



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto: Responsabilità notai

Felice Manna

- Presidente -

Oggetto

Giuseppe Tedesco

- Consigliere -

R.G.N. 21032/2023

Vincenzo Picaro

- Consigliere -

Cron.

Mauro Criscuolo

- Consigliere -

CC – 18/12/2025

Valeria Pirari

- Consigliere rel. -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 21032/2023 R.G. proposto da

██████████ rappresentato e difeso dagli avvocati prof. ██████████

e ██████████ ed elettivamente domiciliato presso lo studio del primo in
Roma, via ██████████

– *ricorrenti* –

contro

CONSIGLIO NOTARILE DI BARI, in persona del presidente e legale
rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato
██████████, presso il cui studio in Roma, via ██████████ è
elettivamente domiciliato;

– *controricorrente* –

PROCURA GENERALE DELLA REPUBBLICA PRESSO LA CORTE D'APPELLO
DI BARI

–*intimato*–



avverso l'ordinanza della Corte d'Appello di Bari, emessa il 4/7/2023, depositata il 11/7/2023 e notificata il 13/7/2023.

Udita la relazione svolta dal consigliere dott.ssa Valeria Pirari nella pubblica udienza del 18/12/2025;

lette le conclusioni scritte della Procura generale, in persona del sostituto procuratore generale Carmelo Celentano, che ha concluso chiedendo l'accoglimento unicamente dell'ultimo motivo di ricorso.

FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso depositato il 22/11/2022, ■■■■■ spiegò reclamo avverso la decisione della Commissione Regionale di Disciplina (CO.RE.DI) di Puglia, resa nel procedimento n. 1/2022 su istanza del Consiglio Notarile di Bari, che lo aveva dichiarato responsabile 1) della violazione dell'art. 14, comma 1, lett. a), dei Principi Deontologici, in relazione all'art. 147, comma 1, lett. a), e b), legge notarile, con applicazione della sanzione della sospensione per due mesi, per aver richiesto e fatturato onorari irragionevolmente bassi, se non addirittura negativi, per 39 atti su 184 esaminati (pari al 21% degli atti); 2) la violazione degli artt. 49 e 14, lett. b), dei Principi, in relazione all'art. 147 comma 1, lett. b), della legge notarile, con applicazione della sanzione della censura, per avere indicato in atti di compravendita e mutuo stipulati presso la filiale barese di alcuni istituti di credito, orari finali di sottoscrizione non credibili, considerati i rigidi orari di apertura degli sportelli bancari e i tempi normali di lettura di un atto (gli orari di sottoscrizione indicati erano quelli tra le 8 e le 09:00 e 9:45 in caso di due atti di compravendita); 5) la violazione degli artt. 31, lett. a), c), e) e f), dei Principi, nonché dell'art. 147, comma 1, lett. c), legge notarile, con applicazione della sanzione della sospensione per un mese, per aver stipulato un rilevante numero di atti (prevalentemente compravendita, mutui, erogazioni e surroghe) presso due filiali della



Banca [REDACTED] di [REDACTED] circostanza questa che induceva a ritenere che la scelta del notaio non fosse frutto della volontà delle parti, bensì eterodiretta; 6) la violazione dell'art. 137, comma 2, legge notarile, con applicazione della sanzione pecuniaria di euro 240,00, per la mancata sottoscrizione di un testimone nell'atto Rep. 3879/3007 del 01/12/2020, che, oltre a costituire indice del comportamento di fretteolosità, di cui all'imputazione 2), era sanzionata con la nullità dell'atto ex art. 58, n. 4, legge notarile, comminando varie sanzioni, mentre lo aveva assolto dalle incolpazioni 3) e 4).

Costituitosi in giudizio, il consiglio notarile si oppose al ricorso di cui chiese il rigetto.

Con ordinanza del 04/07/2023, la Corte d'Appello di Bari rigettò il reclamo, condannando [REDACTED] alla rifusione delle spese del grado.

2. Avverso questa ordinanza, [REDACTED] propone ricorso per cassazione, affidandolo a quattro motivi; resiste con controricorso il Consiglio Notarile di Bari.

Entrambe le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Va, innanzitutto, respinto il rilievo di inammissibilità del ricorso per *deficit* espositivo, sollevato dal controricorrente, lasciando, invece, alla verifica dei singoli motivi proposti l'analisi di quello che ne evidenzia l'inconferenza rispetto alle *rationes decidendi* della pronuncia impugnata.

