

Rettifica di errori materiali negli atti notarili

di Sergio Carlino

SOMMARIO: 1. Premessa – 2. Concetto di rettifica e limiti – 3. La forma – 4. La legittimazione ad eseguire la rettifica – 5. “Facoltà” del notaio di eseguire la rettifica. Rapporto con la rettifica consentita dalle parti – 6. Gli errori o omissioni materiali relativi a dati preesistenti alla redazione dell’atto – 7. Conseguenze della rettifica eseguita in assenza dei presupposti di legge – 8. Pubblicità legale e diritti dei terzi.

1. Premessa

Prassi notarile



La casistica degli errori materiali che vengono commessi dal notaio nell’esercizio della sua funzione ha probabilmente convinto il legislatore della necessità di un intervento normativo a riguardo. Frequenti sono stati negli anni gli interventi “riparatori” di atti affetti da vizi materiali. La prassi notarile, infatti, in mancanza di una norma espressa a riguardo, era piuttosto complessa in quanto imponeva al pubblico ufficiale, in presenza di un mero errore materiale, di rintracciare le parti dell’atto da rettificare e, possibilmente, farle intervenire tutte nell’atto di rettifica al fine di correggere l’atto viziato. Questo comportava notevoli perdite di tempo e difficoltà operative di non poco conto. Si pensi all’errore dei dati anagrafici, per il quale il notaio era costretto a rintracciare le parti dell’atto errato (o almeno quella i cui dati risultavano errati) al fine di costituirli in un atto pubblico per correggere un errore materiale così irrilevante.

Art. 59-bis del



D.Lgs. 2.07.2010

n. 110

Il legislatore probabilmente ha voluto porre fine a discussioni e dubbi sul punto con l’ art. 59-bis del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 110, che prevede: *“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”*. Si tratta della fattispecie, molto frequente nella prassi, della correzione di errori materiali commessi all’interno di un atto pubblico.

La fattispecie di rettifica in oggetto si aggiunge alle altre, già esistenti nell’ordinamento italiano, tutte configurate come rimedio contro gli “errori materiali” degli atti giuridici di più svariata natura. La fattispecie non è ristretta al solo campo notarile, essendo diffusa nel nostro ordinamento in varie norme, quali, ad esempio, l’art. 287 c.p.c., in materia di correzione di omissioni o in errori materiali o di calcolo delle sentenze

e delle ordinanze non revocabili nel processo civile; l'art. 130 c.p.p., in materia di correzione delle sentenze, delle ordinanze e dei decreti nel processo penale, che siano “inficiati da errori od omissioni che non determinano nullità, e la cui eliminazione non comporta una modificazione essenziale dell'atto”; l'art. 17, ultimo comma, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 in materia di rettifiche eseguibili d'ufficio dal conservatore dei registri immobiliari aventi ad oggetto “errori materiali dell'ufficio”, ecc.. La riforma del 2010 prevede e regola, pur con alcune lacune, uno strumento molto importante e di grande diffusione, per cui essa va salutata con favore. Cercheremo di comprendere, nelle pagine che seguono, le caratteristiche dell'atto di rettifica e di comprendere limiti e pregi dell'intervento legislativo.

2. Concetto di rettifica e limiti

Il primo problema da affrontare è verificare quando si è di fronte ad una vera e propria rettifica e quando, viceversa, ci si trova di fronte ad una modifica del contenuto precettivo di un atto per la quale modifica non è utilizzabile l'agile strumento della rettifica. Per rettifica deve intendersi, in un senso molto generico, una correzione di un errore soltanto materiale, nel senso che l'errore stesso deve essere causato da una errata ed involontaria percezione di un dato reale esterno rispetto alla stesura dell'atto. La rettifica è, in sostanza, una “dichiarazione di scienza”, scomponibile in due momenti logici: nel primo si accerta l'esistenza di un errore materiale (nel senso *infra* specificato), e nel secondo si provvede alla relativa “correzione”, ossia all'enunciazione del reale contenuto del dato (oggettivo) cui l'enunciazione erronea si riferiva. La rettifica non è mai dichiarazione di volontà; essa è pertanto preclusa ogni qualvolta sussistano elementi di incertezza riguardo all'esistenza o al contenuto dell'errore, ed in particolare ogni qualvolta sia necessaria un'attività di interpretazione del contenuto dell'atto, e di indagine nel processo psicologico degli autori dello stesso. Se – tanto per fare un esempio – si vuole correggere un dato anagrafico puro (es. data di nascita), si ha rettifica; se, invece, si vuole mutare l'oggetto del contratto si ha modifica contrattuale che non può essere effettuata con tale strumento.

