

LA RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE DEL NOTAIO OLTRE  
I CONFINI DEL CONTRATTO

*THE NOTARY'S PROFESSIONAL LIABILITY BEYOND THE  
BOUNDARIES OF THE CONTRACT*

*Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 18, febrero 2023, ISSN: 2386-4567, pp. 1810-1829*



Giuliano  
MATTACE

ARTICOLO CONSEGNATO: 13 de octubre de 2022

ARTICOLO APPROBATO: 5 de diciembre de 2022

**ABSTRACT:** Il notaio ben può, con un comportamento non tollerato dall'ordinamento giuridico, arrecare un danno ai suoi clienti e a terzi soggetti nell'esercizio della sua attività professionale. Tutto ciò premesso, sotto il vigore del vecchio codice civile del 1865, si sosteneva la non possibile configurabilità dell'attività notarile all'interno del modello contrattuale ogni volta in cui riguardava lo svolgimento di una funzione pubblica. Solo successivamente si è giunti alla tesi della natura contrattuale della responsabilità del notaio. Occorre aggiungere che quello della responsabilità dei professionisti intellettuali è, nel panorama del diritto civile, un tema classico: esso si pone come una singolare situazione tra diritto privato, diritto pubblico e regole di autodisciplina personale di volta in volta previste.

**PAROLE CHIAVE:** Responsabilità civile; Notaio; diligenza professionale; contratto d'opera professionale.

**ABSTRACT:** *The notary may well, by conduct not tolerated by the legal system, cause damage to his clients and third parties in the performance of his professional activity. This being said, under the old Civil Code of 1865, it was argued that the notary's activity could not be configured within the contractual model whenever it concerned the performance of a public function. It was only later that the thesis of the contractual nature of the notary's liability was arrived at. It is only appropriate to add that the liability of intellectual professionals is a classic theme in civil law. It arises as a singular situation between private law, public law and the rules of personal self-discipline provided for from time to time. That is why a subject of such complexity deserves to be prudently examined.*

**KEY WORDS:** *Civil responsibility; Notary; Professional diligence; Professional work contract.*

**SOMMARIO.- I. INQUADRAMENTO DELLA PROBLEMÁTICA. - II. CONTRATTI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE E RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO. - III. DOVERI PROFESSIONALI DEL NOTAIO E OBBLIGO RISARCITORIO. - IV. LA RESPONSABILITÀ CIVILE DEL NOTAIO PER TARDIVA TRASCRIZIONE DI UN ATTO ALLA LUCE DELLA NUOVA DISCIPLINA DEPOSITO-PREZZO. - V. L'INFORMAZIONE DELL'ACQUIRENTE: RUOLO E RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO. - VI. CONCLUSIONI.**

## I. INQUADRAMENTO DELLA PROBLEMÁTICA.

Il notaio<sup>1</sup> ben può, con un comportamento non tollerato dall'ordinamento giuridico, arrecare un danno alle parti (sue clienti) e a terzi soggetti nell'esercizio della sua attività professionale<sup>2</sup>.

Tutto ciò premesso, sotto il vigore del vecchio codice civile del 1865, si sosteneva la non possibile configurabilità dell'attività notarile all'interno del modello contrattuale ogni volta in cui riguardava lo svolgimento di una funzione pubblica.

Solo successivamente si è giunti alla possibilità di configurare la natura contrattuale della responsabilità del notaio<sup>3</sup>.

E' appena il caso di aggiungere che quello della responsabilità dei professionisti intellettuali è, nel panorama del diritto civile, un tema classico<sup>4</sup>.

1 Nell'Art. 1 del Codice Europeo di Deontologia Notarile si legge che: "il notaio è un pubblico ufficiale delegato dall'autorità dello Stato ad attribuire agli atti di cui è autore il carattere di autenticità, assicurandone al contempo la conservazione, l'efficacia probatoria e la forza esecutiva. Al fine di garantire alla propria attività la necessaria indipendenza, il notaio la esercita nell'ambito di una libera professione che comprende tutte le attività giuridiche non contenziose. Il suo intervento, tanto per la consulenza che fornisce in modo imparziale ma attivo alle parti, come per la redazione del documento autentico che ne è il risultato, conferisce all'utente del diritto la sicurezza giuridica che questi ricerca. Sicurezza che è tanto meglio garantita in quanto il notaio è un giurista di alta qualificazione universitaria che accede alla sua professione a seguito di un concorso pubblico nazionale, e che la svolge secondo rigorose norme disciplinari, sotto il permanente controllo dell'autorità pubblica e grazie ad una dislocazione geografica che permette di ricorrere ai suoi servizi nell'intero territorio nazionale. Infine, l'intervento del notaio, che prevede possibili liti, costituisce un elemento indispensabile per una buona amministrazione della giustizia".

2 PONZANELLI, V.: "Responsabilità civile del professionista", *Nuova giur. civ. comm.*, 2019, p. 519 ss.

3 Per un inquadramento generale sulla responsabilità civile del notaio si veda il recente lavoro di ANDRINI, M. C.: "Scienza e responsabilità nella vita del notaio. Parte prima-La responsabilità professionale del Notaio", *Vita notarile*, 2021, fasc. 1, p. 5 ss.

4 PERLINGIERI, P.: *Il ruolo del notaio nella formazione del regolamento contrattuale*, Jovene, Napoli, 1976, p. 2 ss.; l'autore sottolinea come: "Il ruolo del notaio, come quello di ogni operatore del diritto, ha una sua rilevanza anche storica e va studiato nel contesto sociale di cui è parte. Come ogni operatore del diritto, come ogni giurista, il notaio è non soltanto interprete ma anche soggetto che deve operare secondo legge. L'affermazione rientra in una concezione, positivista storica, che soprattutto la categoria dei notai ha sempre difeso.

Attualmente il regolamento contrattuale va sottoposto, oltre che al giudizio di liceità richiesto dalla legge, anche ad un giudizio di meritevolezza. In questa prospettiva il notaio non è soltanto un esecutore, un traduttore della volontà delle parti ma è anche un soggetto che esprime un giudizio di meritevolezza sull'atto vincolante per il successivo comportamento: ricevere o no l'atto. In questo la funzione notarile

### • Giuliano Mattace

Dottorando di ricerca di Diritto dei consumi, Universidad de Salamanca e Università di Perugia  
giulianomattace@gmail.com

Nel caso del notaio questo si pone in una singolare situazione tra diritto privato, diritto pubblico e regole di autodisciplina personale di volta in volta previste<sup>5</sup>.

