Il contratto d’opera notarile

LA PRASSI

- Incarico orale e informale

- Fonte degli obblighi notarili:
  - Art. 1176, c. 2, cc
  - Art. 47, c. 2, l. not.

Il contratto d’opera notarile

- Art. 1176, c. 2, cc

- Nell’adempimento delle obbligazioni inerenti all’esercizio di un’attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell’attività esercitata

Il contratto d’opera notarile

- Art. 47, c. 2, l. not.

- Il notaio indaga la volontà delle parti e sotto la propria direzione e responsabilità cura la compilazione integrale dell’atto

Il contratto d’opera notarile

- Dovere di “consiglio” a carico del notaio
- In che consiste?
- Quali sono i suoi limiti? Es. la consulenza fiscale

Il contratto d’opera notarile

Obbligo delle visure ipotecarie (e non solo!)

(oggi ritenuto tendenzialmente inderogabile,
almeno nei casi di cui al DL 78/2010)
(Cass. 12.12.2006, n. 26522)

Il ***notaio***, nell'adempimento delle obbligazioni inerenti l'esercizio della sua attività, è tenuto ad una prestazione che, pur rivestendo i caratteri dell'obbligazione di mezzi e non di risultato, non si deve limitare al mero accertamento della volontà delle parti ed alla compilazione dell'atto, **ma comprende tutte le attività, preparatorie e successive, funzionali ad assicurare la serietà e la certezza dell'atto che gli è chiesto di compiere ed, in particolare, la sua attitudine a far conseguire alle parti lo scopo tipico dell'atto voluto**. Quando l'atto da formare è un contratto di compravendita di immobili, tra gli obblighi del notaio rientrano le cosiddette **visure ipotecarie**. Tuttavia, la responsabilità del notaio può venire meno se le parti espressamente lo esonerano dal compimento delle attività accessorie e se questa volontà sia dettata da seri motivi, come l'urgenza di compiere l'atto.

Il contratto d’opera notarile

Obbligo delle visure ipotecarie

(Cass. 27.11.2012, n. 20991)

L'incarico conferito dalle parti al notaio comprende lo svolgimento, ad opera del professionista, anche di attività accessorie e successive per il conseguimento del risultato voluto dalle parti stesse. Orbene, siffatto principio si riferisce alle attività che concernono le condizioni di validità e perfezione dell'atto, ovvero quelle necessarie perché l'atto possa realizzare il suo scopo tipico e, quindi, sia idoneo a produrre il risultato pratico perseguito. Ne deriva che, nella stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari, costituisce, salva l'espressa dispensa degli interessati, un obbligo per il notaio derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e, dunque, ricompreso nel rapporto di prestazione d'opera professionale, volta ad assicurare la serietà e la certezza degli atti giuridici.

Il contratto d’opera notarile

Obbligo delle visure ipotecarie

(Cass. 13.6.2013, n. 14865)

In tema di responsabilità professionale del ***notaio***, qualora egli non adempia correttamente la propria prestazione, compresa quella attinente alle attività preparatorie (tra cui il compimento delle visure catastali ed ipotecarie), la responsabilità contrattuale sussiste **nei confronti di tutte le parti dell'atto rogato**, se da tale comportamento abbiano subito danni e purchè non lo abbiano esonerato da tali attività.

(***Il contratto d’opera, secondo la Corte, svolge gli effetti del contratto a favore di terzo***)

Il contratto d’opera notarile

Obbligo delle visure ipotecarie

(Cass. 19.6.2013, n. 15305)

Il ***notaio***, quand'anche sia stato esonerato dalle visure ipotecarie, risponde ex contractu per inadempimento della obbligazione di prestazione di opera intellettuale, qualora non osservi i suddetti obblighi, essendo, comunque, tenuto all'esecuzione del contratto d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176, secondo comma, c.c., e della buona fede. Conseguentemente, dovendo il ***notaio*** adempiere all'obbligazione relativa alla libertà dell'immobile indipendentemente da ogni dichiarazione di esenzione manifestatagli dalle parti, l'obbligo del risarcimento può essere disposto anche in forma specifica, mediante la condanna alla cancellazione del vincolo con il pagamento della somma necessaria a tal fine per il compimento delle richieste formalità. La sua opera, infatti, non può ridursi al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma deve estendersi a quelle attività, preparatorie e successive, necessarie in quanto tese ad assicurare la serietà e certezza dell'atto giuridico posto in essere.

