

PASQUALE BARTOLO

Il notaio che “riporta” in un contratto di compravendita immobiliare una dichiarazione che sa essere falsa, perché fa riferimento ad un fatto non vero, commette un falso ideologico in atto pubblico, ex art. 479 c.p.?

Il notaio che, nel rogitare un contratto di compravendita immobiliare, riporta una dichiarazione della parte che sa essere falsa, perché fa riferimento ad un fatto non vero, commette un falso ideologico in atto pubblico, ex art. 479 c.p. - che nell'ultima parte punisce il pubblico ufficiale il quale «*attesta falsamente fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità*» - soltanto nel caso in cui la parte ha l'obbligo giuridico di dire la verità.

The notary who “reports” in a real estate sale-purchase agreement a declaration that he knows to be false, because it refers to an untrue fact, commit an ideological forgery in a public document, pursuant to art. 479 c.p.?

The notary who, in the real estate sales contract, reports a declaration of the party that he knows to be false, because it refers to an untrue fact, commits ideological forgery in a public document pursuant to art. 479 c.p., which in the last part punishes the public official who «falsely attests to facts of which the document is intended to prove the truth», only in the case in which the party has the legal obligation to tell the truth.

SOMMARIO: 1. Introduzione. - 2. Il notaio non riveste una ‘posizione di garanzia’. - 3. Il quadro normativo di riferimento. - 4. La fattispecie ‘parametro’ di cui all’ultima parte dell’art. 479, c.p. - 5. ... *segue*: «i fatti dei quali l’atto è destinato a provare la verità». - 6. La necessità di prendere in esame le singole dichiarazioni. - 7. L’identificazione delle parti. - 8. Proprietà, usucapione, eredità e via dicendo. - 9. La c.d. conformità urbanistica. - 10. Il prezzo.

1. *Introduzione.* La dottrina e la giurisprudenza non hanno dedicato particolare attenzione alla rilevanza penale della condotta tenuta dal notaio che riporta in un contratto di compravendita di un immobile una dichiarazione che sa essere falsa perché fa riferimento ad un fatto non vero. Questa dottrina e questa giurisprudenza, partendo, invero, dalla premessa che il notaio non può sapere che la dichiarazione è falsa, anche perché non spetta a lui controllare se è vero quanto dichiarato dalle parti, hanno discusso a lungo *se*, e in relazione a quale fattispecie incriminatrice deve essere considerata penalmente rilevante la falsa dichiarazione resa dalla parte e, quindi, ad esempio, se la con-

dotta tenuta dalla parte che dichiara delle false generalità al notaio si deve qualificare come un falso ideologico in atto pubblico commesso dal notaio indotto in errore per il quale deve essere punita la parte, ex artt. 48 e 479 c.p., oppure come una falsa dichiarazione di un privato in atto pubblico, ex art. 483, c.p., o come una falsa dichiarazione ad un pubblico ufficiale sulla “identità”, ex art. 495 c.p.¹, ma, non anche dell’ipotesi che qui interessa.

Prendendo l’abbrivo da questo dibattito, però, non ci si può non confrontare anche con il caso in cui il notaio riporti in un atto di compravendita di un immobile una dichiarazione che lui sa essere falsa perché fa riferimento ad un fatto non vero, visto, per altro, che vi sono state alcune, sia pure sporadiche pronunce, che sono giunte ad affermare che in questi casi, il notaio, rivestendo una posizione di garanzia, non può non essere considerato penalmente responsabile di un falso ideologico in atto pubblico, ex art. 479, cit., dovendo anche la parte rispondere di questo reato, ex art. 117 c.p.²

Prima di entrare *in medias res*, però, visto quanto ritenuto dalla giurisprudenza da ultimo richiamata, è necessario fermare l’attenzione sulla posizione che il notaio ha nel momento in cui rogita per stabilire se è corretto muovere dalla premessa che il notaio in questi casi si trova a rivestire una tipica ‘posizione di garanzia’ sussistendo la quale dovrebbe considerarsi concorrente per omesso impedimento del reato, con la parte, ogni qualvolta, rimanendo inerte, non impedisce alla parte di commettere un reato.

2. *Il notaio non riveste una ‘posizione di garanzia’.* La giurisprudenza sul falso ideologico in atto pubblico commesso, ex art. 479 c.p., dal notaio che rogita un contratto di compravendita immobiliare, non è copiosa, ma, come già accennato, vi sono alcune pronunce che offrono spunti interessanti per tornare a riflettere anche su temi fondamentali per il nostro ordinamento penale³.

¹ V., RAMACCI, *Attività notarile e falsità ideologica*, in *Riv. notariato*, 1983, I, 412; SANTORIELLO, *Falso in atto pubblico: negli atti notarili tutto è importante, anche data, luogo e soggetti*, in www.altalex.com, 6 giugno 2025; VINCIGUERRA, *Mendaci attestazioni del privato al notaio in un atto di compravendita immobiliare. Art. 483 c.p.*, *Riv. it. dir. proc. pen.*, 1965, 445 ss.

² V., Cass. Sez. V, 3 novembre 2016, n. 50668, Fleres; Cass. Sez. V, 26 aprile 2012, n. 24972, Donati; e cfr., sulla falsa dichiarazione resa dall’usucapente, Cass. Sez. II, 21 novembre 2019, n. 209; Cass. Sez. V, 4 giugno 2015, n. 39215, Cremonese; Cass. Sez. V, 4 dicembre 2007, n. 5365, Bonventre.

³ Cfr., da ultimo, anche Cass. Sez. V., 28 febbraio 2025, n. 16012, Consiglio.

Il ‘*leading case*’ può certo essere quello del notaio che commette un falso ideologico in atto pubblico, ex art. 479 c.p., perché, nel rogitare un contratto di compravendita relativo ad un immobile, ha attestato che la parte venditrice era ‘proprietaria’ dell’immobile, laddove, invece, non lo era.

La giurisprudenza che si è pronunciata sui casi delle false attestazioni sulla ‘proprietà’ dell’immobile compra-venduto, invero, è orientata a ritenere che, il notaio, dal momento che, in base alla ‘legge notarile’ (L. 16.2.1913, n. 89, Ordinamento del notariato e degli archivi notarili), deve non solo redigere l’atto, ma controllare anche che sussistano tutti i presupposti perché questo sia valido ed efficace, non può non essere considerato come titolare di una tipica ‘posizione di garanzia’, per cui, se nel rogitare l’atto dovesse indicare – consapevolmente – come proprietaria una parte che non lo è, lo stesso (notaio) non potrebbe non essere considerato responsabile, ex art. 479, cit., di falso ideologico in atto pubblico, così come la parte, che risponderebbe dello stesso reato, ex art. 117 c.p.⁴

E nella scia tracciata da queste pronunce si è innestata anche un’altra sentenza, che ha ritenuto, più di recente, configurabile il delitto di falso ideologico, ex art. 479 cit., anche nel caso di un notaio ritenuto concorrente con la parte che aveva dichiarato di aver usucapito un terreno le cui caratteristiche non potevano non portare a ritenere che quanto dichiarato dalla stessa parte non poteva essere vero, e, quindi, falso, nonostante fosse pacifico che la parte che voleva donare il terreno, al momento del rogito, avesse dichiarato di aver usucapito i terreni per esserne stato possessore per oltre venti anni⁵. Ma, nel richiamare questa pronuncia, emessa in sede cautelare, è d’uopo sottolineare

⁴ Sul punto v., in particolare, Cass. Sez. V, 50668/2016, cit., che ha così motivato: «*in tema di falso documentale, nel caso di falsa dichiarazione, in sede di rogito notarile, del venditore in ordine alla proprietà del bene, è configurabile in capo al notaio - salvo ogni accertamento in ordine all’elemento soggettivo - la responsabilità penale a titolo di concorso per omesso impedimento della falsa e rilevante dichiarazione del venditore, considerata la posizione di garanzia rivestita dal notaio, la cui prestazione d’opera, in virtù dell’art. 47 della legge notarile, non si riduce al mero accertamento della volontà delle parti, ma si estende alle attività preparatorie e successive, onde assicurare la certezza dell’atto da rogare e il conseguimento dello scopo tipico, di guisa che la prestazione di detto pubblico ufficiale - quale garante e interprete della vendita e delle scelte negoziali delle parti - riveste una funzione non solo di mezzi ma anche di risultato. Ne consegue che, in tal caso - sempre secondo queste pronunce - per il pubblico ufficiale viene ad integrarsi l’ipotesi criminosa di cui all’art. 479 cod. pen. e che il mutamento del titolo opera, ex art. 117, cod. pen., anche per il privato».*

⁵ V., Cass. Sez. II, 21 novembre 2019, n. 209, Di Dio.

che la Corte ha ritenuto corretta la valutazione fatta dal Tribunale per il riesame, osservando che quest'ultimo era pervenuto a queste conclusioni perché, aveva "valorizzato", prima di tutto, delle intercettazioni telefoniche dalle quali era emerso che la parte che si era rivolta al notaio aveva detto a più persone di sentirsi in debito con quest'ultimo, perché altri due notai avevano deciso di non stipulare la donazione, e, poi, c'era anche il fatto che «*le particelle [che venivano donate - n.d.s. -] risultavano prive di intestatario, il che avrebbe dovuto indurre il pubblico ufficiale [i.e. il notaio - n.d.s. -] a ritenere la natura demaniale dei beni, poiché nel nostro ordinamento non esistono beni immobili di nessuno ma o appartengono ad un privato o vengono di diritto acquisiti al patrimonio dello Stato*»⁶.

I punti critici di queste pronunce sono, come si avrà modo di chiarire meglio nel prosieguo, tre.

Prima di tutto, non convince appieno la conclusione a cui perviene questa giurisprudenza in relazione alla 'posizione di garanzia' che rivestirebbe il notaio, che sarebbe responsabile di falso ideologico per non aver impedito che venisse commesso un falso: invero, prendere le mosse dalla giurisprudenza civile che ritiene che il notaio abbia un particolare dovere di diligenza che può far scattare una sua responsabilità civile anche per colpa lieve, per arrivare a qualificare l'obbligazione del notaio come 'di risultato' e non 'di mezzi' e giungere, infine, ad attribuire al notaio, nel caso di specie, una, vera e propria, 'posizione di garanzia', lascia dei seri dubbi perché il 'dovere di diligenza' del diritto civile non è per il diritto penale 'sinonimo' di 'posizione di garanzia'⁷.

