

GLI ATTI DI RETTIFICA NELL'ATTIVITÀ NOTARILE

DOPO L'INTRODUZIONE DELL'ART. 59-BIS L. NOT.*

di ALESSANDRO TORRONI

* Convegno telematico della Fondazione italiana per il Notariato su *Diritti reali e tecniche negoziali: ruolo e responsabilità del notaio* svoltosi il 2 dicembre 2016

Sommario: 1. La rettifica: nozione. – 2. Rettifica, negozio di accertamento e modifica contrattuale. – 3. La rettifica mediante certificazione con atto pubblico notarile. – 3.1. La funzione. – 3.2. Facoltà di rettifica. – 3.3. Atti rettificabili. – 3.4. Errori o omissioni rettificabili. – 3.5. Forma e contenuto dell'atto di rettifica. – 3.6. Pubblicità. – 4. Casistica. – 4.1. Correzione della data dell'atto. – 4.2. Correzione dell'ora di sottoscrizione. – 4.3. Regime patrimoniale della parte. – 4.4. Correzione di una quota ideale o di un diritto reale trasferito. – 4.5. Omessa indicazione del dato di identificazione catastale di una pertinenza. – 4.6. Correzione del prezzo. – 4.7. Correzione di un provvedimento edilizio. – 4.8. Dichiarazioni fiscali. – 5. La violazione dell'art. 59-bis.

1. La rettifica: nozione.

Per il vocabolario della lingua italiana il termine rettifica, nel suo significato più ampio, ha il significato di *atto che serve a correggere, modificare un atto precedente*¹. Si tratta, quindi, di un atto successivo, collegato ad un atto precedente, con la funzione di apportare delle correzioni o delle modifiche nell'atto precedente.

Il nostro codice civile non contiene alcuna definizione del concetto di rettifica in diritto civile ma se ne occupa incidentalmente in materia di errore ed in materia di ipoteca.

Stabilisce l'art. 1430 c.c. che l'errore di calcolo non dà luogo ad annullamento del contratto ma solo a *rettifica* tranne che sia stato determinante del consenso di una delle parti, concretandosi in errore sulla quantità. Secondo quanto dispone l'art. 1432 c.c., la parte non in errore può eseguire una *rettifica di fatto* del contratto dando esecuzione allo stesso in maniera conforme all'effettiva volontà dell'altra parte, al fine di *mantenere nel mondo giuridico il contratto rettificato* ed impedirne l'annullamento.

Stabilisce l'art. 2841 c.c. «L'omissione o l'inesattezza di alcune delle indicazioni nel titolo, in base al quale è presa l'iscrizione, o nella nota non nuoce alla validità dell'iscrizione, salvo che induca incertezza sulla persona del creditore o del debitore o sull'ammontare del credito ovvero sulla persona del proprietario del bene gravato, quando l'indicazione ne è necessaria, o sull'identità dei singoli beni gravati.

Nel caso di altre omissioni o inesattezze, si può ordinare la rettificazione a istanza e a spese della parte interessata». La legge prevede che *il creditore ipotecario possa rettificare unilateralmente la nota di iscrizione ipotecaria* – la quale contenga qualche omissione o inesattezza che non sia tale da renderla nulla – ottenendo dal giudice un ordine di rettifica che va annotato a margine dell'iscrizione ipotecaria (art. 2886, comma 2, c.c.). La cautela, rappresentata dalla mediazione del procedimento giudiziario per

¹ Cfr. *Dizionario italiano on line* a cura di Enrico Olivetti.

ottenere la rettifica, è giustificata dal fatto che si tratta di modificare un'iscrizione ipotecaria, costitutiva di un diritto reale di garanzia, senza il consenso del soggetto proprietario del bene ipotecato.

Dagli articoli 1430 e 2841 del codice civile può ricavarsi un principio generale: *l'errore, l'omissione o l'inesattezza che può dare luogo a rettifica non deve essere tale da determinare l'invalidità del contratto e non deve incidere, modificandola, nella sfera giuridica dell'altra parte del contratto.*

Nella pratica notarile a volte succede che il contratto presenti qualche errore materiale di trascrizione di dati rilevanti per il negozio giuridico contenuto nell'atto notarile: un errore di trascrizione di un dato anagrafico di un soggetto (nome, cognome, luogo o data di nascita, codice fiscale) oppure un errore di trascrizione di un dato di identificazione catastale di un immobile descritto nell'atto; oppure un errore di trascrizione di un numero di un provvedimento edilizio; oppure un errore di trascrizione di una cifra relativa ad uno dei mezzi di pagamento del prezzo.

L'errore di cui si sta trattando non va confuso con l'errore essenziale della parte, di cui all'art. 1329 c.c., che può determinare l'annullabilità del contratto; si tratta, al contrario, dell'*errore materiale in cui sono incorsi il notaio nella redazione dell'atto pubblico o le parti nella scritturazione della scrittura privata autenticata dal notaio, errore che non determina alcun tipo di invalidità dell'atto.* L'errore materiale che può essere rettificato non riguarda una manifestazione di volontà della parte ma la errata trascrizione di un dato materiale o la sua omissione. Il notaio non sta riproducendo nel documento una volontà interna della parte che si manifesta attraverso una dichiarazione esteriore ma sta semplicemente riproducendo *una realtà esterna alla parte, rispetto alla quale manca qualsiasi contributo volitivo della parte stessa*².

Di regola, infatti per tutte le fattispecie segnalate: errore nelle generalità delle parti, errore nella descrizione dell'immobile; errore nell'indicazione dei provvedimenti edilizi che legittimano la costruzione, errore nell'indicazione dei mezzi di pagamento, *l'atto notarile contiene per ciascuna fattispecie una pluralità di indicazioni concordanti che valgono a definire l'elemento in questione.* Così, ad esempio: a) la parte è identificata con cognome, nome, luogo e data di nascita, luogo di residenza, codice fiscale, eventuale indicazione del coniuge, collegamento con l'oggetto dell'atto, collegamento con i mezzi di pagamento, ecc.; b) l'immobile è identificato con via, numero civico, piano, confini, dati di identificazione catastale, area di sedime del fabbricato; c) i provvedimenti edilizi o amministrativi sono descritti con il numero e la data di emissione, i numeri interni di protocollo attribuiti dall'ufficio che ha emesso i provvedimenti, il riferimento al provvedimento finale di agibilità o alla dichiarazione finale di fine lavori che contengono i riferimenti dei provvedimenti che si inseriscono nel procedimento amministrativo che si sta concludendo.

² S. Carlino, *Rettifica di errori materiali negli atti notarili*, in *Gazzetta notarile*, 2011, 1/3, 42.

In tutti i casi indicati, si tratta di dati materiali la cui stesura è di esclusiva competenza del notaio, in base alla legge notarile. «Il notaio indaga la volontà delle parti e sotto la propria direzione e responsabilità cura la compilazione integrale dell'atto» (art. 47, comma 2, legge 16 febbraio 1913, n. 89, di seguito l. not.).

Quando il notaio accerta che è stato commesso un errore materiale nella stesura dell'atto, prima della sottoscrizione integrale dell'atto, utilizza, per la correzione dell'errore, *le postille* disciplinate compiutamente dall'art. 53, l. not. Si tratta di una procedura che consente di aggiungere, cancellare o modificare delle parole contenute nell'atto notarile in maniera chiara e trasparente.

Diversamente, ove l'errore materiale venga scoperto dopo la chiusura dell'atto notarile è necessario procedere ad una rettifica per emendare l'atto dall'errore materiale. Infatti l'atto notarile, dopo la sottoscrizione delle parti, dei testimoni (ove intervenuti) e del notaio, è *immodificabile*³ ed è destinato a costituire *prova privilegiata*, cioè fa piena prova di quanto il notaio attesta essere avvenuto in sua presenza e delle dichiarazioni rese al notaio dalle parti⁴.