Motivo per il quale una tematica di tale complessità merita di essere prudentemente esaminata.

Più nello specifico bisogna rilevare come la responsabilità civile del notaio sia di tipo esclusivamente contrattuale nei confronti delle parti e di tipo esclusivamente extracontrattuale nei confronti dei terzi.

La responsabilità del notaio nei confronti delle parti, secondo la giurisprudenza dominante, si inquadra perfettamente in quella di tipo contrattuale per colpa<sup>6</sup> o dolo.

Ciò significa che la fonte dell'obbligo prestazionale che sorge per il notaio verso le parti sue clienti è rinvenibile nel contratto con esse stipulato, il quale pone il cliente nella condizione di godere dell'aspettativa di ricevere dal notaio una completa assistenza per quanto attiene al negozio giuridico che desiderano compiere.

In altri termini la prestazione notarile è tipicamente di mezzi e mai di risultato, ma, una volta indagata la volontà delle parti, il notaio deve predisporre e impegnare i mezzi di cui dispone in vista del conseguimento, nel rispetto dei limiti posti dall'ordinamento, del risultato da loro voluto.

Inoltre, la sua attività non può di certo ridursi ad una passiva registrazione delle dichiarazioni delle parti, ma deve estendersi a tutte quelle attività preparatorie che, se adeguatamente poste in essere, evitano il prodursi di rischi concreti per le parti.

Infatti, ex art. 28 l. n., il notaio è tenuto ad assicurarsi personalmente circa l'esistenza di tutte le condizioni atte a garantire ai contraenti l'esatta produzione di tutti gli effetti giuridici che essi desiderano conseguire con il negozio stesso<sup>7</sup>.

Riferendosi ad esempio, alla circolazione immobiliare,<sup>8</sup> quando al notaio è richiesto di svolgere la sua attività al fine di un trasferimento immobiliare egli ha

---

travalcata di molto quella di un libero professionista, perché si identifica con una funzione di controllo dell'attività privata; ciò è però possibile nella misura in cui il notaio riesce a realizzare la terzietà”.

5 PALAZZO, M.: “Profili costituzionali della funzione notarile”, *Notariato*, III, 2022, p. 213 ss.

6 AMENDOLAGINE, V.: “L'accertamento della colpa professionale del notaio nei confronti dell'acquirente di bene immobile per violazione degli obblighi di informazione”, *Giur. merito*, 2005, p. 2564 ss.

7 PETRELLI, G.: “Atti espressamente proibiti dalla legge e orientamenti giurisprudenziali e dottrinali”, *Riv. not.*, 1997, p. 1228 ss.

8 Per quanto riguarda la tematica della circolazione degli immobili in corso di costruzione si rinvia alla ampia produzione scientifica di MEZZASOMA, L.: *Il “consumatore” acquirente di immobili da costruire fra diritto al*

l'obbligo di procedere preventivamente e senza l'obbligo di un incarico specifico alle visure catastali ed ipotecarie allo scopo di individuare il bene oggetto della pattuizione giudiziale e di verificarne la disponibilità.

Se a seguito delle risultanze delle ricerche così condotte risulta che il bene di cui trattasi è ipotecato, pignorato o sottoposto a vincoli giuridici di sorta, il notaio deve prontamente informare la parte acquirente per renderla debitamente edotta sul punto, in ragione della asimmetria informativa circa lo stato effettivo della res.

Fondamentale è soprattutto l'indagine sulla colpa.

Qui la valutazione del comportamento del notaio, ad onta anche dell'investitura di pubblico ufficiale, della quale egli ha sì gli onori ma anche gli oneri, deve essere condotta, non solo in base alle disposizioni del codice civile e della legislazione di riferimento in tema di prestazioni di opera intellettuale, ma anche e soprattutto in base alle norme previste dell'ordinamento del notariato<sup>9</sup>.

Concretamente si tende a risolvere il problema della responsabilità civile ricorrendo alle figure speciali e solo in un secondo momento si ricorre alla colpa alla stregua di un criterio finale di imputazione per tutti i danni ingiusti derivanti da fatti che non trovano la loro disciplina in una fattispecie legale tipica della responsabilità<sup>10</sup>.

Di tal che, l'apprezzamento del giudice sulla sussistenza della colpa si risolve in un giudizio di fatto insindacabile in sede di legittimità.

Peraltro, posto che ex art. 43 c.p. la colpa professionale può consistere anche nell'imperizia, seguendo il formante giurisprudenziale, possiamo affermare che essa corrisponde senz'altro alla situazione in cui un professionista agisce pur sapendo di non esser capace ad operare.

Naturalmente costituisce imperizia anche la mancata applicazione delle cognizioni generali e fondamentali attinenti all'esercizio della professione.

La responsabilità del professionista per i danni causati nell'esercizio del suo lavoro postula la violazione dei doveri ad esso inerenti, tra i quali quello della diligenza che, a sua volta, va valutato con riguardo alla natura dell'attività concretamente realizzata.

---

*risparmio e diritto all'abitazione*, Esi, Napoli, 2008, *passim*; Id: "La tutela degli acquirenti di immobili da costruire: i recenti interventi legislativi e giurisprudenziali", *Corriere giuridico*, 2019, p. 113 ss.

9 Per una panoramica generale v. GENGHINI, L.: *La forma degli atti notarili*, Cedam, Padova, 2021.

10 BUSNELLI, F. D.: "La parabola della responsabilità civile", *Riv. critica dir. priv.*, 1988, p. 649 ss.

Ovviamente si tratta, qui, dell'attività che forma oggetto della preparazione professionale del soggetto che la pone in essere.

L'operato professionale del notaio coinvolge tutto il diritto civile, il diritto societario, il diritto tributario, la disciplina delle successioni *mortis causa* e il diritto internazionale privato.

In questa sede, vista l'ampiezza della materia, la trattazione sarà circoscritta alla responsabilità del notaio nell'ambito contrattuale.

