiva sottoscrizione, potevano essere rideterminate in mesi

Sentenza, Corte di Cassazione, Pres. Manna – Rel. Criscuolo, n. 27709 del 25.10.2024

quattro di sospensione per la vicenda della stipula delle donazioni, e nell'ammonimento per la omessa conclusione delle polizze assicurative.

La cassazione dell'ordinanza è chiesta da **NOTAIO** sulla base di tre motivi di ricorso.

Il Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola resiste con controricorso, illustrato da memorie.

La Procura Generale della Repubblica presso la Corte d'Appello di Catanzaro è rimasta intimata.

Il Pubblico Ministero ha depositato conclusioni scritte.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il **PRIMO MOTIVO** di ricorso denuncia la violazione degli artt. 1158 c.c., e 147 co. 1, della legge n. 89/1913, quanto all'affermazione del giudice di merito secondo cui, sia dalle dichiarazioni liberatorie che dal contenuto degli atti di donazione, non emergerebbe che il notaio avesse preventivamente eseguito le verifiche presso gli uffici immobiliari e catastali.

L'affermazione non tiene conto della peculiarità della vicenda che vede l'alienazione di un bene oggetto di un acquisto a titolo originario da parte del donante, e cioè per un'usucapione priva di accertamento in sede giudiziaria.

La giurisprudenza di legittimità ha ormai pacificamente riconosciuto tale possibilità, ma senza avvedersi che, ove anche le verifiche fossero state effettuate, il loro esito non avrebbe mai potuto inficiare la validità dell'atto, in quanto ai fini dell'acquisto del donante rileva il solo possesso ultraventennale, che non potrebbe essere interrotto per effetto di attività negoziale posta in essere dal titolare formale del bene, trattandosi di attività inidonea ad incidere sulla situazione di fatto nella quale versa il possessore.

L'omissione di tali verifiche, quindi, non può avere alcuna influenza ai fini dell'applicazione della norma sanzionatoria applicata.

Quanto ai rischi connessi all'acquisto, la loro enunciazione si ricava chiaramente dalle dichiarazioni liberatorie rese dalle parti.

Infine, non è suscettibile di sanzione l'omessa indicazione della provenienza del bene nel quadro "D" della nota di trascrizione, trattandosi di un adempimento successivo al compimento dell'atto.

Il **SECONDO MOTIVO** denuncia la violazione dell'art. 115 c.p.c. quanto al travisamento della prova, ed in particolare in ordine al contenuto delle dichiarazioni liberatorie rese dai donatori che evidenziano come vi fosse piena consapevolezza della provenienza dei beni da un titolo non negoziale e comunque non accertato giudizialmente, e che tale conoscenza era frutto anche della segnalazione compiuta dal notaio, e che, nonostante la ricezione di tali informazioni, erano le stesse parti a sollecitare la stipula della donazione, sebbene invitate a riflettere sul punto.

Il **TERZO MOTIVO** denuncia la violazione dell'art. 2927 (rectius 2697) c.c., in quanto al professionista sarebbe stata inflitta una sanzione gravissima senza che il Consiglio Notarile abbia assolto all'onere probatorio di dimostrare che la condotta dell'incolpato non sia stata improntata alle regole di prudenza, diligenza e perizia.

2. I motivi, che possono essere trattati congiuntamente per la loro connessione, sono privi di fondamento.

In primo luogo rileva la circostanza che la Corte d'Appello non ha in alcun modo inteso porre in discussione la possibilità che possa procedersi ad un atto di alienazione a titolo oneroso, ovvero a titolo

Sentenza, Corte di Cassazione, Pres. Manna – Rel. Criscuolo, n. 27709 del 25.10.2024

liberale, come nel caso di donazione, anche nell'ipotesi in cui l'alienante assuma di essere divenuto titolare del bene alienato non già per un acquisto a titolo derivativo, ma per effetto di un acquisto a titolo originario, e precisamente a titolo di usucapione, sebbene questa non sia stata ancora accertata.

