

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA  
OBBLIGAZIONI E CONTRATTI CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Sergio Casarella ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. *omissis* promossa da:

**BANCA**

ATTORE/I

contro

**NOTAIO  
ACQUIRENTE**

CONVENUTO/I

OGGETTO: Responsabilità professionale

**CONCLUSIONI**

All'udienza del 25 marzo 2015 le parti hanno concluso come da processo verbale di udienza, da intendersi qui integralmente richiamato e ritrascritto.

**FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione in data 14 ottobre 2010, la BANCA in persona del suo Presidente pro-tempore, conveniva in giudizio il NOTAIO e ACQUIRENTE, deducendo - in sintesi per quanto di interesse - che: i due convenuti, unitamente ad altre due persone, erano stati coinvolti nel processo penale iscritto al n. *omissis* RGNR per rispondere dei reati indicati in citazione; in sede di udienza preliminare le varie posizioni processuali erano state definite con riti alternativi, con gli esiti indicati in citazione; il 29 dicembre 2005 con atto pubblico a rogito del NOTAIO, odierno convenuto (rep. n. *omissis*, racc. n. *omissis*) veniva stipulato presso i locali della filiale di *omissis* della banca attrice l'atto di mutuo fondiario per l'importo di 85.000 euro, immediatamente dopo aver stipulato l'atto di compravendita (rep. n. *omissis*, racc. n. *omissis*) con il quale ALIENANTI vendevano all'odierno convenuto ACQUIRENTE l'immobile sito in *omissis*, sul quale veniva iscritta ipoteca in favore della banca; l'importo del mutuo veniva accreditato sul c/c n. *omissis* intestato a ACQUIRENTE e questi versava sole le prime due rate scadute il 30 gennaio ed il 28 febbraio 2006; veniva avviata la procedura esecutiva immobiliare n. *omissis* RGE presso questo Tribunale di *omissis* cui tuttavia si chiedeva la sospensione dopo aver appreso la pendenza del

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Sergio Casarella del 2 settembre 2015 n.1476*

processo penale e dopo aver appreso - quindi - che l'immobile era stato venduto da persone che si erano falsamente sostituite ad altre e che il notaio non aveva proceduto alla loro identificazione.

Tanto premesso in fatto, svolte le considerazioni in diritto, l'attore concludeva chiedendo di accertare la responsabilità dei convenuti e di condannarli in solido al risarcimento del danno pari ad euro 109.720,12, comprensivi di accessori, per il mutuo erogato, ad euro 13.361,82 per i costi della procedura esecutiva e ad euro 5.459,53 per le spese del processo penale, oltre euro 10.000 o secondo equità per il danno all'immagine, oltre interessi e spese.

Si costituiva ritualmente il NOTAIO ed avversava le opposte pretese deducendo che: era stato assolto dal GUP con la formula "perchè il fatto non costituisce reato";

erano raffinate le tecniche impiegate per sostituirsi agli ignari effettivi proprietari dell'immobile in danno dello stesso notaio;

aveva controllato i documenti d'identità, gli unici da cui poter risalire all'identità di una persona; l'ACQUIRENTE, era stato presentato al notaio da un mediatore creditizio - già noto al notaio - e ciò lo aveva indotto a non sospettare alcunchè sull'identità del l'ACQUIRENTE;

inoltre, la banca ha erogato il mutuo all'esito di un'istruttoria da essa stessa condotta e che ha necessariamente contemplato verifiche sull'identità del venditori e sulla titolarità del bene.

Il convenuto concludeva chiedendo di il rigetto della domanda attrice o, in subordine, l'accertamento del concorso di colpa dell'attrice nella causazione del danno, con esclusione delle spese diverse dal mutuo e con accertamento delle quote di ripartizione interna della responsabilità tra i convenuti, con vittoria di spese.

Nonostante la rituale citazione, nessuno si costituiva per il convenuto ACQUIRENTE, di cui veniva pertanto dichiarata la contumacia. Acquisiti i documenti prodotti dalle parti, espletata l'istruttoria richiesta dalle parti, la causa veniva trattenuta in decisione, con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

La domanda di parte attrice è fondata e deve essere accolta per quanto di ragione.

Il fatto può dirsi pacifico visto che è analiticamente descritto nell'esposto che lo stesso NOTAIO ebbe a depositare il 17 marzo 2006 presso la locale Questura.