Al riguardo, è noto che il requisito di cui all'art. 366, comma 1, n. 3, c.p.c., la cui funzione consiste nel consentire alla Corte di cassazione di "percepire con una certa immediatezza il fatto sostanziale e lo svolgimento del fatto processuale e, quindi, acquisire l'indispensabile conoscenza, sia pure sommaria, del processo, in modo da poter procedere alla lettura dei motivi di ricorso in maniera da comprenderne il senso" (così, esattamente, Cass. n. 593/2013, in motivazione), deve essere interpretato in maniera elastica (Cass. 11325/2023), in conformità all'evoluzione della



giurisprudenza di questa Corte – oggi recepita dal nuovo testo dell'art. 366, comma 1, n. 6 c.p.c., come novellato dal d.lgs. n. 149 del 2022 – e alla luce dei principi stabiliti nella sentenza CEDU del 28 ottobre 2021 (Succi e altri c. Italia), che lo ha ritenuto compatibile con il principio di cui all'art. 6, par. 1, della CEDU, a condizione che, in ossequio al criterio di proporzionalità, non trasmodi in un eccessivo formalismo, così da incidere sulla sostanza stessa del diritto in contesa (Cass. 12481/2022); tra l'altro, esso non può tradursi in un ineluttabile onere di integrale trascrizione degli atti e documenti posti a fondamento del ricorso, ove in questo sia puntualmente indicato il contenuto degli atti richiamati all'interno delle censure, e sia specificamente segnalata la loro presenza negli atti del giudizio di merito (Cass. Sez. U, 8950/2022; Cass., Sez. 1, 7/11/2023, n. 30917).

Nella specie, il ricorso è assolutamente intellegibile, in quanto dà adeguatamente conto delle incolpazioni e dell'andamento delle fasi pregresse, amministrative e giudiziarie, che hanno condotto all'emissione del provvedimento impugnato.

2.1 Con il primo motivo di ricorso, il ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 12 preleggi, 1362, 1363 e 1364 cod. civ., 324 cod. proc. civ., 2909 cod. civ., 14, lett. a), e b), legge 16 febbraio 1913, n. 89, 115 e 116 cod. proc. civ., 2697 cod. civ., 24 Cost. e 15 cod. pen., implicante anche la nullità dell'ordinanza, in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4, cod. proc. civ., perché, con riguardo all'infrazione consistita nella riduzione degli onorari o nella rinuncia agli stessi in relazione a 29 fatture, la Corte d'Appello, basandosi sul solo dispositivo del provvedimento disciplinare senza tener conto della motivazione che non conteneva alcun richiamo all'art. 14 del codice deontologico, aveva ritenuto sussistente l'addebito di cui all'art. 147, lett. b), benché la Co.Re.Di. l'avesse ritenuto responsabile della sola condotta di cui all'art. 147 lett. a), così facendo mal governo delle norme di ermeneutica sopra citate, oltre ad avere



trascurato di considerare che l'art. 147, lett. b) della legge n. 89 del 1913, in relazione all'art. 14, lett. a), del codice deontologico, prevedeva un illecito tipico consistente nell'irregolare documentazione della prestazione, nella specie insussistente, atteso che le fatture riguardanti onorari irrisori documentavano in modo regolare le prestazioni rese, così citando in modo improprio il precedente di questa Corte n. 4645/2021.

Quanto alla violazione di cui all'art. 147, lett. a), della legge n. 89 del 1913, il ricorrente ha evidenziato che non sussisteva la compromissione del decoro e del prestigio della classe notarile, atteso che, contrariamente a quanto sostenuto dai giudici di merito, secondo cui la riduzione o rinuncia al compenso non trovava giustificazione nella liberalizzazione tariffaria, questa Corte aveva, per contro, affermato che detta riduzione non poteva avere perciò solo rilevanza disciplinare, in quanto si sarebbe posta in contrasto con la riforma del 2006, e che i giudici di merito avevano ritenuto priva di efficacia dimostrativa le dichiarazioni scritte dei clienti, prodotte in giudizio e attestanti i rapporti di parentela o amicizia intrattenuti con il professionista a giustificazione dell'esiguità o inesistenza dei compensi, senza poi ammettere le prove testimoniali dedotte sul punto.

Infine, i giudici non avevano considerato la sussistenza del concorso apparente di norme esistente tra le due fattispecie descritte nelle lett. a) e b) dell'art. 147, essendo la prima a condotta libera e la seconda speciale, ciò che avrebbe dovuto indurre a rivedere l'entità della sanzione comminata.

2.2 Il primo motivo è fondato per quanto di ragione.

Occorre innanzitutto evidenziare che la censura, nella parte in cui lamenta il fatto che i giudici di merito, a fronte della contestazione del solo art. 147 lett. a) della legge n. 89 del 1913, avevano ritenuto sussistente anche l'infrazione degli artt. 147, lett. b) e 14 del codice deontologico, non attinge la *ratio decidendi* dell'ordinanza, nella quale non sono affatto



attribuite al professionista entrambe le violazioni, ma solo la prima, restando, dunque, sotto questo profilo inammissibile.

Si legge, infatti, nel provvedimento impugnato che la Corte d'Appello ha considerato condivisibile l'operato del Co.Re.Di., nella parte in cui aveva ritenuto sussistente la responsabilità del notaio per la sola violazione dell'art. 147, lett. a), riferita alla non occasionale richiesta di onorari irrisori (in 39 atti su 184 esaminati) e alla conseguente violazione del decoro e del prestigio della categoria notarile, mentre il richiamo all'art. 14 dei Principi è funzionale alla reiezione della deduzione difensiva circa la non riferibilità della fattispecie contestata alla previsione di tale disposizione, rispetto alla quale è stato detto che la norma contemplata conteneva un elenco non tassativo di fattispecie di illecita concorrenza ivi compresa quella contestata.