2. Rettifica, negozio di accertamento e modifica contrattuale.

La rettifica di errore materiale va tenuta nettamente distinta dal *negozio di accertamento* che è l'atto con cui le parti, sul presupposto dell'esistenza di una situazione di incertezza, precisano il contenuto e gli effetti di un fatto o di un rapporto giuridico preesistente: *l'atto di accertamento ha contenuto negoziale* poiché produce effetti nella sfera giuridica dei contraenti, consistenti nell'impegno a rimanere vincolati a quanto accertato e nel fissare in maniera vincolante per le parti l'esistenza del fatto o rapporto giuridico accertato e la relativa disciplina. È ammesso in dottrina⁵ ed in giurisprudenza⁶ il *negozio di accertamento unilaterale* quando la dichiarazione proviene dalla parte che aveva interesse alla rimozione dell'incertezza, essendo ben possibile, per un soggetto, vincolarsi unilateralmente a considerare in un determinato modo e per il futuro una certa situazione. Ad esempio, in un ambito tipico dell'attività notarile, è ritenuta ammissibile una dichiarazione unilaterale del donatario indiretto il quale riconosca l'esistenza della

³ Stabilisce l'art. 59, l. n. 89/1913 «È vietato al notaio di fare in qualunque tempo annotazioni sopra gli atti, salvo i casi specialmente determinati dalla legge. Sono autorizzate le annotazioni riflettenti l'adempimento delle formalità ipotecarie o d'iscrizione e trascrizione demandate al notaio per disposizione di legge, le annotazioni riflettenti le eventuali omologazioni, la dichiarazione di nullità per sentenza della competente autorità giudiziaria, la revocazione espressa del mandato a mente dell'art. 1759 del Codice civile e la revoca dell'autorizzazione maritale».

⁴ Sul punto cfr. G. Casu, *La rettifica degli atti mediante certificazione notarile*, in Fondazione Italiana per il Notariato, *L'atto notarile informatico: riflessioni sul D.Lgs. 110/2010, profili sostanziali e aspetti operativi*, n. 1/11, 187 s.

⁵ Giorgianni, *Negozio di accertamento*, in *Enc. del dir.*, voce *Accertamento*, 238.

⁶ Cass., 6 maggio 1980, n. 2976, in *Giur. it.*, 1981, I, 1, col. 253; Cass., 29 ottobre 1979, n. 5663, in *Riv. not.*, 1980, 566.

precedente liberalità indiretta dallo stesso ricevuta e non documentata in un atto notarile⁷. Il riconoscimento della precedente liberalità indiretta *effettuato dal donatario* che dichiara ad esempio “*ricosco che in occasione del mio acquisto dell'appartamento in... mio padre ha provveduto al pagamento del prezzo pari a... in favore del venditore per spirito di liberalità nei miei confronti*”, ha natura di negozio di accertamento, in quanto elimina l'incertezza sull'esistenza del precedente negozio indiretto, in forza del riconoscimento da parte del soggetto che poteva avere interesse contrario all'accertamento della liberalità indiretta⁸.

Il negozio di accertamento interpreta il contenuto e gli effetti del contratto in maniera vincolante per le parti, senza alcuna volontà di modifica del rapporto originario; al contrario, il contratto modificativo determina, per accordo delle parti, una modifica degli effetti del contratto originario.

La modifica contrattuale è un contratto successivo concluso tra le stesse parti del contratto originario finalizzato a “regolare” il rapporto giuridico contrattuale generato dal contratto, come stabilisce l'art. 1321 c.c. Si possono citare, a titolo meramente esemplificativo, due interessanti fattispecie modificative proposte di recente dalla dottrina notarile. *Il mutuo dissenso parziale di donazione*, con il quale le parti sciolgono il precedente contratto di donazione limitatamente ad alcuni soltanto dei beni donati: trattandosi di uno scioglimento parziale del precedente contratto, che continua a produrre alcuni degli effetti originari, la modifica non ha efficacia retroattiva, nemmeno *inter partes*, ma semplicemente modificativa del contratto di donazione⁹. *La c.d. novazione della donazione* cioè la sostituzione della causa della donazione, costituita dall'arricchimento del patrimonio del donatario per spirito di liberalità, con la causa della vendita, costituita dallo scambio di cosa o diritto verso il corrispettivo di un prezzo. Per effetto della modifica dell'originario contratto di donazione il donatario conserverà la titolarità dei diritti a suo tempo donati, non in base alla causa donativa, ma in base a quella della vendita¹⁰.

⁷ Le liberalità indirette non sono soggette all'onere della forma dell'atto pubblico (art. 782 c.c.) ricevuto alla presenza dei testimoni (art. 48, l. n. 89/1913) ma alla forma prescritta dalla legge per il diverso atto utilizzato per realizzare la liberalità.

⁸ Cfr. G.A.M. Trimarchi, *Atti ricognitivi di liberalità non donative nella prassi notarile*, in *Liberalità non donative e attività notarile*, I Quaderni della Fondazione Italiana per il Notariato, n. 1/2008, 166; M. Krogh, *Tracciabilità delle movimentazioni finanziarie nel sistema delle donazioni e degli atti ricognitivi di liberalità*, in Consiglio Nazionale del Notariato, *Studi e Materiali*, n. 3/2009, 1016 ss.; A. Torroni, *L'accertamento negoziale di precedenti liberalità*, in *Riv. not.*, 2011, 437 ss.

⁹ M. Ceolin, *Sul mutuo dissenso in generale e, in specie, parziale del contratto di donazione*, in *CNN Notizie* del 14 aprile 2014.

¹⁰ F. Angeloni, *Nuove cautele per rendere sicura la circolazione dei beni di provenienza donativa nel terzo millennio*, in *Dir. e impr.*, 2007, 1 ss.; G. Santarcangelo, *La novazione di donazione*, in *Notariato*, 2011, 646.

La rettifica non è un contratto e neanche un negozio di accertamento; la rettifica è un atto giuridico, collegato in senso stretto al contratto originario; si limita a correggere un errore rispetto ad una realtà che era già certa alle parti, mentre il negozio di accertamento rimuove una situazione di incertezza esistente, innanzitutto, tra le parti¹¹.

Sulla base del suo inquadramento teorico, quale *dichiarazione di scienza, che non va ad incidere minimamente sulla volontà delle parti*, si è ritenuta ammissibile non solo in dottrina¹² ma anche in giurisprudenza¹³ *la liceità della rettifica con atto unilaterale di una sola parte*, ad esempio della sola parte acquirente che procede alla rettifica del dato catastale quando è provato che non sussistevano incertezze in ordine all'effettiva consistenza dell'oggetto della prestazione. È stato efficacemente dimostrato che la rettifica unilaterale, cioè posta in essere da una sola parte, in quanto mera dichiarazione di scienza, che non incide sugli effetti giuridici prodotti dall'atto né sulla sua validità o efficacia, non contrasta con i principi generali espressi dall'art. 1372 c.c. in forza del quale il contratto produce effetti definitivi per le parti e non può essere sciolto che per mutuo dissenso o per altre cause ammesse dalla legge; non produce di regola effetti rispetto ai terzi.

3. La rettifica mediante certificazione con atto pubblico notarile.

L'art. 1, comma 1, d.lgs 2 luglio 2010, n. 110 ha inserito nella legge 16 febbraio 1913, n. 89, dopo l'art. 59, l'articolo 59-bis che recita «*Il notaio ha facoltà di rettificare, fatti salvi i diritti dei terzi, un atto pubblico o una scrittura privata autenticata, contenente errori od omissioni materiali relativi a dati preesistenti alla sua redazione, provvedendovi, anche ai fini dell'esecuzione della pubblicità, mediante propria certificazione contenuta in atto pubblico da lui formato*».

3.1. La funzione.

La norma ha la finalità di consentire al notaio di correggere errori materiali riscontrati in atti precedenti, anche in funzione della correzione della pubblicità realizzata nel pubblico registro nel quale sono stati inseriti gli effetti giuridici dell'atto. In tal modo si consente al notaio di garantire il rispetto del fondamentale principio di continuità delle trascrizioni (art. 2650 c.c.) o, comunque, la veridicità e correttezza dei dati contenuti nei pubblici registri, anche nel caso in cui fosse impossibile reperire tutte le parti originarie dell'atto da rettificare che potrebbero essere decedute, irreperibili, estinte (nel caso di persone giuridiche) oppure indisponibili a collaborare per procedere alla rettifica. Si è evidenziato in dottrina che l'intervento della parte per correggere un mero errore

¹¹ G. Iaccarino, *Rettifica unilaterale dei dati catastali*, in *Notariato*, 24, 623.