Da tale esposto, infatti, si evince che - dopo aver redatto gli atti pubblici innanzi citati (compravendita e mutuo) - in data 16 marzo 2006 presso l'ufficio del notaio si presentava "la vera signora" che lo informava, anche a nome del marito, che erano stati vittime di un raggiro atteso che mai erano comparsi innanzi al notaio per vendere la loro casa; infatti, essi avevano semplicemente consegnato a terzi le chiavi per facilitare la vendita, ma poi la casa era stata venduta a loro insaputa.

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Sergio Casarella del 2 settembre 2015 n.1476*

A quel punto il notaio accertava che le persone ritratte nelle copie dei documenti d'identità in suo possesso, ed allegate all'atto di vendita, non erano i veri proprietari dell'immobile che, peraltro, erano già stati clienti del suo studio come risultava da altre copie di documenti d'identità allegate ad altro atto da lui redatto e depositato nel suo archivio, dai quali emergeva chiaramente la sostituzione di persona.

E' altresì in atti la sentenza del 1° giugno 2010 con la quale il GUP in sede ebbe ad assolvere il NOTAIO dal reato di falso in atto pubblico perchè il fatto non costituisce reato, cioè per difetto dell'elemento psicologico, pur sottolineando la sua scarsa attenzione nella verifica dell'originalità dei documenti esibiti o nella procedura di controllo degli stessi affidata a terzi.

Sin qui il fatto.

In diritto, ritiene il giudicante di dover trascrivere il testo della sentenza della Suprema Corte n. 9757 del 10 maggio 2005 che ha ricostruito in maniera puntuale, efficace ed insuperata i doveri del notaio in occasione dell'attestazione di certezza dell'identità dei componenti in un atto pubblico: "...in altri termini, perché, in questa fattispecie, il notaio possa essere ritenuto responsabile del delitto previsto e punito dall'art. 479 c.p., è necessaria la prova della circostanza che egli abbia falsamente dichiarato di essere certo dell'identità personale della parte, benché fosse consapevole di non esserne affatto certo.

Tant'è che nella giurisprudenza penale si afferma che, qualora il notaio attesti nell'atto di autentica di essere certo della identità della persona, avendo accertato tale identità esclusivamente attraverso un documento esibito dalla parte, poi rivelatosi falso, si configura il delitto di falso ideologico in atto pubblico e il dolo consiste nella consapevolezza da parte del notaio di attestare, contrariamente al vero, di essere certo della identità della parte, mentre tale certezza non aveva assolutamente (Cass. pen. 8 marzo 1979, n. 2239, De Napoli).

Così come nella giurisprudenza civile s'è stabilito che la certezza del notaio intorno all'identità personale delle parti, in difetto di conoscenza personale, non può essere fondata sul solo esame di una carta d'identità, od altro documento equipollente, ancorché formalmente ineccepibile perché privo di segni esteriori che ne evidenzino la falsità, atteso che l'art. 49 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, nel testo fissato dall'art. 1 della legge 10 maggio 1976, n. 333, prescrive che il notaio raggiunga un sicuro convincimento in proposito (anche al momento dell'attestazione) con la valutazione di "tutti gli elementi" all'uopo idonei, contemplando, in caso contrario, il ricorso a due fidefacienti, e che, pertanto, ove manchino altri elementi, sia pure di tipo presuntivo, idonei a corroborare le risultanze della carta d'identità, l'esame di quest'ultima non può ritenersi sufficiente all'osservanza del suddetto obbligo professionale, trattandosi del resto di documento d'identificazione a fini di polizia, privo di forza certificatrice generale (Cass. civ. 17 maggio 1986/ n. 3274).

Per la comprensione e l'esatta interpretazione dell'art. 49 della legge 16 febbraio 1913, n. 49, come sostituito dall'art. 1 della legge 10 maggio 1976, n. 333 - il quale stabilisce che "il notaio deve essere certo dell'identità personale delle parti e può raggiungere tale certezza, anche al momento dell'attestazione, valutando tutti gli elementi atti a formare il suo convincimento. In caso contrario il notaio può avvalersi di due fidefacienti da lui conosciuti, che possono essere anche i testimoni" - è

\\SERVER\server\ADS\1\_Studio\15 - sito ex parte\9.sentenza in lavorazione - archivio\FORMAT 2016.docRivista di informazione giuridica,  
registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012,  
registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone | Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Sergio Casarella del 2 settembre 2015 n.1476*

necessario ricordare che gli ordinamenti notarili precedenti a quello del 1913 richiedevano espressamente che il notaio dovesse "conoscere personalmente" le parti.

L'art. 49 della legge n. 89 del 1913, nella sua originaria formulazione, chiese, invece, che il notaio fosse "personalmente certo" dell'identità personale delle parti.