In secondo luogo, l'omesso impedimento di un reato fa 'scattare' il concorso - di chi è rimasto inerte - nel reato commesso dal c.d. autore, che è colui che ha agito, per cui, nel caso del notaio che rogita e della parte che dichiara falsamente di essere il proprietario, non si può ritenere il notaio responsabile di un falso ideologico in atto pubblico, ex art. 479 cit., e la parte concorrente in questo reato, ex art. 117 cit., perché se la parte commette un reato il notaio concorre per l'omesso impedimento nel reato commesso dalla parte e non

⁶ Cass. ult. cit., p. 3.

⁷ V., in generale, RISCATO, *Combinazione e interferenza di forme di manifestazione del reato. Contributo ad una teoria delle clausole generali di incriminazione suppletiva*, Milano, 2001, passim.

viceversa⁸.

Lust but not least, è d'uopo rilevare che se sul piano probatorio si utilizza il criterio del “*non poteva non sapere*”, è evidente che, in questi casi, si rischia di trasformare il ‘*dolo*’, *de facto*, in una ‘*colpa*’.

Per questa giurisprudenza, quindi, è chiaro che ciò che assume un rilievo determinante nella valutazione delle responsabilità penali del notaio, nel caso di specie, è, prima di tutto, il fatto che il notaio rivestirebbe, in questi casi, una ‘posizione di garanzia’ e, proprio, questa ‘posizione di garanzia’ imporrebbe al notaio di impedire alla parte di commettere un reato, rispondendo, lo stesso notaio, nel caso in cui rimanga ‘*inerte*’, non del reato commesso dal privato, che potrebbe essere – al più – quello di cui all’art. 483 cit., bensì, del più grave reato di cui all’art. 479 cit., di cui la parte risponderebbe, ex art. 117 cit. Il notaio, invero, per questa giurisprudenza rivestirebbe una, vera e propria, posizione di garanzia, perché, non solo, l’art. 47 della legge notarile prevede che il notaio deve “*indagare*” la volontà delle parti, ma anche perché, richiedendo le leggi civili una particolare diligenza professionale, mancando la quale sarebbe configurabile una responsabilità civile anche per colpa lieve¹⁰, l’obbligazione del notaio dovrebbe essere qualificata come una obbligazione di ‘risultato’, e non di soli ‘mezzi’, con la conseguenza che per garantire il ‘ri-

⁸ Com’è stato, puntualmente, chiarito, così come si vedrà *funditus* nel prosieguo, il pubblico ufficiale che istiga alla falsa dichiarazione il privato risponde di concorso nel delitto di cui all’art. 483 c.p., aggravato, ex art. 61, n. 9 c.p. (v., Cass. Sez. V, 10 dicembre 1997, n. 404, Mancini, in *Cass. pen.*, 1999, 153, così massimata: «*Ricorre il reato di cui all’art. 483 cod. pen. quando il privato attesta falsamente al pubblico ufficiale, in un atto pubblico, fatti dei quali l’atto è destinato a provare la verità, mentre il reato di falso ideologico commesso dal pubblico ufficiale in atti pubblici (art. 479 cod. pen.) può sussistere solo quando la falsità attiene alla condotta del pubblico ufficiale che riceve o redige l’atto. L’istigazione alla falsa dichiarazione del privato, anche se effettuata dal pubblico ufficiale, vale a configurare il concorso nel delitto di cui all’art. 483 aggravato ex art. 61 n. 9, ma non a trasformare la fattispecie in quella di cui all’art. 479. (Fattispecie relativa ad un furto di bicicletta in cui il derubato, su istigazione di un pubblico ufficiale, aveva dichiarato falsamente ad altro pubblico ufficiale di aver ritrovato il veicolo in un fosso)*».

⁹ Cfr., sul dolo eventuale, Cass. Sez. V, 10 ottobre 2008, n. 43391, Crestetto.

¹⁰ V., Cass. civ., Sez. III, 16 dicembre 2014, n. 26369 (secondo la quale, il «*notaio incaricato di redigere l’atto pubblico di trasferimento immobiliare ... è tenuto a fornire una consulenza tecnica alla parte funzionale non solo al raggiungimento dello scopo, privatistico e pubblicistico, tipico, cui l’atto rogando è preordinato, ma anche al conseguimento degli effetti vantaggiosi eventualmente previsti dalla normativa ... e a rispettare gli obblighi da essa imposta, sicché risponde dei danni originati da tale comportamento anche nella sola ipotesi di colpa lieve*»), annotata da MUSOLINO, *La responsabilità del notaio per gli adempimenti fiscali*, in *Riv. notariato*, 2015, 3, 560 ss.

sultato' il notaio non può non preoccuparsi oltre che della 'compilazione integrale dell'atto', come stabilito dall'art. 47 cit., anche della sussistenza di tutti i presupposti e i requisiti necessari perché l'atto sia valido ed efficace.

È proprio partendo da queste premesse che questa giurisprudenza giunge ad affermare che il notaio rivestendo una 'posizione di garanzia' non può non essere considerato obbligato giuridicamente ad impedire che la parte commetta un reato, dovendo la sua 'inerzia' essere considerata come un tipico 'concorso' per omesso impedimento di un reato che si ha l'obbligo giuridico di impedire.

A questo argomentare, però, possono essere mosse molte critiche.

Prima di tutto, parlare in questi casi di un concorso del notaio per omesso impedimento del reato commesso dalla parte, risulta, *ictu oculi*, come è stato osservato, in relazione al caso del notaio che «riceve atti di compravendita di lotti abusivi», «palesamente errato», perché il notaio che rogita il contratto di compravendita riportando un dato che sa essere falso, tiene una «condotta che ha palesamente natura attiva-commissiva (il rogare atti...) e non omissiva»¹¹.

In secondo luogo, seguendo questo percorso si adotta una soluzione che sembrerebbe ambire ad avere una portata generale e, quindi, capace di risolvere tutti i diversi casi e problemi una volta per tutte, laddove, l'eventuale responsabilità penale del notaio, in questi casi, non può non essere valutata, di volta in volta, tenendo ben presente che questa può anche essere diversa a seconda che si prendano in considerazione, ad esempio, la c.d. dichiarazione sulla conformità urbanistica, quella sulla proprietà, quella sulla propria identità o qualità e via dicendo.

Da ultimo, ma non meno importante, c'è poi il fatto che attribuire in questi casi al notaio una posizione di garanzia nei termini prospettati dalla giurisprudenza sopra richiamata non convince, comunque, *ab inis*.

Le coordinate del sistema sono chiare.

Il concorso per l'omesso impedimento di un reato si basa, com'è noto, sul disposto dell'art. 40 cpv. c.p., in base al quale non impedire un evento che si ha

¹¹ V., BISORI, *L'omesso impedimento del reato altrui nella dottrina e nella giurisprudenza italiane*, in *Riv. it. dir. proc. pen.*, 1997, 1357 e 1389.

l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo, potendosi attribuire al termine 'evento' da questo utilizzato anche il significato di '*fatto di reato*', cosicché un concorso in un reato si deve ritenere configurabile ogni qualvolta colui che aveva l'obbligo giuridico di impedire la commissione di un reato sia rimasto '*inerte*'¹².

L'obbligo giuridico di impedire la commissione di un reato grava su colui che riveste una, vera e propria, 'posizione di garanzia' e questa va enucleata alla stregua dell'intero ordinamento giuridico sulla base di un criterio che non può non essere tanto '*formale*', quanto '*sostanziale*', perché, posto che la fonte dell'obbligo di attivarsi deve essere giuridica, e, quindi, basarsi o sulla 'legge' o sul 'contratto' (a cui possono essere equiparate anche la c.d. precedente assunzione di un rischio, la *negotiorum gestium* e la consuetudine), l'individuazione degli obblighi penalmente rilevanti non può non tener conto anche dei '*contenuti*' che questi assumono in ragione della specifica '*funzione*' che è chiamata a svolgere la responsabilità per l'omesso impedimento di un reato¹³.

Posto, quindi, che la responsabilità per omesso impedimento di un evento, ex art. 40, cpv. cit., presuppone «*la necessità, riconosciuta dall'ordinamento, di assicurare a determinati beni una tutela rafforzata, stante l'incapacità totale o parziale dei loro rispettivi titolari a proteggerli adeguatamente*»¹⁴, fermo restando che questi obblighi non gravano sulla generalità dei cittadini, ma solo su quei soggetti che rivestono, appunto, una c.d. posizione di garanzia; posto, tutto questo, si diceva, non si può non riconoscere che la posizione di garanzia presuppone una '*duplice specialità*', che deve essere tanto oggettiva, in relazione, ai 'beni', che soggettiva, per quanto concerne, appunto, le persone obbligate. E il garante può rivestire una posizione sia di '*protezione*', quando è chiamato a preservare determinati beni giuridici da qualsiasi aggressione possa minacciarne l'integrità, come nel caso del genitore rispetto al figlio mi-

¹² V., BISORI, *L'omesso cit.*, 1339 e ss.

¹³ V., D'ALESSANDRO, *Art. 40*, in *Commentario breve al codice penale*, diretto da Forti-Riondato-Seminara, Milano, 2024, 193 ss.; SANTAMARIA, *Art. 40*, in *Codice penale commentato*, a cura di Dolcini-Gatta, Milano, 2021, 546 ss.; RISICATO, *La partecipazione mediante omissione a un reato commissivo. Genesi e soluzione di un equivoco*, in *Riv. it. dir. proc. pen.*, 1995, 1267 ss.

¹⁴ Così, FIANDACA-MUSCO, *Diritto penale. Parte generale*, Bologna, 2014, 644.

norenne o incapace; sia di ‘*controllo*’, quando è chiamato a ‘*neutralizzare determinate fonti di pericolo*’, come nel caso del datore di lavoro, rispetto alle norme sulla sicurezza. E le posizioni di garanzia possono distinguersi in ‘*originarie*’ e ‘*derivate*’, a seconda che nascano, rispettivamente, da una legge o da un contratto (come, ad esempio, nel caso più richiamato dalla dottrina della baby-sitter)¹⁵.

Tornando, quindi, al notaio che rogita un contratto di compravendita di un immobile ed al caso in cui questo dovesse ‘riportare’ nel contratto una dichiarazione realmente resa dalla parte, che lui sa, però, essere falsa, perché fa riferimento ad un fatto che non è vero, anche a voler tralasciare che, come già detto, il notaio tiene una condotta che è attiva, perché riporta la dichiarazione che sa essere falsa nel contratto; spostando l’attenzione sulla posizione di garanzia, che la giurisprudenza richiamata assegna al notaio, non si può non rilevare che, comunque, in questi casi, non si può attribuire al notaio una ‘*posizione di garanzia*’.