¹² G. Iaccarino, *op. cit.*; G. Casu, M.L. Mattia, *Erronea indicazione dei dati anagrafici e atto di rettifica*, quesito n. 188-2009/C, in *CNN Notizie* del 13 ottobre 2009.

¹³ Trib. Roma, 24 maggio 2000, in *Riv. not.*, 2000, 1473 ss.; Trib. Firenze, 26 gennaio 1998, in *FederNotizie*, 1998, 6, 302; Pres. Trib. Firenze 11 maggio 1995, in *FederNotizie*, 1996, 3, 125.

materiale, di trascrizione di un dato preesistente, quale, ad esempio, un dato identificativo della persona fisica oppure un dato catastale, appare persino inutile, non essendo necessaria alcuna manifestazione di volontà della parte¹⁴.

La norma si inserisce in un sistema giuridico che prevede la correzione di errori materiali, di calcolo, omissioni nei più vari settori del diritto. L'art. 287 c.p.c. disciplina la correzione di omissioni o errori materiali o di calcolo nelle sentenze contro le quali non sia stato proposto appello e nelle ordinanze non revocabili. L'art. 130 c.p.p. consente la correzione delle sentenze, delle ordinanze e dei decreti inficiati da errori od omissioni che non determinano nullità, e la cui eliminazione non comporta una modificazione essenziale dell'atto. L'art. 86, d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104 consente di correggere omissioni o errori materiali dei provvedimenti del giudice amministrativo¹⁵.

Esaminiamo di seguito la costruzione della norma nei suoi elementi costitutivi.

3.2. Facoltà di rettifica.

La norma precisa che il notaio ha *la facoltà* di rettificare un atto pubblico o una scrittura privata autenticata, contenente errori od omissioni materiali. Si tratta veramente di una facoltà e non di un obbligo? Che rapporto ha questa norma con l'art. 27, l. not. in base al quale il notaio è obbligato a prestare il suo ministero ogni volta che ne è richiesto? Con lo strumento della rettifica effettuata dal notaio con propria certificazione *il legislatore ha ampliato gli strumenti a disposizione del notaio, nell'esercizio della sua funzione, per correggere eventuali errori materiali di atti precedenti*, consentendogli di procedere alla rettifica dell'atto, e della sua pubblicità, con propria certificazione redatta nella forma dell'atto pubblico, senza l'intervento delle parti dell'atto originario. Ciò non toglie che il notaio, se lo ritiene opportuno, possa ricorrere alla rettifica tradizionale con l'intervento in atto delle parti, specialmente se non sia certo che la rettifica si riferisca a dati preesistenti alla redazione dell'atto da correggere oppure che l'atto da correggere rientri nell'ambito applicativo dell'art. 59-bis, l. not., come si dirà in seguito¹⁶.

Il termine facoltà chiarisce che *l'intervento del notaio non avviene ad istanza di parte*, come prescrive l'art. 27, l. not., ma sulla base di una valutazione discrezionale del notaio circa l'opportunità di procedere alla rettifica di un errore materiale e la sussistenza dei presupposti di legge per una rettifica certificata.

¹⁴ S. Carlino, *Rettifica di errori materiali negli atti notarili*, cit., 35.

¹⁵ Per un'ampia panoramica delle fattispecie di rettifica disciplinate dall'ordinamento, cfr. G. Petrelli, *Rettifica di errori materiali negli atti notarili*, in *Rassegna delle recenti novità normative di interesse notarile*, secondo semestre 2010, in www.gaetanopetrelli.it.

¹⁶ Cfr. G. Casu, *La rettifica degli atti*, cit., 190; M. Cosio *La rettifica degli atti mediante certificazione notarile*, in *Le responsabilità del notaio tra disciplina vigente e prassi sanzionatoria*, Atti dei convegni di Vicenza 15 marzo 2014, Roma 21 novembre 2014 e Genova 13 marzo 2015 (Supplemento telematico al n. 1/2015), I Quaderni della Fondazione Italiana del Notariato *e-libray*, § 1.; M. Leo, *Osservazioni sulla rettifica degli atti "certificata" dal notaio*, in Consiglio Nazionale del Notariato, *Sudi e materiali*, 1/2011, 51.

Riterrei che non sia necessaria la richiesta di parte per attivare la legittimazione del notaio a porre in essere l'atto di rettifica, perlomeno i) quando l'atto di rettifica è necessario per correggere un errore materiale di un atto che costituisce titolo di provenienza dell'atto che il notaio è chiamato a ricevere, ii) quando l'errore è contenuto in un atto del notaio che pone in essere l'atto di rettifica. Nel primo caso la richiesta di parte è implicita nel mandato professionale a ricevere l'atto che ha come antecedente logico l'atto da rettificare, nella seconda ipotesi esiste un interesse proprio del notaio a rettificare l'errore contenuto in un proprio atto, anche ai fini della correzione della formalità pubblicitaria e, comunque, il mandato professionale è implicito nel mandato originario delle parti a ricevere l'atto da rettificare. Qualora, invece, si tratti di rettificare l'atto di ricevuto da un altro pubblico ufficiale, che non sia collegato ad un atto da ricevere dal notaio che procede alla rettifica, sembra opportuna la richiesta della parte interessata¹⁷.

3.3. Atti rettificabili.

La norma stabilisce che l'atto emendabile può essere *un atto pubblico o una scrittura privata autenticata*; non precisa che deve trattarsi di un atto ricevuto o autenticato dallo stesso notaio che procede alla rettifica per cui è pacificamente ammessa anche la rettifica di *atti ricevuti da notaio diverso da quello che procede alla rettifica*.

L'art. 59-bis consente di rettificare non solo un atto pubblico ma anche *una scrittura privata autenticata*. A prima vista, può suscitare qualche perplessità la possibilità di correggere un atto che è stato redatto da privati e autenticato dal notaio in calce alle sottoscrizioni¹⁸; in realtà la rettifica, andando a *correggere un mero errore materiale di scritturazione, non è in grado di alterare la volontà delle parti* per cui è pienamente giustificata la rettifica tanto della scrittura privata quanto dell'atto pubblico ricevuto da notaio diverso da quello che procede alla rettifica. La rettificabilità della scrittura privata autenticata dimostra che il notaio può rettificare un atto anche nel caso in cui non abbia avuto percezione diretta di quanto dichiarato dalle parti e dei fatti

¹⁷ In questo senso M. Leo, *Osservazioni sulla rettifica*, cit., 72 ss.; secondo G. Petrelli, *Rettifica di errori materiali*, cit., per porre in essere il certificato di rettifica non è mai necessaria la richiesta di uno o più interessati, né gli stessi possono opporsi, poiché la rettifica dell'errore materiale è espressione del principio di verità che richiede l'affidabilità e veridicità delle risultanze dei pubblici registri; per la non necessità dell'istanza di parte per redigere un atto pubblico correttivo, in considerazione dell'interesse generale alla perfezione espressiva degli atti pubblici; secondo G. Casu, *La rettifica degli atti*, cit., 190 s. «l'atto correttivo non richiede necessariamente l'istanza di parte: la levigatezza anche formale di un atto pubblico è interesse di tutti i cittadini e qualunque notaio ha facoltà di provvedervi autonomamente [...] L'art. 27 legge notarile infatti prevede una richiesta di parte, assecondata da un obbligo del notaio di provvedervi. Nel nostro caso, invece, l'istanza di parte non appare indispensabile per redigere un atto pubblico correttivo. Di qui il termine "facoltà"».

¹⁸ M. Cosio *La rettifica degli atti*, cit., § 2.1 chiarisce che «nell'atto pubblico il notaio assume certamente la paternità materiale del documento, mentre la paternità immateriale della dichiarazione rimane sicuramente delle parti. Nella scrittura privata autenticata, invece le parti, senza che rilevi a questi fini chi abbia scritto il testo, assumono la paternità materiale sia del testo che della dichiarazione».

rappresentati nel documento, elemento caratterizzante tradizionalmente l'atto pubblico. Si inserisce nel solco della normativa che tende ad avvicinare sempre più la scrittura privata autenticata all'atto pubblico, quanto all'ambito dei controlli ed alla responsabilità del notaio (cfr. art. 28, l. not. che ha parificato le scritture private autenticate agli atti pubblici per quanto concerne il controllo di legalità del notaio e la conseguente responsabilità disciplinare e art. 72, comma 3, l. not. che ha imposto al notaio la conservazione a raccolta e la conseguente sottoposizione ad ispezione biennale delle scritture private autenticate soggette a pubblicità immobiliare o commerciale).

