



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

ALBERTO GIUSTI	Presidente	Responsabilità professionale - notaio
GIUSEPPE GRASSO	Consigliere	R.G. N. 23026/2019
RICCARDO GUIDA	Consigliere Rel.	CC – 27/04/2023
CESARE TRAPUZZANO	Consigliere	
CRISTINA AMATO	Consigliere	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 23026/2019 proposto da:

FONTECCHIA ANDREA, domiciliato *ex lege* in Roma, Piazza Cavour presso la cancelleria della Corte di cassazione, rappresentato e difeso dall'avvocato Alessandro Paolacci (PLCLSN66L24E682T).

- Ricorrente -

Contro

BOVE ANTONELLA, elettivamente domiciliata in Roma V.le Angelico 38, presso lo studio dell'avvocato Roberto Maiorana (MRNRRT71T19H501R) che la rappresenta e difende.

- Controricorrente -

PERROTTA FRANCESCO, elettivamente domiciliato in Roma Via Trapani 19, presso lo studio dell'avvocato Luigi Greco (GRCLGU62R13H501G) che lo rappresenta e difende.

- Controricorrente -



UNICREDIT SPA, elettivamente domiciliata in Roma Via Federico Cesi 72, presso lo studio dell'avvocato Achille Buonafede (BNFCLL58T16F839M) che la rappresenta e difende.

- Controricorrente -

BARTOLOMUCCI MARCO, GESTITALYA SRL, LLOYD'S OF LONDON, MARIROSSI GIULIANA.

- Intimati -

Avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma, n. 2019/2019 depositata il 20/03/2019.

Udita la relazione svolta dal Consigliere Riccardo Guida nella camera di consiglio del 27 aprile 2023.

Rilevato che:

1. Antonella Bove ha convenuto in giudizio Giuliana Marirossi, Francesco Perrotta e Unicredit S.p.a. per ottenere: (a) la dichiarazione di falsità della sottoscrizione apparentemente ad essa riferibile apposta in calce alla procura speciale autenticata in data 10/08/2005 dal notaio Franco Bartolomucci rilasciata a favore di Giuliana Marirossi per la vendita di un immobile di proprietà dell'attrice; (b) l'annullamento del contratto di compravendita dell'immobile di sua proprietà che, tramite quella procura speciale, era stato trasferito a Perrotta; (c) la dichiarazione di nullità del mutuo contratto da Perrotta con Unicredit e garantito da ipoteca sullo stesso immobile, con la cancellazione della stessa ipoteca; (d) la condanna, in solido, di Unicredit e Marirossi, al risarcimento del danno quantificato in euro 15.000,00;

2. Giuliana Marirossi, costituendosi in giudizio, ha denunciato la falsità della propria sottoscrizione sull'atto di compravendita dell'immobile e ha chiamato in causa il notaio Franco Bartolomucci, il quale aveva redatto la procura speciale, e il notaio Andrea



Fontecchia, che aveva stipulato la compravendita e il mutuo, lamentando l'assenza di diligenza dei due professionisti nell'accertamento dell'identità di coloro che sottoscrivevano i menzionati atti;

3. Franco Perrotta si è costituito in giudizio, ha denunciato la falsità delle sottoscrizioni sul mutuo e sulla compravendita e ha chiamato in manleva i due notai;

4. il notaio Bartolomucci, in comparsa di risposta, ha negato la propria responsabilità; inoltre, ha chiamato in garanzia i Lloyd's of London, che ne assicuravano la responsabilità professionale. Nel proprio atto di costituzione quest'ultima società ha negato la responsabilità dell'assicurato;

5. il notaio Fontecchia, costituendosi in giudizio, ha chiesto il rigetto delle domande proposte nei suoi confronti;

6. anche Unicredit ha partecipato al giudizio ed ha chiamato in causa i due notai e la società intermediaria Gestitalya S.r.l., la quale, nell'atto di costituzione, ha contestato la propria responsabilità;