Anche se si volessero considerare la legge notarile, che impone al notaio di “*indagare*” la volontà delle parti e le norme del codice civile che richiedono una particolare ‘*diligenza*’, insieme al contratto stipulato con le parti come fonte di un’obbligazione di ‘risultato’, e non di ‘mezzi’, con un obbligo di attivarsi per far sì che il contratto sia valido ed efficace, non si può giungere a ritenere che questo ‘*obbligo*’, ove pure fosse considerato come ‘*obbligo di impedire*’ che venga redatto un contratto nullo ed inefficace, sia l’equivalente di un, vero e proprio, ‘*obbligo di garanzia*’, che rende l’*inerzia* rilevante anche penalmente. A maggior ragione nel caso in cui si ritenesse la posizione di garanzia riferita all’impedimento di reati commessi da terzi come un *tertium genus* rispetto alle posizioni di ‘*protezione*’ e di ‘*controllo*’, perché caratterizzata dal fatto che una posizione di garanzia in questi casi presuppone anche che il c.d. garante abbia pure lo specifico ‘*potere di impedire*’ e, quindi, di ‘*interferire direttamente e lecitamente*’ sulla intera condotta del reo, perché soltanto in presenza di tutti questi presupposti l’omesso impedimento può essere equiparato ad un ‘*concorso*’ e non essere considerato, invece, come una

¹⁵ V., in giurisprudenza, *ex pluribus*, da ultimo, Cass. Sez. III, 17 settembre 2019, n. 364, Tocci; Cass. Sez. III, 6 dicembre 1990, n. 6765, Bonetti, in *Cass. pen.*, 1992, 2726 ss.

mera ‘*connivenza*’ (penalmente irrilevante)¹⁶.

Nel caso del notaio che rogita un contratto di compravendita di un immobile, è evidente che non solo i beni non sono particolarmente ‘*rilevanti*’ e, quindi, meritevoli di una tutela ‘rafforzata’, ma, neppure i soggetti, e cioè le parti contraenti, possono essere considerati particolarmente ‘*deboli*’. Né l’ordinamento riconosce al notaio un precipuo potere di ‘*impedire*’ lecitamente che le parti commettano un reato.

Se i beni considerati meritevoli di una particolare tutela, ai fini del concorso per omesso impedimento, sono la *vita* e l’*integrità fisica* non si può porre sullo stesso piano di questi la c.d. pubblica fede. Anche perché le “*parti*” che chiedono al notaio di rogitare un contratto di compravendita di un immobile non necessitano di una particolare tutela. E, comunque, l’ordinamento non dà al notaio alcun potere di inibire alle parti alcunché, visto che certo non può considerarsi tale la facoltà che il notaio ha di non rogitare l’atto.

Una volta chiarito che il notaio non riveste una ‘*posizione di garanzia*’, ai fini che qui interessano, il punto è riuscire a stabilire quali sono le norme penali incriminatrici cui occorre guardare per accertare se il notaio che ‘riporta’ in una compravendita immobiliare una dichiarazione resa dalla parte, che sa essere falsa, perché fa riferimento ad un fatto non vero, commette un falso ideologico in atto pubblico, ex art. 479 cit.

3. *Il quadro normativo di riferimento.* Ora, per ritessere, sinotticamente, il quadro normativo di riferimento della articolata casistica che qui interessa, è pacifico che le norme che occorre tenere a mente non possono non essere gli artt. 479, 483 e 495 c.p.

L’art. 479 cit. punisce la “*falsità ideologica commessa dal pubblico ufficiale in atto pubblico*”, incriminando:

(i) le false attestazioni di “*fatti*” avvenuti in presenza del o compiuti dal pubblico ufficiale;

(ii) le false attestazioni di “*dichiarazioni*”, che il pubblico ufficiale ha ricevuto o che allo stesso non sono state rese;

(iii) e le false attestazioni di “*fatti dei quali l’atto è destinato a provare la veri-*

¹⁶ V., BISORI, *L’omesso cit.*, 1339 e ss.

ta”.

Per ciò, posto che il falso è ciò che non è, in tutto o in parte, vero, o meglio non conforme al reale¹⁷, per quanto concerne le false attestazioni relative ai (i) fatti e alle (ii) dichiarazioni è evidente che il punto è stabilire se è stato commesso oggettivamente un falso e se questo falso - oggettivamente e soggettivamente esistente - è stato commesso con dolo; mentre, per quanto concerne la falsa attestazione relativa ai (iii) «fatti di cui l'atto è destinato a provare la verità», il primo problema è stabilire quali sono «i fatti di cui l'atto [pubblico] è destinato a provare la verità», perché solo dopo aver affrontato e risolto questa problematica potranno essere esaminate le altre questioni sopra richiamate: ma, stabilire quali sono i «fatti dei quali l'atto [pubblico] è destinato a provare la verità» molte volte è tutt'altro che agevole¹⁸.

L'art. 483 cit., dal canto suo, punisce la «falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico», o meglio chiunque attesta falsamente ad un pubblico ufficiale in un atto pubblico «fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità». Ma, in questo caso, dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere che il privato ha l'obbligo di dichiarare al pubblico ufficiale ‘fatti’¹⁹ veri, soltanto quando c'è una norma di legge che, direttamente o anche indirettamente, pone a carico del privato il precipuo obbligo di dire la verità²⁰.

¹⁷ Cfr., SCARLATA-FAZIO, *Falsità e falso (storia)*, in *Enc. dir.*, vol. XVI, Milano, 1967, 504 e ss.

¹⁸ V., DE MARSICO, *Falsità in atti*, in *Enc. dir.*, vol. XVI, 582 ss.; MALINVERNI, *Teoria del falso documentale*, 1958, *passim*; NAPPI, *Falso e legge penale. Codice penale e leggi speciali*, 1999, *passim*; RAMACCI, *La falsità ideologica nel sistema del falso documentale*, 1965, *passim*.

¹⁹ V., DE MARSICO, *Falsità in atti*, cit., 589 ss., per il quale dai ‘fatti’ devono restare escluse «le dichiarazioni aventi a contenuto giuridico o dichiarazioni di volontà».

²⁰ In dottrina, v., GUERRINI, *Aspetti problematici della falsità ideologica descritta dall'art. 483 c.p.*, in *Ind. pen.*, 1985, 679; PISAPIA, *L'obbligo giuridico di attestare il vero e l'art. 483 c.p.*, in *Studi di diritto penale*, 1956, 85; RANZATTO, *L'intervento delle Sezioni Unite in tema di falsa denuncia di smarrimento dell'assegno*, in *Cass. pen.*, 1999, 3375. In giurisprudenza, v., da ultimo, Cass. Sez. II, 4 marzo 2021, n. 14369, Zeppola (così massimata: «Il delitto di falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico sussiste solo qualora l'atto pubblico, nel quale la dichiarazione del privato è trasfusa, sia destinato a provare la verità dei fatti attestati, e cioè quando una norma giuridica obblighi il privato a dichiarare il vero, ricollegando specifici effetti all'atto-documento nel quale la sua dichiarazione è inserita dal pubblico ufficiale ricevente (In applicazione del principio, la Corte ha escluso la configurabilità del delitto nel caso di falsa attestazione del difensore di essere procuratore antistatario nella richiesta di distrazione delle spese di giudizio ed onorari a proprio favore, rilevando che la dichiarazione in questione ha effetti esclusivamente processuali, individuando le parti del rapporto obbligatorio avente ad oggetto il pagamento delle spese di lite in conseguenza della soccombenza, senza incidere sull'esistenza dell'obbligazione stessa fra cliente e avvocato»); ma, v., pure, Cass. Sez. V, 24 aprile 2019, n. 32859, Carosso; Cass.

L'art. 495 c.p., da ultimo, ma non meno importante, ai fini che qui interessano, punisce la «falsa attestazione o dichiarazione a un pubblico ufficiale sulla identità o su qualità personali proprie o di altri»: ma, cosa si debba intendere per «qualità della propria o dell'altrui persona» è tutt'altro che pacifico²¹, anche se, in via di prima approssimazione al problema, non pare errato considerare condivisibile quella giurisprudenza la quale ritiene che 'qualità personali' debbano intendersi gli attributi e i modi di essere che servono ad individuare meglio un determinato soggetto perché collegate alla sua identità²².

4. *La fattispecie 'parametro' di cui all'ultima parte dell'art. 479, c.p.* Il falso ideologico commesso dal notaio nel rogitare un contratto di compravendita, ex art. 479, cit., è opportuno precisare che, ai fini che qui interessano, pone uno specifico e particolare problema soltanto nel caso in cui la parte rende una dichiarazione che è falsa, perché fa riferimento ad un fatto che non è vero, ed il notaio 'riporta' o 'utilizza' questa dichiarazione, pur sapendo che questa fa riferimento ad un fatto che non è vero e, quindi, che la dichiarazione è falsa.

Il contratto di compravendita di un immobile rogato da un notaio, nel rispetto delle forme previste dalla legge, è, agli effetti della legge penale, un tipico 'atto pubblico'²³ redatto, ex art. 2699, c.c., da un 'pubblico ufficiale'

Sez. V, 15 gennaio 2018, n. 5365, ric. PM.; Cass. Sez. V, 4 giugno 2015, n. 39215, Cremonese.

²¹ CRISTIANI, *Falsità personale*, Dig. pen., vol. V, 1991, 105; MALINVERNI, *Le false dichiarazioni su qualità personali*, Giur. it., 1949, II, 255; NAPPI, *Falsità personali*, Enc. Giur., vol. XIV, 1989, 1 ss.; PAGLIARO, *Falsità personali*, cit., Enc. dir., vol. XVI, 1967, 646.

²² V., ex pluribus, Cass. Sez. V, 28 aprile 2022, n. 22969, in *Quotidiano giuridico*, 2022 (così massimata: «nella nozione di qualità personali, cui fa riferimento l'art. 495, comma 1, c.p. ... rientrano gli attributi e i modi di essere che servono ad integrare l'individualità di un soggetto, e cioè le qualità primarie, concernenti l'identità e lo stato civile delle persone; le qualità secondarie che pure contribuiscono ad identificare le persone, quali la professione, la dignità, il grado accademico, l'ufficio pubblico ricoperto, una precedente condanna; le situazioni di fatto cui l'ordinamento collega effetti giuridici, quali presupposti o condizioni di legittimazione nei rapporti intersoggettivi»); e v., pure, in particolare, Cass. Sez. V, 21 dicembre 2016, n. 3832, Tanzarella, che ha ritenuto che «integra il delitto di cui all'art. 495, c.p., e non quello di falsità ideologica determinata dall'altrui inganno, la condotta di chi dichiara ad un notaio la propria falsa qualità di erede (basata su testamenti olografi apocrifi), poiché con il rogito non viene attestata l'effettività delle qualità personali dichiarate dalla parte, bensì solo la sua identità e le dichiarazioni svolte».