Si ritiene che possa essere rettificato con certificazione del notaio anche *un atto pubblico, di contenuto negoziale, ricevuto da un pubblico ufficiale rogante diverso dal notaio*, come, ad esempio, dal segretario comunale per gli atti nei quali è parte il Comune oppure dal funzionario dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari per gli atti di assegnazione degli immobili disciplinati dalla relativa normativa, dal Console. L'art. 96, r.d. 18 novembre 1923, n. 2440, recante nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato, prescrive che l'ufficiale rogante deve osservare le norme prescritte dalla legge notarile per gli atti notarili, in quanto applicabile. Si è osservato in dottrina che la forma pubblica amministrativa non ha una propria specifica disciplina redazionale, ma si rifà *per relationem* alla legge notarile¹⁹.

Non è rettificabile un atto che abbia contenuto amministrativo e non negoziale, essendo lo stesso rettificabile esclusivamente dall'autorità che lo ha emanato. *Non è rettificabile un provvedimento dell'autorità giudiziaria*, come ad esempio un decreto di trasferimento immobiliare, per il quale è prevista la procedura speciale per la correzione di errori materiali di cui all'art. 287 c.p.c.²⁰. Il procedimento predisposto dall'ordinamento per rimediare ai vizi dei provvedimenti del giudice – come errori materiali, di calcolo, omissioni – nasce con la finalità di evitare il ricorso all'ordinario sistema impugnatorio, ritenuto eccessivo allo scopo, a prescindere dal fatto che abbia indotto in errore il magistrato.

È rettificabile un errore materiale contenuto in un verbale che recepisce l'accordo negoziale dei coniugi per il trasferimento di un immobile nell'ambito della omologazione della separazione consensuale? L'accordo, in quel caso, è un elemento esterno al provvedimento giudiziale di omologazione della separazione, contenuto in un atto pubblico, cioè il verbale redatto dal cancelliere²¹. Trattandosi di un negozio esterno

¹⁹ C. Falzone, A. Alibrandi, *Dizionario enciclopedico del notariato*, vol. III, Roma, 1977, 816.

²⁰ E. Fabiani, M. Leo, *Rettifica notarile di sentenza giudiziale: esclusione*, quesito n. 5408-2004/C, in *CNN Notizie* del 1° luglio 2008; G. Casu, *La rettifica degli atti*, cit., 192; M. Cosio *La rettifica degli atti*, cit., § 2.3; M. Leo, *Osservazioni sulla rettifica*, cit., 57; in giurisprudenza cfr. Corte d'Appello di Firenze 5 dicembre 2014.

²¹ Cass., 15 maggio 1997, n. 4306, in *Fam. e dir.*, 1997, 417 ha stabilito che il verbale di separazione, in quanto inserito nel verbale d'udienza (redatto da un ausiliario del giudice e destinato a far fede di ciò che in esso è attestato), assume forma di atto pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 2699 c.c.

al provvedimento giudiziale sembra ammissibile la rettifica con certificazione notarile²². Poiché residua qualche incertezza sulla possibilità di utilizzare, in tale fattispecie, lo speciale procedimento di correzione dell'errore dei provvedimenti giudiziari di cui all'art. 287 c.p.c., per ragioni di prudenza, è consigliabile utilizzare l'atto di rettifica con la presenza delle parti anziché con certificazione notarile *ex art. 59-bis*²³.

3.4. Errori o omissioni rettificabili.

La norma stabilisce che possono costituire oggetto di rettifica solamente *errori od omissioni materiali relativi a dati preesistenti alla sua redazione*. La norma non prevede la semplice correzione di errori materiali contenuti nell'atto da rettificare ma specifica che gli errori o omissioni devono riferirsi “*a dati preesistenti alla sua redazione*”. Questo requisito ulteriore della preesistenza del dato errato alla redazione dell'atto, significa che *il dato corretto deve essere comparabile con il dato errato trascritto nell'atto*. In altri termini, il notaio che procede alla rettifica con propria certificazione deve essere in grado di *accertare documentalmente l'errore materiale* mediante la comparazione del dato corretto – risultante da un documento, un pubblico registro, un provvedimento amministrativo – con il dato errato contenuto nell'atto da rettificare. Particolarmente chiara è la formulazione dell'art. 65 della legge delega n. 69/2009, in base al quale la legge delegata avrebbe dovuto prevedere come possibili oggetti di rettifica “*errori od omissioni materiali di trascrizione di dati preesistenti alla redazione dell'atto*”. Se l'errore di trascrizione è percepibile *ictu oculi* con il raffronto del dato errato con il documento da cui risulta il dato corretto, significa che è *esclusa ogni possibile interpretazione alternativa o scelta discrezionale del notaio che procede alla rettifica*²⁴. Si è chiarito che l'errore materiale di trascrizione dovrebbe riguardare l'attività di “*incorporazione del testo (risultato dell'espressione della dichiarazione) nel documento*”²⁵; l'errore sarebbe

²² Trib. Milano, sez. IX civ., decreto 7 maggio 2013 ha deciso che «Le intese dei coniugi, seppur racchiuse nel contenuto degli accordi di separazione, esulano dagli elementi essenziali della separazione consensuale, si collocano nella ampia categoria dei negozi atipici, rispetto ai quali non è ammissibile la correzione dell'errore materiale di cui agli artt. 287 ss. c.p.c., potendo provvedere alla rettifica dell'eventuale errore gli stessi contraenti oppure – in caso di contratti solenni esecutivi degli impegni assunti – il notaio chiamato a rogare l'atto, ai sensi dell'art. 59-bis del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 110».

²³ In questo senso, M. Leo, *Osservazioni sulla rettifica*, cit., 57 s.; G. Petrelli, *Rettifica di errori materiali*, cit., ritiene che la rettifica notarile sia esperibile con riferimento agli atti pubblici negoziali formati nel corso del procedimento civile (con riferimento ai quali è quantomeno dubbia l'applicabilità del rimedio *ex art. 287 c.p.c.*): verbali che documentano accordi dei coniugi in sede di separazione consensuale o divorzio; accordi con cui si approva un progetto divisionale; accordi documentati in un verbale di conciliazione giudiziale. Si tratta, in tutti questi casi, di “atti pubblici”, rientranti nella lettera e nella *ratio* dell'art. 59-bis l. not.

²⁴ M. Leo, *Osservazioni sulla rettifica*, cit., 62; S. Carlino, *Rettifica di errori materiali negli atti notarili*, cit., 34.

²⁵ M. Cosio *La rettifica degli atti*, cit., § 3.2.

costituito da una “errata traduzione in segni grafici degli elementi propri o individuatori di una persona o di una cosa”²⁶.

I descritti requisiti richiesti per poter correggere l’errore (materialità dell’errore o omissione e pressistenza alla redazione dell’atto) spiegano il motivo per cui *il notaio è legittimato a rettificare non solamente un proprio atto precedente ma anche l’atto di un diverso notaio oppure l’atto di un diverso pubblico ufficiale rogante oppure una scrittura privata autenticata*. Questa legittimazione straordinaria attribuita al notaio deriva dal fatto che la correzione di un dato trascritto in maniera errata od omesso per errore, preesistente alla redazione dell’atto e comprabile con il dato corretto contenuto in altro documento, *non può incidere sulla manifestazione di volontà espressa dalle parti*. Il notaio non sta riproducendo nel documento una volontà interna della parte che si manifesta attraverso una dichiarazione esteriore ma sta semplicemente riproducendo *una realtà esterna alla parte, rispetto alla quale manca qualsiasi contributo volitivo della parte stessa*.

Anche *l’omissione*, per essere rettificabile, *deve essere materiale e deve riferirsi a dati preesistenti alla sua redazione*. Ciò significa che *dall’atto emerge chiaramente che si è formata la volontà delle parti sul dato mancante ma, per errore materiale, la trascrizione di quel dato è stata omessa*.