Iniziamo con ordine. Quella del notaio è, nel panorama delle professioni intellettuali,<sup>11</sup> una realtà non paragonabile ad altre di sorta: il notaio infatti è sia un pubblico ufficiale dello Stato che un libero professionista<sup>12</sup>.

L'art. 1 l. n. recita al primo comma: "I notari sono pubblici ufficiali istituiti per ricevere gli atti tra vivi e di ultima volontà, attribuire loro pubblica fede, conservarne il deposito, rilasciarne le copie, i certificati e gli estratti".

Ciò detto, occorre evidenziare la funzione eminentemente documentale e certificativa del notaio atta alla tutela della pubblica fede basata a sua volta sulla esatta ed imparziale rappresentazione della volontà manifestata dalle parti che ad egli si affidano<sup>13</sup>.

Il notaio ben può, con un comportamento non tollerato dal nostro ordinamento giuridico, arrecare un danno alle parti (sue clienti) e ai terzi nell'esercizio della sua attività professionale.

Ciò che caratterizza il contratto d'opera intellettuale, *genus* in cui si inquadra la prestazione resa dal notaio, è il fatto che questo assume un'obbligazione di mezzi: oggetto della sua prestazione, vale a dire, non è procurare al cliente il raggiungimento di un certo obiettivo, bensì il tenere un comportamento attento e diligente, nei limiti delle proprie competenze<sup>14</sup>.

---

11 L'emersione di sempre nuove figure professionali e la sempre più marcata specializzazione all'interno delle stesse induce certo a guardare non più al professionista, bensì alle singole figure professionali: dall'ingegnere al medico, dall'architetto allo psicologo, dall'avvocato al revisore dei conti, dal notaio al consulente del lavoro, dal professionista "attestatore" al professionista *rater*. Un tale fenomeno di frantumazione della figura del professionista in differenti figure professionali certamente dissuade da una *reductio ad unum* delle regole di formazione giurisprudenziale nel quadro di un modello unitario di responsabilità professionale, di cui referente esclusivo sia il «professionista intellettuale», diversamente induce ad una analisi in termini di valorizzazione delle specificità che differenziano le responsabilità dei singoli professionisti.

12 ZANELLI, P.: "Il notaio tra forme e formule", *Notariato*, I, 2022, p. 55 ss.

13 CARRATO, A.: "Il dovere di imparzialità del notaio", *Notariato*, 2020, fasc. V, p. 508 ss.; FAUSTINELLA, F.: "Il notaio diligente valuta solo i rischi prevedibili: un revirement giurisprudenziale?", *La Nuova Giurisprudenza Civile Commentata*, 2020, p. 41 ss.

14 Cfr. BUCCIANTE, E.: "Responsabilità del notaio per violazione del dovere di buona fede nell'esecuzione del contratto d'opera professionale", *Foro italiano*, V, 2022, c. 1697 ss.

Quello che viene richiesto al notaio consiste nel prestare alle parti una collaborazione tecnico professionale, provvedendo, usando la sua esperienza e preparazione, alla stipula di un atto che traduca la volontà dei contraenti nello strumento negoziale tecnicamente idoneo, affinché gli stessi possano ottenere il risultato che si prefiggono, senza essere però responsabile per il mancato raggiungimento del risultato stesso<sup>15</sup>.

Tale concetto risulta chiaramente in numerose pronunce giurisprudenziali tra le quali, su tutte, un cenno merita la sentenza della Cassazione civile 18 maggio 2017, n. 12482<sup>16</sup>.

Nella sentenza *de quo* viene individuato da parte dei giudici un contenuto specifico, che allo stesso tempo connota il grado di diligenza esigibile, consistente nell'adattamento dell'atto notarile, nella sua fase preparatoria, nel suo contenuto, alle esigenze delle parti, cui deve essere assicurato, tramite il corretto utilizzo delle conoscenze appartenenti al notaio, il raggiungimento del risultato voluto, senza che, per ciò solo, possa sostenersi che l'obbligazione del professionista assuma il carattere dell'obbligazione di risultato<sup>17</sup>.

Pertanto, per i motivi sopra citati, è possibile ritenere che fra gli obblighi del notaio, connessi all'esercizio delle sue funzioni, vi sia anche quello di assistenza ai clienti, fornendo loro adeguata consulenza giuridica e informazione<sup>18</sup>, adottando tutti gli accorgimenti necessari per rogare un atto che sia il più idoneo ed economico possibile per la realizzazione degli interessi perseguiti dalle parti.

Inoltre, si ritiene che sussista in capo al notaio anche il dovere di informare il cliente in ordine alla disciplina fiscale dell'atto che gli viene richiesto di stipulare, sulla base della conoscenza della normativa in materia, come è lecito attendersi da un professionista preparato.

In assenza di tali informazioni, egli risponde per i danni che il cliente abbia subito per effetto della mancata fruizione dei benefici fiscali e sempre che non sia possibile per il contribuente, ottenere il rimborso dell'imposta pagata.

---

15 RIZZUTI, M.: "La responsabilità del notaio e il dovere di consiglio", *Corriere giur.*, 2018, p. 1391ss.; MONTICELLI, S.: "Vendita immobiliare ed obblighi d'informazione dei professionisti incaricati", *Rass. dir. civ.*, 2017, p. 937 ss. ed in *Scritti in onore di Vito Rizzo. Persona, mercato, contratto e rapporti di consumo*, II, Esi, Napoli 2017, p. 1351 ss.

16 Cass. civ. 18 maggio 2017, n. 12482, *DeJure online*.

17 Occorre evidenziare come l'operato del notaio non si esaurisce al momento della stipula ma perdura anche successivamente con i c.d. adempimenti *post stipula*. Si pensi ad esempio all'obbligo di registrare un atto notarile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

18 LENZI, R.: "La metamorfosi della funzione notarile nella lente del dovere di informazione", *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, p. 761 ss.

In ogni caso, l'obbligo di consulenza in capo al notaio non può mai spingersi fino a ricomprendere i profili di opportunità economica e convenienza dell'operazione, in quanto ciò non rientra nelle sue competenze; così come egli non può sindacare i motivi che inducono le parti a rogare un certo atto.