²³ Sulla nozione di 'atto pubblico'; v., ex pluribus, da ultimo, Cass. Sez. V, 8 settembre 2021, n. 37880, Musso; e Cass. Sez. VI, 2 febbraio 2021, n. 16786 (secondo la quale, «il concetto di "atto pubblico", agli effetti della tutela penale, è più ampio di quello delineato dall'art. 2699 c.c., rientrandovi non soltanto i

nell'esercizio delle sue funzioni, che fa fede fino a querela di falso, ex art. 2700, c.c., nelle parti relative alla sua 'provenienza' ed in quelle in cui il notaio fa riferimento o a fatti da lui compiuti o avvenuti in sua presenza, oppure a dichiarazioni a lui rese, o anche non rese dalle parti²⁴.

È evidente che il notaio che attesta che l'acquirente ha consegnato, in sua presenza, al venditore un assegno di conto corrente, che non è mai stato consegnato, commette un falso ideologico in atto pubblico fidefaciente, ex art. 479 cit., perché «*attesta falsamente che un fatto è avvenuto in sua presenza*», sapendo che quel 'fatto', invece, non è avvenuto²⁵. Così come, non v'è dubbio che, commette un falso ideologico in atto pubblico fidefaciente, ex art. 479 cit., anche il notaio che attesta, falsamente, che la parte venditrice ha dichiarato che l'immobile è libero da pigni ed ipoteche, se la parte - venditrice - non ha mai reso a lui questa dichiarazione²⁶.

documenti redatti dal notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato e destinati ad avere pubblica fede, ma anche quelli formati da quegli stessi soggetti o da altri pubblici ufficiali o pubblici impiegati, nell'esercizio delle loro funzioni istituzionali, per uno scopo diverso da quello di conferire loro pubblica fede, purché aventi l'attitudine ad assumere rilevanza giuridica e/o valore probatorio anche solo interni alla pubblica amministrazione»; v., pure, Cass. Sez. V, 17 dicembre 2018, n. 3542, Esposito; Cass. Sez. V, 24 aprile 1998, n. 9358, Tisato.

²⁴ Cfr., Cass. Civ. Sez. II, 25 maggio 2006, n. 12386: così massimata: «*In tema di prove, l'atto pubblico fa fede fino a querela di falso solo relativamente alla provenienza del documento dal pubblico ufficiale che l'ha formato, alle dichiarazioni al medesimo rese e agli altri fatti dal medesimo compiuti o che questi attestati essere avvenuti in sua presenza, come - ad esempio - nel caso in cui dal notaio sia attestata la materiale dazione del prezzo in quanto avvenuta in sua presenza. Pertanto, l'efficacia privilegiata che l'articolo 2700 cod. civ. assegna all'atto pubblico non si estende alla intrinseca veridicità delle dichiarazioni rese al pubblico ufficiale dalle parti o alla loro rispondenza alla effettiva intenzione delle parti. (Nella specie la venditrice di un immobile aveva evocato in giudizio per danni il comune per avere dovuto consegnare l'immobile al terzo acquirente oltre il termine convenuto a causa del ritardato rilascio dell'autorizzazione all'allaccio nella fogna comunale degli scarichi dell'immobile medesimo; ha ritenuto la S.C., sulla base del citato principio, che la sentenza della corte di merito - che aveva rigettato la domanda di danni - correttamente avesse escluso che il contratto di vendita era idoneo ad integrare la prova del danno, avendo il notaio certificato soltanto le dichiarazioni rese dalla venditrice e dall'acquirente in ordine alla parte di prezzo trattenuta dall'acquirente ed imputabile a penale nel caso di inosservanza del termine pattuito per l'allaccio della fogna, sicché l'atto pubblico non poteva offrire elementi decisivi per stabilire l'effettivo assetto degli interessi posto in essere dalle parti ed in particolare che la suddetta somma dovesse ritenersi non più versata dall'acquirente)*».

²⁵ V., Cass. Sez. V, 13 maggio 1983, n. 7501, Zocco (così massimata: «*Quando in un contratto di compravendita il prezzo realmente convenuto venga pagato in presenza del notaio che attesta, invece, nell'atto la contestuale corresponsione di una somma diversa, si pone in essere una falsa attestazione di un fatto avvenuto alla presenza del notaio stesso, integrante il reato, da parte di quest'ultimo, di cui all'art. 479 cod. pen.*»); Cass. Sez. V, 4 luglio 1967, n. 1071, Albenzio.

²⁶ Cfr. Cass. Civ. Sez. III, 19 giugno 2013, sent. n. 15305 (così massimata: «*Il notaio che, chiamato a stipulare un contratto di compravendita immobiliare, ometta di accertarsi dell'esistenza di iscrizioni ipo-*

Se falso è ciò che non è, in tutto o in parte, ‘vero’, nel senso che non corrisponde al dato ‘reale’, e se il falso penalmente rilevante è il falso doloso, in questi casi il problema principale è più che altro l’acquisizione della prova, prima, di come si sono svolti, puntualmente, i fatti, e, quindi, del falso oggettivamente (e soggettivamente) esistente, e poi, di cosa si è, esattamente, rappresentato e cosa ha, davvero, voluto il notaio, e cioè se il notaio ha agito con dolo²⁷.

Altri problemi, in questi casi, possono sorgere, poi, o in quello in cui la falsità è parziale, perché la falsità parziale può considerarsi un falso, ex art. 479 cit., soltanto quando - anche se parziale - altera nella sostanza il contenuto del documento²⁸; oppure, quando la falsa attestazione è stata cagionata da un mero errore, perché il dolo può anche essere eventuale e la falsità commessa accettando il rischio di commettere un falso può essere considerata dolosa²⁹. Ma, in casi come questi, i profili sostanziali e processuali sono così connessi tra loro, che provare a dare delle risposte esaurienti sarebbe possibile soltanto confrontandosi con dei casi concreti, la cui valutazione non potrebbe non passare attraverso un attento vaglio di come si sono svolti, esattamente, tutti i fatti.

Per altro, è evidente pure che il notaio non commette alcun reato se ‘utilizza’ una dichiarazione resa realmente dalla parte, ma falsa perché fa riferimento ad un fatto che non è vero, se non sa che questa fa riferimento ad un fatto non vero, anche perché, ove pure fosse configurabile un falso ideologico in atto pubblico, ex art. 479 cit., di questo reato, in questi casi, al più, potrebbe essere chiamata a rispondere la parte, che ha indotto in errore il notaio, ex art. 48 c.p., che, com’è noto, disciplina il c.d. errore sul fatto determinato dall’altrui inganno³⁰.

tecarie pregiudizievoli sull’immobile, risponde del danno patito dall’acquirente, essendo comunque tenuto all’esecuzione del contratto di prestazione d’opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all’art. 1176, comma secondo, cod. civ., a nulla rilevando se sia configurabile anche una responsabilità del venditore che abbia garantito la libertà del bene da ipoteca, vincoli o pesi di altra natura»).

²⁷ V., RAMACCI, *Attività notarile e falso ideologico*, cit., p. 416.

²⁸ V., Cass. Sez. V, 3 novembre 2010, n. 6182, Conforti.

²⁹ V., Cass. Sez. V, 10 ottobre 2008, n. 43391, cit.; Cass. Sez. V, 26 aprile 2006, n. 16497, Gallelli; cfr. Cass. Sez. V, 20 gennaio 2020, n. 17929, Belfanti; Cass. Sez. VI, 30 gennaio 2019, n. 23819, Adami.

³⁰ V., sulla distinzione tra il falso per induzione e la falsa dichiarazione, Cass. Sez. V, 17 aprile 2019, n. 22839, De Domenico. Cfr., in dottrina, VINCIGUERRA, *Mendaci attestazioni*, cit., 446, il quale dubita

5. ... segue: «i fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità» Tornando al caso del notaio che 'riporta' o 'utilizza' nel rogitare un contratto di compravendita di un immobile una dichiarazione resa realmente dalla parte, ma che è falsa perché fa riferimento ad un fatto che non è vero, sapendo che questa dichiarazione è falsa, entrando *in medias res*, occorre, innanzitutto, evidenziare che il primo problema che si pone è quello della individuazione della fattispecie incriminatrice cui occorre guardare, ora, in via di prima approssimazione al problema.

Se la dichiarazione è stata realmente resa, il notaio che 'registra' fedelmente quanto dichiarato dalla parte, visto il tenore delle disposizioni penali (479 cit.) e civili (2700 cit.) sopra richiamate, può considerarsi *legibus solutus* in relazione a quello che è il contenuto della dichiarazione?

In altre parole, il notaio, agli effetti della legge penale, può 'registrare' correttamente quanto dichiarato e disinteressarsi del fatto che quanto dichiarato non è vero, e, quindi, falso, perché fa riferimento ad un fatto che non è vero? L'art. 479 cit., incrimina, come visto, le false attestazioni di (i) «fatti», (ii) «dichiarazioni» e (iii) «fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità».

Posto che la dichiarazione viene resa e, quindi, non sussiste un problema di falsa attestazione relativa ad una (ii) «dichiarazione» o ad un (i) «fatto», la fattispecie incriminatrice alla quale non si può non guardare, ai fini che qui interessano, non può che essere quella di cui all'ultima parte dell'art. 479 cit., e cioè quella che fa riferimento (iii) «al pubblico ufficiale, che ... formando un atto nell'esercizio delle sue funzioni ... attesta falsamente fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità»

Ma, ci sono «fatti» dei quali il contratto di compravendita di un immobile rogitato da un notaio è destinato a «provare la verità»? E, se la risposta è positi-

della punibilità del falso ideologico commesso ex artt. 48 e 479, osservando che la punibilità di colui che ha indotto in errore postula che colui che è stato indotto abbia commesso un fatto tipico, che nel falso si realizza soltanto quando vi è una divergenza tra il percepito ed il rappresentato, perché «il mendacio penalmente rilevante si configura non come un'alterazione del vero obiettivo, ma del vero c.d. soggettivo, ovvero sia di quanto il dichiarante ritiene essere vero». Ma, la fattispecie incriminatrice, in questi casi, non può essere quella monosoggettiva, perché in questi casi si ha un anomalo 'concorso' di persone che in relazione al 'fatto tipico' genera una fattispecie pluri-soggettiva, che può avere anche caratteristiche in parte diverse da quella monosoggettiva. Per ciò la componente soggettiva del fatto obiettivo sussiste perché la si trova nel concorrente anomalo, e cioè in colui che ha indotto in errore l'autore del reato.

va, quali sono questi «fatti»?

