QUADERNI USEC

Ufficio Studi e Analisi Immobiliari · CasainTV Market HUB

OTTOBRE 2026

40

TUTELE DOPO IL ROGITO · IL NUOVO LIMITE DEI QUINDICI ANNI

La responsabilità del notaio nella compravendita immobiliare

Il confronto con gli altri professionisti della transazione: agente immobiliare, tecnico, perito della banca, avvocato e amministratore di condominio

Il rogito chiude la compravendita, ma non chiude le domande. Un'ipoteca sfuggita alle visure, un vincolo non segnalato, un'agevolazione persa per un documento mancato possono restare invisibili per anni e affiorare solo quando la casa si rivende, si ipoteca o passa agli eredi. Fino al 12 giugno 2026 la regola era una sola: dieci anni da quando il danno si poteva conoscere, e per le prestazioni compiute prima di quella data resta tale. Per quelle compiute da quella data se ne aggiunge una seconda, che non guarda più al giorno della scoperta ma al giorno in cui il notaio ha compiuto la sua prestazione: quindici anni, oltre i quali l'azione contro il notaio non si può più esercitare. Questo Quaderno spiega come convivono le due regole, a quali atti si applica la nuova, quali domande lascia aperte, come si colloca il notaio rispetto agli altri professionisti della compravendita e che cosa conviene fare, prima e dopo la firma, per non scoprire un danno quando il tempo per farlo valere è già finito.

> Due termini, due partenze diverse: dieci anni da quando il danno si può conoscere e, per le prestazioni del notaio compiute dal 12 giugno 2026, quindici anni al massimo dal loro compimento.

SCHEDA DEL DOCUMENTO	
Titolo	La responsabilità del notaio nella compravendita immobiliare. Il confronto con gli altri professionisti della transazione: agente immobiliare, tecnico, perito della banca, avvocato e amministratore di condominio
Categoria	La Compravendita Residenziale · Tutele dopo il rogito · Quaderno tematico
Edizione	Versione 1.1 · Chiusura redazionale 25 ottobre 2026
Metodo di verifica	Il testo dell'art. 9 del D.L. 12 giugno 2026, n. 100 è stato letto su Normattiva, nel testo coordinato con la legge di conversione, consultato il 25 ottobre 2026, e riscontrato sul testo coordinato pubblicato in Gazzetta Ufficiale, che attesta la conversione senza modificazioni; la data di entrata in vigore del decreto è tratta dalla scheda dell'atto in Gazzetta Ufficiale. Gli articoli del codice civile e delle sue disposizioni di attuazione, l'art. 44 della L. 2 dicembre 2025, n. 182 e le norme sugli altri professionisti richiamate nel capitolo 9 sono stati letti su Normattiva e riscontrati con vigenza al 25 ottobre 2026. La relazione illustrativa, l'analisi di impatto della regolamentazione, il dossier del Servizio Studi del Senato e il fascicolo degli emendamenti sono stati letti sui documenti pubblicati dal Senato. Le pronunce della Corte di cassazione dal 2021 in poi sono state riscontrate sul testo integrale dell'archivio ufficiale della Corte. Per le pronunce anteriori al 2021, non presenti nell'archivio civile consultabile, numero, Sezione, data e contenuto sono stati riscontrati su fonti secondarie qualificate, massimari e commenti pubblicati, e i principi riportati vanno letti con questa avvertenza. I commenti della dottrina sono citati come opinioni dei rispettivi autori, non come fonti del diritto.
Metodo di produzione	L'impostazione, la selezione dei contenuti e la verifica delle fonti alla data indicata sono curate dall'Ufficio Studi USEC e sottoposte a revisione interna del Comitato Tecnico USEC. Nella ricerca delle fonti, nella redazione e nel controllo di coerenza l'Ufficio Studi si avvale del supporto di strumenti di intelligenza artificiale, il cui esito è in ogni caso oggetto di verifica umana sulle fonti primarie. La responsabilità editoriale della pubblicazione è di USEC, con approvazione finale del Presidente Corrado M. Artale. Dichiarazione resa volontariamente in coerenza con i principi di trasparenza del Regolamento (UE) 2024/1689 (AI Act), ricorrendo le condizioni di revisione umana e responsabilità editoriale di cui all'art. 50, paragrafo 4.
Destinatari	Acquirenti, che devono sapere fino a quando possono far valere un errore dell'atto; proprietari che vendono, che spesso scoprono il problema proprio quando rivendono; agenti immobiliari, che accompagnano il cliente al rogito e lo ritrovano anni dopo alla vendita successiva; investitori non professionali che conservano un immobile a lungo.
Perimetro	La responsabilità civile del notaio verso le parti dell'atto per la prestazione professionale resa nella compravendita immobiliare residenziale: tempi per agire, decorrenza, regime transitorio. Restano fuori: la responsabilità disciplinare del notaio; la responsabilità verso i terzi estranei all'atto; la responsabilità degli altri professionisti della compravendita, se non per il confronto del capitolo 9; il calcolo del danno risarcibile oltre quanto serve agli esempi.

SCHEDA DEL DOCUMENTO

Quaderni USEC collegati	N.38 «La compravendita immobiliare in Italia» (ruolo del notaio, visure, tabella dei termini); N.21 «Garanzie sul bene» (provenienze e polizze); N.03 e N.11 (provenienze donative); N.44 «Gli immobili donati ad un anno dalla riforma».
Note di coordinamento	Il Quaderno N.38 riporta nella tabella dei rimedi i due termini della responsabilità del notaio e rinvia al presente Quaderno; il Quaderno N.44 espone per esteso la disciplina delle donazioni dopo la L. 182/2025, richiamata nel capitolo 7.
A cura di	USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ AVVISO AL LETTORE

Questo Quaderno espone la disciplina vigente alla data di chiusura redazionale. La norma esaminata è recente: non risultano ancora pronunce della Corte di cassazione che la interpretino, e su alcuni punti, indicati nel capitolo 8, la lettura non è pacifica. Il Quaderno non sostituisce il parere di un avvocato sul caso concreto, che resta necessario ogni volta che si sospetta un danno derivante da un atto notarile, e va chiesto subito.

LE PAROLE CHIAVE, TRADOTTE · DODICI TERMINI SPIEGATI UNA VOLTA PER TUTTE

- **Prestazione notarile**: le attività che il notaio svolge per l'atto: indagine della volontà delle parti, visure, redazione e lettura, adempimenti successivi come registrazione e trascrizione.
- **Responsabilità professionale**: l'obbligo del professionista di risarcire il danno causato da una prestazione eseguita senza la diligenza dovuta.
- **Diligenza professionale**: il livello di cura che si pretende da chi esercita una professione, misurato sulla natura dell'attività (art. 1176, secondo comma, c.c.).
- **Visure**: le consultazioni del Catasto e le ispezioni nei registri immobiliari che, lette con i titoli di provenienza, ricostruiscono chi è titolare del bene e quali gravami vi pesano, come ipoteche e pignoramenti.
- **Prescrizione**: la perdita di un diritto che il titolare non esercita per il tempo stabilito dalla legge. Il termine ordinario è di dieci anni.
- **Decorrenza**: il giorno da cui un termine comincia a correre. È spesso più importante della durata.
- **Conoscibilità del danno**: il momento in cui il danno diventa percepibile con l'ordinaria diligenza, anche se il danneggiato non se ne è ancora accorto. Quando il Quaderno parla di «scoperta», intende questo momento.
- **Decadenza**: la perdita di un diritto per non aver compiuto un atto entro un termine. A differenza della prescrizione, non si interrompe con una lettera.
- **Interruzione**: l'atto che azzera un termine di prescrizione e lo fa ripartire da capo, per esempio una diffida scritta al debitore.
- **Termine massimo**: un limite che parte da un fatto oggettivo, il compimento della prestazione, e scade anche se il danno non è ancora scoperto. È la novità introdotta per i notai dal D.L. 100/2026.
- **Compimento della prestazione**: il momento in cui il notaio ha finito il suo lavoro. Può coincidere con la firma o con l'ultimo adempimento successivo: la legge non lo precisa (capitolo 4).
- **Mediazione civile**: il tentativo di accordo davanti a un organismo di mediazione, che in alcune materie la legge impone prima di fare causa. Non è la mediazione immobiliare dell'agente.