Né il notaio può essere chiamato a rispondere, ad esempio, della non veridicità della dichiarazione, resa dalla parte venditrice, di aver provveduto a saldare il debito garantito da ipoteca sull'immobile, in quanto non rientra tra le attribuzioni del notaio la funzione accertativa a fronte di una espressione del potere valutativo della parte contraente, alla quale solo spetta di apprezzare il rischio dell'operazione negoziale.

Gli unici limiti dati all'attività del notaio sono solo quelli che discendono dalla legge, ed in primo luogo dall'art. 28 l. n., che gli fa divieto di ricevere atti contrari alla legge.

Prolifica è la produzione giurisprudenziale in tema di omessa verifica e di informazione, da parte del notaio, dello stato di libertà o meno dell'immobile.

Quand'anche sia stato esonerato dalle visure, seguendo quella parte minoritaria della dottrina che lo ritiene ancora oggi possibile, si è ulteriormente sottolineato che il notaio, che sia a conoscenza o che abbia anche solo il sospetto della sussistenza di un'iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile oggetto di compravendita (a suo rogito), deve in ogni caso informare le parti, essendo tenuto all'esecuzione di un contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata ex art. 1176 c.c., comma 2, e della buona fede.

Ne consegue che l'inosservanza di detti obblighi dà luogo a responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale, a nulla rilevando che la legge notarile non faccia riferimento a tale responsabilità, posto che essa si fonda sul contratto di prestazione d'opera professionale.

In relazione alla suddetta inosservanza il notaio non può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 c.c. con riferimento al caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, in quanto tale inosservanza è riconducibile a negligenza o imprudenza, cioè alla violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ex art. 1176 cc., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve, essendo inapplicabile l'art. 2236 c.c.

L'obbligazione in questione, peraltro, vincola il notaio non soltanto nei confronti del proprio cliente, ma anche a titolo di contatto sociale.



## II. CONTRATTI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE E RESPONSABILITA' DEL NOTAIO.

Particolare rilevanza assume la diligenza richiesta al notaio in riferimento alla disciplina edilizia ed urbanistica nei contratti di trasferimento immobiliare<sup>19</sup>.

Occorre ricordare, rispetto a quest'ultimo genere di prescrizioni, la previsione dell'invalidità del negozio circolatorio di fabbricati *inter vivos* nei casi in cui questi non risultino essere regolari dal punto di vista del diritto urbanistico<sup>20</sup> (in particolare, gli artt. 46 D.P.R. n. 380 del 2001 e l'art. 40 l. 28 febbraio 1985, n. 47)<sup>21</sup>.

Quanto ai terreni, occorre far riferimento all'art. 30 t.u. edilizia, norma che disciplina il trasferimento di terreni.

La disposizione mira a ostacolare la costruzione di opere comportanti trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni senza la prescritta autorizzazione o in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici o di legge e, in particolare, quando detta trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e il trasferimento del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Occorre precisare, in relazione al trasferimento di terreni come la parte venditrice debba essere sempre garante, in ogni caso, della corrispondenza alla realtà, al momento del rogito, del certificato di destinazione urbanistica.

Il venditore deve al momento dell'atto effettuare un controllo della perdurante esattezza del certificato ed effettuare, ove sia intervenuto un mutamento, una nuova domanda di rilascio del certificato.

19 CARRABBA, A. A.: "Dinamiche negoziali e trasferimento di aree edificabili", *Riv. not.*, V, 2019, p. 1299 ss.

20 Si tenga presente che dal 2010 parlando di disciplina urbanistica occorre considerare non solo la dichiarazione c.d. urbanistica ma anche la c.d. conformità catastale. Infatti il comma 1-bis dell'art. 29 L. 27 febbraio 1985, n. 52 (recante Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari), norma introdotta dall'art. 19, comma 14, d.l. 31 maggio 2010, n. 78, secondo la quale "gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

21 SILQUINI CINELLI, L.: *La responsabilità civile del notaio*, Ipsoa, Milano, 2009, p.105 ss.

L'autore rileva come nell'alveo dell'ordinamento giuridico italiano non vi è settore normativo così complicato come quello concernente l'urbanistica e l'edilizia. Esso, difatti, sconta il caro prezzo di una confusione legislativa perpetuata con indebita osservanza per molti anni che, ad ogni buon conto si è mossa nel suo lento procedere sulla base di intenti il più delle volte superficiali.

Ebbene, in tale contesto il notaio riveste istituzionalmente un ruolo di garanzia, ossia di controllo sostanziale della regolarità urbanistica degli immobili che circolano tramite il suo ministero?

Da un punto di vista deontologico il principio deontologico n. 44 stabilisce che “costituisce comportamento deontologicamente scorretto la sistematica inosservanza dei protocolli dell’attività notarile approvati dal Consiglio Nazionale del Notariato ai fini dell’adozione di adeguate misure a garanzia della qualità della prestazione”.

Come è noto, i protocolli dell’attività notarile sono un insieme di regole cui il notaio è tenuto a conformare la propria prestazione al fine di rispondere adeguatamente, con l’adozione di misure idonee a promuovere e garantire la qualità del suo operato, all’esigenze che l’ordinamento intende soddisfare con il suo intervento.

In altri termini ci troviamo di fronte ad una serie di norme comportamentali e procedurali emanate dal Consiglio Nazionale, le quali determinano il contenuto minimo dell’operato del notaio.

La valenza disciplinare di tali regole, trasfuse nel codice deontologico, risulta evidente dall’art. 147 l. n., che prevede la possibilità di comminare la sanzione della destituzione al notaio che viola in maniera non occasionale le norme deontologiche.

Si pensi che come ben due dei protocolli esistenti si occupano della materia urbanistica.

Il protocollo n. 12 detta una serie di regole di condotta che il notaio è tenuto ad osservare nel ricevere gli atti pubblici previsti dall’art. 46 t.u. edilizia e stabilisce che, in tutte le ipotesi in cui, a pena di nullità<sup>22</sup> dell’atto, è richiesta la menzione della dichiarazione della parte alienante o condividente in ordine alla sussistenza dei requisiti urbanistici, il notaio debba informare le parti circa le conseguenze connesse alla violazione delle norme a presidio della tutela urbanistica ed edilizia e sulle conseguenze in caso di dichiarazioni mendaci o incomplete relative alla sussistenza dei requisiti urbanistici ed edilizi degli immobili negoziati.