Con specifico riferimento alla donazione di bene usucapito (e cioè per il quale siano effettivamente maturati tutti i presupposti per acquisto a titolo originario alla data della donazione), si veda da ultimo Cass. n. 17558/2023, nonché Cass. n. 8626/2022.

L'addebito mosso però al professionista risulta individuato da plurime violazioni, tutte riconducibili a loro volta al precetto di cui all'art. 147 lett. a) e b) della legge notarile, e finalizzate a preservare la funzione del notaio, che è quella di attribuire pubblica fede agli atti compiuti a presidio e garanzia, non solo delle parti contraenti che allo stesso si rivolgono per la stipula di un atto, ma anche della collettività che deve fondare un ragionevole convincimento circa la tendenziale corrispondenza al vero di quanto riportato negli atti che vedono l'intervento di tale professionista.

Orbene, in relazione alla tutela degli interessi dei contraenti, è stato rilevato che, sebbene l'atto riferisca di una provenienza da un acquisto a titolo originario, ciò non esimeva il notaio dal dover in ogni caso compiere le verifiche presso i registri immobiliari e catastali, che proprio perché idonee a porre in evidenza chi ancora risultava essere l'intestatario formale del bene, avrebbero altresì potuto mettere sull'avviso circa l'esistenza di un titolare formale, rispetto al quale poteva mettersi in dubbio la stessa veridicità dell'affermazione di avvenuta usucapione da parte del donante.

La decisione impugnata ha perciò sottolineato come tale omissione assume rilevanza anche rispetto alla natura liberale dell'atto rogato che, sebbene a differenza degli atti a titolo oneroso non veda una corrispettività tra l'acquisto e gli obblighi assunti dall'acquirente, può comunque determinare l'insorgenza di obblighi a carico del donatario (si pensi per tutti all'obbligazione alimentare), che sarebbero privi di fondamento, e lo esporrebbero quindi all'adempimento di obblighi rivelatisi solo in seguito privi di giustificazione, una volta avvedutisi della carenza della titolarità del bene in capo al donante.

La necessità di indagare circa la provenienza del bene, quanto meno sul piano formale, procedendo quindi alla verifiche ipocatastali, si giustifica anche nel caso in cui l'alienante dichiari di avere usucapito la proprietà del bene ed anche laddove l'atto posto in essere sia una donazione.

La giurisprudenza di questa Corte ha peraltro, come ricordato nella motivazione dell'ordinanza impugnata, affermato che in tema di responsabilità professionale, nell'ipotesi di vendita di terreni dei quali l'alienante assuma di avere acquistato la proprietà per usucapione senza il relativo accertamento giudiziale, il notaio rogante, che ha un obbligo di informazione e chiarimento nei confronti delle parti, è tenuto a precisare nell'atto, dopo averlo accertato, che il compratore ha ben chiaro il rischio che assume con l'acquisto, mediante apposita clausola da menzionare nel quadro "D" della nota di trascrizione, al fine di segnalare altresì a terzi la carenza della pubblica fede notarile con riguardo alla provenienza dell'immobile e all'inesistenza di formalità pregiudizievoli. (Cass. n. 32147 del 12/12/2018), essendo stato il principio successivamente ribadito da Cass. n. 11186/2021, a mente della quale l'omesso avvertimento all'acquirente, da parte del notaio, circa i rischi connessi ad una compravendita rispetto alla quale l'alienante dichiara di avere acquistato il bene per usucapione, senza il relativo accertamento giudiziale, ha rilevanza disciplinare con riguardo all'illecito derivante dal combinato disposto di cui agli artt. 147, comma 1, lett. b), della L. n. 89 del 1913, da un lato, e 50, lett. b) nonché 14, lett. b) del codice deontologico, dall'altro, quanto al rispetto degli obblighi di chiarezza e di completezza dell'atto rogato, da cui devono risultare le indicazioni emergenti dalle visure ipotecarie e catastali per un periodo comprensivo del ventennio anteriore alla stipula, per un completo esame delle risultanze degli atti di provenienza, delle formalità pregiudizievoli e, in genere, delle formalità pubblicitarie relative all'immobile. (Nella specie la S.C. ha confermato la pronuncia di merito che - anche con l'ulteriore riferimento alla salvaguardia dell'immagine e del prestigio della classe notarile, ex art. 147, lett. a) della

