



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione I Civile-RG 2906/2012

riunita in camera di consiglio nelle persone dei Magistrati:

Dott.ssa Carla Romana Raineri **Presidente relatore**

Dott. Alberto Massimo Vigorelli **Consigliere**

Dott.ssa Cesira D'Anella **Consigliere**

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Nel procedimento iscritto al numero di ruolo sopra riportato, promosso da:

Notaio dott. **N. G.**, rappresentato e difeso omissis, giusta delega a margine del ricorso *ex art.* 158 Legge notarile

Ricorrente

Contro

SOVRINTENDENTE DELL'ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI MILANO *pro tempore*, e **MINISTERO DELLA GIUSTIZIA**, in persona del Ministro in carica, rappresentati e difesi *ex lege* dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Milano, ed elettivamente domiciliati presso gli Uffici della stessa in

Milano, via Freguglia n. 1

e contro

CONSIGLIO NOTARILE DI MILANO, rappresentato e difeso omissis, giusta delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

Oggetto: riforma della decisione **n. 67** della Commissione Amministrativa Regionale di Disciplina - **CO.RE.DI.** emessa in data 2-3 luglio 2012

Omissis

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. L'Archivio notarile ed il Consiglio notarile rilevavano, relativamente agli atti rogati dal Notaio G., di Milano, nel periodo 2007-2008, una anomala e frequente adozione della forma della scrittura privata autenticata per gli atti di trasferimento immobiliare e la ricorrenza, all'interno degli atti rogati, di una serie di clausole, a favore del Notaio, contenenti l'esonero dal dovere di effettuare le visure catastali, anche in relazione alla rispondenza dello stato di fatto dell'immobile alla situazione catastale.

2. In tale situazione, in data 2 marzo 2012, il Sovrintendente dell'Archivio Notarile trasmetteva alla CO.RE.DI. una articolata richiesta di apertura di procedimento disciplinare a mezzo della quale, unitamente ad altri rilievi, veniva contestata la violazione dell'art. 28 della legge notarile e richiesta l'irrogazione della sanzione disciplinare di un anno di sospensione dall'esercizio della professione.

3. Successivamente, in data 29 marzo 2012, il Consiglio Notarile, ravvisata la rilevanza deontologica dei fatti indicati, trasmetteva a sua volta alla CO.RE.DI. una autonoma richiesta di apertura di procedimento, con la quale veniva contestato al Notaio, in relazione ai fatti indicati, di avere violato:

“1) L'art. 147, lett. a) e lett. c) Legge Notarile avendo compromesso, con la propria condotta, il decoro e il prestigio della classe notarile;

2) *In modo costante, ripetuto, sistematico e non occasionale l'art. 147 lettera b) Legge Notarile in relazione ai seguenti articoli del codice deontologico: 14, 37, 41, 42, 48 e 50* .

Quanto alla misura della sanzione, tenuto conto della gravità del comportamento, delle conseguenze dannose dello stesso, della esistenza di una recidiva specifica e di una grave perseveranza nella reiterazione della condotta anche in considerazione delle precedenti condanne ricevute, il Consiglio domandava applicarsi la misura della sospensione dall'esercizio della professione per il periodo di 4 mesi.

4. I due procedimenti disciplinari - promossi, rispettivamente, dall'Archivio e dal Consiglio Notarile -, venivano riuniti.

Il Notaio G. depositava apposita memoria in data 31 maggio 2012, con la quale eccepiva, in via preliminare, la "nullità" dell'intera procedura disciplinare; nel merito confutava la fondatezza di tutti i capi di incolpazione e, in via subordinata, domandava la riduzione delle sanzioni richieste.

Il Consiglio Notarile, con memoria in data 1 giugno 2012, ribadiva la piena fondatezza della propria richiesta, evidenziando, ulteriormente, come la clausola di esonero da responsabilità stigmatizzata dal Consiglio Notarile ricorresse in ben 39 atti rogati tra il mese di aprile e il mese di giugno 2008.

