



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

| | |
|---------------------|--------------------|
| ANGELO SPIRITO | Presidente |
| CHIARA GRAZIOSI | Consigliere |
| CRISTIANO VALLE | Consigliere - Rel. |
| ANTONELLA PELLECCIA | Consigliere |
| STEFANIA TASSONE | Consigliere |

Oggetto:

| |
|-----------------|
| RESPONSABILITA' |
| PROFESSIONISTI |
| - NOTAIO - |
| IDENTIFICAZIONE |
| PROMITTENTE |
| VENDITORE |

Ad. 6/04/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 23263/2020 R.G. proposto da:

MASSIMO EMILIO, elettivamente domiciliato in

)

- ricorrente -

contro

PAOLO GIULIO, elettivamente domiciliato in

- controricorrente -

avverso la SENTENZA della CORTE d'APPELLO MILANO n. 4934/2019 depositata il 10/12/2019.





Udita la relazione svolta, nella camera di consiglio del **6/04/2023**, dal Consigliere relatore Cristiano Valle, osserva quanto segue.

FATTI DI CAUSA

Per quanto ancora rileva in questa sede di legittimità, i fatti risultano così ricostruiti dalla sentenza della Corte di merito.

Massimo Emilio sulla scorta di un avviso di vendita, nel sito *web* Immobiliare.it, di un appartamento sito in Milano, alla via Indipendenza, n. 23, prese contatti con l'agenzia Polaris Case ed effettuò delle visite dell'immobile con tal Paolo Tonelli, parte di detta agenzia, e con persona qualificatasi come il proprietario Claudio Negroni. Le parti raggiunsero, quindi, un accordo che prevedeva il versamento di una caparra di centonovantamila euro alla fine del preliminare, che il in considerazione dell'entità della somma da versare, pari a quasi un terzo del prezzo di acquisto di cinquecentocinquantamila euro, pretese fosse effettuato per atto pubblico. Il preliminare venne infibe stipulato dal notaio Paolo Giulio in data 16/04/2015 e il verso la caparra pattuita in favore del promittente venditore Claudio Negroni, così identificato dal notaio rogante.

Il 29 aprile 2015 il venne contattato da un funzionario della banca Credem S.p.a. che lo informava di essere stato vittima di una truffa, in quanto il promittente venditore non era il vero Claudio Negroni.

Massimo Emilio si recò dal notaio ed espstigli i fatti, questi procedeva a un controllo presso la collega che aveva curato la successione di Giuseppina Galantini, nel cui asse era ricompreso l'immobile compravenduto e chiese che gli fosse trasmessa copia della carta d'identità di Claudio Negroni. Ricevuto il documento divenne chiaro che il promittente venditore non era il vero proprietario dell'immobile bensì un impostore che aveva





ottenuto le chiavi dell'immobile, in una con i documenti di proprietà e i documenti d'identità, dal vero Claudio Negroni.

Il procedimento penale instaurato a seguito della denuncia fatta dal non aveva un esito positivo per lo stesso, in quanto era accertato che l'operazione avente a oggetto l'immobile di via Indipendenza si inseriva in un più vasto ambito criminoso di carattere truffaldino.

Il citò in giudizio dinanzi il Tribunale di Milano, a seguito della preclusione a ipotesi transattive sia del professionista che della sua compagnia assicuratrice, il notaio

Il Tribunale rigettò la domanda di risarcimento dei danni.

L'impugnazione proposta alla Corte territoriale ebbe pure esito sfavorevole.

Avverso la sentenza n. 4934 del 10/12/2019 della Corte d'Appello di Milano ricorre per cassazione Massimo Emilio con atto affidato a due motivi.

Resiste con controricorso il notaio

Per l'adunanza camerale del 6/04/2023 entrambe le parti hanno depositato memoria nel termine di legge.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Il ricorrente censura come segue la sentenza della Corte territoriale.

Con il primo motivo il ricorrente denuncia la violazione dell'art. 49 legge notarile e degli artt. 1176, comma 2 e 2729, comma 1, cod. civ., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., per avere la Corte d'Appello di Milano erroneamente ritenuto diligente la condotta del notaio, il quale, in sede di stipula dell'atto di compravendita, ha proceduto all'identificazione della parte venditrice sulla scorta di elementi (considerati, dal Collegio, gravi, precisi e concordanti) che la Corte di Cassazione ha affermato essere del tutto insufficienti al fine di fondare quello stato





soggettivo di certezza che, laddove sussistente, **manderebbe il** professionista esente da responsabilità.

Con il secondo motivo, si denuncia la violazione degli artt. 1175, 1176, comma 2, 1218 e 2697 cod. civ., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., per aver la Corte di Appello erroneamente ritenuto inesigibile *ex ante* «*la pretesa di parte appellante, di richiedere al notaio che aveva curato la successione di Galantini Giuseppina, la copia dei documenti identificativo dell'erede*»», nonostante sia incontestato che tramite la predetta semplice condotta il notaio avrebbe potuto facilmente scoprire l'identità del sedicente venditore, con conseguente mancato assolvimento da parte del notaio dell'onere di fornire la prova liberatoria circa il corretto adempimento della prestazione sullo stesso gravante.

