

PROFESSIONI: Notai - Rettifica notarile - Al di fuori dei casi previsti dalla legge - Errore emendabile - Solo ove si tratti di errori oggettivi e documentali.

Cass. civ., Sez. II, 27 ottobre 2022, n. 31795

- in *Guida al Diritto*, 42, 2022, pag. 87

“[...] E' indubbio che con la rettifica non può ritenersi possibile porre rimedio ad incertezze sul contenuto sostanziale dell'atto rogato dal notaio, bensì intervenire solo per "correggere" meri errori di natura oggettiva e documentale, senza che si renda necessaria un'attività interpretativa del notaio, ragion per cui, ove quest'ultimo vi faccia ricorso al di fuori dei presupposti imposti dalla legge, l'aver proceduto illegittimamente alla rettifica produce la nullità della rettifica stessa, che si riverbera sull'applicazione dell'art. 28 della L.N. In altri termini, deve affermarsi che il notaio, il quale attraverso la rettifica abbia modificato o fatto caducare effetti negoziali che si sono già prodotti ai sensi di legge, eccede i limiti inderogabili a lui imposti dall'art. 59-bis L.N. e, pertanto, compie un atto vietato dalla legge suscettibile nell'alveo di applicabilità del regime della nullità previsto dal citato art. 28, comma 1, n. 1, della L.N., il quale - si noti - sancisce testualmente il divieto per il notaio di ricevere atti (in generale e non solo intervenire in contratti o negozi giuridici) che sono espressamente proibiti dalla legge [...]”.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Presidente -

Dott. CARRATO Aldo - rel. Consigliere -

Dott. PAPA Patrizia - Consigliere -

Dott. SCARPA Antonio - Consigliere -

Dott. CAPONI Remo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 38409/2019 proposto da:

A.A., (C.F.: (Omissis)), rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale apposta in calce al ricorso, dall'Avv. Alberto Zito ed elettivamente domiciliato presso il suo studio, in Roma Piazza on Lucina n.

26;

- ricorrente -

contro

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI (Omissis) (C.F.: (Omissis)), in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentato e difeso dall'Avvocatura Generale dello Stato e domiciliato presso i suoi Uffici, in Roma, v. dei Portoghesi, n. 12;

- controricorrente -

e PROCURATORE GENERALE DELLA REPUBBLICA PRESSO LA CORTE DI APPELLO DI ROMA e CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI ROMA-VELLETRI e CIVITAVECCHIA;

- intimati-

Avverso l'ordinanza della Corte di appello di Roma emessa nel procedimento di reclamo iscritto al N. R.G. 5346/2017 (rep. 370/2019), pubblicata il 16 maggio 2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio partecipata del 24 giugno 2022 dal Consigliere relatore Aldo Carrato;

letta la memoria finale del P.G., in persona del Sostituto Procuratore Generale Alessandro Pepe, con le quali ha chiesto il rigetto del ricorso, nonchè quella depositata dal difensore del ricorrente;

udito l'Avv. Jacopo Vavalli (per delega), nell'interesse dello stesso ricorrente.

Svolgimento del processo

1. Il notaio A.A. proponeva reclamo avverso la decisione della (Omissis) del Lazio in data 27 gennaio 2017, con la quale era stata ritenuta sussistente a suo carico - con la conseguente irrogazione della condanna al pagamento della sanzione pecuniaria di Euro 15.000,00 - la violazione disciplinare di cui all'La L. n. 89 del 1913 art. 28, comma 1, (c.d. legge notarile), consistita nell'aver fatto ricorso in tre casi alla certificazione notarile prevista dall'art. 59-bis della stessa legge notarile, in difetto dei relativi presupposti, ovvero per sanare la nullità di precedenti atti.

In particolare, le violazioni contestate (e ritenute configuratesi) al Dott. A.A. avevano, rispettivamente, riguardato l'illegittimo ricorso all'istituto della rettifica per: l'acquisizione di un certificato di destinazione urbanistica, comprendente un'unità immobiliare tralasciata nella certificazione precedente; - l'aggiunta di dichiarazione che non erano intervenute modifiche rispetto alla situazione urbanistica risultante nel certificato oggetto di intervenuta rettifica; - la sostituzione della dichiarazione delle parti, non corrispondente al vero, che l'immobile oggetto di compravendita preesistesse al 1967, con quella secondo cui l'edificazione, successiva, fosse stata oggetto di licenza edilizia.