5. All'esito del predetto procedimento, con decisione n. 97 in data 2-3 luglio 2012, la CO.RE.DI., nel contraddittorio delle parti, accertava la avvenuta violazione dell'art. 147 della legge professionale in relazione alla lett. a), alla lett. b) in riferimento agli artt. 17, 37, 42, 47 e 48 dei Principi di deontologia, nonché alla lettera c) e, per tale motivo, infliggeva la sanzione disciplinare della sospensione per mesi 5.

La CO.RE.DI. riteneva, altresì, fondate n. 40 contestazioni sollevate dall'Archivio Notarile e irrogava, al riguardo, le correlative sanzioni disciplinari pecuniarie.

6. Con ricorso depositato in data 8 agosto 2012, il Notaio G. ha impugnato la decisione della CO.RE.DI. riproponendo, nella sostanza, i medesimi argomenti dedotti nel corso del procedimento amministrativo e richiedendo, in via principale, l'assoluzione dagli addebiti mossi e, via subordinata, una riduzione della sanzione.

La CO.RE.DI. e l'Archivio notarile instavano per la conferma del proprio operato.

7. La Corte di Appello adita, acquisito il parere del P.G. che, in data 27.12.2012, concludeva per la reiezione del gravame e la conferma della decisione impugnata, tratteneva il procedimento in decisione all'esito della udienza del 29.1.2013.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. SULLA ECCEZIONE DI NULLITÀ

Va preliminarmente esaminata la eccezione preliminare di nullità sollevata dal ricorrente.

Il Notaio contesta, invero, la legittimazione del Conservatore dell'Archivio a sollevare rilievi nei confronti di scritture private autenticate, in considerazione del fatto che l'ispezione prevista dagli artt. 128 e 129 l.n. avrebbe per oggetto i soli 'atti rogati', vale a dire gli atti pubblici.

Tale ispezione sarebbe, quindi, secondo l'assunto difensivo del ricorrente, "*palesamente contraria alla legge, viziata per eccesso di potere e di conseguenza assolutamente nulla*".

L'eccezione non ha pregio.

Osserva sul punto la Corte che la legge notarile, in tema di ispezioni, si riferisce, in modo generale, a "*repertori, registri, atti rogati*" (art. 128, comma 1, l. not.), ovvero ad "*atti, registri, repertori*" (art. 128, comma 3, l. not.) e, ancora, ad "*atti e repertori*" (art. 129, comma 1, l. n.), dettando una completa e articolata disciplina, finalizzata alla esigenza di garantire l'assoluta regolarità nello svolgimento delle funzioni notarili.

Va poi osservato che la CO.RE.DI. ha sanzionato il Notaio G. sulla base delle contestazioni contenute nella richiesta di apertura del procedimento disciplinare promossa, anche, dal Consiglio Notarile, cosicché le eccezioni riguardanti le Ispezioni si appalesano irrilevanti e, comunque, superate dal contestuale potere esercitato dal Consiglio nell'ambito delle proprie funzioni istituzionali.

Non senza osservare che tale eccezione sembra aggravare la posizione del Notaio, palesando il reale intento dello stesso di cercare di sottrarsi (sostituendo alla forma dell'atto pubblico quella della scrittura privata autenticata) ai controlli degli organi istituzionali di vigilanza.

2. SUL DISVALORE DELLA CONDOTTA DEL NOTAIO: VIOLAZIONE DEGLI ARTT. 147, LETT. A, L. NOT., 147, LETT. B, L. NOT. IN RELAZIONE AGLI ARTT. 14, 17, 37, 41, 42, 47, 48, 50 COD. DEONT., NONCHÉ IN RELAZIONE ALL'ART. 147, LETT. C, L. NOT.