INDICE

Introduzione	Una domanda che arriva tardi
1.	Di che cosa risponde il notaio
2.	Dieci anni da quando il danno si vede: la regola della giurisprudenza
3.	La norma nuova: quindici anni dalla prestazione
4.	A quali atti si applica
5.	Due termini: quattro casi calcolati
6.	Prescrizione o decadenza: perché la qualificazione decide
7.	I danni che emergono tardi
8.	Le domande ancora aperte
9.	Il notaio e gli altri professionisti della compravendita
10.	Indicazioni operative per profilo
11.	Conclusioni
Apparato	Fonti, disclaimer

Introduzione · Una domanda che arriva tardi

Molti errori in un acquisto immobiliare si manifestano presto: un vizio dell'impianto, un'infiltrazione. Gli errori dell'atto notarile seguono un'altra cronologia. Il rogito è valido, la trascrizione è eseguita, le chiavi sono consegnate, e per anni nulla accade. Poi la casa si rivende, e il notaio dell'acquirente successivo trova ciò che il primo non aveva visto. Oppure la banca, chiamata a concedere un mutuo, si ferma davanti a una formalità che nessuno aveva segnalato.

In tutti questi casi la prima domanda è la stessa: c'è ancora tempo per chiedere il risarcimento al notaio che ha stipulato l'atto? Fino al giugno 2026 la risposta dipendeva da un solo elemento, il momento in cui il danno era diventato conoscibile. Con il D.L. 12 giugno 2026, n. 100 ne è entrato in gioco un secondo, il giorno in cui la prestazione è stata compiuta.

Il Quaderno ha anche un obiettivo preciso: chiarire alcune letture della norma apparse sugli organi di stampa in queste settimane, riprendendo un tema di cui ci eravamo già occupati in passato. Due vanno corrette. La prima è che il limite valga anche per le prestazioni notarili già completate prima del 12 giugno 2026: il testo dice il contrario, come mostra il capitolo 4, che esamina anche il caso dubbio del rogito firmato prima di quella data e completato dopo. La seconda è che la scadenza dei quindici anni faccia di per sé «perdere la casa»: la norma riguarda soltanto l'azione di risarcimento contro il notaio, e non tocca né la proprietà dell'immobile né le azioni verso il venditore o verso gli altri professionisti, quando ne ricorrono i presupposti (capitoli 7 e 9). Resta vero che, se nessun altro ne risponde, un danno emerso oltre i quindici anni può restare senza risarcimento.

1.

Di che cosa risponde il notaio

Il notaio che riceve un atto di compravendita esegue una prestazione professionale a favore delle parti che gliel'hanno richiesta. Se la esegue senza la diligenza dovuta e ne deriva un danno, ne risponde. La misura della diligenza è quella dell'art. 1176, secondo comma, del codice civile: per chi esercita una professione, la diligenza si valuta con riguardo alla natura dell'attività svolta. In parole semplici, al notaio si chiede la cura che ci si aspetta da un notaio, non quella di un cittadino qualunque.

Il perimetro della prestazione, già descritto nel Quaderno N.38, è il punto da tenere fermo. Il notaio risponde delle visure; dell'indagine della volontà delle parti, cioè dell'accertare che cosa vogliono davvero e del tradurlo correttamente nell'atto; della redazione dell'atto; e degli adempimenti che lo seguono, come la trascrizione nei registri immobiliari, che rende l'acquisto opponibile ai terzi secondo le regole di priorità della pubblicità immobiliare (art. 2644 c.c.): prevale su chi trascrive dopo, non su chi aveva già trascritto o iscritto prima, come il creditore con un'ipoteca anteriore. La verifica tecnica della conformità allo stato legittimo spetta invece al tecnico abilitato; al notaio restano gli obblighi di legge dell'atto e il dovere di informare e consigliare sui problemi che emergono dai documenti e dai controlli dovuti.

IL PERIMETRO DELLA PRESTAZIONE, IN BREVE

- **Rientrano**: l'indagine della volontà delle parti; le visure nei registri immobiliari aggiornate a ridosso del rogito (salvo dispensa espressa delle parti, nei limiti chiariti nel Quaderno N.38); la redazione e la lettura dell'atto; gli adempimenti successivi come registrazione e trascrizione.
- **Non rientra**: la verifica tecnica della conformità dell'immobile allo stato legittimo, che spetta al tecnico abilitato; restano però al notaio i doveri di informazione e consiglio.
- **Non si applica**: la limitazione dell'art. 2236 c.c. per le visure, che non sono prestazioni di speciale difficoltà.
- **Non si risponde**: della formalità, ipoteca o pignoramento, che un errore dell'ufficio dei registri immobiliari ha reso non individuabile con l'ordinaria diligenza professionale.

Le visure, che non sono un servizio accessorio

L'esecuzione delle visure nei registri immobiliari rientra nella normale diligenza professionale del notaio e non è una prestazione di speciale difficoltà: non opera quindi la limitazione di responsabilità che l'art. 2236 c.c. riserva ai problemi tecnici più complessi. Lo ha ribadito la Corte di cassazione, Sezione III, con l'ordinanza 17 settembre 2024, n. 25026. L'omessa rilevazione di un'ipoteca o di un pignoramento è uno dei casi più ricorrenti nella giurisprudenza sulla responsabilità notarile, ed è anche uno di quelli in cui il danno può affiorare a distanza di anni.

Le pronunce più recenti ne hanno precisato i confini in due direzioni. Da un lato il notaio «non è un destinatario passivo delle dichiarazioni delle parti»: la Corte di cassazione, con l'ordinanza 31 maggio 2026, n. 17147 della Sezione III, ha cassato la decisione che escludeva l'obbligo di verificare una variazione catastale, cioè una modifica dei dati dell'immobile negli archivi del Catasto, intervenuta pochi giorni prima del rogito. Nella stessa direzione vanno due ordinanze della Sezione III pubblicate il 7 ottobre 2026. Con la n. 26423 la Corte ha ribadito che, quando lo scopo pratico dell'atto è messo a rischio da mancate verifiche, il notaio risponde anche per

omessa informazione, e che le dichiarazioni delle parti sull'assenza di vincoli non lo esonerano. Con la n. 26431 ha dichiarato inammissibile il ricorso di un notaio condannato per non avere segnalato agli acquirenti elementi di rischio sul titolo di provenienza, che conosceva per avere rogato anche l'atto precedente. Dall'altro, con l'ordinanza 12 giugno 2025, n. 15676 della Sezione III, la Corte ha richiamato il principio (Cass. civ., Sez. III, 28 settembre 2012, n. 16549) per cui il notaio non risponde di un'ipoteca che un errore dell'ufficio dei registri immobiliari abbia reso impossibile trovare con i normali controlli. Nel caso deciso, un pignoramento registrato con un codice fiscale sbagliato, la Corte non ha assolto il notaio: ha annullato la condanna e ha chiesto ai giudici di verificare se, con i normali controlli, avrebbe potuto accorgersi dell'errore.

Per chi compra la conseguenza è concreta. Le visure fanno parte del lavoro del notaio e ricadono nella sua responsabilità, ma non sono infallibili: quando l'errore nasce in un ufficio pubblico, ottenere il risarcimento dal notaio può diventare più difficile, e l'esito dipende dall'esame del caso. Per questo conviene chiedere visure aggiornate a ridosso della firma e conservarne copia insieme all'atto: se un dubbio emerge anni dopo, sono il documento che permette di ricostruire che cosa risultava al momento della firma.

FONTI · *artt. 1176, secondo comma, 2236 e 2644 c.c. · Cass. civ., Sez. III, 28 settembre 2012, n. 16549 · Cass. civ., Sez. III, ord. 17 settembre 2024, n. 25026 · Cass. civ., Sez. III, ord. 12 giugno 2025, n. 15676 · Cass. civ., Sez. III, ord. 31 maggio 2026, n. 17147 · Cass. civ., Sez. III, ord. 7 ottobre 2026, n. 26423 · Cass. civ., Sez. III, ord. 7 ottobre 2026, n. 26431 · Quaderno USEC N.38, capitolo sulle visure*

2.

Dieci anni da quando il danno si vede: la regola della giurisprudenza

Il diritto al risarcimento verso il notaio si prescrive nel termine ordinario di dieci anni (art. 2946 c.c.). La domanda decisiva non è quanto duri il termine, ma da quando cominci a correre.