La reiezione di questa censura comporta l'assorbimento della doglianza riferita al concorso apparente di norme, essendone venuto meno il presupposto.

2.3. Il motivo è, invece, fondato nella parte in cui lamenta il contrasto tra la decisione resa e la norma sulla liberalizzazione tariffaria.

Si legge nell'ordinanza che i giudici di merito hanno ritenuto sussistente la condotta contestata, sostenendo che la riduzione degli onorari, anche in ragione della straordinarietà della percentuale praticata e della sua sistematicità e continuatività, non possa trovare giustificazione nella liberalizzazione tariffaria, né nelle relazioni amicali o di conoscenza o nello spirito di solidarietà e compassione, ma sia deontologicamente censurabile siccome idonea a compromettere il decoro e il prestigio del ceto notarile, oltre ad alterare il legittimo confronto competitivo tra professionisti. A tal riguardo, hanno osservato che il professionista aveva posto in essere condotte *"antieconomiche (con richiesta di onorari irrisori se non negativi e versamento"*, da parte sua, *"di imposte e contributi)"* e dimostrative dell'assunzione in proprio di *"parte dei costi dell'attività professionale"*,



come nel caso in cui non aveva percepito alcun importo per atti soggetti, comunque, a una seppur minima imposta, che non poteva che essere stata versata da lui al posto dei propri clienti.

Ad avviso dei giudici, la richiesta di onorari ridotti o negativi, posta in essere nel 21% degli atti esaminati, sviliva la professione notarile, in quanto ingenerava nel pubblico il convincimento dell'assenza di valore della prestazione e, nel cliente, la convinzione che la funzione si risolvesse nella mera ricezione della volontà delle parti, escludendo i doveri di accuratezza e completezza propri della prestazione, senza che fosse necessaria la prova del danno, essendo sufficiente il solo accertamento della commissione della condotta illecita.

2.4 Le suddette argomentazioni non sono conformi ai principi più volte affermati da questa Corte.

Va, innanzitutto, osservato che l'art. 147 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, descrive come sanzionabile la condotta idonea a compromettere l'interesse tutelato (ossia, la salvaguardia della dignità e reputazione del notaio, nonché il decoro e il prestigio della classe notarile), senza porre limitazioni alla concorrenza tra i notai - la cui liceità anzi implicitamente riconosce -, ma vietando solamente le forme illecite, non in sé, bensì quale forma di lesione del bene protetto dalla norma del decoro e del prestigio della classe notarile. A tal riguardo, la lettera c) della citata disposizione, nella formulazione introdotta dall'art. 30, comma 1, del d.lgs. 1 agosto 2006, n. 249 (in vigore dal 26.8.2006), stabiliva che la concorrenza illecita poteva concretizzarsi in una serie di comportamenti tipici (riduzione di onorari e diritti accessori, procacciatori di clienti, pubblicità) o atipici (utilizzo di qualunque altro mezzo non confacente al decoro e al prestigio della classe notarile) (Cass. 04/12/2002, n. 17202; Cass., Sez. 6 - 3, 23/03/2012, n. 4721).

Con l'art. 2, primo comma, d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, sono state abrogate, per



le professioni intellettuali, le disposizioni legislative e regolamentari che prevedevano l'obbligatorietà di tariffe fisse o minime ovvero il divieto di pattuire compensi parametrati al raggiungimento degli obiettivi perseguiti. Come chiarito da Cass., Sez. 2, 23/4/2013, n. 9793, l'abrogazione dell'obbligatorietà di tariffe fisse o minime riguarda la generalità delle professioni, senza eccezione alcuna, e, dunque, anche quella notarile (Corte cost., sentenza n. 443 del 2007), come arguibile, altresì, dall'inserimento dell'attività notarile nel quadro dei servizi professionali ai quali si applica la disciplina della concorrenza ai sensi del d.l. 24 gennaio 2012, n. 1, recante "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività", convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27. L'inderogabilità della tariffa non è stata, infatti, ripristinata dal d.lgs. n. 249 del 2006, art. 30, sopra richiamato - nella parte in cui ha riformulato l'art. 147 con l'espressa previsione della punibilità del notaio che *"fa illecita concorrenza ad altro notaio, con riduzioni di onorari, diritti o compensi"* -, non rilevando il momento della sua entrata in vigore, ma quello della sua promulgazione (sul fatto che la legge promulgata successivamente abroga quella promulgata prima anche se pubblicata dopo vedi Corte Cost., sentenza n. 321 del 1983).

Tra l'altro, il venir meno, dopo l'abrogazione della obbligatorietà delle tariffe fisse o minime, della rilevanza disciplinare della percezione, da parte del notaio, di compensi più contenuti rispetto a quelli stabiliti dalla tariffa, è confermata dal testo approvato con Delib. 5 aprile 2008, n. 2/56, con il quale il Consiglio nazionale del notariato ha adeguato i principi di deontologia professionale dei notai alla nuova disciplina legislativa, eliminando la previsione che faceva rientrare tra le fattispecie di illecita concorrenza *"l'annotazione a repertorio di onorari minori o ridotti rispetto a quelli che devono essere indicati in base alla natura dell'atto"* (art. 17, lettera a, terzo alinea), omissis il richiamo deontologico alla disposizione



dell'art. 147 della legge notarile nel nuovo art. 24, comma 2, lett. c), relativo ai rapporti del notaio con il Consiglio nazionale del notariato e con la Cassa nazionale del notariato.