Il protocollo n. 13 è invece dedicato alla normativa urbanistica in materia di terreni e prevede una serie di regole di condotta che il notaio è tenuto ad osservare nel ricevere gli atti previsti dall’art. 30 t.u. edilizia.

---

22 MONTICELLI, S.: “Il sistema delle nullità contrattuali e la funzione notarile”, *Notariato*, VI, 2010, p. 686 ss.; NIGRO, M.: “Il notaio nel diritto pubblico”, *Riv. not.*, 1979, p. 115 ss.

Anche in tal caso si prevede il dovere del notaio di informare le parti sulle conseguenze giuridiche della lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio, nei casi in cui l'operazione presenti elementi di incongruità in relazione agli elementi che possono evincersi dalla definizione di lottizzazione abusiva.

Vige, infine, la stessa regola di cui al protocollo n. 12 circa la verifica dei titoli di provenienza degli immobili.

La giurisprudenza in materia appare fedele al consolidato orientamento di legittimità,<sup>23</sup> secondo il quale non sussiste alcun obbligo giuridico a carico del pubblico ufficiale rogante di verificare la corrispondenza al vero di quanto dichiarato dal venditore circa la conformità del bene venduto con gli strumenti urbanistici.

In conclusione, può affermarsi che il controllo del notaio circa la regolarità urbanistica degli immobili non è certamente previsto dalla legge; d'altra parte si tratterebbe di un controllo tecnico che il notaio in quanto tale non sarebbe in grado di svolgere.

In presenza di una dichiarazione regolare, con la quale il venditore fornisce dettagliate notizie della storia urbanistica dell'immobile, il notaio non potrà rifiutarsi di rogitare.

Peraltro, non sono pochi i notai italiani che si affidano ad un tecnico di fiducia al fine di svolgere tutte quelle indagini urbanistiche necessarie relative agli immobili del cui trasferimento sono incaricati.

In base alla relazione di tale professionista, il notaio è in grado di dare alle parti una risposta chiara e certa, procedendo poi alla stipula secondo le relative risultanze.

### III. DOVERI PROFESSIONALI DEL NOTAIO E OBBLIGO RISARCITORIO.

Occorre a questo punto indagare quando e come la violazione dei doveri professionali, da parte del notaio, comporti, l'obbligo di risarcire il danno subito dal cliente.

La giurisprudenza della Suprema Corte<sup>24</sup> è giunta ad approdi piuttosto significativi, escludendo che, in caso di inadempimento, la responsabilità risarcitoria del notaio possa affermarsi *in re ipsa*, ed affermando al contrario che incombe alla

<sup>23</sup> Cass. 26 marzo 2012, n. 11628, *DeJure online*.

<sup>24</sup> Cass. 12 aprile 2018, n. 9063, *DeJure online*.

parte danneggiata dimostrare: la presenza di un danno effettivo, la prova del nesso di causa esistente tra inadempimento del notaio e danno, la dimostrazione che il corretto operato del notaio sarebbe stato sufficiente ad evitare tale danno.

La Suprema Corte ha testualmente stabilito, in un caso di richiesta a condanna al risarcimento dei danni svolta da banca mutuante nei confronti del notaio che, in fase di stipulazione di una serie di mutui, non aveva verificato diligentemente le trascrizioni e iscrizioni esistenti sugli immobili ipotecati, che la domanda non meritava accoglimento in quanto difettante di qualsivoglia prova ed allegazione, circa l'impossibilità per l'istituto bancario di recuperare altrimenti l'ammontare del credito.

Anche laddove il giudice decida che il notaio debba risarcire il danno in forma specifica, provvedendo egli stesso alla cancellazione dei gravami pregiudizievoli, una valutazione di congruità dell'onere imposto, in relazione all'effettivo pregiudizio arrecato, è comunque dovuta.

Si afferma infatti: nel caso in cui il notaio rogante non adempia l'obbligo di verificare l'esistenza di iscrizioni ipotecarie relative all'immobile venduto, dichiarando come libero un bene che risulta, invece, gravato da ipoteca, il risarcimento del danno conseguente può essere disposto anche tramite condanna del notaio alla cancellazione della formalità non rilevata, a condizione, tuttavia, che vi sia, a tal fine il consenso del creditore precedente e che il relativo incombente non sia eccessivamente gravoso.

E' onere del giudice di merito, il quale intenda condannare il notaio al risarcimento in forma specifica, dare conto della sussistenza di tali presupposti nel proprio provvedimento.

Da ultimo, nonostante le cause di contenzioso civile che abbiano ad oggetto un danno perpetrato per il tramite dell'attività notarile siano esigue dal punto di vista numerico, bisogna evidenziare come il notariato italiano metta a disposizione di chi risulti danneggiato dall'operato del notaio una polizza assicurativa obbligatoria di responsabilità civile<sup>25</sup> ed un fondo di garanzia.

#### **IV. LA RESPONSABILITA' CIVILE DEL NOTAIO PER TARDIVA TRASCRIZIONE DI UN ATTO ALLA LUCE DELLA NUOVA DISCIPLINA DEPOSITO-PREZZO.**

Ex art. 1, comma 63 ss., l. n. 124 del 2017, il notaio è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinati in denaro, se in tal senso richiesto da almeno una delle

<sup>25</sup> Si veda su tutti, BOERO, P.: *La legge notarile commentata*, Giuffrè, Milano, 2014, p. 587 ss.

parti e conformemente all'incarico espressamente conferito e, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto, il notaio provvede a disporre lo svincolo degli importi depositati a favore del venditore.

Con la disciplina in esame, la parte acquirente può versare al notaio il corrispettivo del trasferimento ed il notaio, depositato il denaro su un apposito conto a ciò dedicato, dopo la trascrizione dell'atto e la verifica dell'assenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli alla stipulata vendita, provvede a svincolare il deposito e a rilasciare il denaro alla parte alienante.

La disciplina *de quo* ha un notevole riflesso sulla problematica della tempestività della trascrizione dell'atto pubblico.