L'adita Corte di appello di Roma, con ordinanza depositata il 16 maggio 2019, respingeva il reclamo con condanna del citato notaio alla rifusione delle spese giudiziali, confermando la sussistenza delle

violazioni ascritte al Dott. A.A., avendo lo stesso travalicato i limiti frapposti al proprio potere di rettifica rispetto alla prescrizione di cui al ricordato art. 59-bis L.N., tenuto conto anche della nullità dei relativi atti di compravendita per incommerciabilità del loro oggetto, stante il divieto a tal proposito stabilito dalla L. n. 47 del 1985, salva beninteso la possibilità di assolvere l'onere, ai sensi dell'art. 40 della citata legge, tuttavia posto a carico esclusivo dell'alienante, di rendere la dichiarazione integrativa di cui agli artt. 17 e 40 della legge medesima.

2. Avverso l'indicata ordinanza della Corte laziale ha proposto ricorso per cassazione, riferito a due motivi, il notaio A.A., resistito con controricorso dall'Archivio notarile distrettuale di (Omissis). Nessuna delle altre parti intimata ha svolto attività difensiva in questa sede.

Il P.G. e la difesa del ricorrente hanno anche depositato memorie illustrative finali.

Con ordinanza n. 1064 del 2022 la trattazione del ricorso è stata rinviata a nuovo ruolo per la constatata incompatibilità del Cons. B.B. a comporre il collegio, con la conseguente rifissazione di detta trattazione per l'odierna adunanza camerale partecipata.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo il ricorrente ha denunciato - ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 28, comma 1, n. 1, e dell'art. 59-bis della L.N., nonchè degli artt. 1418 e 1424 c.c., confutando l'impugnata ordinanza con la quale è stato ritenuto che gli atti sottoposti a rettifica da parte di esso ricorrente erano da considerarsi affetti da nullità (di tipo testuale, in relazione al L. n. 47 del 1985 art. 40), con la conseguenza che anche le rettifiche poste in essere ai sensi dell'art. 59-bis della stessa L.N. sarebbero state da qualificarsi nulle per contrarietà all'ordine pubblico, senza, però, che la Corte di appello si fosse posta la questione se l'atto di rettifica notarile possa essere affetto dal vizio civilistico della nullità previsto dal richiamato art. 1418 c.c. (che si sarebbe dovuto, invece, escludere).

2. Con la seconda censura il ricorrente ha dedotto - in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - un'ulteriore violazione dell'art. 28, comma 1, n. 1, e dell'art. 59-bis della L.N., contestando l'ordinanza qui impugnata nella parte in cui ha la Corte di appello ha ritenuto che le rettifiche notarili poste in essere al di fuori dei presupposti di cui al richiamato art. 59-bis L.N. debbano considerarsi inficcate da nullità assoluta ed inequivoca, ancorchè in difetto della formazione di un orientamento giurisprudenziale consolidato in proposito, avuto riguardo all'interpretazione del citato art. 28 L.N. 3. Rileva, innanzitutto, il collegio che i due motivi possono essere esaminati congiuntamente siccome all'evidenza connessi.

Essi sono infondati e devono, pertanto, essere rigettati.

Osserva il collegio che la questione di fondo che si pone - con riferimento alla concreta fattispecie - non consiste tanto nell'individuazione della natura giuridica dell'atto di rettifica previsto dall'art. 59-bis L.N. (che afferisce ad atti - quali l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata - ordinariamente produttivi di effetti giuridici negoziali tra le parti e nei confronti dei terzi), ma sul se, nei casi di specie, sussistessero effettivamente i presupposti per potervi fare ricorso.