Ciò precisato, la citata Cass., Sez. 2, 23/4/2013, n. 9793, ha, quindi, affermato che, alla stregua del d.l. n. 223 del 2006, il notaio che offra la propria prestazione a onorari e compensi più contenuti rispetto a quelli derivanti dall'applicazione della tariffa notarile, ancorché sistematicamente, non pone in essere, per ciò solo, un comportamento di illecita concorrenza, essendo venuta meno la rilevanza, sul piano disciplinare, della relativa condotta, pur potendosi individuare almeno due versanti di "tenuta" dell'equilibrio tra professionalità e regime dei compensi, ricollegabili però a condotte concorrenzialmente scorrette o anche soltanto predatorie e al rispetto dei criteri di personalità, territorialità e qualità della prestazione.

Successivamente, recependo sia pure soltanto in parte la sollecitazione dell'AGICOM del 4 luglio del 2014 (che chiedeva di sopprimere la lett. c) dell'art. 147 legge notarile), l'illecito concorrenziale è stato sostituito dall'art. 1, comma 144, della legge 4 agosto 2017, n. 124, ("Legge annuale per il mercato e la concorrenza"), stabilendo che *«all'articolo 147, comma 1, la lettera c) è sostituita dalla seguente: "c) si serve dell'opera di procacciatori di clienti o di pubblicità non conforme ai principi stabiliti dall'articolo 4 del regolamento di cui al d.P.R. 7 agosto 2012, n. 137»*, in virtù del quale è ammessa, con ogni mezzo, la pubblicità informativa, purché funzionale all'oggetto, veritiera e corretta, non posta in essere in violazione dell'obbligo del segreto professionale, non equivoca, ingannevole o denigratoria.

A questo riguardo, Cass., Sez. 2, 9/7/2025, n. 18740, ha fornito ulteriori, importanti precisazioni applicabili al caso in esame, in quanto, partendo dal principio generale secondo cui, nel contratto di prestazione d'opera intellettuale, come nelle altre fattispecie di lavoro autonomo, l'onerosità è



elemento normale, ma non essenziale (cfr. Cass., Sez. 2, 23/11/2016, n. 23893), e dalle specifiche disposizioni sopra richiamate, ha non soltanto ribadito che la percezione di compensi inferiori ai minimi tariffari ovvero la loro non percezione è di per sé irrilevante ai fini dell'illecito di tipo concorrenziale, il quale, nei limiti stabiliti dall'articolo 4 del Regolamento di cui al d.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, resta sussumibile nella vigente previsione di cui alla lett. c) dell'art. 147 legge notarile, ma ha ulteriormente evidenziato che, di riflesso, la rilevanza di tali condotte non può essere recuperata sotto la diversa previsione della lett. a) del medesimo articolo, in virtù del generico richiamo alla compromissione della dignità e reputazione o del decoro e prestigio della classe notarile. Infatti, quest'ultima disposizione, intesa a reprimere condotte non previste né prevedibili, in un contesto connotato dall'atipicità dell'illecito disciplinare, non può essere piegata a sanzionare condotte che, precedentemente previste nella lett. c), il legislatore ha inteso privare di rilievo disciplinare, senza violare lo spirito della lett. a) e contraddire, al contempo, l'evoluzione della stessa lett. c), a meno che le medesime condotte non siano altrimenti qualificate dalla presenza di circostanze fattuali ulteriori.

Ferma, infatti, l'irrilevanza disciplinare della mera adozione di comportamenti di prezzo indipendenti sul mercato per essere venuto meno, per abrogazione, il riferimento alla condotta di riduzioni di onorari, diritti o compensi, permane tuttora la sanzionabilità dell'illecita concorrenza realizzata attraverso comportamenti contrari ai doveri di correttezza professionale o servendosi di altri mezzi non confacenti al decoro e al prestigio della classe notarile, come, ad esempio, l'assunzione in proprio, da parte del professionista, dei costi dell'attività professionale in un numero rilevanti di casi, poiché tale condotta è obiettivamente idonea a fungere da fattore di attrazione e di fidelizzazione della clientela (sul punto vedi Cass., Sez. 2, 22/02/2021, n. 4645).



Nella specie, i giudici, pur avendo ritenuto, con ragionamento presuntivo, che, in alcuni casi, il notaio aveva senz'altro sostenuto i costi del cliente, ha omesso di analizzare approfonditamente la circostanza e di accertare in modo più pregnante il numero dei casi e la sua rilevanza, essendosi principalmente concentrati sull'entità delle tariffe praticate, nonostante l'avvenuta abrogazione della relativa norma.

Consegue da quanto detto la fondatezza della censura.