L'innovazione fece affermare in dottrina che, mentre gli ordinamenti più antichi pretendevano la conoscenza pregressa come uno dei possibili presupposti della certezza, quello successivo richiedeva la certezza come risultato.

Il che portava a dire che la certezza corrisponde ad un giudizio di convincimento, uno stato soggettivo del notaio, un risultato al quale il professionista può pervenire sia attraverso la conoscenza pregressa, sia attraverso altri elementi, purché concordanti, precisi ed univoci. La giurisprudenza dominante non tenne invece conto dell'innovazione e ritenne la sostanziale identità tra la "personale conoscenza" (richiesta dall'ordinamento precedente a quello del 1913) e la "personale certezza" (richiesta dall'ordinamento del 1913).

Si sosteneva, in sintesi, che il notaio poteva provare la personale certezza dell'identità delle parti soltanto provando la pregressa conoscenza delle stesse.

Sicché, la relativa menzione non era espressione di un giudizio soggettivo, ma un'attestazione di conoscenza; con l'effetto che affermare di essere personalmente certo dell'identità delle parti, senza averle in precedenza personalmente conosciute, comportava la falsità dell'attestazione, con conseguenze di ordine penale, civile ed amministrativo (cfr. in proposito Cass. 20 giugno 1960, n. 1621).

Fu per rimediare a questo stato di cose e per adeguare gli obblighi del notaio alla mutata realtà giuridica, economica e sociale, che venne introdotta, con la legge n. 333 del 1976, l'attuale formulazione della disposizione normativa in commento, dalla quale è possibile desumere che:

- 1) il notaio deve essere certo dell'identità personale delle parti (l'elisione dell'avverbio "personalmente" lascia intendere che non è più necessario alcun pregresso rapporto di conoscenza tra la persona del notaio e le parti, ma che è invece soltanto necessario che il professionista si trovi nello stato soggettivo di certezza dell'identità personale delle parti);
- 2) tale certezza può essere raggiunta anche al momento dell'attestazione (inciso dal quale risulta ribadito l'intento del legislatore di escludere la necessità della pregressa conoscenza delle parti o della pregressa certezza della loro identità);
- 3) la certezza dell'identità personale delle parti può essere raggiunta dal notaio attraverso la valutazione di tutti gli elementi atti a formare il suo convincimento (affermazione dal quale il legislatore della novella lascia inequivocabilmente intendere che la conoscenza personale delle parti è solo una delle ragioni in base alle quali il notaio può essere certo della loro identità, ma questa può essere desunta da una serie indefinita di elementi, che abbiano la caratteristica di essere idonei - "atti" - a formare il suo convincimento).

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Sergio Casarella del 2 settembre 2015 n.1476*

L'analisi della disposizione normativa consente di affermare, dunque, che la "certezza" richiesta consiste in uno stato soggettivo del notaio fondato anche su presunzioni (cfr. sul punto la già citata Cass. 17 maggio 1986, n. 3274); nel senso che il professionista, che non conosce personalmente le parti, per potersi ritenere certo della loro identità personale, può trarre conseguenze da fatti a lui noti per risalire al fatto ignorato (l'identità personale).

Presunzioni che, anche in questo caso, per avere l'effetto di consolidare la certezza del notaio devono essere gravi, precise e concordanti, in analogia con quanto previsto dall'art. 2729 c.c.. Diversamente, il professionista dovrà far ricorso ai fidefacienti.

Tali principi non sono smentiti ad oggi e sono invero solidi nella logica argomentativa e nella coerenza con la ratio del testo di legge, sì da dover essere applicati anche nel caso concreto.

In sintesi, quindi, la procedura di accertamento riguarda o la conoscenza personale o il riscontro documentale, di più elementi, che convincano, oltre ogni ragionevole dubbio, dell'esatta dell'identità del soggetto che viene costituito.

In alternativa la legge consente l'utilizzo dei fidefacienti, i quali svolgono solo il compito di attestare, nei confronti del notaio, quale sia esattamente l'identità del costituito sconosciuto al pubblico ufficiale.

Nel caso concreto, in entrambi gli atti redatti dal convenuto non compaiono fidefacienti e in entrambi il notaio si limita a dirsi certo dell'identità personale dei comparenti.

Tale attestazione si fonda esclusivamente sulla consultazione - diretta o delegata - dei documenti d'identità fotocopiati e poi rivelatisi falsi.