Si prenda il caso della vendita di un podere censito in catasto con diverse particelle catastali. Dall’atto emerge chiaramente la volontà del venditore di vendere l’intero podere e dell’acquirente di acquistarlo per intero; questo si desume, ad esempio, dalla descrizione del bene immobile oggetto della vendita, dai confini che delimitano l’intero podere, dall’atto di provenienza, dal contratto preliminare concluso dalle parti e notificato agli aventi diritto alla prelazione agraria, ecc. Nella fattispecie descritta appare evidente che la mancata trascrizione di un dato di identificazione è frutto di un mero errore materiale e può essere rettificata dal notaio con propria certificazione.

L’omissione del dato catastale non appare invece rettificabile quanto comporta la nullità dell’atto per violazione dell’art. 29, comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52. Tale norma prescrive a pena di nullità negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali (con esclusione dei diritti reali di garanzia) su fabbricati già esistenti, con riferimento alle unità immobiliari urbane, cioè censibili in catasto, a) la identificazione catastale, b) il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, c) la dichiarazione degli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle

²⁶ M. Leo, *Osservazioni sulla rettifica*, cit., 53; U. Rocco, *Trattato di diritto processuale civile*, Torino, 1966, 345.

planimetrie oppure la produzione di un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale²⁷.

Al contrario, l'errata trascrizione del dato catastale riferito ad un'unità immobiliare urbana è rettificabile poiché la norma era stata di fatto rispettata in quanto l'atto conteneva tutti gli elementi richiesti dalla legge compresa la dichiarazione

²⁷ Cass., 11 aprile 2014, n. 8611, in *Vita not.*, 2014, 953 ha affermato che la dichiarazione richiesta dall'art. 29, comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52 riguarda *la conformità allo stato di fatto non della sola planimetria dell'immobile ma anche dei dati catastali*, questi ultimi costituendo gli elementi oggettivi di riscontro delle caratteristiche patrimoniali del bene, rilevanti ai fini fiscali; l'omissione determina la nullità assoluta dell'atto, perché la norma ha una finalità pubblicistica di contrasto all'evasione fiscale, conseguendone la responsabilità disciplinare del notaio, ai sensi dell'art. 28, comma 1, legge n. 89/1913; il principio è stato confermato da Cass., 3 giugno 2016, n. 11507, in *Notariato*, 2016, 394 che ha stabilito che *l'atto notarile che contenga esclusivamente la dichiarazione di conformità alla planimetria e non anche ai dati catastali è viziato da nullità assoluta, inequivoca e indiscutibile*, conseguendone la responsabilità disciplinare del notaio ai sensi dell'art. 28, comma 1, legge n. 89/1913. È stata proposta anche una diversa lettura della norma, meno formalistica, che sostiene che la dichiarazione di conformità di cui all'art. 29, comma 1-bis, legge n. 52/1985 possa essere riferita alla sola planimetria catastale, la quale può assurgere a termine di paragone per la verifica della conformità allo stato di fatto dei "dati catastali" sulla base del presupposto che le planimetrie catastali, presenti nel sistema informativo dell'Agenzia delle entrate, oltre al protocollo ed alla data di rilascio, riportano gli identificativi catastali completi (comune, sezione, ove presente, foglio di mappa, particella, subalterno) oltre all'indirizzo e agli eventuali livelli di piano, con la specificazione che si tratta dell'ultima planimetria in atti (Agenzia delle entrate, parere prot. n. 2016/50397 del 6 aprile 2016). Si è ritenuto che «il dettato normativo possa dirsi affermato anche in tutti i casi in cui la dichiarazione del disponente-intestatario di "conformità allo stato di fatto della planimetria", pur omettendo il riferimento ai "dati catastali", si inserisca in un atto pubblico o una scrittura privata che, oltre all'identificazione catastale dell'unità immobiliare oggetto di disposizione, rechi l'indicazione di tali completi dati catastali a corredo della descrizione del suo stato di fatto (dichiarato corrispondente alla rappresentazione planimetrica), e ne affidi l'esatta ed inequivoca individuazione proprio a quella relativa esistente planimetria catastale, sia se essa risulti allegata ma nondimeno ove risulti solo menzionata con gli estremi di registrazione o in altro modo idoneo a realizzarvi un riferimento (fornendo, attraverso i dati e le annotazioni su di essa riportati, la prova della completa corrispondenza). In tal modo la dichiarazione di conformità della planimetria finisce per ricomprendere anche la "conformità allo stato di fatto dei dati catastali" che ad essa inequivocabilmente si riferiscono e che costituiscono l'esito della denuncia catastale che ne ha consentito il deposito [...] Il riferimento alla sola planimetria come termine di paragone dello stato di fatto nella dichiarazione dell'intestatario-disponente è di per sé sufficiente a soddisfare il dettato normativo perché essa non può che contenere *in re ipsa* il riferimento anche ai dati catastali inequivocabilmente riferiti a quella planimetria» (*La dichiarazione di conformità dei dati catastali verso un nuovo percorso interpretativo*. Comunicato del Presidente Maurizio D'Errico, parere dell'Agenzia delle Entrate e prime osservazioni, in *CNN Notizie* del 12 aprile 2016). Si è ritenuto che il termine di riferimento della conformità allo stato di fatto "dei dati catastali e delle planimetrie" debba intendersi come unaendiadi nel senso che il legislatore non ha voluto alludere a due concetti distinti ma un unico concetto espresso con due termini coordinati. Si è osservato, inoltre, che in nessuna delle due circolari emanate a ridosso delle novità recate dal d.l. 78/2010 e della relativa legge di conversione n. 122/2010 dall'Agenzia delle entrate si accenna minimamente alla dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali (*Stato dell'arte in tema di coerenza catastale oggettiva*, studio civilistico n. 846-2014/C, est. G. Coscia, in *CNN Notizie* del 27 ottobre 2015).

dell'intestatario della conformità dei dati catastali e delle planimetrie oppure l'attestazione di conformità redatta da un tecnico²⁸.

*L'omissione rispetto all'errore richiede maggiore attenzione nella verifica che l'atto contenga l'espressione compiuta della volontà delle parti che si è formata anche sul dato mancante, la cui omissione è frutto di un errore materiale*²⁹.

La disciplina della rettifica dell'errore materiale richiede al notaio *una tecnica redazionale ancora più accurata* che evidenzi, possibilmente in più punti, la precisa manifestazione di volontà delle parti, in maniera che la stessa non sia ricavabile esclusivamente da un unico dato che potrebbe essere errato³⁰. Ad esempio, nel caso di vendita di una quota indivisa di proprietà potrebbe essere opportuno precisare che il venditore intende vendere "tutti i diritti di proprietà allo stesso spettanti su un determinato immobile" oppure "esattamente quanto allo stesso pervenuto per successione legittima del signor ... deceduto il ..."; queste precisazioni rendono possibile un confronto successivo della quota ideale indicata nell'atto con la quota di cui era titolare il venditore, sulla base dei pubblici registri, e consentono una rettifica dell'eventuale errore nell'indicazione della quota indivisa.

3.5. Forma e contenuto dell'atto di rettifica.

La norma specifica che il notaio procede alla rettifica di errori od omissioni materiali mediante propria certificazione contenuta in atto pubblico da lui formato. È richiesta per la rettifica *la forma dell'atto pubblico*. Il requisito della forma vincolata si spiega con la delicatezza della facoltà attribuita al notaio di "correggere" un precedente atto che potrebbe essere stato stipulato anche da un diverso notaio o da un altro pubblico ufficiale rogante, previo accertamento che l'errore è emendabile con la speciale procedura di cui all'art. 59-bis, 1. not., *trattandosi di un errore di trascrizione o di omissione materiale di un dato preesistente, risultante da un documento pubblico o da un pubblico registro, e che non viene minimamente alterata la volontà espressa dalle parti né vengono modificati gli effetti prodotti dall'atto*.