Con il meccanismo del deposito del prezzo<sup>26</sup> presso il notaio la parte alienante è tutelata rispetto al rischio dell'inadempimento dell'acquirente, mentre l'acquirente stesso è tutelato rispetto al rischio di una improvvisa formalità pregiudizievole, poiché in tale ipotesi il notaio, aggiornate le visure ipotecarie post stipula e rilevata (un'eventuale) formalità pregiudizievole, restituirebbe il prezzo all'acquirente bloccando lo svincolo del denaro.

La posizione del venditore risulterebbe apparentemente pregiudicata da una ipoteca giudiziale iscritta tra il momento della stipula della compravendita e quello della successiva trascrizione.

Tuttavia, al di là del fatto che la parte venditrice avrebbe dovuto informare l'acquirente del proprio stato debitorio, il debitore è tenuto a pagare i propri debiti e non può dolersi della circostanza che l'ipoteca giudiziale sia stata iscritta prima che egli abbia incassato il denaro, nell'esecuzione di un atto negoziale che, alla luce della situazione, sarebbe sicuramente lesivo dei diritti del creditore.

Alla luce di ciò risulta evidente che il problema della tardiva trascrizione (formalità a carico del notaio) risulta oggi in qualche misura modificata dopo l'introduzione del c.d. deposito-prezzo.

Il notaio è tenuto infatti alla luce della predetta disciplina, ad informare le parti sulla possibilità di avvalersi del meccanismo giuridico del deposito-prezzo e ove le parti scelgano di non utilizzarlo e accada che venga trascritta una formalità pregiudizievole prima della trascrizione dell'atto, il notaio, oltre a dover provare di aver tempestivamente trascritto l'atto, dovrà provare di aver dato alle parti

---

26 NASTRI, M.: "Brevi note (quasi) tecniche su conto dedicato e antiriciclaggio", *Notariato*, I, 2022, p. 46 ss.

adeguata informazione sui vantaggi e le tutele offerte dall'istituto del deposito-prezzo.

Antecedentemente all'entrata in vigore della disciplina deposito-prezzo, il notaio era tenuto a trascrivere al più presto possibile l'atto, ma non aveva un obbligo di legge di informare le parti sull'alternativa di scegliere una soluzione ulteriore che naturalmente non esisteva.

Oggi la situazione è cambiata, atteso che, il notaio deve informare le parti circa il deposito-prezzo e le parti hanno il diritto di dare una risposta al notaio: la scelta delle parti conterrà inevitabilmente la negazione dell'esistenza di particolari ragioni di urgenza per la trascrizione e quindi la prova del fatto che il notaio non fosse a conoscenza dell'esistenza di ragioni di urgenza<sup>27</sup>.

Dal punto di vista processuale risulta problematico per l'acquirente chiedere la condanna del notaio per il risarcimento del danno da tardiva trascrizione dopo aver chiesto al notaio di non utilizzare il meccanismo del deposito-prezzo<sup>28</sup>; in ogni caso vi sarebbe un evidente concorso di colpa del danneggiato e la responsabilità del notaio sarebbe limitata agli eventuali acconti versati.

L'utilizzo dell'istituto del deposito-prezzo viene menzionato dal notaio direttamente in atto; ciò costituisce prova del fatto che le parti abbiano chiesto (o meno) al notaio di non procedere (o di procedere) al deposito-prezzo, ma, in assenza di altri elementi, il notaio dovrà fornire la prova di aver dato tale adeguata informazione.

In assenza di tale prova, il notaio potrebbe avere un aggravamento della sua responsabilità, sia per non aver trascritto l'atto tempestivamente, sia per non poter provare di aver informato le parti sulla disciplina del deposito-prezzo, la cui applicazione avrebbe evitato il danno all'acquirente per l'iscrizione di una formalità pregiudizievole anteriore alla trascrizione dell'atto di trasferimento.

Quanto ai rapporti tra le parti, l'assenza del deposito-prezzo e l'eventuale omissione di informazioni, soprattutto ad opera della parte alienante, entrando qui nel meccanismo della buona fede contrattuale e parimenti l'utilizzo del deposito-prezzo e la conseguente risoluzione del contratto per la presenza di una formalità pregiudizievole precedentemente alla trascrizione della vendita entrano nel gioco

27 Cfr. BASUNTI, C.: "Il notaio e la responsabilità nell'esercizio della sua professione", *Vita notarile*, 2020, fasc. I, p. 469 ss.

28 Nella prassi si fa uso di una formula del genere "le parti dichiarano di essere state edotte dal notaio rogante della possibilità di avvalersi della disciplina del c.d. deposito-prezzo presso lo stesso pubblico ufficiale ai sensi del comma 63 dell'art. 1 L. n. 147/2013 e, separatamente e anche concordemente, dichiarano di non volersene avvalere e di non essere a conoscenza dell'esistenza di situazioni che rendano urgente la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari".

della responsabilità contrattuale in caso di risoluzione di un contratto a prestazioni corrispettive<sup>29</sup>.

## V. L'INFORMAZIONE DELL'ACQUIRENTE. RUOLO E RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO.

Occorre, a questo punto, sottoporre a verifica l'affermazione secondo cui la dichiarazione in atto degli estremi del titolo abilitativo edilizio sarebbe funzionale all'informazione dell'acquirente, il quale, su tali basi, potrebbe svolgere le opportune indagini al fine di verificare l'effettiva riferibilità del titolo all'edificio e la conformità del secondo al primo, tutelando così il proprio interesse a non acquistare un manufatto abusivo. A prima vista, l'affermazione sembrerebbe infondata: la legge, infatti, non richiede la comunicazione anteriore all'acquirente delle informazioni relative al titolo edilizio, né la relativa menzione nel contratto preliminare, a seguito della cui conclusione il promissario acquirente avrebbe tutto il tempo per esperire le necessarie verifiche e, in caso di esito negativo di esse, potrebbe rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo, oltre ad esperire gli ulteriori rimedi contrattuali e risarcitori. La dichiarazione degli estremi del titolo abilitativo è richiesta unicamente nel contratto traslativo definitivo: a seguito della cui conclusione, e dell'esecuzione della prestazione di pagamento del prezzo, all'acquirente non rimarrebbe, in caso di abusivismo edilizio, se non l'azione di risoluzione del contratto, e l'azione di risarcimento. Una tutela, quindi, di natura obbligatoria che comunque non potrebbe giovare di indagini preliminari ad opera dell'acquirente, perché nel sistema della legge gli estremi del titolo abilitativo sono resi noti all'acquirente al momento stesso della conclusione del contratto traslativo della proprietà.