E' indubbio che con la rettifica non può ritenersi possibile porre rimedio ad incertezze sul contenuto sostanziale dell'atto rogato dal notaio, bensì intervenire solo per "correggere" meri errori di natura oggettiva e documentale, senza che si renda necessaria un'attività interpretativa del notaio, ragion per cui, ove quest'ultimo vi faccia ricorso al di fuori dei presupposti imposti dalla legge, l'aver proceduto illegittimamente alla rettifica produce la nullità della rettifica stessa, che si riverbera sull'applicazione dell'art. 28 della L.N. In altri termini, deve affermarsi che il notaio, il quale attraverso la rettifica abbia modificato o fatto caducare effetti negoziali che si sono già prodotti ai sensi di legge, eccede i limiti inderogabili a lui imposti dall'art. 59-bis L.N. e, pertanto, compie un atto vietato dalla legge suscumbibile nell'alveo di applicabilità del regime della nullità previsto dal citato art. 28, comma 1, n. 1, della L.N., il quale - si noti - sancisce testualmente il divieto per il notaio di ricevere atti (in generale e non solo intervenire in contratti o negozi giuridici) che sono espressamente proibiti dalla legge.

In senso contrario alla prospettazione del ricorrente, deve considerarsi che la rettifica si sostanzia in una dichiarazione di scienza mediante la quale - quando ne ricorrano le condizioni di legge - il notaio può porre in essere un "atto solo materialmente integrativo", che, perciò, si correla, in un unico 'contesto sostanziale, all'atto pubblico o scrittura privata autenticata di riferimento, senza, tuttavia, che - ed è questo l'aspetto dirimente della quaestio iuris - con esso si possano sanare gli effetti invalidanti già prodottisi ai sensi di legge e non emendabili, quindi, dal notaio con un suo unilaterale intervento successivo.

L'errore direttamente rettificabile dal notaio - ovvero in virtù di una sua specifica ed esclusiva iniziativa - è, quindi, quello meramente materiale che non incide sul contenuto sostanziale dell'atto che sia stato già formato, dal quale sia conseguita la produzione dei suoi effetti nel mondo giuridico. Lo stesso discorso vale per le omissioni del tutto materiali (cfr., da ultimo, Cass. n. 4171/2021).

Con riferimento alle riportate condotte specificamente addebitate al notaio ricorrente è emerso che i contestati atti di rettifica erano da ritenersi nulli per avere lo stesso utilizzato, per l'appunto, lo strumento della rettifica per sua iniziativa unilaterale al fine di sanare la nullità del correlato atto pubblico originario, sostituendosi, con un "apparente" atto di rettifica, alle parti, le sole che avrebbero potuto rendere una dichiarazione integrativa prevista a pena di nullità dalla legge, ovvero ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47 del 1985.

In definitiva, gli atti di rettifica costituenti oggetto delle condotte disciplinarmente rilevanti e legittimamente addebitate, nei casi esaminati, al notaio ricorrente sono da qualificarsi nulli per violazione dell'ordine pubblico e per contrarietà a norme imperative ai sensi dell'art. 1418 c.c., poichè per quanto evidenziato - gli atti di rettifica di cui all'art. 59-bis L.N. possono essere adottati solo nella rigorosa sussistenza delle inerenti condizioni normative, ovvero per sopperire - come sancisce la norma appena citata - ad "errori od omissioni materiali relativi a dati preesistenti" alla redazione dell'atto, mentre - con riferimento alla condotte (come sopra richiamate) ascritte al notaio A.A. - quest'ultimo, sostituendosi illecitamente ma mente alle parti, ha posto unilateralmente in essere atti univocamente vietati dalla legge e, in quanto tali, rientranti nella previsione di cui all'art. 28, comma 1, n. 1, della legge notarile.

4. In definitiva, alla stregua delle argomentazioni complessivamente svolte, il ricorso deve essere respinto, con la derivante condanna del soccombente ricorrente, in favore del costituito Archivio notarile di (Omissis) (rappresentato dall'Avvocatura generale dello Stato), al pagamento dei compensi del presente giudizio, che si liquidano nei sensi di cui in dispositivo.

Ai sensi del D.P.R. n. n. 115 del 2002 art. 13, comma 1-quater, occorre dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento dei compensi del presente giudizio, che si liquidano in complessivi Euro 2.300,00, oltre eventuali spese prenotate a debito.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, il 24 giugno 2022.

Depositato in Cancelleria il 27 ottobre 2022