7. nel contraddittorio delle parti, sono state formalizzate le querele di falso proposte da Bove, Perrotta e Marirossi e il Tribunale di Roma ha emesso sentenza (n. 25330/2009) non definitiva con la quale ha dichiarato la falsità delle sottoscrizioni apposte sulla procura a vendere, sull'atto di compravendita e sul mutuo ipotecario; successivamente, con la sentenza che ha definito il giudizio, ha dichiarato la nullità dell'atto di compravendita immobiliare, ha ordinato la cancellazione della relativa trascrizione, ha dichiarato la nullità dell'atto di mutuo ipotecario, ha ordinato la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria; ha rigettato le domande di risarcimento dei danni proposte da Bove, Marirossi e Perrotta, e ha condannato i notai Bartolomucci e Fontecchia a rifondere alle parti costituite e vittoriose le spese del giudizio;



8. la decisione di primo grado è stata impugnata dal notaio Fontecchia il quale ha reclamato l'assenza di ogni responsabilità professionale. Hanno resistito Bove, Marirossi e Unicredit e hanno chiesto il rigetto o la dichiarazione di inammissibilità dell'appello, con la conseguente statuizione sulle spese di lite;

9. il notaio Bartolomucci, costituendosi, ha aderito alla domanda dell'appellante;

10. Francesco Perrotta, nelle proprie difese, ha chiesto il rigetto o la declaratoria di inammissibilità dell'appello e la riforma della decisione di primo grado al fine di vedere riconosciuto il danno patito e per ottenere il rimborso delle spese della c.t.u. grafologica svolta nel giudizio incidentale;

11. nella contumacia di Gestitalya e Lloyd's of London, il processo è stato interrotto per il decesso del notaio Bartolomucci ed è stato riassunto nei confronti dell'erede Marco Bartolomucci, che non si è costituito in giudizio;

12. la Corte d'appello di Roma ha rigettato l'appello principale di Andrea Fontecchia e gli appelli incidentali di Franco Bartolomucci e di Francesco Perrotta; ha condannato il notaio Fontecchia e Marco Bartolomucci a rifondere le spese a Antonella Bove e a Unicredit; ha compensato per 1/4 le spese del grado tra Fontecchia e Bartolomucci, da una parte, e Marirossi, dall'altra, e ha condannato i primi due a rifondere a quest'ultima i restanti 3/4; infine, ha compensato interamente le spese del giudizio di appello tra Fontecchia e Bartolomucci, da una parte, e Perrotta, dall'altra;

13. il notaio Fontecchia ha proposto ricorso, con tre motivi, per la cassazione della sentenza d'appello; Bove, Perrotta e Unicredit hanno resistito con distinti controricorsi; Marirossi, Marco Bartolomucci, Gestitalya e Lloyd's of London non si sono costituiti; in prossimità



dell'adunanza in camera di consiglio, Perrotta e Unicredit hanno depositato memorie *ex art. 380-bis. 1, cod. proc. civ.*;

Considerato che:

1. con il primo motivo di ricorso, denunciando, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 115, cod. proc. civ., 2697, cod. civ., il ricorrente censura la violazione del principio di non contestazione; riferisce che, nel giudizio di merito, aveva allegato che, prima del rogito dei due atti pubblici di compravendita e mutuo, aveva esaminato una pluralità di documenti esibiti dalle parti in sede di stipula, ossia, la carta d'identità, la patente di guida e il passaporto; aggiunge che il giudice di appello ha reputato irrilevante che nessuna delle parti costituite avesse contestato tale circostanza in base alla considerazione che la contestazione non poteva certamente provenire da alcuna delle parti interessate a fare valere la nullità del mutuo e della compravendita, quali atti redatti senza la partecipazione né di Antonella Bove (che avrebbe conferito la procura a vendere), né di Giuliana Marirossi (procuratrice) né di Francesco Perrotta (acquirente e mutuatario), in ragione dell'accertata falsità dei documenti utilizzati per la stipula degli atti negoziali. Conclude che la Corte territoriale ha ommesso di considerare che la necessaria contestazione poteva provenire dalle parti costituite Unicredit e Gestitalya, i cui funzionari, come riconosce la stessa sentenza di secondo grado, erano intervenuti ai rogiti di compravendita e mutuo;

1.1. il motivo non è fondato;