L'art. 2935 c.c. risponde: la prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere. La Corte di cassazione la legge, in tutte le pronunce reperite, nello stesso modo: il termine non decorre dal giorno dell'errore, ma da quello in cui il danno si manifesta all'esterno e diventa oggettivamente percepibile, secondo l'ordinaria diligenza.

TABELLA 1 · LA DECORRENZA DELLA PRESCRIZIONE NELLA GIURISPRUDENZA SULLA RESPONSABILITÀ NOTARILE

PRONUNCIA	CASO	PRINCIPIO
Cass., Sez. III, 15 luglio 2009, n. 16463	Terrazza acquistata con il rogito, rivelatasi in parte condominiale	Decorre dalla oggettiva percepibilità del danno
Cass., Sez. III, 18 febbraio 2016, n. 3176	Notaio che aveva attestato l'inesistenza di pesi e vincoli sull'immobile	Conta quando il danno si manifesta, non la data del rogito
Cass., Sez. II, 7 aprile 2016, n. 6747	Perdita di agevolazioni sul mutuo per documentazione mancante	La prescrizione non può decorrere prima che il danno si sia verificato
Cass., Sez. II, 3 maggio 2016, n. 8703	Responsabilità contrattuale del notaio	La percepibilità si misura sull'ordinaria diligenza
Cass., Sez. II, ord. 8 gennaio 2025, n. 363	Terreno acquistato nel 1990, rivelatosi gravato da usi civici	Decorre dalla percepibilità, non dalla dichiarazione di nullità
Cass., Sez. III, ord. 16 maggio 2026, n. 14561	Responsabilità professionale del notaio	Decorre da quando il danno è percepibile, non dall'atto

La tabella si legge così: ogni riga è una decisione della Corte di cassazione, la colonna centrale dice il caso, l'ultima la regola. Le sei pronunce, di due Sezioni diverse fra il 2009 e il 2026, dicono la stessa cosa; non sono emerse decisioni di segno contrario.

Che cosa significa «percepibile»

Il criterio non è la consapevolezza effettiva del danneggiato, ma la possibilità di accorgersi del danno con l'attenzione che si può attendere da una persona normale: chi riceve una comunicazione che rivela il problema non può attendere anni. Un caso deciso nel 2025 lo mostra con chiarezza. L'acquirente di un suolo edificabile, comprato con atto notarile del 29 dicembre 1990, aveva acquisito piena contezza nell'agosto 2002, attraverso una corrispondenza con il Comune, che il bene era gravato da usi civici; la prima costituzione in mora del notaio risaliva però al maggio 2013, oltre i dieci anni. Il diritto è stato ritenuto prescritto, e la Corte di cassazione ha ribadito il criterio: conta il momento in cui il danno diventa oggettivamente percepibile, non quello della successiva dichiarazione di nullità del contratto.

FONTI · *artt. 2935 e 2946 c.c. · Cass. civ., Sez. III, 15 luglio 2009, n. 16463 · Cass. civ., Sez. III, 18 febbraio 2016, n. 3176 · Cass. civ., Sez. II, 7 aprile 2016, n. 6747 · Cass. civ., Sez. II, 3 maggio 2016, n. 8703 · Cass. civ., Sez. II, ord. 8 gennaio 2025, n. 363 · Cass. civ., Sez. III, ord. 16 maggio 2026, n. 14561*

3. La norma nuova: quindici anni dalla prestazione

La regola della percepibilità protegge il danneggiato, ma lascia il professionista esposto senza un limite: se il danno diventa percepibile dopo trent'anni, il termine di dieci anni comincia a correre dopo trent'anni. Per i notai il legislatore ha introdotto un limite esterno. L'art. 9 del D.L. 12 giugno 2026, n. 100, intitolato «Termine per l'esercizio dell'azione di responsabilità professionale nei confronti del notaio», dispone al primo comma:

> *«Fermo il termine ordinario di prescrizione decennale decorrente dalla data di conoscibilità del danno, l'azione di responsabilità professionale nei confronti del notaio non può comunque essere esercitata decorsi quindici anni dalla data di compimento della prestazione.»*

Il decreto è stato convertito senza modificazioni dalla L. 7 agosto 2026, n. 145: il testo dell'art. 9 è quello originario.

Due termini, non uno

La norma non sostituisce la regola precedente: la conferma («fermo il termine ordinario») e le affianca un secondo termine, con decorrenza e funzione diverse.

TABELLA 2 · I DUE TERMINI A CONFRONTO

	TERMINE ORDINARIO	TERMINE MASSIMO
Durata	Dieci anni	Quindici anni
Da quando corre	Dalla conoscibilità del danno	Dal compimento della prestazione
Dipende dalla scoperta del danno	Sì	No
Funzione	Dare tempo per agire dopo la scoperta	Chiudere comunque l'esposizione del professionista

La tabella si legge per colonne. La prima descrive la regola che esisteva già; la seconda quella nuova. La riga decisiva è la terza: il termine massimo corre anche se nessuno sa ancora di avere subito un danno.

Il danneggiato deve rispettare entrambi i termini: l'azione è preclusa quando scade il primo dei due. In pratica, se il danno diventa conoscibile nei primi cinque anni dopo la prestazione, la nuova regola non toglie nulla, perché i dieci anni finiscono prima dei quindici; al quinto anno esatto scadono insieme. Se lo diventa dopo, il tempo per agire si accorcia; dopo il quindicesimo anno, contro il notaio non si può più agire. Questi conti valgono se nessuno ha interrotto o sospeso la prescrizione: una diffida, per esempio, fa ripartire i dieci anni, e il calcolo va rifatto tenendo conto dei dubbi del capitolo 6.

FONTI · *art. 9, primo comma, D.L. 12 giugno 2026, n. 100, convertito senza modificazioni dalla L. 7 agosto 2026, n. 145 · artt. 2935 e 2946 c.c.*

4. A quali atti si applica

Il secondo comma dell'art. 9 regola l'applicazione nel tempo:

> *«La disposizione di cui al comma 1 si applica anche se il contratto d'opera professionale è stato stipulato anteriormente all'entrata in vigore del presente decreto, purché la prestazione sia compiuta posteriormente.»*

Il decreto è entrato in vigore il 12 giugno 2026. Il testo parla di prestazioni compiute «posteriormente» all'entrata in vigore: per una prestazione compiuta proprio il 12 giugno 2026 la lettera lascia un margine di dubbio, e per prudenza conviene considerare il limite applicabile.

TABELLA 3 · IL LIMITE DEI QUINDICI ANNI VALE PER IL MIO ROGITO?

QUANDO IL NOTAIO HA COMPIUTO LA PRESTAZIONE	ESEMPIO	REGOLA CHE SI APPLICA
Prima del 12 giugno 2026	Rogito firmato il 10 marzo 2020	Soltanto i dieci anni da quando il danno si può conoscere, senza alcun limite massimo
Dal 12 giugno 2026, anche se l'incarico era stato dato prima	Incarico dato a maggio 2026, rogito firmato il 15 settembre 2026	Dieci anni da quando il danno si può conoscere, mai oltre quindici anni dal compimento: per prudenza, il 15 settembre 2041, quindici anni dalla firma

Si legge così: la prima colonna dice quando il notaio ha svolto il suo lavoro, la seconda fa un esempio, la terza indica la regola. Conta soltanto quella data, non quella dell'incarico: nella seconda riga l'incarico precede la riforma, il rogito no, e il limite si applica. Se la scadenza cade in un giorno festivo, come il 15 settembre 2041, che è una domenica, conviene agire entro l'ultimo giorno lavorativo precedente.

La conseguenza va detta senza ambiguità, perché nel dibattito che ha seguito il decreto è circolata la definizione di norma retroattiva. Il testo dice il contrario. Per le prestazioni notarili completate prima del 12 giugno 2026 nulla è cambiato, qualunque sia l'età dell'immobile: conta la data della prestazione, non quella dell'edificio. È la lettura del dossier del Servizio Studi del Senato, secondo cui la nuova regola «si applica a tutte le prestazioni eseguite successivamente alla data di entrata in vigore del decreto-legge», e della relazione tecnica. Di una tesi diversa, sostenuta in un commento, si dà conto nel capitolo 8.