Per ciò che concerne la correzione delle sentenze, la Suprema Corte di Cassazione¹ ribadisce l'erronea applicazione del procedimento di correzione di errori materiali *ex* art. 130 c.p.p. quando il risultato al quale si perviene è una modifica essenziale dell'atto. L'istituto della correzione di

Natura giuridica
■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Correzione delle
■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Sentenze

1. Corte di Cassazione, Sezione VI penale, sentenza 24 novembre - 14 dicembre 2010, n. 43993.

errori materiali ai sensi dell'art. 130 c.p.p. prevede come limiti all'utilizzo di tale procedimento la "materialità" dell'errore, ossia la semplice difformità tra ciò che il giudice voleva manifestare e la formulazione esteriore di tale pensiero, e l'immodificabilità essenziale dell'atto a seguito della correzione stessa.

La conclusione prospettata dalla Suprema Corte costituisce allo stesso tempo un'indubbia garanzia e una soluzione maggiormente aderente al dato normativo: gli errori sostanziali da cui discendono delle modifiche essenziali dell'atto richiedono un procedimento di verifica e di rettifica più pregnante che si può ottenere solo con lo strumento dell'impugnazione.

Possiamo – in conclusione sul punto – affermare che oggetto della rettifica non può essere la "ricostruzione" del processo mentale e psicologico che ha condotto alla formazione dell'atto errato, bensì l'individuazione e correzione dell'errore su basi rigorosamente oggettive e documentali. Ciò spiega perché la rettifica possa essere effettuata anche da persona fisica diversa dall'autore dell'atto, ad esempio dal giudice dell'impugnazione anziché da quello che ha commesso effettivamente l'errore (art. 130, comma 1, secondo periodo, c.p.p.). Si tratta, in effetti, di atti dai quali esula qualsiasi tipo di discrezionalità da parte del soggetto che ne corregge il contenuto, in quanto egli deve limitarsi a percepire il dato reale oggettivo ed inequivoco e a sostituirlo al dato erroneamente percepito. Nessuna discrezionalità, in questa operazione deduttivo-percettiva, può ovviamente essere riservata a colui che interviene sul dato erroneo. Ed è per questo motivo che anche colui che non è l'autore materiale dell'errore può correggere l'errore stesso. È possibile, a questo punto, soffermarsi specificamente sul nuovo istituto disciplinato dall'art. 59-bis l. not., che attribuisce al notaio la "facoltà" di rettificare l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata, "mediante propria certificazione contenuta in atto pubblico da lui formato". Abbiamo già accennato al fatto che si tratta di una dichiarazione di scienza del pubblico ufficiale, che attesta determinati fatti di cui lo stesso ha acquisito, direttamente o indirettamente, conoscenza.

Anche nello specifico campo che ci occupa manca qualsivoglia apporto discrezionale del notaio, così come mancava qualsiasi apporto discrezionale del Giudice o di altre autorità.

Stante quanto sopra, è importante, da un punto di vista formale, 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"*. A tal fine, molto utile può essere considerata la allegazione di tutta la

documentazione a supporto, ove si tratti di documenti diversi dall'atto rettificato.

3. La forma

La forma giuridica dell'atto di rettifica è – per espressa previsione di legge – quella dell'atto pubblico. Tuttavia, a differenza dell'atto pubblico in genere, la rettifica contiene unicamente una “certificazione del notaio”, anziché una dichiarazione delle parti interessate. Trovano, pertanto, applicazione, le norme della legge notarile relative all'atto pubblico, con l'eccezione di quelle che presuppongono la comparizione in atto delle parti, e sono ad essa funzionali. Prima della introduzione della legge in esame, invece, era prassi notarile diffusa quella di costituire in atto le parti ai fini della rettifica. La rettifica stessa, in altre parole, era composta da una dichiarazione di parte con la quale essa correggeva la parte di documento errato. Se si riflette, tuttavia, sulla natura e sulla funzione della rettifica stessa si comprende bene come tale prassi fosse del tutto ingiustificata, come oggi confermato dalla legge del 2010. Si faccia l'esempio classico dell'errore dei dati identificativi di un soggetto, persona fisica, come la data di nascita. In questo caso è ovvio che nessun rilievo poteva avere la costituzione in atto del soggetto sul quale era stato commesso l'errore in quanto egli, intervenendo all'atto, nessuna dichiarazione di volontà poteva emettere di fronte al pubblico ufficiale, ma solo confermare che i dati percepiti erano errati e fornire, con valido documento, quelli reali. Tutto qui. E lo stesso discorso vale, a maggior ragione, per i dati catastali. Una attività possibile anche senza tale apporto, essendo essa basata su di un semplice processo logico-deduttivo.