Il Notaio G., negli anni 2007 e 2008, ha effettuato trasferimenti immobiliari:

- adottando lo strumento della scrittura privata autenticata in luogo dell'atto pubblico;
- inserendo in tali scritture una clausola diretta a esonerarlo da ogni responsabilità in merito ai controlli normalmente imposti dalla legge in relazione alle visure catastali e ciò anche con riferimento alla rispondenza dello stato di fatto dell'immobile alla situazione catastale.

Si riportano, di seguito, alcune risultanze del verbale ispettivo in data 5 agosto 2011:

“ (...) nell'ambito dei documenti relativi a compravendite immobiliari, ricevute per scrittura privata autenticata, si rileva inoltre quanto segue:

a) risulta sistematicamente inserita la seguente espressa clausola:

'Le parti esonerano il notaio autenticante dall'effettuare le visure catastali anche al fine di riscontrare la rispondenza dello stato di fatto dell'immobile alla situazione catastale”.

In altri casi la clausola ha il seguente tenore:

'Le parti esonerano il notaio autenticante dall'effettuare le visure anche al fine di riscontrare la rispondenza dello stato di fatto dell'immobile alla situazione catastale”.

In relazione a quanto sopra ed anche in riferimento alla assoluta sistematicità della presenza dell'indicata clausola e con riferimento ai precisi obblighi professionali del notaio, si ritiene che tale esenzione non possa essere considerata ricevibile in quanto esenta il notaio da un obbligo professionale insito nell'incarico ricevuto in sede di richiesta dell'atto di compravendita.

Si riportano i dati solo di alcuni atti nei quali sono state rinvenute le due diverse formulazioni della richiamata esenzione:

omissis

In tale situazione, la CO.RE.DI. ha ravvisato la fondatezza degli addebiti e, dunque, delle contestazioni.

La motivazione della CO.RE.DI. è stata, invero, coerente, lineare e condivisibile.

L'ordinamento non prevede che il notaio sia un mero registratore, ossia che si limiti a riportare nell'atto ogni dichiarazione delle parti, ma, al contrario, esige, al fine della certezza dei rapporti giuridici, che egli si adoperi per l'adeguamento della volontà delle parti alle regole fondamentali dell'ordinamento, in guisa che il risultato programmato, sovente negoziale, possa effettivamente essere conseguito.

Il ricorso alla forma della scrittura privata autenticata e l'inserimento di clausole dispensatrici da responsabilità può ammettersi solo in casi eccezionali, nei quali le parti concretamente abbiano sottoposto al Notaio una scrittura privata da essi stessi preparata e

sottoscritta e abbiano esonerato il Notaio dal compito di effettuare le necessarie visure catastali sulla base di una serie di esigenze concrete.

Questa conclusione non solo è quella unanimemente sostenuta dalla giurisprudenza di merito e da quella di legittimità, ma corrisponde anche al sentire comune della collettività, la quale affida la certezza dei propri trasferimenti ad un Pubblico Ufficiale specializzato che ne garantisca la precisione e la sicurezza.

Così si espressa la giurisprudenza di legittimità:

“Secondo la giurisprudenza di questa Corte infatti, nel caso in cui un notaio sia stato richiesto della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare privata autenticata e qualora vi sia stato espresso esonero del notaio, per concorde volontà delle parti, con una clausola inserita nella scrittura, dallo svolgimento delle attività accessorie e successive, necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, vi sia stato esonero dal compimento delle cosiddette “visure catastali” e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificare la libertà, deve escludersi l’esistenza della responsabilità professionale del notaio, in quanto tale clausola non può essere considerata meramente di stile essendo stata parte integrante nel negozio. Ciò sempre che appaia giustificata da esigenze concrete delle parti e, come, nella specie, da ragioni di urgenza di stipula dell’atto da esse addotto.” **Cass. 25270/2009**).

Cass. Civ., sez. III, sentenza 29 gennaio 2013 n. 2071

Ove richiesto della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare il notaio è tenuto al compimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e in particolare all’effettuazione delle c.d. visure catastali e ipotecarie, allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà (v. Cass., 28/7/1969, n. 2861).