3.1 Con il secondo motivo di ricorso, si lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 111 Cost., 132, n. 4, e 115 cod. proc. civ., 49 e 14, lett. b), dei principi di deontologia professionale dei notai, 147, lett. b), legge 16 febbraio 1913, n. 89, 2727 e 2729 cod. civ., comportanti anche la nullità dell'ordinanza, in relazione all'art. 360, nn. 3-4, cod. proc. civ., per avere i giudici di merito ritenuto sussistente l'infrazione degli artt. 49 e 14, lett. b) del Codice deontologico in relazione agli orari di sottoscrizione di 10 atti stipulati presso le filiali [REDACTED] e [REDACTED] rendendo al riguardo una motivazione inficiata da contraddittorietà, allorché avevano ritenuto, dapprima, che gli orari indicati negli atti fossero inverosimili (quanto alle due comunicazioni [REDACTED] e [REDACTED] e, successivamente, che questi fossero veritieri in funzione, questa volta, del calcolo dei tempi di lettura).

3.2 Il secondo motivo è infondato.

Si osserva, in proposito, che, dopo la riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5), cod. proc. civ., disposta dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, non sono più ammissibili nel ricorso per cassazione le censure di contraddittorietà e insufficienza della motivazione della sentenza di merito impugnata, in quanto il sindacato di legittimità sulla motivazione resta circoscritto alla sola verifica della violazione del "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111, sesto comma, Cost., individuabile nelle ipotesi - che si convertono in violazione dell'art. 132, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., e danno



luogo a nullità della sentenza - di "mancanza della motivazione quale requisito essenziale del provvedimento giurisdizionale", di "motivazione apparente", di "manifesta ed irriducibile contraddittorietà" e di "motivazione perplessa od incomprensibile", e dunque di totale carenza di considerazione della domanda e dell'eccezione sottoposta all'esame del giudicante, il quale manchi completamente perfino di adottare un qualsiasi provvedimento, quand'anche solo implicito, di accoglimento o di rigetto, invece indispensabile alla soluzione del caso concreto, al di fuori delle quali il vizio di motivazione può essere dedotto solo per omesso esame di un "fatto storico", che abbia formato oggetto di discussione e che appaia "decisivo" ai fini di una diversa soluzione della controversia (Cass., Sez. U, 07/04/2014, n. 8053; Cass., Sez. 5, 6/5/2020, n. 8487; Cass., Sez. 6 - 3, 08/10/2014, n. 21257; Cass., Sez. 6 - 3, 20/11/2015, n. 23828; Cass., Sez. 2, 13/08/2018, n. 20721; Cass., Sez. 3, 12/10/2017, n. 23940).

Tale situazione non può dirsi sussistente nella specie.

Al riguardo, occorre, in primo luogo, precisare che l'infrazione contestata è quella descritta nell'art. 147, lett. b), Legge 16 febbraio 1913, n. 89, il quale stabilisce che «1. È punito con la censura o con la sospensione fino ad un anno o, nei casi più gravi, con la destituzione, il notaio che [...] viola in modo non occasionale le norme deontologiche elaborate dal Consiglio nazionale del notariato», nella specie individuate nell'art. 14, lett. b), dei Principi di deontologia professionale dei notai, secondo cui «Configurano distinte fattispecie di illecita concorrenza, a titolo esemplificativo [...] b) l'esecuzione delle prestazioni secondo sistematici comportamenti frettolosi o compiacenti», e l'art. 49, secondo cui «Negli atti conservati a raccolta, pubblici o autentici, deve essere indicata l'ora di sottoscrizione».

In proposito, i giudici di merito, dopo avere premesso che il dettato dell'art. 49 era funzionale alla verifica dell'attenta lettura degli atti e dell'esame scrupoloso della volontà delle parti, con la conseguenza che violava la citata disposizione l'indicazione non veritiera dell'ora di



sottoscrizione, in quanto indice di frettolosità della prestazione, richiedente il rispetto di tempi tecnici minimi e la comprensibilità della lettura, e che questa circostanza fosse ricavabile in via presuntiva dagli elementi obiettivi forniti dal Consiglio e non seguiti dalla prova contraria spettante al ricorrente, hanno ritenuto che le informazioni fornite dalle banche non fossero idonee a sconfiggere gli accertamenti compiuti. Infatti, le note inviate [REDACTED] erano generiche e formali, mentre l'ultima nota della [REDACTED] (confermativa dell'avvenuta stipula, da parte del notaio, dei mutui fondiari presso i locali della banca al di fuori degli orari consentiti), oltre a porsi in contrasto con la prima (confermativa, invece, dell'impossibilità di accedere ai locali della banca fuori dagli orari previsti, a maggior ragione con riguardo all'atto del 10/3/2020, siccome avvenuto in periodo di lockdown), era priva di indicazioni sugli orari di ingresso del notaio e dei sottoscrittori, oltreché incompatibile con l'impossibilità di ipotizzare una stipula in data 10/3/2020 a causa delle limitazioni connesse al regime di lockdown all'epoca in vigore.