Nessun dubbio sussiste sulla possibilità che il notaio possa ricevere un atto complesso, in cui oltre al contenuto relativo alla rettifica, si provveda anche a dettare norme precettive nell'atto stesso, come quando, rettificati i confini o i dati catastali relativi ad un immobile, si provveda, poi, ad alienarlo.

Cercheremo, in questo paragrafo, di comprendere quali siano le forme cui il notaio è vincolato al fine di compiere gli atti di rettifica.

L'atto da rettificare deve essere, a norma dell'art. 59-*bis* l. not. (come già visto), un atto pubblico. La legge, tuttavia, prevede anche la scrittura privata autenticata.

La legge, invece, non contempla la “scrittura privata non autenticata” per una precisa scelta focalizzata sul “documento autentico”, quale veicolo per la pubblicità legale di determinati atti giuridici, che richiede un ulteriore documento autentico ai fini della correzione della pubblicità già

Atto pubblico o
 ■■■■■■■■■■
 scrittura privata?

eseguita. Ciò non esclude la possibilità di rettifica di scritture private non autenticate, ma in tali casi ad essa possono provvedere senz'altro le parti interessate senza necessità di interpellare il notaio. Esse, infatti, hanno la più ampia libertà di scegliere le forme di espressione della volontà negoziale che più ritengono idonee.

Non può costituire oggetto, quindi, di rettifica a norma dell'art. 59-*bis* l. not., il testamento olografo, il quale – ancorché pubblicato – conserva sempre la propria natura di scrittura privata non autenticata. Può invece costituire oggetto della rettifica in esame il testamento pubblico, il quale rientra a tutti gli effetti nella categoria dell'“atto pubblico”.

Provvedimenti
 ■■■■■■■■■■
 giudiziari

Per quanto riguarda i provvedimenti giudiziari, va detto che essi possono essere corretti anche dal giudice dell'impugnazione, ed in genere da una persona fisica diversa dall'estensore del provvedimento, ancorché facente parte del medesimo ufficio giudiziario e ciò si giustifica in quanto la rettifica non tende alla ricostruzione del procedimento psicologico dell'autore, ma unicamente alla ricostruzione su basi oggettive e documentali dell'effettivo contenuto dell'atto. Se si applica, come pare auspicabile e plausibile, tale principio al campo della prassi notarile, il notaio potrà senz'altro *rettificare la scrittura privata autenticata, da chiunque la stessa sia stata redatta*, prescindendo altresì dalla circostanza che la stessa sia o meno conservata nella raccolta degli atti del notaio autenticante.

Così, ad esempio, può costituire oggetto della rettifica in esame la *procura* (sia che la stessa sia redatta per atto pubblico che per scrittura privata autenticata).

Quanto sopra consente di fare un passo ulteriore, con particolare riferimento all'atto pubblico. L'art. 59-*bis* l. not. non circoscrive espressamente l'ambito di applicazione della relativa disciplina all'atto pubblico notarile; in senso lato, sono atti pubblici anche quelli ricevuti in forma pubblica amministrativa (da ufficiali roganti, segretari comunali, consoli, ecc.), ma anche gli atti amministrativi, ed i provvedimenti giudiziari. Il problema che sorge è se questi atti, di varia natura, possano o meno essere rettificati dal Notaio pur essendo essi stati materialmente compiuti da altre autorità (P.A., consoli, Giudici).