Il contratto d’opera notarile

Violazione obblighi di informazione

(Cass. 17.1.2012, n. 546)

Nel caso di accertamento di un comportamento negligente del notaio, consistito nella redazione di un atto finale non conforme al regolamento di interessi voluto dalle parti e/o nella **violazione degli obblighi di informazione su di lui incombenti**, egli non può che rispondere delle conseguenze patrimoniali sofferte, come danno emergente o lucro cessante, a causa della condotta a lui soltanto ascrivibile.

Il danno all’acquirente in buona fede di immobile ipotecato patito nell’ipotesi in cui si scopra che nel rogito il notaio non abbia indicato l’ipoteca iscritta su di uno dei beni compravenduti è risarcibile a certe condizioni ed entro certi limiti non potendo tuttavia escludersi che il pericolo di conseguenze economiche pregiudizievoli come la perdita del bene a seguito di espropriazione, valga ad integrare un danno futuro immediatamente risarcibile laddove esso appaia così probabile da risolversi in una sostanziale certezza, come nell’ipotesi in cui l’espropriazione è preannunciata dal creditore che ha anche effettuato il pignoramento

Il contratto d’opera notarile

Obbligo di consulenza fiscale

(Cass. 13.1.2003, n. 309)

La funzione del notaio non si esaurisce nella mera registrazione delle dichiarazioni delle parti, ma **si estende all'attività di consulenza, 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**. Ne consegue che si rende responsabile della violazione dell'obbligo di cui all’art. 1176. comma 2, c.c., il notaio che non svolga un’adeguata ricerca legislativa (e una successiva consulenza) al fine di far conseguire alle parti il **regime fiscale più favorevole** ove non fosse già a conoscenza dello stesso. (*Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza della Corte d’appello che aveva ritenuto la responsabilità professionale del notaio che, per negligenza, non aveva consentito alla parte alienante, coltivatore diretto, la richiesta di esenzione fiscale dall’Invim contestuale alla stipula della donazione*).

Il contratto d’opera notarile

Decorrenza della prescrizione (Cass. 15.7.2009, n. 16463)

Sussiste la responsabilità del notaio che ha rogato un atto di compravendita, senza verificare che il bene oggetto della stessa fosse parzialmente di proprietà condominiale. Pertanto, il termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno da responsabilità professionale inizia a decorrere non già dal momento in cui la condotta del professionista determina l'evento dannoso, bensì **da quello in cui la produzione del danno è oggettivamente percepibile e conoscibile da parte del danneggiato**. Solo in quel momento, quindi, essi hanno potuto avere la percezione di aver subito un danno e, inoltre, che tale danno fosse riferibile alla negligenza del professionista il quale, nel rogare l'atto, non aveva operato le opportune verifiche volte ad appurare che il bene fosse libero e di piena proprietà del venditore.

Il contratto d’opera notarile

Conformità urbanistica e/o commerciabilità
(Cass. 17.6.1999, n. 6018)

Non è configurabile **alcuna attività obbligatoria di accertamento** da parte del notaio, che non ne abbia ricevuto **specifico incarico**, sulla veridicità delle dichiarazioni stesse e quindi **alcuna sua responsabilità** per invalidità dell'atto derivante da loro inidoneità (**N.B. Fattispecie avente a oggetto una scrittura privata autenticata)**

Il contratto d’opera notarile

Legittimità atti amministrativi in materia urbanistica (Cass. pen. 21.10.2010, n. 37601)

Tra i doveri di informazione e conoscenza che il terzo acquirente è tenuto ad adempiere con la necessaria diligenza per dimostrare di aver acquistato in buona fede rientra, da un lato, la conoscenza o conoscibilità degli oneri non apparenti che gravano sulla res, non dichiarati in contratto dal compratore, al fine dell'esperibilità dell'actio quanti minoris e, dall'altro, l'onere di esaminare la cosa prima dell'acquisto; del resto, **il dovere del notaio rogante di assistenza alla parte non può dilatarsi, in difetto di previsione di legge, fino a delegargli un sindacato di legittimità degli atti amministrativi: ne consegue che la parte non può legittimamente fare affidamento, per escludere l'inottemperanza al proprio dovere di diligenza, sulla qualità e professionalità del notaio.**