Quando una prestazione è «compiuta»

Il testo non definisce il momento del compimento. La prestazione notarile nella compravendita non si esaurisce nella firma: comprende adempimenti successivi come la registrazione e la trascrizione. Se il compimento coincida con la stipula o con l'ultimo adempimento è questione che la giurisprudenza non ha ancora affrontato. La Corte di cassazione ha però descritto da tempo la prestazione notarile come estesa alle attività preparatorie e successive alla stipula (Cass. civ., Sez. III, 19 giugno 2013, n. 15305): un argomento a favore della data dell'ultimo adempimento, che i giudici dovranno valutare con riferimento alla norma nuova. La differenza è di regola di pochi giorni o settimane, e diventa rilevante soltanto in due casi: un rogito stipulato a ridosso del 12 giugno 2026, e un'azione promossa a ridosso della scadenza dei quindici anni. Le due domande vanno distinte:

la scadenza va calcolata, per prudenza, dalla stipula; ma per stabilire se il limite si applichi gli adempimenti successivi possono contare, e per un rogito stipulato poco prima del 12 giugno 2026 e trascritto dopo conviene considerare entrambe le letture.

IL MIO ROGITO È A CAVALLO DEL 12 GIUGNO 2026?

- **Firmato prima del 12 giugno 2026, con trascrizione e ogni altro adempimento completati prima**: vale soltanto la regola dei dieci anni da quando il danno si può conoscere, senza limite massimo.
- **Firmato dal 12 giugno 2026 in poi**: si aggiunge il limite dei quindici anni dalla prestazione.
- **Firmato prima, con un adempimento completato dal 12 giugno 2026 in poi**: la legge non dice quale data conti. Se il compimento coincide con la firma il limite non si applica; se coincide con l'ultimo adempimento, si applica. Finché i giudici non decidono, conviene ragionare come se il limite valesse e annotare la scadenza dei quindici anni dalla firma.
- **In ogni caso**: conservare la nota di trascrizione e le ricevute degli adempimenti, che provano le date.

FONTI · *art. 9, secondo comma, D.L. 12 giugno 2026, n. 100 · data di entrata in vigore dalla scheda dell'atto in Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 134 del 12 giugno 2026 · relazione tecnica e dossier del Servizio Studi del Senato, A.S. 1939*

5. Due termini: quattro casi calcolati

I quattro casi che seguono sono costruiti per mostrare come le due regole si combinano. Le date sono di fantasia e si assume, per semplicità, che stipula e compimento della prestazione coincidano; i calcoli applicano soltanto le norme dei capitoli 2, 3 e 4 e presuppongono che non intervengano interruzioni o sospensioni della prescrizione.

TABELLA 4 · QUATTRO CASI, DUE TERMINI

CASO	ROGITO	DANNO CONOSCIBILE	DIECI ANNI DALLA CONOSCIBILITÀ	QUINDICI ANNI DAL ROGITO	ULTIMO TERMINE UTILE
A	Marzo 2020	Ottobre 2036	Ottobre 2046	Non si applica	Ottobre 2046
B	Gennaio 2027	Giugno 2029	Giugno 2039	Gennaio 2042	Giugno 2039
C	Settembre 2026	Febbraio 2038	Febbraio 2048	Settembre 2041	Settembre 2041
D	Settembre 2026	Marzo 2043	Marzo 2053	Settembre 2041	Nessuno: azione preclusa

La tabella si legge riga per riga, da sinistra a destra. Le due colonne centrali calcolano separatamente i due termini; l'ultima colonna riporta quello che scade per primo, che è l'unico che conta.

Caso A. Il rogito, con i suoi adempimenti, è anteriore al 12 giugno 2026, quindi il limite dei quindici anni non opera. Il danno emerge dopo oltre sedici anni e l'acquirente ha ancora dieci anni per agire: in tutto, oltre ventisei anni dopo l'atto. È la situazione delle prestazioni notarili completate prima della riforma.

Caso B. Il danno emerge dopo circa due anni e mezzo, cioè entro il quinto anno. I dieci anni dalla scoperta scadono prima dei quindici dal rogito: decide il termine ordinario e, in assenza di interruzioni, la norma nuova non toglie nulla.

Caso C. Il danno emerge dopo undici anni e cinque mesi, cioè oltre il quinto anno. I quindici anni dal rogito scadono prima dei dieci dalla scoperta: decide il termine massimo. Il danneggiato ha circa tre anni e sette mesi, non dieci.

Caso D. Il danno emerge dopo sedici anni e mezzo. Il termine massimo è già scaduto da un anno e mezzo quando il danno diventa conoscibile: l'azione contro il notaio non è più esercitabile. Se lo stesso rogito fosse stato stipulato e completato prima del 12 giugno 2026, come nel caso A, il danneggiato avrebbe avuto dieci anni pieni dalla scoperta. È qui che la norma nuova mostra il suo effetto.

FONTI · *art. 9, commi 1 e 2, D.L. 12 giugno 2026, n. 100 · artt. 2935 e 2946 c.c.*

6.
Prescrizione o decadenza: perché la qualificazione decide

Il testo dell'art. 9 dice che l'azione «non può comunque essere esercitata» decorsi quindici anni, ma non dice se il termine sia di prescrizione o di decadenza. I documenti che accompagnano il decreto non usano la stessa parola: la relazione illustrativa parla di «termine massimo», l'analisi di impatto della regolamentazione di «termine di decadenza per l'esercizio dell'azione». Al Senato un emendamento proponeva di aggiungere al primo comma le parole «a pena di decadenza», ma il decreto è stato convertito senza modificazioni. I primi commenti propendono in prevalenza per la decadenza, ma la qualificazione spetta ai giudici. La questione non è accademica: le due figure si comportano in modo opposto proprio quando il danneggiato deve muoversi.

TABELLA 5 · CHE COSA CAMBIA SE IL TERMINE È DI PRESCRIZIONE O DI DECADENZA

	SE È PRESCRIZIONE	SE È DECADENZA
Una lettera di diffida al notaio	Interrompe il termine, che ricomincia da capo (artt. 2943 e 2945 c.c.)	Non produce alcun effetto sul termine (art. 2964 c.c.)
Che cosa impedisce la scadenza	L'atto giudiziale, la costituzione in mora o il riconoscimento del diritto da parte del notaio (artt. 2943 e 2944 c.c.)	Il compimento dell'atto previsto, cioè l'esercizio dell'azione; per i diritti disponibili, anche il riconoscimento del diritto da parte del notaio (art. 2966 c.c.)
Sospensione	Si applicano le cause di sospensione previste dalla legge	Non si applicano, salvo che sia disposto altrimenti (art. 2964 c.c.)

Si legge per righe: a sinistra l'effetto se il termine è una prescrizione, a destra se è una decadenza. La prima riga è quella che interessa di più chi scopre un danno: la stessa lettera può bastare oppure non servire a nulla, secondo come i giudici qualificheranno il termine.

La condotta prudente, qualunque sia la risposta

Finché i giudici non avranno preso posizione, vicino alla scadenza dei quindici anni non si può contare sull'effetto interruttivo di una diffida. Entro i quindici anni dalla prestazione l'azione va esercitata validamente, coordinandola con l'eventuale mediazione, e il legale deve individuare per tempo gli atti necessari. Conta il momento in cui la domanda viene proposta, non quello della sentenza, che può arrivare anni dopo. La diffida resta utile, e va inviata subito, ma come primo passo e non come sostituto dell'azione. Un riconoscimento scritto del notaio, cioè una sua dichiarazione che ammette il diritto al risarcimento, potrebbe impedire la decadenza (art. 2966 c.c.); ma è un atto della controparte: non si programma e non si attende.

In alcune materie, prima di fare causa, la legge impone di tentare un accordo con la mediazione civile, davanti a un organismo di mediazione; fra queste c'è il contratto d'opera (art. 5, comma 1, D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28). Se l'obbligo valga anche per l'azione contro il notaio va valutato caso per caso: non risultano pronunce della Cassazione sul punto. La mediazione produce sulla prescrizione gli effetti di una causa e, se il termine è di decadenza, lo salva una sola volta, a partire da quando la comunicazione arriva alle parti e non dal semplice deposito (art. 8, comma 2). Se l'accordo non arriva, la causa va iniziata entro un termine della stessa durata, che decorre dal deposito del verbale finale (art. 11, comma 4-bis). Nella domanda vanno indicate le pretese che si vorranno far valere in giudizio (Cass. civ., Sez. II, 6 giugno 2026, n. 18304). Come queste regole si coordinino con il limite dei quindici anni non è ancora chiarito: la mediazione va avviata con largo anticipo e con l'assistenza di un avvocato.