1.2. è conforme a diritto l'asserto della Corte di appello secondo cui nessuna delle parti interessate a fare valere la nullità della compravendita e del mutuo aveva la possibilità di contestare la tesi sostenuta dal notaio Fontecchia, a dimostrazione dell'assenza di responsabilità, di avere prima dei rogiti esaminato vari di documenti



esibiti dalle parti (carta di identità, patente e passaporto). E ciò per l'ovvia ragione che alla stipula dei detti rogiti non avevano partecipato né Bove, né Marirossi, né Perrotta, i cui documenti di identità erano stati falsificati. Sotto altro profilo, la critica postula una non corretta esegesi del principio di non contestazione ex art. 115, cod. proc. civ., il quale, in continuità con la giurisprudenza di questa Corte (*ex plurimis*, Cass. 23/09/2022, n. 27907), riguarda i fatti costitutivi, modificativi od estintivi del diritto azionato, ma non si applica alla stessa contestazione del fatto allegato, da considerarsi quale mera difesa. Nella specie, la circostanza che il notaio abbia preso visione di vari documenti di identità delle parti (la patente di guida e il passaporto) non è fatto costitutivo della domanda, ma rileva come mera difesa del professionista, terzo chiamato in causa;

2. con il secondo motivo, denunciando, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., violazione dell'art. 132, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., si censura il percorso argomentativo seguito dalla Corte d'appello per affermare la responsabilità professionale del notaio, ai sensi dell'art. 49 della legge notarile, in relazione all'accertamento dell'identità personale delle parti del contratto di mutuo e di compravendita. La critica si appunta sull'affermazione della sentenza gravata secondo cui non sarebbero stati allegati né provati altri elementi presuntivi, quali, ad esempio, le referenze sull'identificazione delle parti, provenienti da collaboratori, amici o persone di fiducia del notaio o da altri professionisti da lui conosciuti personalmente, e sarebbe irrilevante, rispetto agli specifici obblighi di identificazione personale degli stipulanti a carico del notaio rogante in base alla legge notarile (art. 49), la dedotta circostanza della pregressa identificazione delle parti ad opera dei funzionari di Gestitalya e di Unicredit, intervenuti alla stipula. Il ricorrente evidenzia l'illogicità e contraddittorietà dell'asserzione del giudice di



appello che, per un verso, sostiene che il professionista avrebbe potuto allegare degli elementi presuntivi (quali le referenze sull'identità delle parti provenienti da persone conosciute dal notaio) della certezza da parte di quest'ultimo dell'identità personale delle parti; per altro verso, sostiene la negligenza del notaio per avere fatto affidamento sulla conoscenza dei contraenti da parte dei funzionari degli istituti finanziari intervenuti al rogito;

2.1. il motivo non è fondato;

2.2. è *ius receptum* della Corte (*ex plurimis*, Cass. Sez. U. 27/12/2019, n. 34476, in connessione con Cass. Sez. U. 07/04/2014, n. 8053; Cass. Sez. U. 18/04/2018, n. 9558; Cass. Sez. U. 31/12/2018, n. 33679) che «nel giudizio di legittimità è denunciabile solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, in quanto attiene all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali: tale anomalia si esaurisce nella mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico, nella motivazione apparente, nel contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili e nella motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile, esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di sufficienza della motivazione»;

2.3. nel nostro caso, al contrario di quanto prospetta il ricorrente, la motivazione esiste e non né illogica né contraddittoria. La Corte di Roma ha infatti spiegato, in modo chiaro e con dovizia di argomenti, le ragioni della ravvisata responsabilità professionale del notaio, il quale – ed è questo il fulcro del ragionamento del giudice di merito – non ha accertato l'identità personale delle parti con la diligenza richiesta dall'articolo 49 della legge notarile;



3. con il terzo motivo, denunciando, in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 49, della legge n. 89 del 1913, nella versione vigente *ratione temporis*, 1176, cod. civ., nonché omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, il ricorrente ascrive al giudice d'appello di non avere spiegato perché l'istruttoria per il mutuo, compiuta da Unicredit nei confronti del mutuatario Perrotta, e la verifica, in sede di stipula, da parte dello stesso notaio, di alcuni documenti di identità (nella specie, la patente di guida e il passaporto) non fossero elementi atti a formare la certezza di quest'ultimo sull'identità personale delle parti e, quindi, ad escludere l'asserita mancanza di diligenza, prudenza e perizia professionale;

3.1. il motivo non è fondato;