Per risolvere la specifica questione che qui interessa, è evidente che è necessario procedere, preliminarmente, all'interpretazione della disposizione da ultimo richiamata.

Ora, il primo punto su cui si dibatte, è se i «fatti» cui fa riferimento quest'ultima parte dell'art. 479, cit., debbano essere diversi da quelli indicati nelle altre parti dello stesso articolo, e cioè diversi (i) dai «fatti» e (ii) dalle «dichiarazioni»; e, considerato, sul piano esegetico, che è stato utilizzato l'avverbio «*comunque*», che sta a significare, «*in ogni modo*», appare ragionevole ritenere che i «fatti» cui fa riferimento l'ultima parte dell'art. 479, cit., siano quelli, appunto, «diversi» dagli «atti» e dalle «dichiarazioni», cui fanno riferimento le prime due parti dell'art. 479, cit., anche perché se non fossero «diversi» si verterebbe ad un'interpretazione «tautologica».

Fatta questa precisazione, e cioè stabilito che questi «fatti» non sono né i «fatti», né le «dichiarazioni» cui l'art. 479, cit., fa riferimento nelle sue prime due parti, però, ciò che occorre accertare è quali sono i «fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità».

Ora, nell'interpretare questo sintagma si possono percorrere due diverse «strade»: la prima è quella c.d. *sostanziale*, l'altra è, invece, quella c.d. *formale*.

Per la «sostanziale», per stabilire quali sono i «fatti» di cui un atto è destinato a provare la verità, ci si può basare sulle «*prassi*», sulle «*aspettative sociali di conformità delle attestazioni ai fatti*» e sulla «*libera scelta fatta dal singolo*» e i «fatti» considerati rilevanti, ai fini che qui interessano, sarebbero tutti quelli che risulterebbero «*essenziali*», perché «*destinabili*» in base a questi criteri a provare la verità dei «fatti» menzionati nell'atto³¹. Così, siccome, ormai, è come una consuetudine pensare che ciò che si fa dinanzi ad un notaio non può che essere «corretto», nel caso di specie, non potrebbero non essere considerati come «fatti» di cui il contratto è destinato a provare la «verità» tutti quelli di cui, comunque, si fa menzione nel contratto di compravendita immobiliare rogitato da un notaio³².

³¹ V., in tal senso, CRISTIANI, *Falsità in atti*, *Nss. dig. it.*, vol. VII, 1957, 8 ss.

³² V., Cass. Sez. II, 28 ottobre 1997, Mentasti, in *Cass. pen.*, 1999, 252, secondo la quale attestare in un

Per la *formale*, invece, la destinazione dell'atto a provare la verità dei fatti attestati deve risultare, esplicitamente o anche implicitamente, da una specifica norma di legge, perché solo così si possono individuare i fatti di cui gli atti sono *destinati* a provare la 'verità', nel rispetto del principio di legalità e determinatezza delle norme penali incriminatrici. Così, ad esempio, considerato che la legge notarile sancisce, espressamente, agli artt. 46 e 51, co. 1, n. 4, che il «*notaio deve essere certo dell'identità delle parti*», non v'è dubbio che un contratto di compravendita di un immobile nella parte in cui fa riferimento all'identità delle parti è destinato a provare anche la verità del 'fatto' che il notaio, nel momento in cui ha riportato i dati relativi all'identità dei contraenti, era 'certo' del fatto che quelle erano le identità, e questo varrebbe anche nel caso in cui nel contratto non venisse inserita quella che potrebbe sembrare una mera clausola di stile, e cioè quella con cui il notaio attesta di essere, appunto, 'certo' delle identità dei contraenti. Laddove la stessa considerazione non potrebbe essere fatta anche in relazione a quanto le parti dichiarano sul prezzo, visto che la legge notarile fa riferimento soltanto alla «*indicazione, almeno per la prima volta, in lettere per disteso, delle date, delle somme e della quantità delle cose che formano oggetto dell'atto*», senza specificare altro sul punto.

Per concludere, visto che l'ultima parte dell'art. 479, cit., utilizza, proprio, il termine «*destinati*» (e non 'destinabili') e attribuisce all'atto la funzione, specifica, di dover provare la verità del «fatto», ovvero sia quella di dimostrare che il 'fatto' richiamato è storicamente vero, non si può non optare, anche in questo caso, come si è fatto nell'interpretazione della stessa formula contenuta nell'art. 483³³, cit., per la tesi c.d. formale³⁴ e giungere a ritenere che i «*fatti*» di cui il contratto di compravendita immobiliare è destinato a provare la verità siano soltanto quelli che risultano tali in base a quanto previsto dalle 'leggi', che, nel caso di specie, non possono che essere, per un verso, quelle che di-

rogito notarile, contrariamente al vero, che il bene giuridico trasferito è rappresentato da una somma di denaro significa per ciò solo prospettare una situazione autonomamente produttiva di effetti giuridici 'rilevanti'.

³³ Cfr., sul punto, le due pronunce delle SS.UU. che si sono occupate dell'interpretazione della stessa formula utilizzata dall'art. 483 c.p., che sono: SS.UU. 17 febbraio 1999, n. 6, Lucarotti; e, soprattutto, SS.UU., 15 dicembre 1999, n. 28, Gabrielli.

³⁴ V., in tal senso, MALINVERNI, *Teoria del falso documentale*, cit., 361 ss.

sciplinano l'attività del notaio, e, quindi la c.d. legge notarile, e, per altro verso, quelle che disciplinano la validità e l'efficacia dei contratti di compravendita di immobili³⁵.

6. *La necessità di prendere in esame le singole dichiarazioni.* Riassumendo, quindi, visto che, come già detto, il contratto di compravendita di un immobile, rogato da un notaio è un tipico 'atto pubblico' redatto da un 'pubblico ufficiale' che in alcune parti fa fede fino a querela di falso; che l'art. 479, c.p., punisce come falso ideologico in atto pubblico, anche le «false attestazioni di fatti dei quali» il contratto di compravendita è «destinato a provare la verità»; è evidente che per stabilire se il notaio che «riporta» una dichiarazione della parte sapendo che questa è falsa perché fa riferimento ad un fatto non vero, occorre, prima di tutto, riuscire a stabilire se, ed eventualmente quali sono i «fatti» di cui un contratto di una compravendita immobiliare è «destinato» a provare la verità, ex art. 479, ult. parte, cit.

Per altro, posto che i «fatti» cui fa riferimento quest'ultima disposizione non possono non essere diversi da quelli cui fanno riferimento le prime due parti dello stesso articolo (479), considerato che la norma incriminatrice utilizza il termine «destinati», in ossequio ai principi di legalità, determinatezza e conoscibilità non si può non giungere a ritenere che i «fatti» di cui il contratto di compravendita immobiliare è destinato a provare la verità siano soltanto quelli che risultano tali in base a quanto previsto dalle leggi, che nel caso di specie, saranno, per un verso, quelle che disciplinavano l'attività del notaio e, per altro verso, quelle che regolano la validità e l'efficacia dei contratti di compravendita di immobili.

Tanto più che questa interpretazione ben si raccorda con quella che sia la dottrina, che la giurisprudenza maggioritarie danno dell'art. 483, cit.

Sul piano sistematico, per altro, risulta più che ragionevole giungere a ritenere che l'art. 479 cit., con la sua ultima parte abbia inteso creare un raccordo tra

³⁵ Com'è stato, puntualmente, evidenziato in tutti questi casi un falso non sarà configurabile in relazione a quelle che sono delle mere dichiarazioni di volontà (v., Cass. 12 ottobre 1982, Servino, in *Giur. it.*, 1983, II, 309 e ss., con nota di NAPPI, *A proposito di una falsità impossibile*; e Cass. 17 gennaio 1983, Capezuto, in *Giust. pen.*, 1984, II, 157; v., pure, *Codice penale. Rassegna di giurisprudenza e dottrina*, a cura di Lattanzi-Lupi, vol. IX, Milano, 2000, 220).

questa sua parte e l'art. 483 cit., facendo sì che, ogni qual volta, un falso commesso dal privato, ex art. 483 cit., viene recepito nell'atto pubblico da un pubblico ufficiale che sa che quanto dichiarato dal privato non è vero (perché fa riferimento ad un fatto falso, nonostante il privato avesse l'obbligo giuridico di dichiarare il vero), quest'ultimo non risponde soltanto di concorso nel reato commesso dal privato, bensì di quello più grave di cui all'ultima parte dell'art. 479 cit., potendo rispondere di questo reato, in concorso con il notaio, anche la parte che ha reso la falsa dichiarazione.

Il punto, invero è stabilire se i casi cui fa riferimento l'ultima parte dell'art. 479 cit., siano tutti e solo quelli di cui all'art. 483 cit., e, quindi, se una falsa attestazione del pubblico ufficiale in relazione ad un fatto di cui l'atto è destinato a provare la verità presupponga una falsa attestazione resa dalla parte che aveva l'obbligo di dire la verità, oppure se vi sono anche dei casi riconducibili all'ultima parte del 479 cit., che non rientrano tra quelli di cui all'art. 483 cit.

Per inquadrare correttamente la questione che qui interessa, comunque, è necessario, a questo punto, sottolineare che occorre tenere ben distinte le diverse ipotesi che si possono verificare perché, anche procedendo per grandi campiture, non si possono non esaminare separatamente i diversi casi in cui le false dichiarazioni delle parti riguardino l'identità delle parti, la proprietà o la titolarità del potere di disporre dell'immobile quale usucapente, erede e via dicendo, la volontà di vendere ed acquistare, l'esistenza di vincoli o ipoteche, il prezzo e le modalità di pagamento e, ultimo, ma non meno importante, anche la c.d. conformità urbanistica; perché ognuna di queste situazioni, come si avrà modo di verificare, *funditus*, nel prosieguo, è soggetta ad una particolare disciplina che rileva anche sul piano penale.