IL DANNO EMERGE VICINO ALLA SCADENZA: CHE COSA FARE, PASSO PER PASSO

- **Primo**: rivolgersi subito a un avvocato, con l'atto, la nota di trascrizione e i documenti che mostrano quando il danno è emerso.
- **Secondo**: calcolare le due scadenze, dieci anni da quando il danno si poteva conoscere e quindici dalla prestazione, contando per prudenza dalla firma, e tenere ferma la più vicina.
- **Terzo**: inviare subito la diffida al notaio. Interrompe la prescrizione ordinaria, ma potrebbe non bastare per il limite dei quindici anni.
- **Quarto**: verificare con il legale se occorre prima la mediazione e, in quel caso, avviarla con largo anticipo, indicando tutte le pretese.
- **Quinto**: prima della scadenza dei quindici anni, avviare la causa o, quando è obbligatoria, la mediazione civile, senza attendere la risposta del notaio. Per i soli dieci anni ordinari la diffida interrompe il termine, che riparte da capo.

FONTI · *art. 9, primo comma, D.L. 12 giugno 2026, n. 100 · artt. 2943, 2944, 2945, 2964 e 2966 c.c. · relazione illustrativa, analisi di impatto della regolamentazione ed emendamento 9.1, Senato, A.S. 1939 · artt. 5, 8 e 11 D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 · Cass. civ., Sez. II, 6 giugno 2026, n. 18304*

7. I danni che emergono tardi

In assenza di interruzioni o sospensioni, il limite dei quindici anni pesa soltanto sui danni che diventano conoscibili dopo il quinto anno dalla prestazione. Sono i danni più insidiosi: quando emergono, il tempo per agire contro il notaio può essere già ridotto o finito, ed è per questo che vanno cercati prima del rogito. Le pronunce del capitolo 2 indicano quali sono, nella pratica, le situazioni in cui questo accade.

La prima è il gravame non rilevato: un'ipoteca, un pignoramento, una trascrizione pregiudizievole, cioè un atto registrato contro il proprietario che può colpire chi compra, che le visure avrebbero dovuto mostrare. Finché nessuno agisce sul bene il gravame resta silenzioso; si manifesta quando il creditore procede, oppure quando l'immobile viene rivenduto o offerto in garanzia e un nuovo controllo lo porta alla luce.

La seconda è il vincolo sulla natura del bene, come gli usi civici del caso deciso nel 2025, cioè diritti della collettività che limitano l'uso di un terreno: un limite che non compare nella vita quotidiana dell'immobile e affiora solo in occasione di un rapporto con la pubblica amministrazione o di un nuovo atto.

La terza è il danno fiscale o finanziario derivante da un documento mancato o da un'indicazione errata nell'atto, che si manifesta quando l'amministrazione o la banca ne traggono le conseguenze. Anche qui il danno può restare nascosto per anni, finché un controllo o una nuova operazione non lo fa emergere.

CHE COSA IL LIMITE DEI QUINDICI ANNI NON TOCCA

- I rogiti stipulati e completati prima del 12 giugno 2026: restano i dieci anni dalla conoscibilità, senza limite massimo (capitolo 4).
- I danni che diventano conoscibili entro il quinto anno dalla prestazione: in assenza di interruzioni, i dieci anni dalla scoperta scadono prima dei quindici, o insieme a essi al quinto anno esatto (capitolo 3).
- Le azioni verso gli altri professionisti della compravendita, che seguono le regole proprie di ciascun rapporto (capitolo 9).
- Le azioni verso il venditore, regolate dalle garanzie della compravendita esaminate nel Quaderno N.38.
- La proprietà dell'immobile: la scadenza dei quindici anni non tocca la proprietà, fa venir meno soltanto la possibilità di chiedere il risarcimento al notaio.

Le provenienze donative, dopo la riforma del 2025

Fino al 2025 la provenienza donativa era il caso tipico di danno a lungo termine. Il quadro è cambiato: come ha già registrato la collana nei Quaderni N.38 e N.44, l'art. 44 della L. 2 dicembre 2025, n. 182, in vigore dal 18 dicembre 2025, ha soppresso l'azione di restituzione contro i terzi ai quali il donatario ha alienato l'immobile: era la possibilità, per gli eredi lesi nella quota che la legge riserva loro (i legittimari), di chiedere indietro il bene anche a chi lo aveva comprato dal donatario. Oggi la riduzione della donazione non pregiudica questi terzi (nuovo art. 563 c.c.): chi ha comprato pagando un prezzo, e ha trascritto il proprio acquisto prima di un'eventuale domanda di riduzione, non può più essere chiamato a restituire il bene, e chi lo ha ricevuto gratuitamente può essere tenuto soltanto a un compenso in denaro, se il donatario è insolvente e nei limiti del

vantaggio ricevuto. La nuova disciplina si applica alle successioni aperte dopo il 18 dicembre 2025; per quelle aperte prima, la legge ha mantenuto il testo previgente quando la domanda di riduzione, cioè la causa con cui i legittimari chiedono di ridurre la donazione che ha leso la loro quota, era già stata notificata e trascritta o lo è stata entro sei mesi, oppure quando entro lo stesso termine è stato notificato e trascritto un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. Il termine di sei mesi è scaduto il 18 giugno 2026; restano salvi gli effetti delle opposizioni già notificate e trascritte in base al previgente art. 563, quarto comma, c.c.

Dopo la riforma, per chi compra oggi un immobile di provenienza donativa il rischio di perdere il bene a distanza di anni non è più quello di un tempo. Il legame con il tema di questo Quaderno è diretto: in passato la restituzione chiesta dai legittimari poteva arrivare molti anni dopo il rogito, anche oltre i quindici anni, e con essa l'eventuale contestazione al notaio; con la riforma questa ipotesi si riduce ai casi in cui, al momento dell'acquisto, nei registri immobiliari risulta già trascritta una domanda di riduzione o, nel vecchio regime, un atto di opposizione: casi che visure aggiornate devono far emergere prima del rogito. In pratica, per un immobile di provenienza donativa contano due verifiche. La prima è se la successione del donante si sia aperta prima del 18 dicembre 2025, data di entrata in vigore della riforma: solo in quel caso può valere ancora il vecchio regime, se nei registri risultano domande di riduzione o atti di opposizione trascritti nei tempi previsti. La seconda vale sempre ed è l'ispezione ipotecaria aggiornata a ridosso del rogito, fra le verifiche descritte nel Quaderno N.38: con le regole nuove, la domanda di riduzione trascritta prima dell'acquisto prevale su di esso, mentre chi ha trascritto il proprio acquisto prima della domanda non può più essere chiamato a restituire il bene (art. 2652, primo comma, n. 1, c.c.). Se il donante è ancora in vita, la sua successione si aprirà dopo la riforma e varranno le regole nuove.

FONTI · *Cass. civ., Sez. III, 18 febbraio 2016, n. 3176 · Cass. civ., Sez. II, 7 aprile 2016, n. 6747 · Cass. civ., Sez. II, ord. 8 gennaio 2025, n. 363 · art. 44, commi 1 e 2, L. 2 dicembre 2025, n. 182 · artt. 563 e 2652, primo comma, n. 1, c.c. · Quaderni USEC N.21, N.38 e N.44*

8.
Le domande ancora aperte

Una norma entrata in vigore da pochi mesi lascia questioni che solo la giurisprudenza potrà chiudere. Il Quaderno le dichiara, perché chi deve decidere ha diritto di sapere dove il terreno è solido e dove non lo è ancora.

La natura del termine. Se il limite dei quindici anni sia prescrizione o decadenza: i documenti del Governo non usano la stessa parola, i primi commenti propendono in prevalenza per la decadenza, e il capitolo 6 ne ha descritto le conseguenze e la condotta prudente.