Cass. Civ., sez. III, sentenza 29 gennaio 2013 n. 2071

Quand’anche sia stato esonerato dalle visure catastali, il notaio che sia a conoscenza o che abbia anche solo il mero sospetto della sussistenza di un’iscrizione pregiudizievole gravante sull’immobile oggetto della compravendita

deve in ogni caso informarne le parti, essendo tenuto all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176 c.c., comma 2, e della buona fede (v. Cass. 2/7/2010, n. 15726; Cass.11/1/2006, n. 264; Cass. 6/4/2001, n. 5158).

In questo caso, l'obbligo di informare le parti discende dalla clausola generale (nell'applicazione pratica e in dottrina indicata anche come "principio" o come "criterio") di buona fede oggettiva o correttezza ex artt.1175 c.c. (cfr. Cass. 2/30/2012, n. 16754;Cass., 11/5/2009, n. 10741).

Cass. Civ., sez. III, sentenza 29 gennaio 2013 n. 2071

L'obbligo di effettuare le visure ipocatastali incombe senz'altro al notaio officiato della stipulazione di un contratto di trasferimento immobiliare anche in caso di utilizzazione della forma della scrittura privata autenticata (v. Cass., 1V12/2009, n. 25270; Cass.,31/5/2006, n. 13015; Cass., 16/3/2006, n.5868). Nè al fine di escluderne la responsabilità rilievo alcuno può invero riconoscersi alla circostanza che l'utilizzazione della forma della scrittura privata risponda a scelta della parte, la quale si sia rivolta al notaio "per la autenticazione delle firme di una scrittura privata di compravendita" in precedenza da terzi o come nella specie da essa stessa redatta

La giurisprudenza della S.C. , coniugando in un legame indissolubile la funzione pubblica con quella libero.professionale del notaio, ha ritenuto, dunque, il contratto di prestazione d'opera intellettuale in posizione subalterna rispetto agli obblighi di funzione pubblica, laddove gli interessi in gioco sono prevalentemente di portata generale, così come quando occorra garantire la sicurezza dei traffici immobiliari.

Il principio secondo cui il Notaio non può neppure giovare della esistenza di un esonero

espresso da responsabilità, ove vi sia il concreto sospetto di una iscrizione pregiudizievole, essendo tenuto a informarne comunque le parti, atteso il suo indefettibile compito di garantire la certezza e la sicurezza dei trasferimenti, è sancito da questa ulteriore massima *“L'opera professionale di cui é richiesto il notaio non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione nella compilazione dell'atto, ma si estende alle attività preparatorie e successive perché sia assicurata la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto e del risultato pratico perseguito dalle parti; pertanto, il notaio che abbia la conoscenza o anche il solo sospetto di un'iscrizione pregiudizievole gravante sull'immobile oggetto della compravendita deve informarne le parti, quando anche egli sia stato esonerato dalle visure, essendo tenuto comunque all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176, comma 2, c.c. e della buona fede”* (Cass. 2 luglio 2010, n. 15726).

Da ultimo, non scarsa rilevanza hanno le decisioni delle Commissioni Regionali di disciplina, che costituiscono precedenti significativi per orientare i comportamenti della categoria:

“l'uso sistematico della scrittura privata, quale modo ordinario di esercizio della funzione notarile, ha di per sé autonoma rilevanza disciplinare che ha già trovato riscontro in alcune decisioni” (cfr., da ultimo, CO.RE.DI. Emilia Romagna 14 settembre 2011, proc. N. 7/2011 (...)) *“essa non può atteggiarsi a mera clausola di stile, ma deve ‘far emergere sia i motivi di urgenza, sia la consapevolezza delle parti circa la situazione dei beni’ sicché l’esonero non può che costituire ‘un’eccezione rara e motivata’* (in questi termini CO.RE.DI. Lombardia, decisione n. 70 del 14 febbraio 2011)”. .