Entrambi i motivi, pur muovendo dal parametro di cui al n. 3 dell'art. 360, comma 1, cod. proc. civ., muovono censure all'accertamento in fatto dei giudici di merito, e sarebbero, quindi, astrattamente riconducibili al n. 5 dello stesso art. 360 codice di rito, ma si infrangono sulla assoluta identità di accertamento dei fatti tra Tribunale e Corte d'Appello di Milano.

Il primo mezzo non contesta in alcun modo un'errata applicazione dell'art. 49 della legge notarile, ma chiede che questa Corte di legittimità proceda, inammissibilmente, a un diverso esame delle circostanze di fatto sulla cui base i giudici del merito hanno ritenuto che la condotta del notaio fosse esente da emende in quanto egli aveva provveduto ad accertare l'identità del promittente venditore sulla base di un documento d'identità non palesemente contraffatto corroborato da un ulteriore mezzo di identificazione, quale la tessera sanitaria, sulla quale è usualmente riportato il codice fiscale (costituente ulteriore mezzo d'identificazione, in quanto unico e irripetibile da persona a





persona) anche questa non visibilmente contraffatta, nonché la dichiarazione di successione e l'atto notarile di pubblicazione del testamento di Giuseppina Galantini, dante causa del vero Claudio Negroni, atti questi dei quali neppure la difesa del ricorrente mette in dubbio l'autenticità posto che lo stipulante presentatosi quale Claudio Negroni era riuscito a farseli consegnare in originale, o, quantomeno ne aveva copie tratte direttamente dall'originale.

Nella detta considerazione degli elementi fattuali, ai fini dello scrutinio della sussistenza della adeguata diligenza professionale del notaio la Corte di merito (e, a quanto è dato comprendere, anche il Tribunale) si è attenuta alla giurisprudenza di questa Corte (segnatamente Cass. n. 09757 del 10/05/2005 Rv. 581307 - 01), secondo la quale 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.

Le censure proposte con il primo motivo non infirmano l'adeguatezza del ragionamento svolto dal giudice di merito, la cui statuizione è, pertanto, immune da vizi.

Il secondo mezzo è del pari inammissibile e infondato.

La sentenza della Corte territoriale è congruamente motivata in punto di parametri di diligenza ai quali deve uniformarsi il notaio nell'identificazione delle parti e fa corretta applicazione della giurisprudenza di questa Corte, richiamando le numerose pronunce in tema (e segnatamente Cass. n. 15424 del 10/08/2004 Rv. 575939 - 01, Cass n. 09757 del 10 05 2005 già richiamata, Cass n. 28823 del 30/11/2017 Rv. 646191 - 01 e Cass n. 13362 del





29/05/2018 Rv. 648795 – 01, che ove adeguatamente **compulsata** in motivazione è sfavorevole alla tesi del ricorrente e la n. 29321 del 07/12/2017 Rv. 646654 – 01, quest'ultima astrattamente favorevole all'affermazione di responsabilità del professionista ma a fronte di discrepanze fattuali nel merito, con accoglimento del ricorso proposto ai sensi del n. 5 dell'art. 360, comma 1, cod. proc. civ.), escludendo che con giudizio *ex ante* potesse essere richiesto al notaio al quale l'impostore spacciatosi per Claudio Negroni aveva presentato carta d'identità e tessera sanitaria non visibilmente contraffatte, di procedere a un ulteriore controllo, chiamando telefonicamente o comunque interpellando la collega che aveva curato la successione testamentaria della dante causa del vero Claudio Negroni.

Sul punto, e per mera completezza motivazionale (trattandosi invero di rilievo di carattere fattuale) è opportuno precisare che la persona presentatasi alla stipula del preliminare di compravendita quale Claudio Negroni aveva con sé la copia dei titoli proprietari dell'immobile e dello stesso atto di pubblicazione del testamento della dante causa Giuseppina Galantini, il che rende di per sé irrilevante l'omesso controllo, da parte del notaio dell'identità della persona presentatasi come Claudio Negroni mediante interpello della professionista che aveva curato detta pubblicazione del testamento.

I motivi sono, pertanto, entrambi inammissibili e infondati.

Il ricorso è rigettato.

Le spese di lite seguono la soccombenza del ricorrente e, tenuto conto dell'attività processuale espletata, in relazione al valore della controversia, sono liquidate come da dispositivo.

Al rigetto dell'impugnazione consegue che deve darsi atto della sussistenza, ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dei presupposti processuali per il versamento da parte





del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso principale, a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 5.200,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, 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 per il ricorso principale, a norma del comma 1 *bis*, dello stesso articolo 13 se dovuto.

Dispone il deposito nel termine di cui al secondo comma dell'art. 380 *bis* 1 cod. proc. civ.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di Cassazione, sezione III civile, in data il 6/04/2023.

Il Presidente

Angelo Spirito