È stato da taluno escluso che, in particolare, i provvedimenti del giudice possano essere rettificati con il consenso delle parti interessate, in quanto esiste sul punto un rimedio specifico. L'articolo 287 c.p.c. recita: “Le sentenze contro le quali non sia stato proposto appello² e le ordinanze non revocabili possono essere corrette, su ricorso di parte, dallo stesso giudice che le ha pronunciate, qualora egli sia incorso in omissioni o in

2. La Corte costituzionale con sentenza 10 novembre 2004, n. 335 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di questo articolo limitatamente alle parole “contro le quali non sia stato proposto appello”.

errori materiali o di calcolo”. Tuttavia, si fa notare che, trattandosi di correggere un mero errore materiale, che emerge inequivocabilmente dal contesto del provvedimento, non si vede per quale ragione le parti dovrebbero necessariamente scegliere la via processuale, con spreco di attività processuale ed inconvenienti in termini di tempi e costi, in luogo di una diretta ricognizione e correzione dell’errore, anche ai fini della pubblicità legale. Si pensi a sentenze di trasferimento *ex art.* 2932 c.c., o di divisione giudiziale, o a decreti di trasferimento *ex art.* 586 c.p.c., nei quali per mero errore materiale, agevolmente ed inequivocabilmente definibile come tale sulla base del contesto del provvedimento, siano stati indicati erroneamente un dato catastale, o un dato anagrafico. In tutti questi casi, il provvedimento giudiziario, una volta emesso, si distacca dalla sfera del suo autore per divenire un “titolo” della circolazione giuridica, fonte di un rapporto giuridico privatistico e soggetto a pubblicità legale, riguardo alla quale ultima, i titoli di provenienza giudiziale sono per legge equiparati a quelli autentici negoziali.

Sicuramente, invece, la rettifica notarile è esperibile con riferimento agli atti pubblici negoziali formati nel corso di un 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” che trovano la loro casuale collocazione all’interno del processo ed essi sono sicuramente riferibili alla lettera e *ratio* dell’art. 59-*bis* l. not..

Più difficile la risposta riguardo agli atti o provvedimenti amministrativi. Appare palese la esclusione della rettifica notarile per quegli atti o provvedimenti che investono situazioni giuridiche pubblicistiche, estranee alla sfera del diritto privato a cui deve ritenersi circoscritta – per ovvie ragioni sistematiche – l’operatività dell’art. 59-*bis* l. not..

Atti pubblici
 ■■■■■■■■■■
 negoziali formati
 nel corso di un
 procedimento civile

Atti o
 ■■■■■■■■■■
 provvedimenti
 amministrativi

4. La legittimazione ad eseguire la rettifica

Abbiamo in precedenza chiarito che la legittimazione ad eseguire la rettifica in genere spetta al notaio.

Dobbiamo chiederci se sia possibile per il notaio rettificare un atto pubblico ricevuto da altro notaio.

Come dimostrano sia la fattispecie della rettifica della scrittura privata autenticata (che può essere redatta anche dalle parti o da terzi, e quindi non dal notaio), testualmente prevista dall’art. 59-*bis* l. not., sia l’altro esempio testuale della correzione della sentenza effettuata dal giudice

dell'impugnazione, pare da concludere che non è necessario che l'autore della rettifica coincida con l'autore dell'atto da rettificare, non essendo in questione la ricostruzione di un processo psicologico ma unicamente quello del significato effettivo di un dato testuale.

5. “Facoltà” del notaio di eseguire la rettifica. Rapporto con la rettifica consentita dalle parti

“Facoltà”
 ■■■■■■■■■■
 Significato

L'art. 59-*bis* l. not. attribuisce al notaio la sola “facoltà” di rettificare, non l'obbligo giuridico di farlo, per cui sorge il problema se il notaio stesso possa rifiutare la stipula di un atto del genere. In altri termini, si tratta di chiarire se possa parlarsi di “facoltà” in senso proprio ovvero se all'espressione possa attribuirsi un diverso significato, più conforme alla natura del notaio, il quale, di solito, è investito di una funzione tale per cui non può rifiutarsi di provvedere alla stipula di un atto. In realtà, non sembra potersi configurare, per assenza di ragioni sostanziali che depongano in tal senso, una così grave deroga al principio sancito dall'art. 27 l. not., che obbliga il notaio a prestare il suo ministero ogni qualvolta richiesto. Stabilito, dunque, che il termine “facoltà” è da intendersi in senso molto diverso, si è posto il problema se il notaio possa formare l'atto di rettifica *ex* art. 59-*bis* l. not. anche in assenza di un qualsiasi incarico ad opera delle parti interessate. Sembra, in realtà, che un tale incarico non sia necessario, per diverse ragioni.

Innanzitutto, la lettera della legge non richiede in alcun modo un previo incarico delle parti del precedente atto da rettificare.