In tale prospettiva, l'art. 29 comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985 n. 52, nella attuale versione, benchè non applicabile *ratione temporis* alla fattispecie *de qua*, ha recepito definitivamente queste regole rendendo assolutamente inderogabile l'obbligo per il Notaio di individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari:

“1-bis: 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”.

L'atto pubblico, ai sensi dell'art. 47 cod. deont., costituisce ‘la forma primaria ed ordinaria di atto notarile, che il notaio deve di norma utilizzare nella presunzione che ad esso le parti facciano riferimento quando ne richiedono l'intervento, se non risulta una diversa volontà e salva la particolare struttura dell'atto’.

Anche laddove una serie di circostanze permettesse di ritenere legittima e fondata la scelta della forma meno solenne, l'attività del notaio non deve in ogni caso venir meno al rispetto di una serie di principi, per così dire, fondanti del rapporto professionale e della funzione pubblica.

E ciò appare tanto più vero, quanto più la scelta dipenda dalla decisione del notaio stesso e non da quella delle parti.

In altri termini, salvo il caso (non così frequente) in cui la scrittura privata sia stata interamente predisposta, formulata, e redatta dalle stesse parti (o da altri professionisti di loro fiducia) e venga sottoposta al notaio per la sola autenticazione delle firme, in tutti gli altri casi, poiché la scelta avviene ad opera del notaio stesso, egli è tenuto a garantire il rispetto dello stesso *standard* di qualità richiesto dall'atto pubblico, proprio in ragione della circostanza, peraltro evocata dallo stesso notaio G., secondo cui vige un principio di equiparazione fra le due forme ‘*quoad effectum*’ (di qui la indubbia rilevanza di esperire attività preparatorie assolutamente essenziali, quali, ad esempio, le indagini ipotecarie e catastali).

Giova poi evidenziare che nella (reale) ipotesi di una scrittura sottoposta al Notaio per la sola autenticazione delle firme non avrebbe senso la clausola di esonero della responsabilità contenuta negli atti indagati dalla CO:RE:DI, mentre, nel caso in cui la forma sia stata scelta dallo stesso notaio, quest'ultimo non può ritenersi esonerato dagli doveri sopra evidenziati ed il suo comportamento non potrà rappresentare un facile (e spesso taciuto) espediente per sottrarsi al rispetto di norme giuridiche ed alla attività di

vigilanza dei competenti organi istituzionali all'uopo preposti.

Da un esame, anche solo sommario delle visure ipotecarie e catastali prodotte, emerge che le visure sono state effettuate solo saltuariamente; che in alcuni casi l'ispezione è stata esperita solo nei confronti di uno di due venditori, ovvero non risulta aggiornata rispetto alla data dell'atto; che in altri casi non risale ai titoli di provenienza nel ventennio; che le note "a carico" non sono state, di regola, sviluppate, essendosi il verificatore limitato alla ricerca del possibile titolo di provenienza e all'individuazione di formalità di natura strettamente ipotecaria.

Neppure il Notaio ha dimostrato di avere agito su impulso concreto delle parti, ovvero in relazione a circostanze eccezionali dallo stesso accertate, alla stregua dei principi secondo cui una siffatta condotta è considerata ammissibile solo in ipotesi residuali, nelle quali:

- l'esonero sia stato rilasciato in modo inequivoco da tutte le parti contrattuali;
- l'esonero sia stato giustificato da una situazione concreta e apprezzabile da parte del Notaio.

Merita poi una particolare stigmatizzazione l'affermazione secondo la quale l'inserimento della clausola di cui si discute, volta ad elidere possibili responsabilità nei confronti dei clienti in caso di difformità tra la situazione di fatto e quella catastale e definita dallo stesso notaio frutto di una "scelta infelice", potrebbe trovare rimedio nella declaratoria inefficacia/nullità, in ragione della genericità ed ampiezza della sua formulazione.