Invero, passando in rassegna le diverse parti di un contratto di compravendita di un immobile rogato da un notaio si può rilevare che, normalmente, si trova una prima parte che indica la data, il nome del notaio rogante e le parti. E questa prima parte è seguita da quella in cui vengono riportate le dichiarazioni delle parti venditrici e acquirenti, seguite dalla puntuale descrizione del bene compravenduto. E, a queste si aggiunge un'altra 'parte' in cui viene indicato il prezzo con le modalità di pagamento, che può formare un tutt'uno con quella, eventualmente, dedicata alla c.d. fiscalità.

7. *L'identificazione delle parti.* Per quanto concerne la c.d. prima parte, posto che una falsa attestazione in relazione al notaio rogante integrerebbe un falso materiale fidefaciente, sussumibile, chiunque ne sia l'autore, al disposto di cui all'art. 476, co. 2 c.p.³⁶, per quanto attiene, invece, le identità delle parti non si può non tener presente che gli artt. 49 e 51 della legge notarile stabiliscono che deve essere riportata non solo l'identità della parte, ma anche la dichiarazione dello stesso notaio sulla «*certezza dell'identità personale delle parti o ... dell'accertamento fattone per mezzo di fidefacienti*».

Per ciò, inutile dire che risponde di falso in atto pubblico fidefaciente, ex art. 479 cit., il notaio che «*registra*» delle generalità che sa essere false e che di questo reato risponde anche la parte che le ha rese, ex art. 117 c.p. Anzi, in questi casi, non si può non riconoscere che il notaio commetterà un falso in atto pubblico, ex art. 479 cit., anche nel caso in cui dovesse avere soltanto un «*dubbio*» sull'identità delle parti, perché se ha un dubbio non può asserire di essere «*certo*», così come richiesto dalla legge notarile³⁷.

In proposito è doveroso precisare, però, che il delitto è uno solo, perché l'inserimento dei dati non veri e la dichiarazione relativa alla certezza rappresentano un tutt'uno³⁸, come ha evidenziato, puntualmente, la dottrina più autorevole, già a partire dalla fine degli anni '70 del secolo scorso, dopo la riscritturazione degli artt. 4 e 51 della legge notarile, citati all'inizio, effettuata

³⁶ Cfr., Cass. Sez. V, 16 dicembre 2019, n. 2493, Romei, che ha qualificato come falso materiale, ex art. 476 c.p., il caso di un notaio che non aveva riportato in un testamento che la sottoscrizione del testatore era stata fatta con il suo aiuto, in violazione, quindi, di quanto, espressamente, previsto dall'art. 606, c.c.

³⁷ V., *ex pluribus*, in particolare, Cass. Sez. V, 7 novembre 2018, n. 55873 (così massimata: «*Integra il delitto di falsità ideologica commessa dal pubblico ufficiale in atti pubblici la dichiarazione del notaio di avere raggiunto la certezza in ordine all'identità della persona comparsa, in assenza di una compiuta attività di controllo degli elementi di riscontro di tale identità. (Fattispecie in cui la Corte ha ritenuto esente da censure la sentenza che aveva affermato la responsabilità di un notaio che aveva dichiarato accertata l'identità del soggetto comparso per la formazione di un atto affidandosi alle dichiarazioni di altre persone presenti, da lui però non conosciute in precedenza, ed alla copia del documento di identità del presunto stipulante, in cui però l'effigie risultava sostanzialmente oscurata - Conforme: Sez. 5, n. 6298 del 24.5.1985)*»; e cfr., pure, Cass. Sez. V, 1 aprile 1968, n. 341, Giuffrida.

³⁸ V. Cass. Sez. V, 341/1968, cit., (così massimata: «*In tema di falsità in atti pubblici, si rende colpevole del reato di falso ideologico il notaio che, senza avere la certezza della identità delle parti contraenti, ne fa pubblica attestazione nel suo atto, affermando con ciò stesso, contrariamente al vero, di averle conosciute prima, in quanto l'accertamento della identità personale delle parti comparse può essere compiuto dal notaio esclusivamente in due modi, ossia per la conoscenza personale che lo stesso notaio abbia delle parti o per attestazione fatta, in sede di redazione dell'atto, da due testi fidefacienti da lui conosciuti*»).

dalla L. 333/1976, che ha modificato il testo originario che prevedeva che il notaio doveva essere «*personalmente*» certo dell'identità personale delle parti³⁹.

Proprio muovendo da questa dottrina, per altro, non pare tuzioristico anche qui precisare che «*certezza*» e «*dubbio*», in questi casi, non possono non essere valutati secondo l'*id quod plerumque accidit*, sia sul piano sostanziale, che processuale probatorio, perché a prescindere dal modo in cui si è proceduto all'identificazione⁴⁰, ciò che deve considerarsi rilevante è il fatto «*che gli elementi che hanno fondato il convincimento sono tali da poter essere transitivamente accettati da chiunque altro si trovi nella stessa situazione (se quindi si può arguire ed argomentare che tutte le persone della stessa condizione e professione, nella stessa situazione avrebbero scelto la stessa presa di posizione)*»⁴¹.

D'altro canto, per quanto concerne la «parte», che declina le false generalità, si deve ritenere che risponderà di falso per induzione, ex artt. 48 e 47 c.p., ogni qual volta avrà, in un qualsiasi modo, indotto in errore il notaio, che non sa che le generalità sono false; laddove, se non vi fosse l'induzione in errore, il fatto non potrebbe che essere sussunto al disposto di cui all'art. 495 c.p., che punendo, appunto, la «*falsa attestazione o dichiarazione a un pubblico ufficiale sulla identità o su qualità personali proprie o di altri*», stabilisce anche che la parte ha l'obbligo giuridico di dire la verità⁴².

³⁹ V., RAMACCI, *Attestazione dell'identità e falsità ideologica*, in Notaro, 1983, 65 ss. – ora anche in RAMACCI, *Raccolta di scritti*, Torino, 2013, 1291 ss.

⁴⁰ Le modalità con cui si è proceduto alla identificazione, per vero, possono acquistare rilevanza sul piano civilistico, nella valutazione della diligenza professionale, così come evidenziato, *ex pluribus*, anche da Cass. Civ. Sez. III, 28 dicembre 2021, ord. 41801; Cass. Civ. Sez. III, 4 giugno 2021, sent. 15599.

⁴¹ Così, RAMACCI, *Raccolta di scritti*, cit., 1293. V., in tal senso, in giurisprudenza, Cass. Sez. V, 26 aprile 2006, n. 16497, Gallelli (così massimata: «*Poiché l'art. 49 legge 16 febbraio 1913 n. 89 sull'ordinamento del notariato non esige che la conoscenza della identità della parte sia personale, cioè anteriore all'attestazione, ma consente al notaio di raggiungere tale certezza «anche al momento dell'attestazione, valutando tutti gli elementi atti a formare il suo convincimento», non può senz'altro affermarsi la falsità dell'attestazione di certezza allorquando il notaio abbia eseguito l'identificazione attraverso un falso documento esibito dalla parte interessata. (Nell'annullare con rinvio la sentenza affermativa di responsabilità, la Corte ha rilevato che il reato di falsità ideologica può però sussistere ove, in punto di fatto, restino accertate caratteristiche proprie del documento o altre circostanze idonee a far sorgere quantomeno il sospetto che si trattasse di documento falso)*».

⁴² V., Cass. Sez. V, 17 aprile 2019, n. 22839, cit. (così massimata: «*In tema di reati di falso, si configura l'ipotesi criminosa prevista dal combinato disposto degli artt. 48 e 479 cod. pen. quando l'attestazione,*

8. *Proprietà, usucapione, eredità e via dicendo.* Il ‘quadro’ cambia nel caso in cui la parte dichiara il falso in relazione all’essere ‘proprietaria’ dell’immobile oggetto della compravendita, perché su questa circostanza la parte non ha l’obbligo di dire la verità⁴³.

Invero, se la parte non ha l’obbligo di dire la verità, risulta evidente che questa non commette alcun reato nel momento in cui dichiara il falso e, quindi, il notaio non può essere considerato colpevole di falso ideologico in atto pubblico, ex art. 479 cit., neppure nel caso in cui dovesse sapere, per una qualsiasi ragione, che la dichiarazione della parte è falsa, considerato che la dichiarazione è stata, realmente, resa.

Tutto questo si può ritenere pacifico, però, solo se si muove dalla premessa che i «fatti» di cui il contratto è destinato a provare la verità siano soltanto quelli che riportano delle dichiarazioni rese dalle parti che hanno l’obbligo di dire la verità, commettendo, nel caso in cui facessero riferimento a fatti non veri, il reato di cui all’art. 483 cit.

Invero, se la formula contenuta nell’ultima parte dell’art. 479 cit., e cioè quella che fa riferimento al pubblico ufficiale che «*attesta falsamente fatti dei quali l’atto è destinato a provare la verità*» avesse un ambito di operatività non coincidente con quella dell’art. 483 cit., come sopra ricordato, prima di giungere a questa conclusione si deve stabilire se il contratto di compravendita di un

di cui l’atto pubblico è destinato a provare la verità, proviene dal pubblico ufficiale, autore immediato, in seguito ad errore determinato dall’inganno del terzo, autore mediato; mentre si configura l’ipotesi prevista dall’art. 483 cod. pen., qualora l’attestazione del privato, della quale l’atto pubblico è destinato a provare la verità, ha ad oggetto fatti che il notaio si limita a riportare nell’atto pubblico come riferiti dal privato, sicché l’attestazione del notaio è limitata soltanto all’esatta riproduzione nell’atto della dichiarazione del privato, autore immediato della falsità. In applicazione del principio, la Corte ha ritenuto immune da censure la condanna per violazione degli artt. 48-479 cod. pen., riportata dall’imputato per aver esibito, nel contesto della stipula di un atto pubblico, falsi documenti di identità che inducevano il notaio, tenuto a verificare l’identità delle parti nei modi previsti dalla legge notarile, ad una falsa attribuzione delle dichiarazioni negoziali ricevute)».