Esigenza pratica
 ■■■■■■■■■■
 di redigere un atto
 senza parti

In secondo luogo, l'esigenza pratica di redigere un atto senza parti, come quello in esame, nasce proprio dalla opportunità di apprestare uno strumento agile, finalizzato ad operare la rettifica di errori materiali imputabili a parti non più reperibili, o defunte, o per varie ragioni (liti in corso, e simili) indisponibili a prestare il proprio consenso o a fornire qualsiasi incarico. Proprio su tali basi si è tentato, in passato, di legittimare l'atto di rettifica “unilaterale”, formato cioè da una sola delle parti del precedente atto.

In terzo luogo, il notaio può avere un interesse proprio, in quanto, ad esempio, autore dell'atto da rettificare a rimediare all'errore (che potrebbe essere da esso stesso commesso), senza dover essere costretto a dipendere, per tale correzione, da un incarico delle parti.

In definitiva, il notaio può formare l'atto di rettifica in oggetto anche di propria iniziativa, senza necessità di alcuna richiesta da parte di uno o più interessati, e senza che gli stessi possano opporsi. Ciò non toglie, ovviamente, che l'incarico possa essere dato dalle parti (o anche da una sola delle parti) di un precedente atto pubblico, considerato che anche su tale

punto la legge tace e che una prassi del genere non potrebbe certamente essere considerata *contra legem*. Altrettanto ovvio – credo – è che il notaio, anche in presenza di richiesta in senso contrario delle parti, debba rifiutarsi di rettificare atti in senso difforme rispetto alla realtà percepita solo perché ciò è la indicazione fornita dalle parti stesse. Ritengo, infatti, che la funzione stessa del notaio, garante della legalità e della trasparenza, imponga tale soluzione.

6. Gli errori o omissioni materiali relativi a dati preesistenti alla redazione dell'atto

La rettifica in oggetto è destinata a rimediare ad “*errori od omissioni materiali*”. Secondo l’interpretazione unanime di dottrina e giurisprudenza, si ha “materialità” dell’errore ogni qualvolta lo stesso riguardi il documento in sé considerato, *a prescindere dal processo psicologico di formazione della volontà*, che ha condotto alla sua formazione³, e *senza che sia necessaria un’attività di “interpretazione”*). La giurisprudenza parla sul punto di “inesattezza rilevabile *ictu oculi*”, o “mera svista o disattenzione nella redazione”, che è “emendabile *de plano* utilizzando i criteri che emergono” dall’atto stesso da rettificare, quando si tratti di “non corrispondenza tra la materiale esteriorizzazione del pensiero ed i concetti cui tale esteriorizzazione è seguita”, o di “mero difetto di corrispondenza tra l’ideazione e la sua materiale rappresentazione grafica”, che come tale non incide sul “contenuto concettuale e sostanziale” dell’atto; o in altri termini di “fortuita divergenza fra il giudizio e la sua espressione letterale, cagionata da mera svista o disattenzione nella redazione”⁵.

Errore materiale è, pertanto, quello che *non ingenera incertezza* sul reale contenuto dell’atto. Non incidendo su tale contenuto sostanziale, l’errore materiale per definizione non determina invalidità dell’atto, ma semplice “irregolarità” dello stesso, rimediabile appunto “con la rettifica”. Il riferimento a “dati preesistenti” *esclude inequivocabilmente la “rettifica” della dichiarazione di volontà delle parti*, che è un dato formatosi contestualmente all’atto da rettificare: cosicché, ad esempio, non potrebbe operarsi questa rettifica sostenendosi che era “comune intenzione delle parti” trasferire una cantina pertinenziale in luogo di un’altra.

3. Cfr. Cass. 30 agosto 2004, n. 17392; Cass. 20 settembre 1999, n. 10129; Cass. 14 marzo 1985, n. 1971; Cass. 4 maggio 1982, n. 2777.

4. Cfr. Cass. 23 novembre 1999, n. 12998; CdS. 23 dicembre 1998, n. 1907; Comm. trib. centr. 30 maggio 1996, n. 2860; Cass. 14 febbraio 1984, n. 1117.

5. Cfr. CdS. 7 novembre 2007, n. 5760; CdS. 8 maggio 2007, n. 2172.

Inesattezza
rilevabile *ictu oculi*

Dati preesistenti

Vi è pertanto un ulteriore elemento necessario per poter parlare di errore materiale rettificabile: i “dati preesistenti” da ricostruire devono emergere o dallo stesso documento autentico da rettificare, o da altro documento o pubblico registro preesistente, avente la medesima efficacia probatoria. In questo senso è pacifica la giurisprudenza formatasi in tema di rettifica di provvedimenti giudiziari: *il reale contenuto dichiarativo dell’atto deve emergere dal contesto del medesimo documento*⁶.