Ed invero, l'inserimento volontario nei propri atti di una clausola potenzialmente invalida non può di certo costituire una esimente per un Notaio, ma al contrario integra una aggravante e varrebbe a legittimare anche la richiesta di sanzione per violazione dell'art. 28, l. not. richiesta dall'Archivio Notarile.

Il Notaio ha dunque leso:

- **l'art. 147, lett. a, l. not.** e con esso "*la sua dignità e reputazione o il decoro e prestigio della classe notarile*", avendo tradito la fiducia e le aspettative della clientela;
- **l'art. 17, lett. c, cod. deont.** (in modo certamente non occasionale, ai sensi dell'art. 147, lett. b, l. not), posto che ha adottato un comportamento "frettoloso e compiacente", avendo agito al solo scopo di sottrarsi ai penetranti doveri e responsabilità imposti dal proprio

ufficio;

- **l'art. 37 cod. deont.** (in modo certamente non occasionale, ai sensi dell'art. 147, lett. b, l. not) non avendo, e per sua stessa ammissione, indagato la volontà delle parti in relazione alla specifica regolamentazione adottata;

- **l'art. 42 cod. deont.** (anche in questo caso in modo non occasionale ex art. 147, lett. b, l. not.), in tutte le prescrizioni di cui questa norma si compone, che prevede il preciso obbligo per il Notaio, anche nella semplice autenticazione delle firme nelle scritture private, di:

“(a) informare le parti sulle possibili conseguenze della prestazione richiesta, in tutti gli aspetti della normale indagine giuridica demandatagli e consigliare professionalmente le stesse, anche con la proposizione di impostazioni autonome rispetto alla loro volontà e intenzione; b) proporre la scelta del tipo negoziale più adeguato alle decisioni assunte dalle parti, accertandone la legalità e la reciproca congruenza, svolgendo le richieste attività preparatorie e dirigendo quindi la formazione dell'atto nel modo tecnicamente più idoneo per la sua completa efficacia e per la stabilità del rapporto che ne deriva; c) dare alle parti i chiarimenti richiesti o ritenuti utili a integrazione della lettura dell'atto per garantire ad esse il riscontro con le decisioni assunte e la consapevolezza del valore giuridicamente rilevante dell'atto, con speciale riguardo ad obblighi e garanzie particolari e a clausole di esonero o limitative di responsabilità, nonché agli adempimenti che possono derivare dall'atto, valendosi, per questo ultimo aspetto, anche di separata documentazione illustrativa.che prescrive l'obbligo del Notaio di dare una informazione che sia il più completa ed esauriente possibile alle parti”;

- **gli artt. 47 e 48 cod. deont.** (anche in questo caso in modo non occasionale ex art. 147, lett. b, l. not.) i quali prescrivono rispettivamente che:

“l'atto pubblico" costituisce la forma primaria ed ordinaria di atto notarile che il notaio deve generalmente utilizzare nella presunzione che ad esso le parti facciano riferimento quando ne richiedono l'intervento, se non risulta una diversa volontà e salva la particolare struttura dell'atto e che “l'atto di autenticazione delle firme della scrittura privata” comporta in ogni caso per il notaio l'obbligo di tenere i seguenti comportamenti e di osservare le seguenti prescrizioni:

a) controllare la legalità del contenuto della scrittura e la sua rispondenza alla volontà delle parti, di regola anche mediante la sua lettura alle stesse prima delle sottoscrizioni.

b) indicare nell'autentica e nel repertorio il luogo del Comune nel quale l'atto è

autenticato” ;

- **l'art. 147, lett. c, I not.** nella parte in cui sanziona disciplinarmente la condotta del Notaio che *“fa illecita concorrenza ad altro notaio, con riduzioni di onorari, diritti o compensi, ovvero servendosi dell'opera di procacciatori di clienti, di richiami o di pubblicità non consentiti dalle norme deontologiche, o di qualunque altro mezzo non confacente al decoro ed al prestigio della classe notarile”*, laddove si consideri che il mancato esperimento delle indagini ipo-catastali comporta un evidente alleggerimento dei costi dell'atto notarile e considerato che tale comportamento può rappresentare un veicolo di accaparramento della clientela, segnatamente di quella che non gradisce impedimenti o difficoltà nella conclusione degli atti.