⁴³ V., Cass. Sez. VI, 23 ottobre 2018, n. 58225, Lizzi (così massimata: «*Non integra il reato di falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico la condotta del privato che - in sede di atto di compravendita - renda false dichiarazioni al notaio rogante o taccia su circostanze significative, in quanto l’atto pubblico non ha la funzione di attestare la verità delle dichiarazioni dei contraenti in ordine a qualità personali od altre situazioni rilevanti. Fattispecie in cui in sede di stipula di un contratto di trasferimento di quote societarie, la parte cedente ometteva di riferire che le quote oggetto della cessione erano sottoposte a sequestro conservativo adottato in sede civile, dichiarando, contrariamente al vero, che erano libere da sequestri e pignoramenti*»).

immobile rogato dal notaio abbia, o non abbia anche la funzione di dimostrare che proprietario dell'immobile è colui che afferma di esserlo.

Ma, che il dato relativo alla proprietà della parte venditrice non sia un 'fatto' di cui il contratto di compravendita debba dimostrare la verità non pare possa essere messo in dubbio, tenuto conto, che il nostro ordinamento disciplina all'art. 1414 e ss. del codice civile «gli effetti della simulazione tra le parti», e, per altro, che sono i registri immobiliari che svolgono queste precipue funzioni⁴⁴.

D'altra parte, però, sul punto, non si può non tener presente che il notaio ha anche l'obbligo di effettuare le c.d. visure catastali⁴⁵, perché se nell'effettuare le visure il notaio dovesse accertare che quanto riferito dalla parte sulla proprietà non è vero, lo stesso non potrebbe non essere considerato colpevole di falso ideologico in atto pubblico, ex art. 479, prima parte cit., nel caso in cui

⁴⁴ V., in tal senso, in giurisprudenza, Cass. Sez. V, 4 giugno 2015, n. 39215, Cremonese, la quale, pur pronunciandosi su un caso in cui la parte aveva dichiarato di aver usucapito l'immobile, ha ritenuto insussistente il delitto di cui all'art. 483 c.p., osservando, in motivazione, che «*la declinazione del titolo di proprietà all'atto del rogito della compravendita, da parte del promesso venditore ... non rientra tra i fatti dei quali l'atto pubblico ... è destinato a provare la verità*». In tal senso, v., pure, Cass. Sez. V, 5365/2007 cit., che è stata così massimata: «*Non integra il reato di falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico (art. 483 cod. pen.) la condotta di colui che dichiara falsamente al notaio - in sede di redazione di un atto pubblico di donazione - di avere usucapito alcuni immobili oggetto della donazione, in quanto detto atto, destinato a trasferire la proprietà dei beni donati al donatario, non è, invece, destinato a provare la verità dei fatti dichiarati dal donante*».

⁴⁵ L'obbligo delle visure catastali è fissato dall'art. 19, co. 14 del d.l. 31.5.2010, n. 78, conv. nella L. 31.7.2010, n. 122. Mentre, l'obbligo di effettuare le visure ipotecarie si ricollega alla buona fede oggettiva e correttezza, quale criterio di determinazione della prestazione contrattuale, o anche alla c.d. diligenza professionale, ex artt. 1176 e 2236 c.c. V., in dottrina, PALAZZO, *La responsabilità civile del notaio. Note in tema di responsabilità civile del notaio*, in *Giur. it.*, 2017, 2523 ss. In giurisprudenza, ex pluribus, v., Cass. civ. Sez. III, 16 marzo 2021, sent. 7283 (così massimata: «*Il notaio incaricato della redazione e autenticazione di un contratto di compravendita immobiliare non può limitarsi ad accertare la volontà delle parti e sovrintendere alla compilazione dell'atto ma deve compiere l'attività necessaria ad assicurarne serietà e certezza degli effetti tipici e risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle dette parti, poiché contenuto essenziale della sua prestazione professionale è l'obbligo di informazione e consiglio. In particolare, egli è tenuto a compiere una verifica di natura tecnica ed essenzialmente giuridica che ricomprende anche la stabilità o meno nel tempo dei titoli giudiziali trascritti, dovendo acquisire informazioni presso la conservatoria dei registri immobiliari sulla loro definitività. Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza che aveva escluso la responsabilità professionale di un notaio rogante un atto di compravendita immobiliare senza compiere le opportune indagini in ordine al titolo di proprietà dell'immobile acquistato per usucapione dal venditore in forza di una sentenza di primo grado che, benché trascritta, era stata impugnata e, quindi, non recava l'attestazione di passaggio in giudicato, censurando anche l'affermazione del giudice di secondo grado per la quale l'informazione sulla definitività della menzionata sentenza fosse una nozione «alla portata di tutti»».*

dovesse omettere di riportare quanto emerso dalle visure per non far rilevare che quanto dichiarato dalla parte sulla proprietà dell'immobile non è vero. Anche perché, in quest'ultimo caso, è evidente che il non riportare quanto emerso dalle visure assume i tratti tipici di un falso ideologico in atto pubblico, ex art. 479 cit., perché il notaio non attesta di aver compiuto un atto «da lui compiuto»⁴⁶.

Al contrario, una responsabilità penale del notaio non sussisterà nel caso in cui lo stesso fosse stato esonerato espressamente dal fare, o non abbia potuto, per una qualsiasi ragione, effettuare le visure, tenuto conto che, in questi casi, ove pure sapesse che la parte sta dichiarando il falso, il notaio non preciserebbe, soltanto, che a lui risulterebbe un dato diverso. Ma, che il notaio non abbia l'obbligo di precisare anche cosa a lui risulti sulla base delle sue conoscenze personali, si può considerare pacifico.

Tutto quanto sin qui detto, in relazione alla 'proprietà', per altro, cambiando quanto è necessario cambiare, può anche valere per tutti i casi in cui la dichiarazione riguardi il diritto di disporre dell'immobile, ad esempio, quale usucapente, erede e via dicendo⁴⁷.

In tutti questi casi, invero, si potrebbe porre un problema in relazione alla configurabilità di una falsità relativa alla qualità, ex 495 cit., ma, le dichiarazioni sulla qualità di proprietario, usucapente, erede e via dicendo non possono essere incastonate nel sintagma «*altre qualità della propria ... persona*», di cui all'art. 495 cit., perché «*qualità della ... persona*» debbono considerarsi soltanto quegli attributi e quei modi di essere che servono a completare lo stato o l'identità della persona e non anche tutte quelle '*formule*' che riguardano delle condizioni personali che rilevano in relazione ad altre situazioni diverse

⁴⁶ Cfr., Cass. Sez. V, 19 gennaio 2017, n. 22200, Galeisoltani (così massimata: «*In tema di falso documentale, il falso ideologico per omissione è integrato allorché l'attestazione incompleta - perché priva dell'informazione su un determinato fatto - attribuisca all'atto il significato di un'attestazione non conforme ai fatti; tuttavia la condotta illecita è configurabile soltanto se sussiste un relativo obbligo giuridico di rappresentazione. In applicazione di questo principio la S.C., rigettando il ricorso proposto dal P.M., ha confermato l'assoluzione per il reato di falso ideologico nei confronti di un notaio, il quale aveva omesso di inserire nell'atto pubblico di compravendita immobiliare delle difformità edilizie, che le parti avevano concordato di non menzionare, in quanto, nel caso di specie, il notaio non era tenuto ad indicare quegli interventi edilizi "minori", non incidenti sulla commerciabilità del bene*»).

⁴⁷ V., Cass. Sez. II, 21 novembre 2019, n. 209, cit.; Cass. Sez. V, 4 giugno 2015, n. 39215, cit.; Cass. Sez. V, 4 dicembre 2007, n. 5365, cit.

dall'identità⁴⁸.

All'esame della falsa dichiarazione sulla proprietà, si può giustapporre qui anche quella con cui la parte che non è proprietaria dichiara di 'voler' vendere o donare⁴⁹. Ma, sul punto, è d'uopo evidenziare che un falso non è configurabile «*negli atti dispositivi*» e, quindi, in una dichiarazione quale quella che qui si sta prendendo in esame, posto che ciò che si può falsificare è soltanto ciò che «è descrittivo»⁵⁰.

In altri termini, è pacifico che un falso penalmente rilevante non è configurabile in una dichiarazione di volontà, in quanto tale, perché solo se si allarga il cono d'ombra del fatto tipico, e cioè soltanto se si prende in considerazione questa dichiarazione tenendo presente anche che questa deve essere valutata non in sé, bensì in quanto resa da una determinata persona, si può ravvisare un falso, perché, ad esempio, questa dichiarazione di volontà viene 'registrata' come fatta da Tizio, mentre chi la rende è Caio, il quale ha declinato delle false generalità.

Se è in ragione di questa specificazione, che la dichiarazione di voler vendere si deve considerare falsa, nel senso che è falsa perché falsa è l'identità di Caio che ha affermato, falsamente, di essere Tizio, è evidente che il problema non è la dichiarazione con cui la parte afferma di voler vendere, bensì quella con la quale si assume che Tizio dichiara di voler vendere, laddove, è Caio che si sta 'spacciando' per Tizio. E quindi, qui, non si potrebbe non ripetere tutto

⁴⁸ V., in tal senso, Cass. Sez. V, 6 novembre 1996, n. 10342, Mastrogiacomo, in *Cass. pen.*, 1997, m. 1485, 2704 (così massimata: «*In tema di false attestazioni di cui all'art. 495 c.p., le altre qualità proprie o dell'altrui persona, alle quali fa riferimento la norma evocata, sono solo quelle che servono a completare lo stato e l'identità della persona ai fini della sua identificazione, restando fuori della tutela penale le richieste dell'autorità su qualità personali non giustificate dall'esigenza dell'identificazione ma rivolte ad altri fini. Poiché l'attestazione relativa allo stato di coabitazione, resa in una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, non vale ad integrare una qualità personale, non connotando i dichiarandi né designandone una qualità strettamente inerente la persona, in caso di sua falsità deve ritenersi sussistente il delitto previsto dall'art. 483 c.p. e non quello previsto dall'art. 495 stesso codice. Fattispecie in cui marito e moglie avevano affermato in una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà diretta alla commissione prefettizia degli sfratti, di essere ospiti della figlia e di non poter più coabitare con la stessa e ciò per vantare priorità nell'assistenza della forza pubblica all'esecuzione forzata per il rilascio di un'abitazione locata a terzi*»).

⁴⁹ V., Cass., Sez. V, 17 aprile 2019, n. 22839, cit.

⁵⁰ V., RAMACCI, *Attività notarile e falso ideologico*, cit., 420. Cfr., SERENI, *Valutazioni tecniche e falsità documentali nel 'diritto vivente'*, in *Arch. pen.*, 2019, 1, 1 ss. Sul punto sia consentito rinviare anche a BARTOLO, *La rilevanza penale del falso ideologico inserito nel verbale di assemblea societaria*, in *Riv. trim. dir. pen. econ.*, 1996, 157 ss.

quanto già detto sopra in relazione alla falsa identità.