Quanto al *contenuto*, la certificazione di rettifica si divide in *tre parti logicamente distinte*³¹. La prima parte, che chiamerei *ricognitiva*, contiene *l'accertamento da parte del notaio dell'errore o dell'omissione materiale* che ha riscontrato nell'atto da correggere; la seconda parte, che chiamerei *dimostrativa*, descrive il processo logico in base al quale il notaio si è formato *la convinzione che si tratti effettivamente di un errore meccanico, di trascrizione o di omessa trascrizione, di un dato assolutamente certo e incontrovertibile*,

²⁸ M. Leo, *Osservazioni sulla rettifica*, cit., 64 s.

²⁹ G. Petrelli, *Rettifica di errori materiali*, cit.

³⁰ M. Cosio *La rettifica degli atti*, cit., § 3.3.

³¹ In senso conforme, M. Leo, *Osservazioni sulla rettifica*, cit., 60 s.; M. Cosio *La rettifica degli atti*, cit., nota 17.

risultante da documenti pubblici (documenti di identità, pubblici registri, provvedimenti amministrativi, ecc.); la terza parte, che chiamerei *certificativa*, è la vera e propria rettifica, consistente nella sostituzione del dato corretto a quello errato oppure nella trascrizione del dato omissivo.

È evidente che la seconda parte dell'atto di rettifica, definita *dimostrativa*, assume un ruolo fondamentale nell'economia dell'atto stesso perché serve a dimostrare la *legittimazione del notaio ad utilizzare lo strumento della rettifica mediante propria certificazione* in luogo della tradizionale rettifica con l'intervento in atto delle parti del contratto da rettificare. Dà conto della *comparazione* che il notaio ha effettuato del dato materiale errato o mancante con altri documenti o registri pubblici dai quali ha desunto il dato esatto, comparazione dalla quale il notaio si è formato la convinzione che si tratta effettivamente un mero errore/omissione materiale che non va a modificare minimamente né la volontà delle parti né gli effetti dell'atto³².

3.6. Pubblicità.

La norma specifica che la certificazione da parte del notaio della rettifica di un errore o di una omissione materiale è effettuata *anche ai fini dell'esecuzione della pubblicità*. L'errore o la omissione materiale contenuti nell'atto sono, di norma, trasfusi anche nella pubblicità dell'atto (trascrizione nei Registri immobiliari, iscrizione nel Registro delle imprese) che risulta, conseguentemente, erronea.

Con l'atto di rettifica, mediante propria certificazione, il notaio può non solamente correggere l'atto precedente errato ma anche i conseguenti effetti pubblicitari.

Quanto alla pubblicità immobiliare, la prassi è orientata a procedere, sulla base all'atto di rettifica, ad *una nuova trascrizione nei Registri immobiliari che ripeta la trascrizione precedente con i nuovi dati rettificati, con l'indicazione del collegamento con la formalità precedente, e l'esplicitazione nel quadro D dei dati rettificati*. La prassi è corretta poiché viene inserita nei registri immobiliari la nota di trascrizione esatta a far data dalla rettifica dell'errore o dell'omissione con l'esplicitazione dell'errore materiale contenuto nella precedente nota di trascrizione³³. Né vale l'obiezione che, in tal modo, si trascrive un atto di rettifica che non produce gli effetti descritti nell'art. 2643 c.c. o effetti analoghi, ai sensi dell'art. 2645 c.c., perché quello che viene trascritto è l'effetto dell'atto originario, quello sì trascrivibile, corretto nell'errore o nell'omissione con l'atto di

³² Afferma G. Petrelli, *Rettifica di errori materiali*, cit. «è importante che dalla certificazione di rettifica emerga il processo logico che ha condotto all'individuazione dell'errore: la rettifica è cioè *necessariamente integrata da una parte narrativa*, nella quale il notaio deve dar conto di *quali sono i "dati preesistenti" dalla cui oggettiva ricognizione emerge l'errore o l'omissione "materiale"* (eventualmente allegando documentazione a supporto, ove si tratti di documenti diversi dall'atto rettificato)».

³³ A. Ettore, L. Silvestri, *La pubblicità immobiliare*, Milano, 1996, 1123 ss.; M. Leo, *Osservazioni sulla rettifica*, cit., 68 ss.

rettifica³⁴. La pubblicità immobiliare, com'è noto, è su base personale e, quindi, da un'ispezione ipotecaria del soggetto emergono entrambe le formalità collegate tra loro: la prima formalità, contenente l'errore, e la seconda formalità che pubblicizza l'effetto giuridico prodotto dall'atto rettificato in maniera corretta.

L'art. 59-bis, l. not. fa espressamente *salvi i diritti dei terzi*. Ne deriva che la rettifica non ha effetto retroattivo nei confronti dei terzi e non può danneggiare chi abbia acquistato diritti dal titolare facendo affidamento sulle risultanze dei registri immobiliari. Si può ipotizzare il caso di Tizio che vende l'immobile a Caio; nell'atto e nella nota di trascrizione sono completamente errati i dati anagrafici di Tizio; Tizio costituisce un diritto reale a favore di Sempronio il quale trascrive il suo acquisto. La rettifica dei dati anagrafici di Tizio non ha effetto retroattivo e non travolge l'acquisto fatto da Sempronio facendo affidamento sulla circostanza che, a causa dell'errore nei dati anagrafici di Tizio, da un'ispezione ipotecaria a carico di Tizio nei registri immobiliari non risultava l'atto di vendita da Tizio a Caio.

4. Casistica.

Si è detto che l'errore rettificabile con certificazione notarile riguarda un dato materiale erroneamente trascritto, preesistente alla redazione dell'atto e risultante da un documento, un pubblico registro, un provvedimento amministrativo senza alcuna incidenza sulla volontà delle parti e sugli effetti dell'atto, in quanto l'errore non cade sulla volontà manifestata dalle parti ma su di un elemento esterno indipendente dalla volontà delle parti.

Partendo da questa premessa appare evidente che la rettifica con certificazione notarile sarà ammissibile, nelle ipotesi classiche, ove abbia ad oggetto *i dati identificativi delle parti (cognome, nome, luogo e data di nascita) oppure i dati di identificazione catastale dell'immobile*.

Per la correzione di altri errori materiali è opportuno verificare con rigore, seguendo il procedimento logico sopra descritto, che si tratti di errori materiali ricadenti su dati preesistenti alla redazione dell'atto, risultanti da documenti, pubblici registri o provvedimenti amministrativi e dare conto nell'atto di certificazione del procedimento che ha portato a verificare la rettificabilità dell'errore e la legittimazione del notaio a porre in essere la certificazione.

Nei casi dubbi è sempre consigliabile ricevere l'atto di rettifica con la presenza delle parti originarie che dichiarino l'errore e manifestino la volontà di rettificarlo.

4.1. Correzione della data dell'atto.

³⁴ Si è affermato che l'atto di rettifica è un atto «da inserire nel contesto letterale e logico giuridico dell'atto cui fa riferimento, come atto subiettivamente dovuto e oggettivamente necessario e, quindi, assoggettato alla stessa pubblicità» (Falzone, Alibrandi, *Dizionario enciclopedico del notariato*, vol. III, Roma, 1977, 591).

Si ritiene ammissibile la correzione della *data dell'atto* indicata erroneamente poiché si tratta di un dato preesistente alla sua redazione e l'errore è verificabile consultando il repertorio degli atti notarili e la trascrizione cronologica, giornaliera degli atti stipulati dal notaio.

4.2. Correzione dell'ora di sottoscrizione.

Si dubita che rientri tra i dati rettificabili *l'ora di sottoscrizione* poiché si tratta non tanto di un dato preesistente alla redazione dell'atto quanto di un dato formato contestualmente alla stipula dell'atto³⁵.

4.3. Regime patrimoniale della parte.

Ci si chiede se sia possibile integrare l'atto che non riporta alcuna dichiarazione circa il regime patrimoniale della parte. Bisogna distinguere tra parte alienante e parte acquirente.

Se non è stato indicato *il regime patrimoniale della parte alienante*, ad esempio regime di separazione dei beni oppure regime di comunione legale ma bene personale escluso dalla comunione dei beni, ai sensi dell'art. 179 c.c., il dato appare rettificabile. Si tratta infatti di una *dichiarazione di scienza della parte alienante avente ad oggetto un dato statico che non è modificabile in occasione dell'alienazione*. Il regime patrimoniale della parte alienante è un dato preesistente desumibile dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza.