Per tacere del fatto che la *ratio* di tale normativa appare totalmente insussistente nel contratto di divisione, ove tutti i condividenti-comunisti sono teoricamente, o devono essere, a pari titolo informati in relazione agli interventi edilizi che hanno riguardato le unità immobiliari oggetto di divisione. È, tuttavia, possibile una interpretazione, a sua volta, ortopedica delle norme in esame, in grado di ricondurre a coerenza il sistema.

È noto, infatti, che la stragrande maggioranza delle contrattazioni immobiliari è perfezionata con l'intervento del notaio, richiesto dalla legge ai fini della trascrizione degli atti di alienazione e di divisione (art. 2657 c.c.) . Ed è altresì noto come tra i doveri gravanti sul notaio vi sia quello, fondamentale, di informazione

29 CALDERONI, C.: "Trascrizione degli atti immobiliari e ipotesi di responsabilità del notaio: alla ricerca del termine che non c'è", *Danno e resp.*, II, 2021, p. 166 ss.; IACCARINO, G.: "Clauseole generali sul deposito prezzo a mani di notaio", *Notariato*, V, 2017, p. 599 ss.

e chiarimento alle parti in ordine alle conseguenze dell'atto che le stesse vanno a stipulare.

Tenuto conto del fatto che anche la giurisprudenza, correttamente, pone a carico dell'acquirente l'onere di verificare — anche sotto il profilo urbanistico — la bontà del suo acquisto, sperando le opportune indagini anche di natura urbanistica, è necessario che il notaio informi l'acquirente (il quale, presumibilmente, il più delle volte sarà ignaro) di tale onere a suo carico, nonché delle conseguenze dell'eventuale scoperta di abusi edilizi, anche successivamente al perfezionamento dell'acquisto. In tal modo, l'acquirente — debitamente avvertito nel corso dell'istruttoria dell'atto notarile — potrà effettivamente tutelare i propri interessi, sperando gli opportuni accertamenti (eventualmente a mezzo di tecnico di propria fiducia) come suggerito nella sentenza delle Sezioni unite. Lo stesso può dirsi con riferimento alle parti del contratto di divisione: a parte l'eventualità in cui un intervento edilizio sia stato effettuato sulla base di un titolo abilitativo richiesto da uno soltanto dei comunisti (magari relativo a un immobile assegnato, in sede di divisione, ad altro condividente), va tenuto presente il caso, non raro nella prassi, in cui le parti condidenti non abbiano contezza della disciplina urbanistica e della gravità delle conseguenze della relativa violazione: ciò rende, anche in questa ipotesi, essenziale e imprescindibile il ruolo del notaio e del relativo dovere di informazione. In questo senso può farsi, forse, un passo ulteriore. L'art. 47, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, riprendendo la disposizione già contenuta nell'art. 21, comma 1, della legge n. 47/1985, dispone che «Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 46 e 30 e non convalidabili costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima». È evidente che l'applicazione della sanzione disciplinare, comminata per violazione dell'art. 28 l. not., presuppone l'imputabilità dell'illecito al notaio, il quale però, per costante giurisprudenza, non è tenuto ad effettuare indagini in ordine alla regolarità urbanistica dei fabbricati che formano oggetto degli atti dallo stesso ricevuti o autenticati.

L'art. 47 suddetto ricollega, d'altra parte, la sanzione unicamente al ricevimento o autenticazione di atti non convalidabili: di atti, cioè, che sulla base di quanto già visto non menzionino il titolo abilitativo — o ne menzionino uno inesistente — nei casi in cui detto titolo effettivamente non sussista. Se ne desume che la responsabilità disciplinare del notaio è configurabile sia nell'ipotesi in cui non vengano menzionati, per sua *colpa*, gli estremi del titolo abilitativo (peraltro inesistente nella realtà); sia nell'eventualità in cui, sempre per sua *colpa*, vengano menzionati estremi erronei o inesistenti di un titolo, parimenti nella realtà inesistente. Il notaio ha, dunque, l'obbligo di sollecitare la parte alienante a farsi parte diligente al fine di dichiarare gli estremi (corretti) di titoli abilitativi realmente



esistenti e, quando possibile, di produrne copia al notaio stesso, il quale avrà così modo, in particolare, di verificare la riferibilità del titolo abilitativo all'immobile oggetto dell'atto (riferibilità il più delle volte evidente, per l'indicazione nel titolo abilitativo edilizio dei dati catastali delle particelle su cui insiste il fabbricato di cui trattasi). Ove ometta tali cautele, contribuendo in tal modo a creare i presupposti per l'indicazione in atto di estremi inesistenti o erronei, in presenza di titolo realmente inesistente si configura la suddescritta responsabilità disciplinare del notaio ex art. 28 l. n.: responsabilità che trova quindi il suo principale fondamento nel mancato adempimento dell'onere informativo nei confronti delle parti dell'atto. In definitiva, con le precisazioni appena effettuate la *ratio* informativa della disciplina delle nullità urbanistiche assume una sua coerenza rispetto al sistema e giustifica pienamente la posizione assunta dalle Sezioni unite nel distinguere tra sanzione civilistica da un lato e sanzioni amministrative e penali dall'altro, demandando esclusivamente a queste ultime la finalità diretta e immediata di contrasto all'abusivismo edilizio, rendendo per contro irrilevanti le difformità, totali o parziali, della costruzione rispetto al progetto approvato ai fini della sanzione di nullità. Quanto sopra pone l'ulteriore problema della *prova* dell'assolvimento, da parte del notaio, dell'obbligo di informazione e chiarimento; prova che è a carico del medesimo notaio, in conformità ai principi generali (art. 1218 c.c.). A tal uopo, può essere opportuna la dichiarazione in atto della parte acquirente di essere edotta dell'onere posto a suo carico dalla legge, e delle conseguenze del relativo inadempimento. Questa non deve, però, trasformarsi in una clausola di stile, la quale come tale non avrebbe, del resto, alcuna efficacia: l'informazione all'acquirente deve essere resa tempestivamente e comunque in tempo utile da consentirgli di effettuare i necessari accertamenti, e non sarebbe idonea a tal fine un'informativa resa al momento della stipula.