Gli atti anteriori al 12 giugno 2026. Nel commento di L. Crotti (Diritto e Giustizia, 2 luglio 2026) si è sostenuto che il limite operi anche per le prestazioni anteriori, decorrendo per esse dall'entrata in vigore del decreto. La tesi si scontra con il secondo comma, che richiede che la prestazione sia compiuta posteriormente, e con la relazione tecnica e il dossier del Senato. Il Quaderno segue la lettera della norma; chi ha un rogito anteriore e scopre oggi un danno non ha comunque alcuna ragione di attendere.

Da quando il danno è conoscibile. Da parte notarile, nella scheda di G. Levante (Altalex, 30 settembre 2026), è stata prospettata una lettura che ancora la conoscibilità del danno, e quindi la decorrenza dei dieci anni, alla trascrizione telematica dell'atto nei registri immobiliari. La giurisprudenza esaminata nel capitolo 2 misura invece la conoscibilità sulla percepibilità del danno secondo l'ordinaria diligenza, e ha ritenuto irrilevante la data del rogito. Se quella lettura fosse accolta, il termine ordinario comincerebbe a correre, nella maggior parte dei casi, a ridosso dell'atto: un motivo in più per non attendere.

Il giorno del compimento. Se la prestazione si intenda compiuta con la stipula o con l'ultimo adempimento successivo: il capitolo 4 ha indicato la scelta prudente.

La legittimità costituzionale. Nei primi commenti è stato posto il dubbio che un limite riservato ai soli notai, e capace di maturare prima che il danneggiato possa sapere di avere subito un danno, sia compatibile con il diritto di agire in giudizio e con il principio di ragionevolezza. Lo stesso Servizio Studi del Senato aveva segnalato che il termine decennale, decorrente dalla conoscibilità, «potrebbe intervenire anche successivamente alla scadenza del termine quindicennale»; gli emendamenti che proponevano di escludere il limite quando il danno non sia ragionevolmente conoscibile prima della sua scadenza non sono stati recepiti. Alla data di chiusura redazionale non risultano pronunce della Corte costituzionale sull'art. 9, né ordinanze di rimessione reperite nelle ricerche condotte. Fino a un'eventuale pronuncia, la norma si applica.

Il rapporto con gli altri professionisti. Il limite riguarda il solo notaio e, in base al testo, non si estende agli altri professionisti che intervengono nella compravendita, per i quali restano le regole proprie di ciascun rapporto, messe a confronto nel capitolo 9.

FONTI · *art. 9 D.L. 12 giugno 2026, n. 100 · artt. 2964 e 2966 c.c. · relazione tecnica, dossier del Servizio Studi ed emendamenti 9.2 e 9.3, Senato, A.S. 1939 · L. Crotti, in Diritto e Giustizia, 2 luglio 2026 · Studio Cataldi, Redazione, 30 luglio 2026 · G. Levante, in Altalex, 30 settembre 2026*

9.
Il notaio e gli altri professionisti della compravendita

Una compravendita non passa soltanto per lo studio del notaio. Vi intervengono l'agente immobiliare, il tecnico che verifica la conformità urbanistica e catastale e redige l'attestato di prestazione energetica, spesso il perito incaricato dalla banca, talvolta un avvocato, e l'amministratore di condominio che attesta lo stato dei pagamenti. Ciascuno risponde del proprio lavoro secondo regole diverse. Il confronto serve a capire una cosa precisa: dopo il 12 giugno 2026 il tempo per far valere un errore dipende anche da chi lo ha commesso.

TABELLA 6 · CHI RISPONDE DI CHE COSA, E PER QUANTO TEMPO

PROFESSIONISTA	RISPONDE TIPICAMENTE DI	TEMPO PER AGIRE	LIMITE MASSIMO	COPERTURA ASSICURATIVA
Notaio	Visure, validità dell'atto, adempimenti successivi alla firma	Dieci anni da quando il danno è conoscibile	Quindici anni dalla prestazione, per le prestazioni compiute dal 12 giugno 2026	Polizza collettiva obbligatoria per tutti i notai; Fondo di garanzia per i danni da reato non coperti da polizze
Agente immobiliare	Circostanze rilevanti per la valutazione e la sicurezza dell'affare non comunicate	Dieci o cinque anni, secondo come si qualifica la responsabilità	Nessun limite generale analogo a quello notarile	Polizza obbligatoria
Tecnico	Conformità urbanistica e catastale, attestato di prestazione energetica	Dieci anni da quando il danno è percepibile	Nessun limite generale analogo; per i gravi difetti dell'edificio, art. 1669 c.c.	Polizza obbligatoria
Perito della banca	Stima dell'immobile per conto della banca	Verso la banca, se si applica la L. 49/2023, prescrizione dalla perizia	Nessun limite generale analogo	Obbligatoria se iscritto a un ordine professionale
Avvocato	Assistenza nella trattativa e nelle contestazioni	Di regola, dieci anni da quando il danno è percepibile	Nessun limite generale analogo	Polizza obbligatoria
Amministratore di condominio	Attestazione dello stato dei pagamenti e delle liti in corso	Verso il condominio, regole del mandato; verso chi compra, termine secondo il fondamento della domanda	Nessun limite generale analogo	Facoltativa: l'assemblea può richiederla per la nomina

La tabella si legge per righe: ogni riga è un professionista, la seconda colonna dice di che cosa risponde nella compravendita, la terza e la quarta dicono per quanto tempo lo si può chiamare a rispondere. La quarta colonna mostra che soltanto il notaio ha un limite massimo di quindici anni dalla prestazione; per il perito che lavora in convenzione con la banca vale verso la banca una regola diversa e ancora più rigida, illustrata più avanti. Per l'amministratore la risposta dipende da che cosa gli si contesta, e va valutata con un legale.

L'agente immobiliare

L'art. 1759 c.c. impone al mediatore di comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla sua conclusione. La Corte di cassazione, con l'ordinanza 11 giugno 2024, n. 16184 della Sezione III, ha ribadito che l'obbligo riguarda anche le circostanze che il mediatore «avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza impostagli dalla natura professionale dell'attività esercitata».

Il tempo per agire dipende dalla qualificazione della responsabilità. Secondo Cass., Sez. III, 14 luglio 2009, n. 16382, nella mediazione tipica, svolta senza vincoli con le parti, il «contatto sociale» con il mediatore professionale porta ad applicare le norme sui contratti; il mediatore che agisce invece come mandatario di una parte risponde verso l'altra dei danni causati con il proprio comportamento illecito. Nel primo caso vale la prescrizione ordinaria di dieci anni (art. 2946 c.c.); nel secondo quella di cinque anni prevista per il fatto illecito (art. 2947 c.c.). Dalle ricerche condotte non risulta una pronuncia di legittimità che fissi in modo espresso il termine per l'azione contro il mediatore: la qualificazione resta decisiva, e dipende dall'incarico effettivamente ricevuto. Per l'agente non esiste alcun limite massimo analogo a quello del notaio. Un termine breve riguarda invece il suo credito: il diritto alla provvigione si prescrive in un anno (art. 2950 c.c.).

L'agente deve essere coperto da idonea garanzia assicurativa a tutela dei clienti; chi esercita senza è punito con una sanzione amministrativa da 3.000 a 5.000 euro (art. 3, comma 5-bis, L. 3 febbraio 1989, n. 39). Chi esercita senza essere iscritto paga da 7.500 a 15.000 euro ed è tenuto a restituire le provvigioni percepite (art. 8).

Il tecnico

Per il geometra, l'architetto o l'ingegnere che verifica la conformità dell'immobile vale la regola generale della responsabilità professionale: la prescrizione decorre non dal momento della condotta, ma da quello in cui il danno è «oggettivamente percepibile e conoscibile dal danneggiato», come ha ribadito Cass., Sez. III, ord. 9 gennaio 2025, n. 476. I termini brevi di otto giorni e di un anno previsti per i vizi dell'opera dall'art. 2226 c.c. non si applicano alle prestazioni intellettuali (Cass., Sez. Un., 28 luglio 2005, n. 15781); il principio è dato per acquisito anche dalla giurisprudenza recente (Cass., Sez. II, 13 novembre 2024, n. 29331).

Per chi ha progettato o diretto i lavori di un edificio, la giurisprudenza estende la responsabilità per gravi difetti dell'art. 1669 c.c., che opera se il difetto si manifesta nel corso di dieci anni dal compimento dell'opera, con denuncia entro un anno dalla scoperta e prescrizione in un anno dalla denuncia (Cass., Sez. II, 13 novembre 2024, n. 29251). L'attestato di prestazione energetica redatto senza rispettare criteri e metodologie di legge espone il tecnico a una sanzione amministrativa da 700 a 4.200 euro (art. 15, comma 3, D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192).