Nel caso manchi *la dichiarazione del regime patrimoniale della parte acquirente che si trova in regime di separazione dei beni oppure in regime di comunione legale dei beni, senza che nell'atto sia intervenuto anche il coniuge*, sembra che si tratti ugualmente di una omissione materiale riferita ad un dato preesistente alla redazione dell'atto accertabile dall'esame dell'estratto dell'atto di matrimonio. Il dato non è modificabile in occasione della ricezione dell'atto di alienazione non essendo, oltretutto, intervenuto il coniuge dell'acquirente per rendere la eventuale dichiarazione di scienza di conferma della esclusione del bene dalla comunione legale, prescritta dall'art. 179, ultimo comma, c.c.

Non è rettificabile, invece, la omessa dichiarazione che il bene acquistato è bene personale, escluso dalla comunione legale dei beni, ricorrendo uno dei requisiti di cui all'art. 179, lettere c), d), f), c.c.³⁶. Né è rettificabile l'omesso intervento del coniuge per rendere la dichiarazione prescritta dall'art. 179, ultimo comma, c.c., di conferma della

³⁵ Co.Re.Di. Sicilia 30 ottobre 2013, in *Notariato*, 2016, 206 ha ritenuto che la correzione dell'ora di chiusura del rogito rientri tra i dati rettificabili *ex art. 59-bis*, l. not. in quanto l'errore è verificabile consultando il repertorio degli atti notarili ed in particolare la successione cronologica degli annotamenti repertoriali e si riferisce ad un dato "preesistente", interpretato nel senso di dato anteriore o contestuale all'atto da rettificare, anche qualora l'errore sia emerso successivamente.

³⁶ Cfr. D. Boggiali, A. Paolini, *Manca della dichiarazione ex art. 179 c.c. e atto di rettifica*, quesito n. 6095/C, in *CNN Notizie* del 26 luglio 2006.

sussistenza dei requisiti richiesti per l'esclusione del bene dalla comunione legale. L'ultimo comma dell'art. 179 prescrive, quale requisito formale per l'esclusione del bene dalla comunione legale: i) che la causa di esclusione risulti dall'atto di acquisto, ii) che nell'atto di acquisto sia intervenuto anche l'altro coniuge per confermare la causa di esclusione.

La eventuale "integrazione" dell'atto di compravendita con la dichiarazione che il prezzo dell'acquisto è stato pagato direttamente dall'ascendente al venditore, mediante adempimento del terzo, realizzando in tal modo una liberalità indiretta, esula completamente dalla nozione di rettifica, trattandosi di un *negozio di accertamento di una precedente liberalità indiretta* (al quale si è fatto qualche cenno al paragrafo 2).

4.4. Correzione di una quota ideale o di un diritto reale trasferito.

La correzione con certificazione notarile *della quota ideale del diritto alienato oppure del diritto reale alienato (nuda proprietà, usufrutto, proprietà superficaria)* è ammissibile solamente se, dal contesto dell'atto, risulta evidente la volontà della parte di alienare tutti i diritti spettanti su quel determinato bene. Ad esempio dall'atto si desume che la parte intende alienare "tutti i diritti di comproprietà alla stessa spettanti su un determinato immobile" oppure "esattamente quanto alla stessa pervenuto per successione legittima del signor ... deceduto il ..."; queste precisazioni rendono possibile un confronto successivo della quota ideale oppure del diritto indicati nell'atto con la quota o il diritto di cui era titolare l'alienante, sulla base dei pubblici registri, e consentono una rettifica dell'eventuale errore di trascrizione³⁷.

4.5. Omessa indicazione del dato di identificazione catastale di una pertinenza.

Può accadere che nell'atto di vendita sia correttamente descritto l'immobile come abitazione con annesso garage pertinenziale oppure con annessa cantina pertinenziale ma, per mera svista, non sia indicato il dato di identificazione catastale della pertinenza.

Si tratta di omissione materiale di un dato preesistente alla redazione dell'atto e, come tale, sembrerebbe ricadere nell'ambito di applicazione dell'art. 59-*bis*. Senonché bisogna considerare anche la formalità richiesta a pena di nullità dall'art. 29, comma 1-*bis* della legge 27 febbraio 1985, n. 52. Tale norma prescrive a pena di nullità negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali (con esclusione dei diritti reali di garanzia) su fabbricati già esistenti, con riferimento alle unità immobiliari urbane, cioè censibili in catasto, a) la identificazione catastale, b) il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, c) la dichiarazione degli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie oppure la produzione di un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

³⁷ Cfr. M. Cosio *La rettifica degli atti*, cit., § 3.3.

Non è, dunque, consentita la rettifica in caso di *omissione del dato di identificazione catastale di un'unità immobiliare urbana* ma è necessaria la ripetizione dell'atto per quanto concerne la pertinenza il cui dato catastale è stato omesso.

A fortiori non è ammessa la rettifica per rimediare all'*omessa indicazione dei dati di identificazione catastale di una pertinenza che non è stata descritta al momento dell'identificazione del bene alienato*. Com'è noto, nel trasferimento del bene principale la pertinenza segue il bene principale, salvo diversa volontà delle parti (art. 818, comma 1, c.c.), per cui si potrebbe dedurre che si tratta di una semplice omissione rettificabile con certificazione notarile. In realtà, la certificazione notarile di rettifica, in questo caso, non è ammessa perché l'art. 59-*bis* prevede la correzione di una mera *omissione materiale* mentre nella fattispecie al vaglio saremmo di fronte ad *una scelta alternativa* (la pertinenza segue il bene principale o è stata esclusa dal trasferimento?) che richiede una discrezionalità interpretativa per la quale è necessario il concorso della volontà delle parti³⁸.

4.6. Correzione del prezzo.

La correzione con certificazione notarile del *prezzo indicato nell'atto* si ritiene possibile solamente se si tratti di *un errore materiale di trascrizione verificabile mediante il confronto con altri dati certi presenti nell'atto, come ad esempio i mezzi di pagamento descritti nello stesso: assegni bancari o circolari, bonifici di pagamento*³⁹.

In ipotesi diverse da quella proposta, anche qualora l'errore possa essere verificabile da altri documenti, ad esempio dal contratto preliminare registrato, non essendo certo che la discrasia non sia frutto di una modifica dell'accordo contrattuale, è consigliabile ricevere l'atto di rettifica con l'intervento delle parti originarie dell'atto da rettificare.

Si ritiene rettificabile *l'errore di calcolo nella specificazione del prezzo, determinato a misura* (art. 1537 c.c.) quando dall'atto risultino l'indicazione della misura del bene e del prezzo stabilito in ragione di un tanto per unità di misura, in maniera che risulti evidente l'errore di calcolo⁴⁰.

4.7. Correzione di un provvedimento edilizio.

La trascrizione degli estremi di un *provvedimento edilizio che legittima la costruzione di un immobile (licenza, concessione edilizia o permesso di costruire, concessione edilizia in sanatoria, denuncia di inizio attività)* si riferisce certamente ad un dato preesistente alla redazione dell'atto ed è quindi, in linea di principio, rettificabile *ex art. 59-bis*, l. not.

³⁸ M. Leo, *Osservazioni sulla rettifica*, cit., 63;

³⁹ M. Leo, *Osservazioni sulla rettifica*, cit., 64; M. Cosio *La rettifica degli atti*, cit., § 3.1.

⁴⁰ Cfr. G. Petrelli, *Rettifica di errori materiali*, cit.

La rettifica non è ammessa, però, quando l'errore determina l'assoluta incertezza sul provvedimento edilizio iniziale in base al quale è stata realizzata la costruzione. Infatti, la mancata indicazione del provvedimento edilizio iniziale in base al quale è stata realizzata la costruzione causa la nullità dell'atto ed è sanabile non mediante atto di rettifica bensì mediante atto di conferma posto in essere anche da una sola delle parti, redatto nella stessa forma dell'atto precedente, che contenga la menzione del provvedimento edilizio omesso ma effettivamente sussistente (art. 17, legge 28 febbraio 1985, n. 47 e art. 46, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380)⁴¹.