## V. CONCLUSIONI.

Il Notaio, all'interno delle professioni legali, si differenzia dal professionista avvocato che difende (solo) gli interessi del suo cliente: il primo quando stipula un atto notarile è *super partes*, è un soggetto imparziale rispetto ad ambe due le parti<sup>30</sup> sue clienti e il suo obiettivo è rogare un atto che non sia impugnabile da nessuna delle parti, nè da terzi estranei alla stipula<sup>31</sup>.

In proposito ci si riferisce in dottrina alla c.d. funzione anti-processualistica del notaio<sup>32</sup>.

30 Riferendoci al termine "parti" ci si riferisce al termine inteso come "centro di interessi". Pertanto una parte ben può essere composta da più soggetti (persone fisiche o giuridiche) rimanendo un solo centro di interessi.

31 BUTITTA, G.: "Il notariato nella società moderna e le sue funzioni", *Vita notarile*, II, 2022, p. 977 ss.

32 FABIANI, E.: "Sul possibile contributo del notariato al superamento della crisi della giustizia civile", *Foro italiano*, X, 2020, c. 317 ss.

Avviandoci alle conclusioni, per parlare di responsabilità civile del notaio è fondamentale comprendere la sua natura: un Pubblico ufficiale dello Stato e al tempo stesso libero professionista.

In secondo luogo è necessario comprendere come dietro alla stipula di un atto notarile ci siano tutta una serie di attività (*pre* e *post* stipula) anche esse possibile fonte di responsabilità civile.

Da ultimo occorre evidenziare come l'atto pubblico notarile sia diventato sempre più ricco di formalismi spesso derivanti da leggi speciali (si pensi in materia urbanistica ed edilizia) del cui rispetto il notaio è responsabile.

L'intervento del ministero notarile rappresenta una garanzia ulteriore per le parti, le quali sono tutelate proprio da quella responsabilità civile del notaio<sup>33</sup> di cui si discorre.

---

33 Alla memoria di mio padre Roberto Mattace - Notaio in Perugia (1978-1997).

## BIBLIOGRAFIA

AMENDOLAGINE, V.: "L'accertamento della colpa professionale del notaio nei confronti dell'acquirente di bene immobile per violazione degli obblighi di informazione", *Giur. merito*, 2005, p. 2564 ss.

ANDRINI, M. C.: "Scienza e responsabilità nella vita del notaio. Parte prima-La responsabilità professionale del Notaio", *Vita notarile*, 2021, fasc. I, p. 5 ss.

BASUNTI, C.: "Il notaio e la responsabilità nell'esercizio della sua professione", *Vita notarile*, 2020, fasc. I, p. 469 ss.

BOERO, P.: *La legge notarile commentata*, Giuffrè, Milano, 2014, p. 587 ss.

BUCCIANTE, E.: "Responsabilità del notaio per violazione del dovere di buona fede nell'esecuzione del contratto d'opera professionale", *Foro italiano*, V, 2022, c. 1697 ss.

BUSNELLI, F. D.: "La parabola della responsabilità civile", *Riv. critica dir. priv.*, 1988, p. 649 ss.

BUTITTA, G.: "Il notariato nella società moderna e le sue funzioni", *Vita notarile*, II, 2022, p. 977 ss.

CALDERONI, C.: "Trascrizione degli atti immobiliari e ipotesi di responsabilità del notaio: alla ricerca del termine che non c'è", *Danno e resp.*, II, 2021, p. 166 ss.

CARRATO, A.: "Il dovere di imparzialità del notaio", *Notariato*, 2020, fasc. V, p. 508 ss.

FABIANI, E.: "Sul possibile contributo del notariato al superamento della crisi della giustizia civile", *Foro italiano*, X, 2020, c. 317 ss.

FAUSTINELLA, F.: "Il notaio diligente valuta solo i rischi prevedibili: un revirement giurisprudenziale?", *La Nuova Giurisprudenza Civile Commentata*, 2020, p. 41 ss.

GENGHINI, L.: *La forma degli atti notarili*, Cedam, Padova, 2021.

IACCARINO, G.: "Clausole generali sul deposito prezzo a mani di notaio", *Notariato*, V, 2017, p. 599 ss.

LENZI, R.: "La metamorfosi della funzione notarile nella lente del dovere di informazione", *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, p. 761 ss.

MEZZASOMA, L.: *Il "consumatore" acquirente di immobili da costruire fra diritto al risparmio e diritto all'abitazione*, Esi, Napoli, 2008, *passim*.

MEZZASOMA, L.: "La tutela degli acquirenti di immobili da costruire: i recenti interventi legislativi e giurisprudenziali", *Corriere giuridico*, 2019, p. 113 ss.

MONTICELLI, S.: "Il sistema delle nullità contrattuali e la funzione notarile", *Notariato*, VI, 2010, p. 686 ss.

MONTICELLI, S.: "Vendita immobiliare ed obblighi d'informazione dei professionisti incaricati", *Rass. dir. civ.*, 2017, p. 937.

NASTRI, M.: "Brevi note (quasi) tecniche su conto dedicato e antiriciclaggio", *Notariato*, I, 2022, p. 46 ss.

NIGRO, M.: "Il notaio nel diritto pubblico", *Riv. not.*, 1979, p. 115 ss.

PALAZZO, M.: "Profili costituzionali della funzione notarile", *Notariato*, III, 2022, p. 213 ss.

PERLINGIERI, P.: *Il ruolo del notaio nella formazione del regolamento contrattuale*, Jovene, Napoli, 1976, p. 2 ss.

PETRELLI, G.: "Atti espressamente proibiti dalla legge e orientamenti giurisprudenziali e dottrinali", *Riv. not.*, 1997, p. 1228 ss.

PONZANELLI, V.: "Responsabilità civile del professionista", *Nuova giur. civ. comm.*, 2019, p. 519 ss.

RIZZUTI, M.: "La responsabilità del notaio e il dovere di consiglio", *Corriere giur.*, 2018, p. 1391ss.

ZANELLI, P.: "Il notaio tra forme e formule", *Notariato*, I, 2022, p. 55 ss.