

22/06/2020

## Le «bugie» al notaio in sede di contratto integrano il reato di falso ideologico

di Angelo Busani

Non si scherza con le dichiarazioni da rendere nel contesto di un contratto stipulato in uno studio notarile: infatti, integra il reato di falso ideologico commesso dal privato in atto pubblico (punito con la reclusione fino a due anni dall'articolo 483 del Codice penale) la condotta del venditore (o del donante) di un contratto di compravendita o di donazione immobiliare, che dichiara falsamente al notaio rogante «la conformità dell'immobile oggetto di alienazione alle caratteristiche previste dalla concessione» rilasciata per la sua edificazione.

Lo sancisce la [Cassazione penale nella sentenza 16982 del 4 giugno 2020](#), ribadendo un principio già in precedenza espresso nelle sentenze 11628/2011 e 5178/2017. Nella fattispecie giudicata con la sentenza 16982, un donante aveva dichiarato che i lavori di costruzione del rustico oggetto di donazione erano stati eseguiti in base a una data concessione edilizia, omettendo però di dichiarare che l'atto concessorio, al momento della donazione, era decaduto e che il manufatto in questione era stato oggetto di una ordinanza di demolizione.

Secondo la Cassazione è, dunque, configurabile un obbligo a carico del venditore o del donante di rendere dichiarazioni conformi al vero «in ordine alla condizione giuridica dell'immobile oggetto di alienazione ed alla sua corrispondenza agli estremi della conformità alla normativa urbanistica»; ne consegue che, in caso di falsità commessa dal venditore, è ravvisabile il reato di cui all'articolo 483 del codice penale, il quale si configura quando, nel contesto di un atto pubblico, il dichiarante, venendo meno al dovere di dire la verità, effettui dichiarazioni false, le quali vengano trasfuse nell'atto pubblico. La falsità ideologica attiene al contenuto (e non alla forma) del documento e consiste in quella condotta tesa a confezionare un documento il cui contenuto non corrisponde al vero; mentre il falso "materiale" compromette la genuinità di un documento, il falso "ideologico" ne compromette la veridicità. Anche per la configurazione del falso ideologico occorre comunque un comportamento doloso.

Al riguardo, occorre tuttavia tener presente che è sufficiente la sussistenza di un "dolo generico", il quale si concreta nella volontarietà della dichiarazione falsa, con la consapevolezza del suo carattere non veritiero, essendo irrilevanti le ragioni che hanno determinato l'agente a effettuare l'attestazione falsa e, quindi, essendo irrilevante, in particolare, qualsiasi accertamento in ordine alla volontà del reo di favorire sé o altri (Cassazione penale 41172/2014).

Il fatto che per la sussistenza del delitto di falsità ideologica sia sufficiente il dolo generico non comporta, però, che il dolo sia "in re ipsa": al contrario, il dolo deve essere sempre rigorosamente provato e deve essere escluso tutte le volte in cui la falsità risulti essere oltre (o contro) la intenzione dell'agente, come quando sia semplicemente dovuta a una leggerezza o a

una negligenza di costui, poiché l'ordinamento vigente ignora del tutto la figura del falso documentale colposo.

È chiaro, però, che, nell'ambito di un contratto, occorre distinguere tra “dichiarazioni” (dichiaro che l'edificio è stato costruito in base a un permesso di costruire, invece mai rilasciato) e “garanzie” (dichiaro il tetto esente da infiltrazioni): le prime sono attestazioni che affermano la sussistenza di una incontrovertibile situazione oggettiva, le altre sono assunzioni di responsabilità. Il falso ideologico non si attaglia a queste ultime, in quanto esse attengono alle qualità del bene oggetto del contratto, la cui mancanza, rispetto alla garanzia data da uno dei contraenti, opera a livello di risarcimento del danno o, nei casi più gravi, di risoluzione del contratto.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All Rights Reserved