Analogamente non è rettificabile la mancata dichiarazione, resa in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art. 47, d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, che la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 poiché l'omessa dichiarazione determina la nullità dell'atto che è sanabile non mediante atto di rettifica bensì mediante atto di conferma (art. 17, legge 28 febbraio 1985, n. 47).

4.8. Dichiarazioni fiscali.

Ci si chiede se sia integrabile con certificazione notarile di rettifica l'atto nel quale sia stata omessa una dichiarazione di natura fiscale richiesta dalla legge per godere di un trattamento tributario agevolativo. Si ritiene che l'integrazione sia ammissibile entro limiti molto ristretti: deve trattarsi di i) un'omissione di un dato materiale reperibile da documenti pubblici precedenti alla redazione dell'atto; ii) l'integrazione non deve consistere in una manifestazione di volontà del soggetto interessato ma in una dichiarazione di scienza; iii) non deve sussistere alcuna possibile interpretazione alternativa o scelta discrezionale in ordine al dato mancante⁴².

Sulla base di questi presupposti, si può affermare che è integrabile la mancata *indicazione dei dati di iscrizione all'INPS del coltivatore diretto o dell'imprenditore agricolo professionale* per la richiesta del trattamento agevolato di cui all'art. 2, comma 4-bis, decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194, inserito dalla legge di conversione 26 febbraio 2010, n. 25 per l'acquisto di un terreno agricolo e relative pertinenze. Si tratta di una mera dichiarazione di scienza riferita a dati preesistenti alla redazione dell'atto reperibili da un certificato rilasciato dall'INPS.

È integrabile la dichiarazione della parte, richiesta dalla lettera a) della nota II-bis, art. 1, parte I, tariffa allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, al fine di beneficiare delle c.d. agevolazioni prima casa, di *avere la residenza nello stesso comune dove è ubicato l'immobile acquistato*. Si tratta di una mera dichiarazione di scienza riferita a dati preesistenti alla redazione dell'atto reperibili da un certificato di residenza.

Maggiori dubbi sussistono per la dichiarazione, ugualmente richiesta dalla lettera a) della nota II-bis, art. 1, parte I, tariffa allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, al fine di

⁴¹ G. Casu, *La rettifica degli atti*, cit., 195.

⁴² Cfr. Cfr. G. Petrelli, *Rettifica di errori materiali*, cit.

beneficiare delle c.d. agevolazioni prima casa, in alternativa alla dichiarazione indicata al periodo precedente, che *la parte svolge la propria attività lavorativa nello stesso comune in cui è ubicato l'immobile acquistato*. Si tratta di una mera dichiarazione di scienza riferita a dati preesistenti alla redazione dell'atto che costituiscono un fatto notorio agevolmente accertabile, ma questa dichiarazione richiede *una valutazione discrezionale della parte* che può scegliere, in alternativa, di impegnarsi a trasferire la residenza nello stesso comune in cui è ubicato l'immobile acquistato.

Non si ritiene integrabile la mancata *dichiarazione della parte acquirente di impegnarsi a trasferire la residenza nello stesso comune in cui è ubicato l'immobile acquistato* poiché si tratta di *una dichiarazione di volontà della parte* e non di una dichiarazione di scienza.

5. La violazione dell'art. 59-bis.

L'art. 59-bis consente al notaio di procedere a rettifica di errori od omissioni materiali contenuti in un precedente atto *in presenza di determinati presupposti indicati dalla norma*. Ci si chiede quale sia la conseguenza giuridica qualora, in sede ispettiva, si contesti al notaio l'insussistenza dei requisiti richiesti dalla norma per utilizzare la certificazione notarile di rettifica. Da una rassegna di giurisprudenza delle Co.Re.Di. emerge una particolare attenzione e severità in ordine alla corretta applicazione dell'art. 59-bis⁴³.

Secondo un orientamento, prevalente nella giurisprudenza delle Co.Re.Di., ogni qualvolta il notaio ponga in essere una certificazione di rettifica di un atto, al di fuori dei limiti imposti dall'art. 59-bis, formerebbe un atto vietato dalla legge per cui incorrerebbe nella violazione dell'art. 28, n. 1), l. not.⁴⁴.

Un altro orientamento ritiene che il certificato notarile di rettifica posto in essere al di fuori dei limiti imposti dall'art. 59-bis non sarebbe nullo, ai sensi dell'art. 1418 c.c., bensì inefficace⁴⁵. La violazione di legge rilevante, ai sensi dell'art. 28, l. not., è soltanto quella assoluta, inequivoca, testuale, che cioè possa desumersi in via del tutto pacifica ed incontrastata da un orientamento interpretativo ormai consolidato⁴⁶, non ravvisabile nella fattispecie in esame. La certificazione notarile di rettifica di un errore o omissione materiale è un atto *espressamente previsto dalla legge*. La valutazione della sussistenza, nella fattispecie concreta, dei presupposti richiesti dalla legge, in alcuni casi, come si è

⁴³ Cfr. *Osservatorio disciplinare* a cura di Di Porto, Miccoli e Molinari, in *Notariato*, 2016, 506 ss.

⁴⁴ Co.Re.Di. Toscana 7 maggio 2015; Co.Re.Di. Toscana 27 novembre 2014; Co.Re.Di. Toscana 15 dicembre 2014; Co.Re.Di. Lombardia 1° ottobre 2015.

⁴⁵ Co.Re.Di. Sicilia 30 ottobre 2013; Co.Re.Di. Lazio 10 settembre 2014.

⁴⁶ Cfr. Cass., 11 marzo 2011, n. 5913, in *Notariato*, 2011, 321; in *Vita not.*, 2011, 1696; Cass., 13 ottobre 2011, n. 21202, in *Corriere giur.*, 2012, 350; in *Giur. it.*, 2012, 2033.

cercato di dimostrare, può dare luogo a *notevoli incertezze interpretative*. Tanto dovrebbe essere sufficiente per escludere l'applicazione dell'art. 28, n. 1), l. not.⁴⁷.

Diversamente, la certificazione di rettifica di un provvedimento giudiziario, esulando completamente dalla competenza notarile, può dare luogo a responsabilità del notaio per violazione dell'art. 28, n. 1), l. not. per contrarietà all'ordine pubblico cioè ad un principio fondamentale dell'ordinamento, costituito dall'esclusiva competenza dell'Autorità giudiziaria circa la emissione e la modifica dei provvedimenti giudiziari⁴⁸.

Ancora, potrebbe invocarsi la più grave responsabilità disciplinare nel caso in cui il notaio consapevolmente “abusi” dello strumento rettifica per modificare gli effetti negoziali di un atto precedente, ad esempio per consentire alle parti di conseguire un risparmio di imposte⁴⁹.

Alessandro Torroni

⁴⁷ Sembra aderire a questa impostazione M. Cosio *La rettifica degli atti*, cit., § 4.

⁴⁸ In questo senso, Corte d'Appello di Firenze 5 dicembre 2014 che ha confermato Co.Re.Di. Toscana 16 settembre 2013.

⁴⁹ Cfr. Corte d'Appello di Roma, sezione I civile del 20 novembre 2012 n. 3/2013 che ha confermato Co.Re.Di. Lazio del 16 giugno 2011 n. 103/2012 ha accertato che l'atto di rettifica, con l'intervento delle parti, era stato indebitamente utilizzato per realizzare una modifica dell'oggetto di un precedente contratto di compravendita, modifica avente gli effetti sostanziali di una permuta di posti auto; Cass. civ., 24 luglio 1996, n. 6680, in *Notariato*, 1997, con nota di G. Celeste “È da considerare lesivo del decoro e del prestigio della classe notarile, nonché della reputazione del notaio, il fatto di essersi prestato attivamente nella realizzazione di uno scopo fiscalmente elusivo di imposta voluto dalle parti (applicazione nel caso in cui in un atto di vendita si dissimulava la permanenza di un mutuo in capo al venditore, così escludendo che l'importo del mutuo stesso fosse valutato come componente del corrispettivo; mentre l'accollo del mutuo veniva inserito in altro atto surrettiziamente intestato «rettifica catastale», con cui si mirava ad escludere una tassazione sul valore dell'accollo medesimo mediante la sua dissimulazione in un atto che apparentemente aveva un altro contenuto”.