3.2. per la giurisprudenza della Corte (Cass. 7/12/2017, n. 29321, che dà continuità a Cass. 10/05/2005, n. 9757; in termini, Cass. 12/05/2017, n. 11767; Cass. 28/12/2021, n. 41801) «[l]'art. 49 della l. notarile (nel testo fissato dall'art. 1 della l. n. 333 del 1976) secondo il quale il notaio deve essere certo della identità personale delle parti e può raggiungere tale certezza, anche al momento dell'attestazione, con la valutazione di "tutti gli elementi" atti a formare il suo convincimento, contemplando, in caso contrario, il ricorso a due fidefacienti da lui conosciuti, va interpretato nel senso che il professionista, nell'attestare l'identità personale delle parti, deve trovarsi in uno stato soggettivo di certezza intorno a tale identità, conseguibile, senza la necessaria pregressa conoscenza personale delle parti stesse, attraverso le regole di diligenza, prudenza e perizia professionale e sulla base di qualsiasi elemento astrattamente idoneo a formare tale convincimento, anche di natura presuntiva, purché, in quest'ultimo caso, si tratti di presunzioni gravi, precise e concordanti; l'accertamento relativo è demandato al giudice



del merito, il cui giudizio è incensurabile in cassazione se motivato in maniera congrua e logica». La massima ufficiale riguarda una fattispecie concreta analoga a quella all'esame, nella quale, per la Corte, in applicazione del detto principio, non era congruamente motivata la decisione impugnata che aveva ritenuto assolti gli obblighi incombenti in capo al notaio per essersi lo stesso limitato a esaminare i documenti di identità, facendo affidamento sull'interesse della banca alla stipula del mutuo e sul significativo rapporto di fiducia tra la medesima e l'acquirente, e a verificare l'esistenza di una procura speciale a vendere, rivelatasi poi falsa;

3.3. nella fattispecie concreta, per la sentenza di appello, il notaio ha identificato le parti sulla base delle carte di identità (successivamente risultate non autentiche), che ha fotocopiato, dell'esistenza di una procura speciale a vendere (la cui sottoscrizione poi è risultata apocrifa) e facendo affidamento sulla presenza all'atto dei funzionari bancari e di intermediazione con i quali le parti avevano intrattenuto pregressi rapporti. A giudizio della Corte territoriale, il notaio non ha assolto all'obbligo di adeguata diligenza professionale sancito dall'articolo 49 (legge notarile) poiché la sua certezza soggettiva della identità delle parti, raggiunta al momento dell'attestazione, non è stata conseguita attraverso elementi presuntivi gravi, precisi e concordanti. Tanto più che - chiosa la sentenza fondandosi sul puntuale vaglio degli aspetti meritali - la semplice richiesta alle parti di mostrare un certificato anagrafico avrebbe consentito al notaio si accorgersi della falsità dei documenti d'identità esibiti dai contraenti in considerazione della discordanza, ad esempio, tra il numero di iscrizione all'anagrafe comunale riportato sulla carta di identità (falsa) di Perrotta e quello recato dalla certificazione anagrafica (autentica);



3.4. in ultima analisi, la sentenza impugnata è conforme a diritto perché, senza incorrere nell'omesso esame di fatti decisivi (per altro, genericamente indicati dal ricorrente), attenendosi alla giurisprudenza di legittimità sopra richiamata, con un apprezzamento di fatto scevro di errori logico-giuridici e che, anzi, resiste al sindacato di legittimità, ha ritenuto la condotta del notaio non conforme al modello di diligenza imposto dall'art. 49 della legge notarile;

4. in conclusione, il ricorso è rigettato;

5. le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza;

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a corrispondere ai controricorrenti le spese del giudizio di cassazione, che liquida a favore di Antonella Bove in euro 3.000,00, a titolo di compenso, euro 200,00, per esborsi, a favore di Francesco Perrotta in euro 3.500,00, a titolo di compenso, euro 200,00, per esborsi, a favore di Unicredit S.p.a. in euro 3.500,00, a titolo di compenso, euro 200,00, per esborsi, oltre, a favore di ciascuno, al quindici per cento sul compenso, a titolo di rimborso forfetario delle spese generali, e agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, in data 27 aprile 2023.

Il Presidente

Alberto Giusti