Sul punto, comunque, non si può lasciare in non cale che nel nostro ordinamento, come già accennato sopra, esiste la ‘simulazione’, per ciò, giungere a ritenere che una dichiarazione di volontà in quanto tale possa acquistare rilevanza penale quale falso sarebbe non solo irragionevole, ma anche improponibile in termini di congruenza del sistema, perché non può esistere una norma che vieti ciò che un’altra norma autorizza⁵¹.

9. *La c.d. conformità urbanistica.* La dichiarazione sulla c.d. conformità urbanistica è disciplinata dall’art. 46 del T.U. in materia edilizia (d.P.R. 380/2001), che prevede che gli atti di trasferimento tra vivi, e, quindi, anche i contratti di compravendita relativi ad un immobile, «sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell’alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria».

Dal tenore di questa disposizione risulta, chiaramente, che il notaio rogita un contratto nullo, che non potrebbe neppure essere stipulato se la dichiarazione non è resa, ma alla dichiarazione non resa non si può non equiparare quella del tutto ‘falsa’, perché, ad esempio, fa riferimento ad un permesso a costruire che non è mai stato rilasciato, oppure è stato rilasciato, ma al momento della dichiarazione è stato *de facto* annullato, ad esempio, dalla emanazione di un’ordinanza di demolizione⁵², o anche è stato emesso ma per un immobile che non è quello oggetto della compravendita.

In questi casi, invero, posto che la legge pone a carico della parte l’obbligo di dire la verità e che il notaio non ha il dovere di verificare se quanto dichiarato dalla parte è vero, è la stessa parte che risponde del delitto di false dichiarazioni in un atto pubblico, ex art. 483 cit.⁵³, mentre, il notaio, che non sa che la

⁵¹ Cfr., De Marsico, op. cit., p. 589.

⁵² V., Cass. 4 giugno 2020, n. 16982, in www.onelegale.wolterskluwer.it, che si è pronunciata su un caso come questo, evidenziando, puntualmente, che, in questi procedimenti, per altro, il dolo non può essere *in re ipsa*, perché, anzi, deve essere oggetto di un’attenta valutazione. Così, ad esempio, pur sussistendo il falso, lo stesso non potrebbe essere considerato doloso, se si accerta che la dichiarazione è stata resa senza sapere che era stata emessa una ordinanza di demolizione.

⁵³ V., in tal senso, Cass. Sez. V, 12 dicembre 2017, n. 5178, Ostuni, così massimata: «Integra il reato di falso ideologico commesso dal privato in atto pubblico la condotta della parte di un contratto di compravendita immobiliare, che dichiara falsamente al notaio rogante la conformità dell’immobile alle caratteristiche previste dalla concessione ed ivi autorizzate. (In motivazione, la Corte ha precisato che il pri-

dichiarazione è ‘falsa’, non risponde di alcun reato⁵⁴.

Diverso è, invece, il caso in cui il notaio ‘riporta’ la dichiarazione resa dalla parte, sapendo che questa è falsa, perché fa riferimento ad un ‘permesso di costruire’ che non esiste o che è stato rilasciato per un altro immobile, perché in questo caso, non v’è dubbio che, il notaio commette un falso ideologico in atto pubblico, ex art. 479, ult. parte cit., posto che il contratto è destinato a provare non solo che la parte venditrice ha reso la dichiarazione, facendo riferimento al ‘permesso a costruire’, ma anche che la parte ha fatto riferimento ad un ‘fatto’ che, per legge, deve essere vero, ex art. 46 cit.

Peraltro, nel momento in cui il notaio riporta la dichiarazione mendace resa dalla parte, se quest’ultima si rende conto che il notaio sta riportando la sua dichiarazione sapendo che non è vera, pure la parte risponde del falso ideologico in atto pubblico, ex artt. 110 o, eventualmente, anche, 117 c.p., restando, però, assorbito in questo delitto quello, meno grave, della falsa dichiarazione resa dal privato al pubblico ufficiale, di cui all’art. 483 cit.

Per quanto concerne, poi, il caso in cui la dichiarazione non sia stata resa, è evidente che se il notaio riporta che non è stata resa l’atto è nullo, ex art. 46 cit., e 28 della legge notarile, che vietano al notaio di ‘compiere’ atti contrari alla legge. Mentre, se nel contratto il notaio attesta falsamente che questa dichiarazione è stata resa, laddove non è stata resa, lo stesso non può non considerarsi responsabile di un tipico falso ideologico in atto pubblico, ex art. 479 cit., perché attesta falsamente che gli è stata resa una dichiarazione, che, invero, non gli è stata resa. E di questo reato, dovrà considerarsi responsabile

vato, in tale ipotesi, ha l'obbligo di dire il vero, mentre il notaio rogante non ha alcun obbligo di verificare la veridicità delle dichiarazioni della parte privata)”.

⁵⁴ V., in tal senso, Cass., Sez. V, 3 giugno 2008, n. 35999, Di Mauolo, così massimata: «*Integra il reato di falso ideologico commesso dal privato in atto pubblico - e non quello di falso per induzione del P.U. in atto pubblico - la condotta del privato, parte di un contratto di compravendita immobiliare, che dichiara falsamente al notaio rogante la conformità dell'immobile alle caratteristiche previste dalla concessione ed ivi autorizzate, in quanto, in tal caso, sussiste a carico del privato l'obbligo giuridico di dire la verità in ordine alla condizione giuridica dell'immobile oggetto d'alienazione e alla corrispondenza dello stesso agli estremi della concessione, trattandosi d'obbligo preordinato alla tutela d'interessi pubblici, connessi all'ordinata trasformazione del territorio, prevalenti rispetto agli interessi della proprietà, mentre nessun obbligo di verificare la corrispondenza di tali dichiarazioni al vero incombe sul notaio rogante, tenuto solo a recepire le dichiarazioni del privato in ordine all'esistenza e agli estremi della concessione (Nella specie, le mendaci dichiarazioni riguardavano la condizione giuridica d'immobili costituenti in origine spazi tecnici, cantine, soffitti ecc., trasformati illecitamente in unità abitative)*».

a titolo di concorso, ex artt. 110 o 117 c.p., anche la parte venditrice, la quale si dovesse render conto che il notaio sta attestando il falso, non potendosi considerare, pur mancando un preventivo accordo, un siffatto atteggiamento come una mera ‘*connivenza*’ (penalmente irrilevante).

Diverso sarà, invece, il caso in cui vi sia una dichiarazione che fa riferimento ad un ‘permesso a costruire’ relativo all’immobile oggetto della compravendita, che, però, potrebbe anche risultare, in tutto o in parte, abusivo, perché realizzato in ‘difformità’ rispetto al titolo, considerato che l’art. 46 cit. fa, espressamente, riferimento alla dichiarazione dell’alienante, precisando, che questi deve indicare «*gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria*», senza fare neppure un cenno a quella che potrebbe anche essere denominata la ‘conformità urbanistica’, che si dovrebbe ritenere sussistente soltanto nel caso in cui non vi siano degli abusi edilizi.

Invero, in tutti questi casi, se i dati relativi al permesso di costruire sono esatti, anche se esiste un problema di totale o parziale difformità, né il notaio né il privato commettono un falso penalmente rilevante nell’indicare gli estremi del permesso, anche se non precisano che potrebbero esserci problemi di ‘difformità’⁵⁵. Ed una siffatta conclusione non può non valere *a fortiori* nel caso in cui soltanto il notaio dovesse, per una qualsiasi ragione, essere a conoscenza della totale o parziale ‘difformità’.

10. *Il prezzo.* Infine, per quanto concerne l’ultima parte relativa al prezzo concordato e corrisposto, è d’uopo rilevare che il notaio pur dovendo registrare ‘fedelmente’ quanto dichiarato dalle parti non è in alcun modo tenuto a verificare che quanto dichiarato sia vero e, non v’è dubbio, che sul prezzo la parte è libera di rendere una qualsiasi dichiarazione. In proposito, però, non può essere lasciato in non cale l’eventuale espresso richiamo che può essere fatto dal notaio al d.P.R. 445/2000, che agli artt. 46 e 47 disciplina gli atti sostitutivi, rispettivamente, di certificazioni e di atti notori, prevedendo, espressamente all’art. 76, che le dichiarazioni di cui agli artt. 46 e 47 se false si devono considerare sussunibili alle fattispecie di cui all’art. 483 cit. E, quindi, anche in questo caso, se, paradossalmente, il notaio dovesse sapere che quan-

⁵⁵ Cfr., Cass., Sez. V, 19 gennaio 2017, n. 22200, cit.

to dichiarato dalla parte non è vero perché fa riferimento ad un fatto falso, l'inserimento di questa 'dichiarazione' nel contratto non potrebbe non comportare una sua responsabilità penale, ex art. 479, ult. parte cit., concorrendo in questo reato anche la parte che ha reso la dichiarazione che è falsa perché fa riferimento ad un 'fatto' che non è vero⁵⁶.

⁵⁶ Cfr. Cass. civ., Sez. II, 26 agosto 1996, n. 7848, Rv. 499363. Mentre, per le dichiarazioni fiscali, c'è l'art. 76 dello stesso d.P.R. 445/2000, che rinvia, espressamente, al codice penale, prevedendo come aggravante ad effetto speciale, il rientrare il fatto in uno dei casi previsti dallo stesso d.P.R., artt. 46 e 47 (cfr., Cass. civ., Sez. III, 6.5.2020, n. 8497, così massimata: «*Nel caso di atto di trasferimento immobiliare il notaio, che normalmente è tenuto ad adempiere con la diligenza qualificata ex art. 1176 c.c., comma 2, e art. 2236 c.c., è tenuto anche al dovere di consiglio anche relativamente all'esistenza e all'applicazione di determinate agevolazioni fiscali e a provvedere direttamente all'istanza per l'attribuzione della rendita catastale al fine della valutazione automatica ex artt. 51 e 52 del d.P.R. n. 131/1986 del valore dell'immobile oggetto del trasferimento desumibile dalla rendita catastale non ancora attribuita, ovvero, laddove non voglia provvedervi direttamente, a rendere di ciò edotte le parti. Tale obbligo trova invero fondamento non già nella diligenza professionale qualificata, bensì nella clausola generale di buona fede oggettiva o correttezza ex artt. 1175 c.c.*», in *Riv. giur. edil.*, 2020, 3, I, 592).