Ed appaiono, altresì, sussistenti le ulteriori violazioni denunciate in via di appello incidentale dalla difesa della CO.RE.DI, pur lasciando INALTERATA la misura della sanzione inflitta:

- **l'art. 41 cod. deont.** secondo il quale *“nella esecuzione della prestazione il notaio deve tenere un comportamento imparziale, mantenendosi in posizione di equidistanza rispetto ai diversi interessi delle parti e ricercandone una regolamentazione equilibrata e non equivoca, che persegua la finalità della comune sicurezza delle parti stesse”*;

- **l'art. 50 cod. deont.** secondo il quale *“per soddisfare le esigenze di chiarezza e di completezza il notaio deve curare che dal testo dell'atto, normalmente risultino:*

a) la completa qualificazione giuridica della fattispecie, con indicazione dei più rilevanti effetti che ne derivano per diretta volontà delle parti o in forza di legge o quale espressione di usi contrattuali (ad es.: clausole di garanzia, responsabilità);

b) le indicazioni necessarie per l'inquadramento dell'atto nella vicenda giuridico-temporale su cui opera (ad es.: titoli di provenienza e atti direttamente connessi; formalità pregiudizievoli; servitù; vincoli di disponibilità);

c) gli elementi utili per individuare con esattezza i beni e i diritti in oggetto, in modo da offrirne la chiara e non equivoca percezione, anche con allegazione (...) di documenti grafici (ad es.: confini non generici; riferimenti catastali per frazionamenti, dichiarazioni e variazioni; allegazione di planimetrie)”;

- **l'art. 14 cod. deont.**, secondo cui:

“Configurano distinte fattispecie di illecita concorrenza, a titolo esemplificativo, i seguenti comportamenti:

- a) *la irregolare documentazione della prestazione nella quale ad esempio rientrano:*
- *la mancata e documentata specificazione di anticipazioni, onorari, diritti e compensi;*
 - *la omissione o la emissione irregolare di fatture a fronte di prestazioni rese;*
- b) l'esecuzione delle prestazioni secondo sistematici comportamenti frettolosi o compiacenti.
- la ricorrente utilizzazione di clausole di dispensa limitatrici dell'incarico professionale ai fini della limitazione della responsabilità;
- (...)
- la rinuncia a richiedere la documentazione dovuta per legge o comunemente ritenuta necessaria (ad es.catastale, urbanistica) per il compiuto ricevimento dell'atto.

SULLA CONGRUITA' DELLA SANZIONE IRROGATA

La sanzione irrogata dalla CO.RE.DI deve ritenersi, ad avviso di questa Corte, congrua e adeguata.

La motivazione espressa al riguardo è stata esauriente e conforme alla legge professionale: L'intenzionalità della condotta, all'evidenza superficiale e negligente, la sua reiterazione nel tempo, la sua potenzialità lesiva con riferimento agli interessi delle parti ed alla natura pubblicistica della funzione notarile, unitamente alla dichiarata preordinazione al fine di eludere il controllo ispettivo (invocata addirittura quale causa di nullità della procedura) non legittima, invero, l'applicazione di mere sanzioni pecuniarie.

La decisione della CO.RE.DI. va, conclusivamente, confermata.

Le spese processuali, che seguono la soccombenza, sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione assorbita e/o disattesa, respinge l'opposizione proposta avverso la Decisione n. 97 della Co:RE.DI della Lombardia e, essa in data 2.-3/7/2012;

condanna il ricorrente al pagamento delle spese del procedimento liquidate in favore delle parti resistenti in €... quanto all'Archivio Notarile ed in €..... quanto a CO.RE.DI..

Così deciso in Milano, in camera di consiglio, il 29.1.2013

Il Presidente estensore