Non vi è altra attività svolta dal notaio perchè essa non risulta dagli atti pubblici da lui redatti le cui risultanze - ovviamente - non sono suscettibili di essere rettificate o integrate per via testimoniale con l'espletamento dell'istruttoria orale (da cui, peraltro, nulla emerge in senso favorevole al convenuto).

Quindi, il NOTAIO si è detto consapevolmente certo di un'identità che - altrettanto consapevolmente - non aveva accertato nelle forme di legge.

Infatti, quella descritta dal convenuto nei propri atti e riepilogata alle pagg. 10 e seg. della comparsa conclusionale, non è un'attività mirata all'accertamento dell'identità dei contraenti, ma è solo il riepilogo di attività che riguardano - in sintesi - sempre i documenti d'identità risultati falsi; quindi, la loro integrità al momento del controllo ed il fatto che non presentassero segni di alterazione, così come la loro idoneità fidefaciente, sono tutte circostanze superflue in questa sede atteso che - come detto innanzi - il dovere del notaio - nell'accertamento dell'identità - non si esaurisce nella consultazione dei documenti d'identità e l'oggetto della prova odierna è la sussistenza di ulteriori attività svolte per dirsi certo di quell'identità, sicchè all'esito delle stesse - esaurito ogni suo possibile dovere di diligenza - egli possa dirsi incolpevole nel momento di emersione della falsità, avendo fatto quanto gli prescriveva la legge per accertare l'identità altrui.

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Sergio Casarella del 2 settembre 2015 n.1476*

Non colgono nel segno, neppure a livello presuntivo, le altre circostanze ivi elencate.

Infatti, la presentazione di potenziali clienti da parte di collaboratrici di un mediatore creditizio conosciuto allo studio notarile nulla garantisce in merito all'accertamento della reale identità dei clienti, atteso che è verosimile che anche a costoro siano stati esibiti i documenti falsi, nè risultano elementi probatori da cui desumere che le suddette collaboratrici abbiano garantito di conoscere personalmente i clienti presentati al notaio.

Allo stesso modo non può essere condiviso il tentativo di attrarre nella propria sfera di responsabilità anche l'odierno attore.

Non vi è dubbio che il dovere violato, con le peculiarità tipiche della procedura di accertamento dell'identità prevista dalla legge, fa capo esclusivamente al notaio, mentre tutte le attività poste in essere da altri soggetti (istruttoria del mutuo, finanziamento ecc.) sono tutte estranee a tale dovere e sullo stesso non incidenti; peraltro, tali attività possono essere svolte sulla base della sola documentazione d'identità perchè non è previsto per esse un dovere assoluto di certezza che, invece, è imposto al momento dell'atto pubblico.

Non vi è quindi dubbio che tanto le parti del contratto di vendita, quanto quelle del contratto di mutuo devono essere garantite dal notaio e dai suoi accertamenti in merito all'esatta identificazione delle rispettive controparti, altrimenti basterebbe la mera scrittura privata con la reciproca esibizione delle carte d'identità.

Nell'invocare il fatto colposo del creditore, quindi, il notaio convenuto invoca infondatamente una sorta di "garanzia" da parte della banca in merito ad un dovere che la legge pone esclusivamente a suo carico quando redige un atto pubblico.

E' infatti indubbio che la banca - nell'istruire la richiesta di mutuo - ha certamente acquisito tutta la documentazione relativa all'immobile ed ai proprietari ed ai promittenti acquirenti, ma è altrettanto indubbio che tali accertamenti vengono svolti sulla base di documenti tratti dai archivi ufficiali o da documentazione esibita dalla parti, senza che in nessun momento di tale procedimento si ponga l'esigenza di accertare l'identità dei soggetti interessati (con il fine di formare atti destinati a far fede fino a querela di falso), proprio perchè tale accertamento sarà svolto dal notaio al momento dell'atto pubblico, trattandosi di un'esigenza tipica ed esclusiva dell'atto pubblico.

Anche laddove la banca avesse ommesso la perizia estimativa - per la quale il convenuto ritiene essenziale la collaborazione dei proprietari -, tale omissione non avrebbe alcuna efficacia causale rispetto all'insufficiente accertamento svolto dal notaio.

Per quanto concerne il *quantum debeatur* è certamente fondata la domanda laddove richiede - a titolo risarcitorio - il pagamento della somma erroneamente mutuata a ACQUIRENTE.

Il risarcimento è dovuto a titolo di responsabilità extracontrattuale atteso che il contegno di entrambi i convenuti integrano diverse ipotesi di reato (falso e truffa).