Il contratto d’opera notarile

Legittimità atti amministrativi in materia urbanistica (Cass. pen. 21.10.2010, n. 37601)

Tra i doveri di informazione e conoscenza che il terzo acquirente è tenuto ad adempiere con la necessaria diligenza per dimostrare di aver acquistato in buona fede rientra, da un lato, la conoscenza o conoscibilità degli oneri non apparenti che gravano sulla res, non dichiarati in contratto dal compratore, al fine dell'esperibilità dell'actio quanti minoris e, dall'altro, l'onere di esaminare la cosa prima dell'acquisto; del resto, **il dovere del notaio rogante di assistenza alla parte non può dilatarsi, in difetto di previsione di legge, fino a delegargli un sindacato di legittimità degli atti amministrativi: ne consegue che la parte non può legittimamente fare affidamento, per escludere l'inottemperanza al proprio dovere di diligenza, sulla qualità e professionalità del notaio.**

Il contratto d’opera notarile

Abitabilità
(Cass. 21.6.2012, n. 10296)

(Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva escluso l'inadempimento del notaio con riferimento al contratto di prestazione d'opera professionale, ritenendo lo stesso notaio in grado di percepire, in base ai titoli di provenienza, la mancata consonanza dell'immobile compravenduto rispetto ai vincoli imposti in un atto d'obbligo intercorso tra il costruttore ed il Comune, e perciò tenuto a sollecitare l'attenzione delle parti stipulanti su detta situazione).

Il contratto d’opera notarile

Violazione obbligo di informazione
(App. Bologna 27.11.2008, n. 3021)

Incorre in responsabilità contrattuale il notaio che, per **omessa violazione del dovere di informazione** esistente nei confronti del cliente (relativo, nel caso di specie, alla mancata iscrizione nel registro delle imprese di un atto di cessione di quote di socio accomandatario) abbia impedito al medesimo di realizzare uno degli effetti legittimamente riconducibili all’operazione negoziale posta in essere.

Il contratto d’opera notarile

Trascrizione e contratto d’opera
(Cass. 21.6.2012, n. 10297)

Qualora le parti, pur avvertite dal notaio dell'obbligo di trascrivere l'atto, abbiano escluso la trascrizione o disposto che essa avvenga in ritardo, tanto nel caso di previsione della esenzione del notaio da responsabilità, quanto in mancanza di tale espressa esenzione, deve escludersi che al professionista possa addebitarsi una responsabilità per il danno subito in conseguenza della mancata o tardiva trascrizione, atteso che il comportamento del notaio è stato da loro consentito e anzi, sul piano del contratto di prestazione d'opera, imposto.

Il contratto d’opera notarile

Trascrizione e contratto d’opera (Cass. 21.6.2012, n. 10297)

[A] llorquando siano le parti a chiedere al notaio di **non trascrivere** un atto che dovrebbe essere trascritto o di **ritardare la trascrizione oltre il termine di trenta giorni** posto nell'interesse del fisco e la richiesta sia trasfusa direttamente nell'atto divenendo parte dell'accordo negoziale, si verifica una situazione per cui il notaio roga in parte qua un atto che, nella ricostruzione del significato della trascrizione appena sopra sostenuto si deve configurare come un **atto proibito dall'ordinamento** alla stregua della L. n. 89 del 1913, art. 28, n. 1, **sia se considerato dal punto di vista delle parti** (cioè come clausola dello stesso accordo da esse stipulato, che le obbliga a non procedere alla trascrizione o a ritardarla), **sia se considerato dal punto di vista del notaio** (cioè come atto volto ad esentare il notaio dall'obbligo a suo carico).

Il contratto d’opera notarile

Ritardata trascrizione
(CO.RE.DI. Lombardia 2014)

Il Notaio è tenuto per tutti gli atti a procedere tempestivamente e comunque entro i limiti previsti dalle vigenti disposizioni, allo svolgimento delle varie formalità di registrazione, trascrizione/iscrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e comunque non è giustificabile il sistematico ricorso agli ultimi giorni disponibili.
Nemmeno l'eventuale mancata corresponsione da parte del cliente delle somme necessarie al pagamento delle imposte dovute sugli atti legittima il Pubblico Ufficiale (che non si sia avvalso della facoltà di rifiutare la stipula) a non registrare nel più breve tempo possibile l'atto e/o a non versare le relative imposte.