Il perito della banca

La perizia per il mutuo è un incarico della banca: chi compra non è parte di quel rapporto. Quando il rapporto rientra nell'ambito della L. 21 aprile 2023, n. 49 sull'equo compenso, cioè nelle convenzioni con banche, assicurazioni e grandi imprese indicate dall'art. 2, il termine di prescrizione dell'azione di responsabilità

professionale «decorre dal giorno del compimento della prestazione da parte del professionista» (art. 8); la legge non si applica alle convenzioni in corso sottoscritte prima della sua entrata in vigore (art. 11). In quei casi il termine ordinario di prescrizione parte dalla perizia, a prescindere da quando il danno emerga: per la banca, una regola più severa di quella oggi prevista per il notaio. Sulla responsabilità del perito verso l'acquirente non risultano pronunce di legittimità. L'Arbitro Bancario Finanziario, decidendo un caso concreto, ne ha descritto la funzione: la perizia serve a consentire «una valutazione della congruità dell'importo da finanziare rispetto alla garanzia offerta», mentre la verifica della situazione catastale e della regolarità edilizia spetta a chi compra, indipendentemente dal rapporto con la banca (Collegio di Torino, decisione 3 giugno 2021, n. 13943). In quel caso, dunque, la perizia non è stata considerata una verifica fatta per conto di chi compra.

L'amministratore di condominio

L'amministratore deve fornire al condomino che la richiede l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso (art. 1130, n. 9, c.c.). L'attestazione non cambia la regola che conta per chi compra: chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con il venditore al pagamento dei contributi dell'anno in corso e di quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.). Va chiesta dal venditore, che è il condomino legittimato a ottenerla, prima del rogito, ed è opportuno che il suo contenuto sia richiamato nell'atto. Verso il condominio l'amministratore risponde secondo le regole del mandato (art. 1129 c.c.); sulla sua responsabilità verso chi compra, per un'attestazione inesatta, non risultano pronunce di legittimità specifiche. Per l'amministratore la legge non impone una polizza: l'assemblea può subordinarne la nomina alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile (art. 1129, terzo comma, c.c.).

Che cosa insegna il confronto

Salvo l'amministratore di condominio e il perito non iscritto a un ordine, i professionisti della compravendita sono tenuti ad assicurarsi: il mediatore per la legge che ne regola l'attività, i professionisti iscritti agli ordini per l'art. 5 del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, gli avvocati per l'art. 12 della L. 31 dicembre 2012, n. 247. Per il notaio la legge prevede inoltre una copertura collettiva uniforme, organizzata dal Consiglio nazionale del notariato, e un Fondo di garanzia per i danni da reato non coperti da polizze (artt. 19 e 21 della L. 16 febbraio 1913, n. 89). Secondo il regolamento approvato dal Consiglio nazionale del notariato, il Fondo interviene dopo che la responsabilità del notaio è stata accertata con sentenza penale passata in giudicato, e la domanda va spedita, a pena di decadenza, entro un anno da quel giudicato. Fra i professionisti esaminati, dal 12 giugno 2026 è anche il solo con un limite massimo di quindici anni.

Una conseguenza è prevedibile, ed è una valutazione dell'Ufficio Studi, non un dato normativo. Quando un danno emerge oltre i quindici anni, chi lo subisce cercherà tutela verso gli altri professionisti per i quali il termine non è scaduto. Il limite non trasferisce però ad altri la responsabilità del notaio: ciascuno risponde soltanto del proprio inadempimento, e un'azione verso l'agente o il tecnico è possibile solo se l'errore è imputabile anche a loro. Per chi compra la lezione è la stessa dei capitoli precedenti: nessuna attestazione altrui sostituisce le verifiche fatte prima della firma.

FONTI · *artt. 1129, 1130, n. 9, 1669, 1759, 2226, 2946, 2947 e 2950 c.c. · art. 63 disp. att. c.c. · artt. 19 e 21 L. 16 febbraio 1913, n. 89 e regolamento del Fondo di garanzia, artt. 11 e 12 · artt. 3, comma 5-bis, e 8 L. 3 febbraio 1989, n. 39 · art. 15, comma 3, D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 · art. 5 D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137 · art. 12 L. 31 dicembre 2012, n. 247 · artt. 2, 8 e 11 L. 21 aprile 2023, n. 49 · Cass. civ., Sez. III, ord. 11 giugno 2024, n. 16184 · Cass. civ., Sez. III, 14 luglio 2009, n. 16382 · Cass. civ., Sez. III, ord. 9 gennaio 2025, n. 476 · Cass. civ., Sez. Un., 28 luglio 2005, n. 15781 · Cass. civ., Sez. II, 13 novembre 2024, n. 29331 · Cass. civ., Sez. II, 13 novembre 2024, n. 29251 · Arbitro Bancario Finanziario, Collegio di Torino, decisione 3 giugno 2021, n. 13943*

10.
Indicazioni operative per profilo

Per chi compra

La tutela più efficace si costruisce prima del rogito, quando ogni verifica costa poco e ogni errore si corregge ancora. Dopo il 12 giugno 2026 questo è vero più di prima, perché il tempo per far valere un errore scoperto tardi non è più illimitato.

- Uno. Chiedere che le visure siano aggiornate a ridosso della stipula, e valutare con il proprio consulente ogni clausola di esonero dalle visure, esaminata in dettaglio nel Quaderno N.38.
- Due. Conservare in un unico fascicolo, con la data di ricezione, la copia dell'atto, la nota di trascrizione e ogni documento consegnato dal notaio: sono le prove che serviranno a stabilire quando la prestazione è stata compiuta.
- Tre. Annotare la data dei quindici anni dal rogito, con lo stesso scrupolo con cui si annotano le scadenze del mutuo.
- Quattro. Quando emerge un indizio di danno, rivolgersi subito a un avvocato. La diffida al notaio va inviata subito; se ci si avvicina ai quindici anni, va promossa l'azione senza attendere l'esito della lettera, verificando con il legale se occorra prima la mediazione civile (capitolo 6).

Per ottenere il risarcimento non basta l'errore: occorrono l'incarico, l'obbligo che si ritiene violato, un danno effettivo e il nesso fra l'inadempimento e il danno, da documentare fin dall'inizio. Le circostanze contano anche per il notaio: nel caso del pignoramento registrato con un codice fiscale sbagliato, deciso nel 2025 (capitolo 1), la Cassazione non ha assolto il notaio né lo ha condannato: ha chiesto ai giudici di verificare in concreto se avrebbe potuto evitare l'errore.

Per chi vende

Chi rivende un immobile acquistato con un atto soggetto al limite dei quindici anni, cioè con una prestazione notarile compiuta dal 12 giugno 2026, è spesso il primo a scoprire l'errore dell'atto con cui lo aveva comprato, perché è la nuova compravendita a portarlo alla luce. Una ricognizione documentale condotta prima di mettere l'immobile sul mercato anticipa la scoperta e la colloca, quando possibile, dentro il periodo utile per agire. È la funzione della ricognizione descritta nel Quaderno N.38, che USEC ha formalizzato nel Report VIP-DDS, Due Diligence Selling: un'analisi documentale preventiva, che non sostituisce le verifiche del tecnico abilitato e del notaio.

Per l'agente immobiliare

L'agente non è parte del rapporto con il notaio e non risponde dei suoi errori. Risponde però in proprio se non ha comunicato circostanze che conosceva o avrebbe dovuto conoscere con la diligenza professionale (capitolo 9), anche quando riguardano lo stesso problema. Molto spesso, inoltre, è la persona che si accorge per prima di un problema quando l'immobile torna sul mercato. Segnalare per iscritto al cliente l'anomalia rilevata, con la data della segnalazione, è un atto di correttezza professionale; ricordargli che i termini per agire possono essere brevi, e che serve subito un avvocato, è un servizio che il cliente non dimentica. La segnalazione dell'agente non interrompe né sospende alcun termine verso il notaio: quegli effetti li producono soltanto gli atti previsti

dalla legge, compiuti dal danneggiato o da chi lo rappresenta, oppure il riconoscimento del diritto da parte del notaio. L'agente, infine, conosca la propria posizione: il capitolo 9 mostra che per lui non esiste un limite massimo, e che la polizza obbligatoria va letta anche nei massimali e nelle regole sul periodo di copertura.