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Sergio Casarella del 2 settembre 2015 n.1476*

Tale importo è pari a quello del mutuo effettivamente erogato, cioè euro 84.030,52, da cui devono detrarsi le prime due rate regolarmente corrisposte (euro 478,41 ciascuna) per un importo residuo di euro 83.073,70, oltre interessi e rivalutazione dalla stipula del contratto di mutuo, cioè dal 29 dicembre 2005, al saldo effettivo.

Non possono essere invece riconosciute le residue voci indicate dall'attore.

Infatti, le spese del procedimento esecutivo non sono state liquidate, ma soprattutto rileva il fatto che non possono essere liquidate in questa sede mancando la prova dell'attività svolta.

Nulla spetta per le spese sostenute in sede penale atteso che la scelta di ivi costituirsi è una facoltà della parte e non è direttamente determinata dal fatto illecito dell'odierno convenuto, tanto che si sta celebrando l'odierno giudizio.

Nulla spetta infine a titolo di danno all'immagine essendo generica ed indeterminata la deduzione del motivo.

Peraltro, nel caso concreto il danno all'immagine non è risarcibile atteso che non risulta lesa alcun diritto fondamentale della persona giuridica corrispondente a quelli della persona umana costituzionalmente protetta, nè risulta che per questa causa sia diminuita o sia stata compromessa la considerazione della banca nell'ambito dei consociati.

Infatti (vds. Cass. n. 22396 del 1° ottobre 2013) anche nei confronti delle persone giuridiche ed in genere degli enti collettivi, è configurabile il risarcimento del danno non patrimoniale qualora il fatto lesivo incida su una situazione giuridica della persona giuridica o dell'ente che sia equivalente ai diritti fondamentali della persona umana costituzionalmente protetti, qual è il diritto all'immagine, determinando una diminuzione della considerazione dell'ente o della persona giuridica da parte dei consociati in genere, ovvero di settori o categorie di essi, con le quali il soggetto lesa di norma interagisca.

Per quanto concerne infine la determinazione delle quote "interne" della responsabilità dei convenuti va rammentato che (vds. cass. n. 7404 dell'11 maggio 2012) tra i corresponsabili di un danno sussiste sempre responsabilità solidale e paritaria, a nulla rilevando che ciascuno di essi abbia contribuito al verificarsi dell'evento dannoso finale rendendosi inadempiente ad obblighi scaturiti da fonti diverse.

Ne consegue che il creditore non ha alcun onere di escutere l'uno, piuttosto (o prima) che l'altro dei condebitori. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto indipendenti ed autonome, nei confronti del promissario acquirente, le responsabilità del promittente venditore, che nelle more tra preliminare e definitivo aveva concesso ipoteca sul bene promesso in vendita, e del notaio chiamato a rogare il contratto definitivo, che l'aveva trascritto dopo ben sei mesi dalla stipula, posteriormente all'iscrizione delle suddette ipoteche).

Nel caso concreto, la condotta del convenuto contumace, ACQUIRENTE, non è assorbente della condotta del notaio, ma solo con essa concorrente posto che le relative responsabilità originano da fonti diverse (il raggio è a monte di quella dell'ACQUIRENTE, la legge è a monte di quella del

\\SERVER\server\ADS\1\_Studio\15 - sito ex parte\9.sentenza in lavorazione - archivio\FORMAT 2016.docRivista di informazione giuridica,  
registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012,  
registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone | Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

*Sentenza, Tribunale di Pescara, Dott. Sergio Casarella del 2 settembre 2015 n.1476*

notaio) e la condotta del notaio è l'unica ad aver consentito alla condotta truffaldina del primo il raggiungimento dello scopo.

La domanda di regresso è dunque infondata atteso che la stessa potrà essere fatta valere solo all'esito dell'effettivo pagamento da parte del notaio del debito solidale qui liquidato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

**P.Q.M.**

definitivamente pronunciando, rigettata ogni altra diversa istanza o eccezione o domanda, nella causa iscritta al R.G. n. *omissis*:

accoglie la domanda dell'attore e per l'effetto condanna NOTAIO e ACQUIRENTE, in solido tra loro, al pagamento in favore dell'attore della somma di euro 83.073,70, oltre rivalutazione ed interessi dal 29 dicembre 2005 al saldo effettivo; condanna NOTAIO e ACQUIRENTE, in solido tra loro, al rimborso delle spese del presente giudizio in favore della BANCA liquidandole in complessivi euro 13.430,00 per compenso ed euro 550,00 per esborsi, oltre spese forfetarie, IVA e CPA come per legge.

Pescara, 2 luglio 2015

Il Giudice  
dott. Sergio Casarella

*\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*