Il contratto d’opera notarile

- ✓ Asimmetria informativa
- ✓ Adverse selection
- ✓ Fiducia

Il contratto d’opera notarile

Definizione dell’ambito “legale” della prestazione notarile (“servizi principali” o “carta dei servizi”)
Individuazione di eventuali “servizi accessori”

Il contratto d’opera notarile

- Corrispondenza biunivoca tra *costo* del servizio e *contenuto* del servizio
- Stabilire *prima* il contenuto e, *poi*, il costo
- La comparazione dei costi nulla esprime se non si conosce il *contenuto* del servizio
- Obbligo di trasparenza: dal dovere di “**far conoscere**” al dovere di “**far comprendere**” (unilaterale: dal notaio alle parti)
- Obbligo di informazione (bilaterale: dovuto da entrambe le parti)

Il contratto d’opera notarile

Art. 2, comma 2, codice del consumo

Ai consumatori ed agli utenti sono riconosciuti come fondamentali i diritti:

…

c) ad una adeguata informazione …;

…

e) alla correttezza, alla trasparenza ed all'equità nei rapporti contrattuali;

Il contratto d’opera notarile

- ✓ Ciò che eccede rispetto al contenuto **legalmente obbligatorio** è da ritenersi “servizio accessorio”
- ✓ Il “servizio accessorio” deve avere, quindi, un costo aggiuntivo
- ✓ Individuazione di un'attività legalmente obbligatoria cui **tutti** sono tenuti

Il contratto d’opera notarile

Qualità della prestazione notarile

(Cass. 17.4.2013, n. 9358; Cass. 23.4.2013, n. 9793)

In tema di illeciti disciplinari dei notai, pur essendo venuta meno, per effetto dell'art. 2 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223(convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248), nonché degli artt. 9 e 12 del d.l. 24 gennaio 2012, n. 1 (convertito dalla legge 24 marzo 2012, n. 27), l'automatica sanzionabilità della condotta del ***notaio*** che offra la propria prestazione per compensi più contenuti rispetto a quelli previsti dalla tariffa notarile, **la tutela deontologica del decoro della professione in ipotesi di indiscriminate politiche di ribassi**, non più affidata ad una rigida equiparazione dei corrispettivi, **non priva di rilevanza, sul medesimo piano disciplinare, i comportamenti concorrenzialmente scorretti o predatori,** né le attività serialmente prestate di accaparramento della clientela, che incidano sulla **qualità delle prestazioni rese**.

Il contratto d’opera notarile

Qualità della prestazione notarile
(Cass. 17.4.2013, n. 9358; Cass. 23.4.2013, n. 9793)

Eccezionale novità dell’orientamento giurisprudenziale che è prevalso (va oltre , precisando meglio, Cass. 14.2.2013, n. 3715)

Orientamento tradizionale in tema di riduzione dei compensi (Cass. 20.12.2007, n. 26961)

Superamento netto di Cass. 15.4.2008, n. 9878 in tema di inderogabilità delle tariffe e diritto comunitario

Richiamo di CGUE 24.5.2008, causa C-50/08 in tema di partecipazione diretta del notariato all’esercizio di pubblici poteri

Richiamo del d.l. 24.1.2012, n. 1, conv. in l. 24.3.2012, n. 27 (artt. 9 – tariffe - e 12 – estensione territoriale)

Il contratto d’opera notarile

Qualità della prestazione notarile

(Cass. 17.4.2013, n. 9358; Cass. 23.4.2013, n. 9793)

La difesa del notaio non può più essere affidata alla tariffa
Equilibrio tra “professionalità” e “regime dei compensi”:

- no condotte concorrenzialmente **scorrette**;
- no prezzi **predatori;**
- verifica **personalità, territorialità, qualità, adeguatezza, congruità** tra quanto attestato e **tempi** di preparazione, spiegazione e formalizzazione dell’atto

Il contratto d’opera notarile

Proposta

Il contratto d’opera professionale **<u>scritto</u>**

Il contratto d’opera notarile

Art. 9, c. 4, d.l. 24.1.2012, n. 1

Il compenso per le prestazioni professionali è pattuito, nelle forme previste dall'ordinamento, al momento del **conferimento dell'incarico professionale**. Il professionista deve rendere noto al cliente il grado di **complessità dell'incarico**, fornendo tutte le **informazioni** utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento fino alla conclusione dell'incarico e deve altresì indicare i dati della polizza assicurativa per i danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale. In ogni caso la misura del compenso è previamente resa nota al cliente con un **preventivo di massima**, deve essere adeguata all'importanza dell'opera e va pattuita indicando per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese, oneri e contributi.