Per l'investitore che conserva l'immobile a lungo

Chi tiene un immobile in portafoglio per molti anni corre un rischio specifico: il limite dei quindici anni può maturare mentre l'immobile è ancora suo, prima che una vendita o un finanziamento faccia emergere l'errore dell'atto. Per un immobile acquistato con una prestazione notarile compiuta dal 12 giugno 2026, una ricognizione documentale condotta con ampio anticipo sul quindicesimo anno, e non a ridosso della scadenza, permette di scoprire per tempo un eventuale problema e lascia il tempo necessario per la diffida, l'eventuale mediazione civile e la causa. La stessa verifica è utile prima di offrire l'immobile in garanzia o di trasferirlo agli eredi.

FONTI · *art. 9 D.L. 12 giugno 2026, n. 100 · Quaderno USEC N.38, capitoli sulle visure e sulla ricognizione documentale*

11.
Conclusioni

Il D.L. 100/2026 non ha cambiato la regola che governa le prestazioni notarili già completate: per le prestazioni compiute prima del 12 giugno 2026, qualunque sia l'età dell'immobile, restano dieci anni dal giorno in cui il danno si poteva conoscere, senza alcun limite massimo. Ha invece cambiato, per le prestazioni compiute da quella data, il modo in cui va pensata la tutela dopo il rogito.

Da quel giorno valgono due termini con due partenze diverse. Il primo parte quando il danno si può conoscere e concede dieci anni; il secondo parte dalla prestazione e si ferma a quindici, anche se nessuno ha ancora visto nulla. In pratica, se il danno diventa conoscibile nei primi cinque anni la nuova regola non toglie nulla; dopo, il tempo per agire si accorcia; oltre il quindicesimo anno l'azione contro il notaio non è più possibile, con le precisazioni del capitolo 3.

La conseguenza pratica non è un motivo di allarme ma di metodo. Ciò che si verifica prima del rogito non deve essere scoperto dopo; ciò che si scopre dopo va affidato subito a un legale; e quando ci si avvicina ai quindici anni conta l'azione, non la lettera. Per prudenza, la scadenza dei quindici anni va annotata assumendo la data della firma, ferma la verifica del momento in cui la prestazione è stata compiuta.

TABELLA 7 · IL QUADERNO IN SEI RISPOSTE

DOMANDA	RISPOSTA
Quanto tempo ho per agire contro il notaio?	Dieci anni da quando il danno è conoscibile; per le prestazioni compiute dal 12 giugno 2026, mai oltre quindici anni dalla prestazione
Il limite vale per un rogito del 2020?	No: riguarda soltanto le prestazioni compiute dal 12 giugno 2026
Basta una lettera di diffida?	Non quando ci si avvicina ai quindici anni: finché non è chiarito se il termine è di decadenza, serve l'azione in giudizio, preceduta dalla mediazione civile quando è obbligatoria
Da quando si contano i quindici anni?	Dal compimento della prestazione; per prudenza, la scadenza si calcola dal giorno della firma
Vale anche per l'agente e per il tecnico?	No: per loro restano le regole proprie di ciascun rapporto, senza un limite generale analogo
Che cosa conviene fare?	Verifiche prima del rogito, un fascicolo ordinato dei documenti, un avvocato appena emerge un indizio di danno

«Due termini, due partenze diverse: dieci anni da quando il danno si può conoscere e, per le prestazioni del notaio compiute dal 12 giugno 2026, quindici anni al massimo dal loro compimento.»

USEC · UFFICIO STUDI E ANALISI IMMOBILIARI

FONTI · *art. 9 D.L. 12 giugno 2026, n. 100, convertito dalla L. 7 agosto 2026, n. 145 · artt. 2935, 2943, 2946, 2964 e 2966 c.c. · art. 5, comma 1, D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 · pronunce citate nei capitoli 1, 2, 6 e 9*

Fonti

NORME

D.L. 12 giugno 2026, n. 100, «Misure urgenti in materia di giustizia e per l'attuazione del Patto dell'Unione europea sulla migrazione e l'asilo del 14 maggio 2024», art. 9, in Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 134 del 12 giugno 2026, in vigore dal 12 giugno 2026.
L. 7 agosto 2026, n. 145, di conversione, in Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 183 dell'8 agosto 2026.
Codice civile, artt. 563, 1129, 1130, 1176, 1669, 1759, 2226, 2236, 2644, 2652, 2935, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2950, 2964, 2966; disposizioni di attuazione, art. 63.
L. 16 febbraio 1913, n. 89, artt. 19 e 21; Regolamento del Fondo di garanzia di cui agli artt. 21 e 22, artt. 11 e 12.
L. 3 febbraio 1989, n. 39, artt. 3 e 8.
D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, art. 15.
D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, artt. 5, 8 e 11.
D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, art. 5.
L. 31 dicembre 2012, n. 247, art. 12.
L. 21 aprile 2023, n. 49, artt. 2, 8 e 11.
L. 2 dicembre 2025, n. 182, art. 44, commi 1 e 2.

LAVORI PREPARATORI

Senato della Repubblica, A.S. 1939, XIX legislatura: relazione illustrativa e relazione tecnica; analisi tecnico-normativa e analisi di impatto della regolamentazione; dossier del Servizio Studi; fascicolo degli emendamenti n. 2 del 28 luglio 2026, emendamenti 9.1, 9.2 e 9.3.

GIURISPRUDENZA

Cass. civ., Sez. Un., 28 luglio 2005, n. 15781.
Cass. civ., Sez. III, 14 luglio 2009, n. 16382.
Cass. civ., Sez. III, 15 luglio 2009, n. 16463.
Cass. civ., Sez. III, 28 settembre 2012, n. 16549.
Cass. civ., Sez. III, 19 giugno 2013, n. 15305.
Cass. civ., Sez. III, 18 febbraio 2016, n. 3176.
Cass. civ., Sez. II, 7 aprile 2016, n. 6747.
Cass. civ., Sez. II, 3 maggio 2016, n. 8703.
Cass. civ., Sez. III, ord. 11 giugno 2024, n. 16184.
Cass. civ., Sez. III, ord. 17 settembre 2024, n. 25026.
Cass. civ., Sez. II, 13 novembre 2024, n. 29331.
Cass. civ., Sez. II, 13 novembre 2024, n. 29251.
Cass. civ., Sez. II, ord. 8 gennaio 2025, n. 363.
Cass. civ., Sez. III, ord. 9 gennaio 2025, n. 476.
Cass. civ., Sez. III, ord. 12 giugno 2025, n. 15676.
Cass. civ., Sez. III, ord. 16 maggio 2026, n. 14561.
Cass. civ., Sez. III, ord. 31 maggio 2026, n. 17147.
Cass. civ., Sez. II, 6 giugno 2026, n. 18304.
Cass. civ., Sez. III, ord. 7 ottobre 2026, n. 26423.
Cass. civ., Sez. III, ord. 7 ottobre 2026, n. 26431.
Le pronunce dal 2021 in poi sono consultabili sul testo integrale in italgiure.giustizia.it.

ALTRE DECISIONI

Arbitro Bancario Finanziario, Collegio di Torino, decisione 3 giugno 2021, n. 13943.

COMMENTI CITATI

L. Crotti, in Diritto e Giustizia, 2 luglio 2026.
Studio Cataldi, Redazione, 30 luglio 2026.
G. Levante, in Altalex, 30 settembre 2026.

PUBBLICAZIONI USEC COLLEGATE

Quaderni N.03, N.11, N.21, N.38, N.44.

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce parere legale e non sostituisce l'avvocato e il notaio sul caso concreto. Le norme sono aggiornate alla chiusura redazionale e vanno verificate su normattiva.it; la giurisprudenza su italgiure.giustizia.it. I casi del capitolo 5 sono costruiti su date di fantasia e hanno funzione illustrativa. Riproduzione parziale consentita con citazione della fonte.

Quaderni USEC · N.40 · Versione 1.1 · Chiusura redazionale: 25 ottobre 2026 · Integra il Quaderno N.38, al quale rinvia per la trattazione estesa del ruolo del notaio e delle visure.