Stante il tenore della pronuncia, non si vede, dunque, quali parti delle considerazioni ivi svolte si pongano tra loro in contrasto insanabile, posto che gli orari indicati negli atti sono stati considerati come non apposti in quanto inattendibili, con giudizio di fatto insindacabile in questa sede perché correlato al momento valutativo delle prove spettante al solo giudice di merito, restando la questione dei tempi di lettura degli atti superata dalla reputata inattendibilità degli orari ivi indicati, al pari delle questioni, pure prospettate, della insussistenza delle chiusure dovute al lockdown, anch'esse comunque assorbite dall'affermata genericità delle note trasmesse dalle banche.

Né possono dirsi violate le norme sulla prova presuntiva.

Infatti, secondo il costante orientamento espresso da questa Corte di legittimità (cfr. da ultimo anche: Cass., Sez. 2, 21/03/2022, n. 9054), in



tema di prova presuntiva, il giudice è tenuto, ai sensi dell'art. 2729 c.c., ad ammettere solo presunzioni "gravi, precise e concordanti", laddove il requisito della "precisione" è riferito al fatto noto, che deve essere determinato nella realtà storica, quello della "gravità" al grado di probabilità della sussistenza del fatto ignoto desumibile da quello noto, mentre quello della "concordanza", richiamato solo in caso di pluralità di elementi presuntivi, richiede che il fatto ignoto sia – di regola – desunto da una pluralità di indizi gravi, precisi e univocamente convergenti nella dimostrazione della sua sussistenza, e ad articolare il procedimento logico nei due momenti della previa analisi di tutti gli elementi indiziari, onde scartare quelli irrilevanti, e nella successiva valutazione complessiva di quelli così isolati, onde verificare se siano concordanti e se la loro combinazione consenta una valida prova presuntiva (cd. convergenza del molteplice), non raggiungibile, invece, attraverso un'analisi atomistica degli stessi (sul punto anche Cass., Sez. 1, 28/11/2022, n. 34950; Cass., Sez. 5, 27/03/2025, n. 8115). Ne consegue che la denuncia, in cassazione, di violazione o falsa applicazione del citato art. 2729 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., può prospettarsi quando il giudice di merito affermi che il ragionamento presuntivo può basarsi su presunzioni non gravi, precise e concordanti ovvero fondi la presunzione su un fatto storico privo di gravità o precisione o concordanza ai fini dell'inferenza dal fatto noto della conseguenza ignota e non anche quando la critica si concreti nella diversa ricostruzione delle circostanze fattuali o nella mera prospettazione di una inferenza probabilistica diversa da quella ritenuta applicata dal giudice di merito o senza spiegare i motivi della violazione dei paradigmi della norma (cfr. anche Cass., Sez. 1, 27/3/2024, n. 8272; Cass., Sez. 6 - 1, 26/02/2020, n. 5279; Cass. n.15737 del 2003).

Nel caso di specie, la doglianza – oltre a non essere stata proposta secondo il paradigma sopra delineato dalla giurisprudenza di legittimità –



va ad attingere proprio il modello di valutazione della prova applicato dai giudici del merito, che costituisce la prerogativa insindacabile di questi ultimi e non può essere oggetto di rivalutazione nel giudizio di cassazione, nell'ambito del quale si incardina, invece, il sindacato di legittimità della decisione impugnata.

Va, infine, esclusa la violazione dell'art. 115 cod. proc. civ., la quale può essere dedotta come vizio di legittimità soltanto denunciando che il giudice ha dichiarato espressamente di non dover osservare la regola contenuta nella norma ovvero ha giudicato sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, e non anche che il medesimo, nel valutare le prove proposte dalle parti, ha attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre (Cass., Sez. 2, 21/3/2022, n. 9055; Cass., Sez. U, 30/9/2020, n. 20867), come sostanzialmente affermato nel ricorso.

4.1 Con il terzo motivo di ricorso, si lamenta l'omesso esame di un fatto decisivo che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360, n. 5, cod. proc. civ., e la violazione o falsa applicazione degli artt. 31 dei Principi di deontologia professionale dei notai, 147, lett. b), e c), legge 16 febbraio 1913, n. 89, e 15 cod. pen., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., per avere i giudici di merito ritenuto fondata la contestazione relativa all'utilizzo, da parte del ricorrente, dell'attività di procacciamento delle banche presso cui aveva stipulato compravendite e mutui, 1) omettendo di considerare che il presupposto necessario per la sussistenza dell'illecito era dato dall'antecedenza del rapporto tra procacciatore e cliente rispetto a quello tra cliente e notaio, nella specie insussistente, posto che gli acquirenti mutuatari si erano rivolti prima al professionista e non alle banche presunte procacciatrici (come da lettere di incarico, contratti preliminari già stipulati con il notaio e planimetrie catastali antecedenti alle domande di mutuo); 2) interpretando in modo non



condivisibile la fattispecie dell'illecito consistente nella ricorrente presenza del notaio presso soggetti terzi, senza considerare che le banche in questione avevano erogato il mutuo ed erano, dunque, parti del contratto e non terzi, mentre i giudici avevano ritenuto che la norma facesse divieto al notaio di stipulare *tout court* presso una sede diversa da quella assegnatagli, aspetto questo privo di qualsiasi fondamento; 3) non dichiarando il concorso apparente di norme tra la lett. b) dell'art. 147 della legge n. 89 del 1913 (in relazione all'art. 31 del codice deontologico) e la lett. c) della medesima legge, stante la specialità della lett. b), rispetto alla lett. c), con conseguente necessità di sostituire la sanzione pecuniaria comminata con altra sanzione meno afflittiva.