Il contratto d’opera notarile

Art. 1, c. 6, d.m. 20.7.2012, n. 140

L'assenza di **prova del preventivo di massima** di cui all’articolo 9, comma 4 terzo periodo del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, costituisce elemento di **valutazione negativa** da parte dell’organo giurisdizionale per la liquidazione del compenso.

Il contratto d’opera notarile

Effetti della stipula del contratto d’opera

- ✓ Trasparenza del compenso
- ✓ Tracciabilità fiscale
- ✓ Efficacia probatoria del credito
- ✓ Limitazione della responsabilità

Il contratto d’opera notarile

PRE-STIPULAZIONE

- ✓ Colloqui preliminari per l’esame del caso
- ✓ Consulenza fiscale (es. imposta di registro e Iva, imposta sulle donazioni e successioni, Irpef, agevolazioni, detrazioni, credito d’imposta, rivalutazioni, plusvalenze)

Il contratto d’opera notarile

ISTRUTTORIA

- **Ispezioni ipotecarie** ventennali (v. DL 78/2010)
- **Visure catastali** storiche (sugli intestatari)
- Visure registro imprese (in caso di società o imprese)
- Verifica della documentazione anagrafica delle parti e della **legittimazione a disporre**
- Verifica dell’oggetto del contratto (su documentazione fornita dalle parti)
- Esame della **documentazione urbanistica** e dell’eventuale **domanda di condono edilizio**, con riscontri su documenti forniti dalle parti, ai fini della **commerciabilità**
- Esame dei **titoli diretti di provenienza** forniti dalle parti (atti notarili,
- successioni, ecc.)
- **Informazioni** sulle norme in materia di **prelazione legale** (beni culturali, terreni agricoli, immobili commerciali, coeredi)

Il contratto d’opera notarile

CONTRATTO

- ✓ Redazione contratto, con l’inserimento di tutte le clausole e le menzioni obbligatorie richieste dalla legge
- ✓ Descrizione dei mezzi di pagamento indicati dalle parti nei casi previsti dalla legge
- ✓ Descrizione dei mezzi di pagamento indicati dalle parti in presenza di mediazione immobiliare

Il contratto d’opera notarile

POST-STIPULAZIONE

- ✓ Registrazione fiscale
- ✓ **Trascrizione** nei registri immobiliari e **voltura catastale**
- ✓ Ritiro nota di trascrizione e controllo esito voltura catastale
- ✓ Consegna di copia autentica dell’atto e della nota di trascrizione
- ✓ Consegna/Spedizione fattura

Il contratto d’opera notarile

- ✓ Preventivo “di massima”
- ✓ Termini e condizioni generali del contratto d’opera
- ✓ Lettera di incarico con allegata descrizione dei servizi

Il contratto d’opera notarile

Per concludere: i parametri e il contratto d’opera
(d.m. 20.7.2012, n. 140, modificato dal d.m. 2.8.2013, n. 106)

Art. 30, comma 1-bis

L'attività notarile si articola in tre fasi: **fase istruttoria; fase di stipula; fase successiva alla stipula**. Nella fase istruttoria sono comprese, **a titolo di esempio**, le seguenti attività: studio della fattispecie, analisi delle implicazioni fiscali relative all'atto, verifiche prescritte dalla normativa antiriciclaggio, verifica della corretta esecuzione delle formalità pubblicitarie e della inesistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli all'atto; nella fase di stipula rientrano, **a titolo di esempio**: controllo di legalità del contenuto dell'atto, controllo della validità delle procure, verifica del versamento necessario dei conferimenti in danaro in caso di costituzione di società di capitali; nella fase successiva alla stipula, sono comprese, **a titolo di esempio**: registrazione dell'atto con versamento delle imposte dovute previa liquidazione, esecuzione e cura delle formalità ipotecarie e catastali con relative volturazioni, redazione delle denunce e richiesta delle notifiche previste dalle leggi speciali.

Il contratto d’opera notarile

Grazie per l’attenzione