Sentenza, Corte di Cassazione, Pres. Manna – Rel. Criscuolo, n. 27709 del 25.10.2024

L. n. 89 cit. - ha ritenuto disciplinarmente rilevante la sistematica ricezione, da parte del notaio, di oltre 250 atti sulla base della sola dichiarazione dell'alienante di essere proprietario per usucapione, in assenza delle verifiche ordinarie richieste per la stipula).

Alla luce di tali precedenti, ai quali la Corte intende dare continuità, deve quindi reputarsi la responsabilità disciplinare del notaio che provveda alla stipula di atti di alienazione (e non rileva se a titolo oneroso o gratuito, per quanto sopra esposto), senza provvedere ad eseguire le visure ipotecarie e catastali, ancorché nell'atto si assuma la provenienza del bene in capo all'alienante da un acquisto a titolo originario, e che ometta altresì di dare avviso alla parte acquirente del potenziale pericolo sotteso all'acquisto.

Inoltre, a supporto delle esigenze di tutela dell'interesse della collettività, deve reputarsi la responsabilità del ricorrente anche per avere poi omesso nella redazione del Quadro "D" della nota di trascrizione, l'indicazione della provenienza da dichiarata usucapione (e non già accertata giudizialmente), onde assicurare a coloro che poi possono essere interessati all'acquisto del medesimo bene di avvedersi a loro volta del potenziale pericolo sotteso all'acquisto, quanto alla certezza della titolarità del bene in capo all'intestatario.

La decisione gravata ha sottolineato come l'omissione delle verifiche ipocatastali emergesse sia dalla lettura degli atti di donazione che dalle dichiarazioni liberatorie, aggiungendo che nei primi non si rilevava nemmeno la presenza degli avvisi da parte del notaio che sarebbe stato necessario offrire ai donatari sui rischi dell'acquisto che andavano a compiere.

La decisione puntualmente evidenzia che l'assenza degli avvisi si rinviene solo negli atti di donazione, e non anche nelle dichiarazioni liberatorie oggetto del secondo motivo di ricorso, che sono richiamate al solo fine di sottolineare come anche da tali atti non risultasse adempiuto l'obbligo di effettuare le necessarie verifiche presso i registri immobiliari e catastali.

Ciò consente di escludere la dedotta fondatezza del secondo motivo di ricorso, in quanto non vi è stato alcun travisamento della prova o erronea valutazione del contenuto di tali dichiarazioni, in quanto la decisione gravata non ha mai affermato che nelle stesse non potesse riscontrarsi il compimento di attività informativa da parte del notaio circa la pericolosità dell'acquisto, ma le ha prese in esame al diverso fine di ricavare la conferma della mancata esecuzione delle verifiche ipocatastali, imputandosi al professionista il mancato compimento dell'attività informativa nel corpo dell'atto di donazione, sul presupposto che tali avvisi meritassero una reiterazione anche al momento della stipula ed all'interno dell'atto di donazione.

Il riscontro delle omissioni comportamentali addebitate al notaio, peraltro operato in via documentale, consente altresì di escludere la dedotta violazione delle regole in tema di onere della prova.

Il ricorso è pertanto rigettato.

3. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

4. Poiché il ricorso è rigettato, sussistono i presupposti processuali per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al D.P.R. n. 115 del 2002 – della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per la stessa impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

Sentenza, Corte di Cassazione, Pres. Manna – Rel. Criscuolo, n. 27709 del 25.10.2024

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso delle spese in favore del controricorrente che liquida in complessivi Euro 3.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali, pari al 15 % sui compensi, ed accessori di legge;

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

CONCLUSIONE

Così deciso in Roma il 3 ottobre 2024.

Depositato in Cancelleria il 25 ottobre 2024.

EX PARTE