4.2 Il terzo motivo è fondato.

L'art. 147 della legge notarile stabilisce, per quanto qui interessa, che «È punito con la censura o con la sospensione fino ad un anno o, nei casi più gravi, con la destituzione, il notaio che [...] b) viola in modo non occasionale le norme deontologiche elaborate dal Consiglio nazionale del notariato», riferite, nella specie, all'art. 31, secondo cui «Viola il dovere di imparzialità il notaio che: a) si serve dell'opera di un terzo (procacciatore) che induca persone a sceglierlo; [...] c) tiene comportamenti non corretti atti a concentrare su di sé designazioni relative a gruppi di atti riconducibili a una medesima fonte (es.: agenzie, banche, enti, ecc.); [...] e) si avvale della collaborazione anche non onerosa di Enti o Uffici il cui contatto con il pubblico possa favorire forme di procacciamento di clienti; f) svolge ricorrenti prestazioni presso soggetti terzi, organizzazioni o studi professionali» e che «c) si serve dell'opera di procacciatori di clienti o di pubblicità non conforme ai principi stabiliti dall'articolo 4 del regolamento di cui al d.P.R. 7 agosto 2012, n. 137».

4.3 La predetta disposizione, che individua con chiarezza l'interesse meritevole di tutela nella salvaguardia della dignità e reputazione del notaio, nonché del decoro e prestigio della classe notarile (Cass., Sez. 6-3,



23/3/2012, n. 4721), non pone una limitazione della concorrenza tra i notai, la cui liceità anzi implicitamente riconosce, come si è detto, ma ne vieta le forme illecite, non in sé, bensì quale forma di lesione del bene protetto dalla norma del decoro e del prestigio della classe notarile, le quali possono concretizzarsi in una serie di comportamenti tipici (procacciatori di clienti, pubblicità) o atipici (utilizzo di qualunque altro mezzo non confacente al decoro e al prestigio della classe notarile), tra i quali va ricompresa la ricerca da parte del notaio di clientela mediante il ricorso a mezzi illeciti o scorretti, ossia servendosi dell'opera di procacciatori di clienti, di richiami o pubblicità non consentiti dalle norme deontologiche, o di qualunque altro mezzo non confacente al decoro e al prestigio della classe notarile (Cass., Sez. 2, 08/02/2022, n. 3940; Cass., Sez. 2, 30/7/2020, n. 16433; Cass., Sez. 6 - 3, 23/03/2012, n. 4721; Cass., Sez. 3, 07/07/2003, n. 10683; Cass., Sez. 3, 04/12/2002, n. 17202).

In sostanza, il dovere generale di imparzialità del notaio è violato nel caso in cui questi faccia ricorso all'opera di un procacciatore, fattispecie questa che va intesa in senso meramente economico e non strettamente tecnico (Cass., Sez. 3, 4/1/2010, n. 3) e che si configura quando il terzo abbia indirizzato un certo numero di clienti al notaio e questi ne abbia beneficiato nello svolgimento delle attività, risultando in tal modo alterato il momento della libera scelta del professionista da parte dei clienti (Cass., Sez. 3, 24/07/1996, n. 6679; Cass., Sez. 2, 30/07/2020, n. 16433; Cass., Sez. 2, 08/02/2022, n. 3940), come in caso di collegamento del notaio con più agenzie immobiliari, deputate a individuare potenziali clienti e sottoporre loro i preventivi redatti dal professionista (Cass., Sez. 2, 8/2/2022, n. 3940), o di accordo dell'incolpato con lo studio di un ex notaio ai fini del procacciamento di clienti a fronte di una corresponsione di percentuale dell'incasso (Cass., Sez. 6 - 3, 23/03/2012, n. 4721), senza che, però, rilevi la gratuità dell'attività di procacciamento, vietata dall'art.



31 del codice deontologico anche se svolta a titolo non oneroso (Cass., Sez. 2, 08/02/2022, n. 3940; Cass., Sez. 2, 30/07/2020, n. 16433; Cass., Sez. 6 - 3, 23/03/2012, n. 4721).

Come chiarito da Cass., Sez. 2, 8/2/2022, n. 3940, «l'accaparramento di clientela implica un concorso consapevole del notaio in una scelta eterodiretta del professionista e la relativa condotta viene inquadrata anche come elemento idoneo a turbare le condizioni che ne assicurano l'imparzialità, poiché, per assolvere a tale dovere, il notaio deve evitare anche ogni influenza di carattere personale per l'esercizio della sua attività professionale e ogni interferenza esterna tra professione e affari». In altri termini, «l'opera sistematica e di collegamento di uno studio notarile con più intermediari immobiliari interferisce con la libertà di scelta del notaio da parte dei clienti ed è idonea a determinare un flusso non spontaneo di affari in favore del notaio stesso, minando, altresì, l'equidistanza degli interessi che vengono in rilievo nell'esercizio della funzione notarile e, quindi, compromettendo anche la reputazione e il decoro della stessa, tale da assumere rilevanza ai sensi dell'art. 147, lett. a), L.N.). Mediante tale condotta risulta violato anche il disposto di cui alla lett. b) dello stesso articolo, per effetto della trasgressione in modo non occasionale delle denunciate norme deontologiche elaborate dal Consiglio nazionale del notariato, così come deve ritenersi concretata pure la violazione della disposizione prevista dalla lett. c) del medesimo articolo, con riferimento alla sanzionabilità del comportamento del notaio che ponga in essere atti di illecita concorrenza servendosi illegittimamente dell'opera di procacciatori di affari».

