

Massime, tecniche e tassazione notarile

NOTAI

Identificazione delle parti: quali i doveri del notaio?

mercoledì 13 giugno 2018

di **Sicchiero Gianluca** Professore ordinario di diritto privato nell'Università Cà Foscari Venezia, avvocato

Nell'attestare l'identità personale delle parti il professionista 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, purchè in quest'ultimo caso si tratti di presunzioni gravi, precise e concordanti. Questo è quanto stabilito dalla sentenza n. 13362/2018 della Cassazione civile.

Cassazione civile, Sez. III, sentenza 29 maggio 2018, n. 13362

La **legge notarile** impone all'art. 49 al notaio di accertare l'**identità personale delle parti**: il fatto che la questione giunga al vaglio dei tribunali dimostra che i truffatori che si spacciano per altre persone circolano, con l'intento alle volte di incassare il prezzo della vendita di beni (come riescano in concreto senza l'aiuto di una banca è però un mistero), in altri casi per creare società i cui soci illimitatamente responsabili non sanno di aver mai firmato alcun atto costitutivo, perchè mai l'hanno fatto.

Chiunque può mettersi nei panni del notaio e sapere che l'attestazione dell'identità personale si può dare con certezza solo se si conoscano da prima le persone; la legge notarile prevede tuttavia la possibilità di procedere anche in presenza dei c.d. fidefacienti, cioè di due persone conosciute dal notaio, le quali attestino l'identità personale del comparente: caso da manuale ma che nella vita reale ha pochi esempi concreti.

La legge ha quindi previsto una via di mezzo; peraltro nella sua formulazione iniziale la disposizione pretendeva in modo troppo rigido l'identificazione certa delle parti ed il notaio veniva spesso condannato per falso ideologico quando si fosse basato su un solo documento (**Cass. pen., 26 novembre 1996; Cass. pen., 30 gennaio 1985; Cass. pen., 22 aprile 1981**, Giust. pen., 1983, II, 25) ed era condannato al risarcimento dei danni (**Trib. Roma, 6 febbraio 1993**, Vita not., 1994, 114; **Cass. Civ., 17 maggio 1986, n. 3274**, Giur. it., 1987, I, 1, 1050).

Per rimediare a questa rigidità, si è aggiunta nel 1976 la possibilità di "raggiungere tale certezza, anche al momento della attestazione, valutando tutti gli elementi atti a formare il suo convincimento" ed eliminando ogni riferimento alla conoscenza personale da parte del notaio.

Il punto problematico è che il notaio che non conosca le parti chiederà loro di esibire un documento ed i truffatori ne sono abili falsificatori; di tale loro abilità la giurisprudenza ha per molto tempo fatto però carico al notaio, posto che anche nella sentenza qui in nota, come in quelle appena citate, si ribadisce per l'ennesima volta che un solo documento non basta ad identificare una parte.

Il fatto è che se il documento sia vero, allora sarà idoneo, mente se sia falso chi garantisce che sia vero il secondo documento, che a qualcuno pare sufficiente (Trib. Milano, 21 giugno 1984, Resp. civ., 1984, 577)? E chi dice che ne bastino due invece di uno?

Vero è, al contrario, che il documento generalmente in uso è la carta d'identità; il regolamento del testo unico di pubblica sicurezza (**r.d. 6 maggio 1940, n. 635**), indica all'art. 289 che la carta "di identità costituisce mezzo di identificazione ai fini di polizia": ci pare allora davvero troppo affermare che quel che basta alla polizia non basti invece al notaio e non a caso la giurisprudenza penale ha iniziato a rimeditare l'illiceità penale delle attestazioni notarili fondate sulla carte d'identità (cfr. **Cass. pen., 26 aprile 2006**, Riv. pen., 2007, 184).

Ultimamente anche la giurisprudenza civile viene incontro alle esigenze della vita pratica, valorizzando gli altri elementi idonei all'identificazione, cioè le circostanze in cui l'atto notarile viene redatto. In questo caso, come in una decisione di poco recente recente (**Cass. Civ, 30 novembre 2017, n. 28823**) si è notato che la presenza dei funzionari della banca che nulla abbiano a dire sulla persona che compare e che è il truffatore, ben possa convincere il notaio che si trattasse invece di colui che affermava falsamente di essere, unitamente al documento alterato. Inoltre, sebbene si sia negato che basti la sola circostanza di ricevere dalla banca la copia dei documenti, senza esaminarli (Cass., 12 maggio 2017, n. 11767), va ricordato che costituiscono comunque ulteriori elementi sufficienti "le presentazioni e le referenze portate da persone conosciute dal notaio e degne di fiducia" (Genghini, La forma degli atti notarili, Padova, 2009, 84), che potrebbero essere gli stessi funzionari della banca, se da lui conosciuti, dato che in tal modo diventano fidefacienti del notaio.

La soluzione offerta dalla recente giurisprudenza è certamente corretta: la banca compie un'istruttoria interna prima di concedere un qualsiasi mutuo e se nulla eccepisce al momento dell'atto, ovviamente nessun sospetto avrà il notaio. Che poi il funzionario della banca possa essere stato a propria volta truffato, se non sia addirittura un complice del truffatore (chi scrive ne è stato testimone come legale), questo è un problema interno della banca, che non può essere rovesciato sul notaio, che non è un ispettore di polizia.

Dunque: "il notaio non è responsabile dei danni che taluno subisca per effetto della discordanza tra identità effettiva ed identità attestata della parte di un atto di compravendita immobiliare, se l'identificazione sia il risultato di un convincimento di certezza basato su una pluralità di elementi comunque acquisiti ed idonei a giustificarlo secondo le regole di diligenza, prudenza e perizia professionale" (**Cass. Civ., 10 agosto 2004, n. 15424**, Vita not., 2004, 1713).

Riferimenti normativi:

Legge 16 febbraio 1913, n. 89, art. 49

Copyright © - Riproduzione riservata



Copyright Wolters Kluwer Italia
Riproduzione riservata