In definitiva, perché sussista l'illecito di cui all'art. 147 legge n. 89 del 1913, nella forma dell'utilizzo di procacciatori di clienti, sono indispensabili sia l'opera del terzo che indirizzi al notaio un certo numero di clienti, sia un atteggiamento attivo del notaio (Cass., Sez. 3, 24/7/1996, n. 6679), essendo siffatta situazione idonea a turbare il corretto esercizio della



funzione pubblica, in quanto altera il momento della libera scelta del notaio da parte dei potenziali clienti, senza necessità che vi sia la prova del danno effettivo subito dagli altri notai.

Nessuna rilevanza assume, invece, a questi fini il fatto che il procacciatore sia parte del contratto stipulato dal notaio, atteso che il termine "terzo", utilizzato dalla norma, non va inteso in senso contrattuale, ma attiene alla posizione del procacciatore rispetto al notaio stesso, essendo l'illecito integrato esclusivamente allorquando un soggetto indirizzi un certo numero di clienti al notaio e questo assuma un atteggiamento attivo al riguardo, servendosi di quella intermediazione.

4.4 Orbene, i giudici di merito, dopo avere premesso che la Co.Re.Di. aveva all'uopo evidenziato sia la frequente presenza del notaio presso due filiali della Banca [REDACTED] di [REDACTED] indicativa del fatto che questi non fosse stato scelto dalle parti, ma dalla banca stessa, sia la vicinanza del medesimo a una delle parti, con conseguente violazione dell'obbligo di imparzialità e terzietà, sia il ruolo dominante svolto dalla banca rispetto al cliente tale da non poter essere considerata parte del contratto, hanno rilevato come il numero degli atti stipulati dal professionista presso la suddetta banca fosse pari al 30% del totale nel 2020 e al 40% nel 2021, dovendosi considerare soltanto quelli stipulati nel distretto di Bari; come la norma deontologica identificasse i terzi come aventi una sede diversa da quella che il notaio aveva avuto assegnata nell'ambito di un distretto; come le stipule in banca, in quanto rientranti nel novero degli atti notarili, concorressero, dunque, a pieno titolo alla determinazione quantitativa dell'attività complessivamente svolta e dimostrassero il concorso consapevole del notaio nella scelta eterodiretta del professionista; come la logica del dovere deontologico di imparzialità fosse quella di approntare una tutela anticipata, con valutazione fatta *ex ante* in termini di mera pericolosità, e come l'erogazione, da parte della predetta banca, del maggior numero di mutui fosse ininfluente ai fini dell'esclusione della



responsabilità, stante la frequente presenza del notaio nei locali della stessa.

Tali argomentazioni, tutte incentrate sul ruolo preponderante della banca nell'erogazione dei mutui rispetto all'altro contraente e nella quantità di atti stipulati presso le sedi di una stessa banca, pur correttamente escludendo la rilevanza della posizione della banca come parte del contratto di mutuo fondiario, non spiega affatto i motivi per i quali fosse stata considerata dimostrata l'opera di indirizzo dei clienti verso il notaio da parte della banca, né, tantomeno, l'atteggiamento attivo del notaio, che di quella intermediazione si sarebbe servito, non potendo considerarsi indicativo il solo numero di atti stipulati nella sede della prima siccome neutro ai fini voluti e carente in merito agli altri requisiti afferenti al rapporto procacciatore-notaio.

Consegue da quanto detto la fondatezza della censura.

5.1 Con il quarto motivo di ricorso, si lamenta, infine, la violazione o falsa applicazione dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. n. 115 del 2002, in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., per avere i giudici di merito disposto il raddoppio del contributo unificato, nonostante il giudizio che si svolge davanti alla Corte d'Appello in sede di reclamo avverso la decisione della CO.RE.DI., pur avendo indubbi connotati impugnatori, non sia assimilabile all'appello disciplinato dal codice di procedura civile, con conseguente inapplicabilità della citata norma.

5.2 Il quarto motivo resta assorbito dall'accoglimento del primo e del terzo.

6. In conclusione, dichiarata la fondatezza del primo e del terzo motivo, l'infondatezza del secondo e l'assorbimento del quarto, il ricorso deve essere accolto e l'ordinanza cassata, con rinvio alla Corte d'Appello di Bari, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.



La Corte accoglie il primo e terzo motivo di ricorso, rigetta il secondo e dichiara l'assorbimento del quarto, cassa l'ordinanza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Bari, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 18/12/2025.

Il giudice estensore

(Valeria Pirari)

Il Presidente

(Felice Manna)