Errore materiale
relativo a dati
preesistenti

In altri termini, la lacuna è “materiale” solo quando nell’atto sia ravvisabile con assoluta certezza il positivo atto di volizione del suo autore; cosicché l’integrazione dell’atto consiste in un’operazione “meramente meccanica”. L’esempio più frequente di errore materiale relativo a dati preesistenti è quello relativo ai dati catastali: in particolare, erronea indicazione del foglio o del numero di mappa, ovvero omissione degli stessi. In questi casi, la correzione (mediante indicazione del numero esatto in luogo di quello errato) o l’integrazione (mediante indicazione del numero omissso) in tanto è possibile, in quanto dal complesso degli altri elementi risultanti dall’atto (descrizione, ubicazione, consistenza, confini, planimetrie allegate, riferimento ad atti di provenienza) sia possibile – senza possibilità di equivoco o incertezza – affermare che era a quel particolare dato catastale che le parti si erano effettivamente riferite. Tenendo conto anche del costante orientamento giurisprudenziale che assegna prevalenza ai dati “fattuali” (confini, consistenza, ecc.), rispetto a quelli catastali.

Non possiamo più discutere di rettifica quando tutti gli elementi suindicati siano errati. Molto probabilmente, infatti, si tratterà in tal caso di stipulare un atto “dispositivo” di diversa natura (permuta, vendita, ecc.), ovvero di agire per l’annullamento a causa di errore vizio od ostativo, o di operare una “rettifica” negoziale *ex art.* 1432 c.c., con l’intervento delle parti.

Quando, invece, alcuni elementi siano esatti ed alcuni siano errati (ad es., i confini sono errati come i dati catastali; sono invece indicati esattamente ubicazione e consistenza), sorge un’incertezza, a fronte della quale non è possibile stipulare una rettifica (ma semmai – con l’ausilio delle regole legali di interpretazione – un negozio di accertamento o una transazione, ovvero richiedere un accertamento giudiziale).

Errore materiale di
dati anagrafici

Altro caso frequente di errore materiale è quello che riguarda i dati anagrafici delle parti (in particolare, cognome, nome, luogo e data di nascita), i quali hanno un’indubbia rilevanza, come i dati catastali, ai fini della pubblicità immobiliare.

Nel sistema di pubblicità a base personale, l’erronea indicazione di uno di tali dati può, a seconda dei casi, determinare incertezza ai sensi degli

6. Cfr. Cass. 24 maggio 2003, n. 8242; CdS. 28 agosto 2001, n. 4546; CdS. 19 marzo 2001, n. 1623; CdS. 2 marzo 2001, n. 1170; Cass. 25 gennaio 2000, n. 816; Cass. 14 febbraio 1997, n. 1386.

artt. 2665 e 2841 c.c. e, quindi, invalidità della pubblicità (anche quando l'atto trascritto o iscritto è perfettamente valido). Da ciò, a seconda dei casi, la necessità od opportunità della rettifica.

Si ha errore "materiale", suscettibile di rettifica, quando dal contesto dell'atto emerga inequivocabilmente che si tratta di quella determinata persona e non di un'altra (ad es., raffrontando la data di nascita errata con il codice fiscale, con i riferimenti all'atto di provenienza richiamato espressamente, in cui la persona è esattamente indicata, con riferimento al matrimonio con altra persona indicato nel medesimo atto, che consente anch'esso di risalire con certezza all'effettivo soggetto di cui trattasi). In assenza, invece, di elementi univoci nel senso suindicato, non è possibile stipulare la rettifica in oggetto, ma semmai un negozio di accertamento, con l'intervento di tutte le parti interessate.

Altro errore che si verifica di frequente in pratica, è la errata dichiarazione del regime patrimoniale, effettuata a norma dell'art. 2659, comma 1, c.c. La rettifica di una tale dichiarazione è certamente effettuabile, potendosi riscontrare con certezza, mediante l'esame dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, l'effettivo regime opponibile ai terzi. Laddove una tale certezza non sia ottenibile, l'errore non può essere invece rettificato con la procedura in esame. Si pensi alla dichiarazione di acquistare con denaro personale, *ex art. 179, lett. f)*, c.c., che richiede complessi accertamenti, basati su elementi di diversa natura e non soltanto su documenti fidefacienti, e comunque non eseguibili con garanzia di assoluta certezza, come è richiesto dalla *ratio* dell'art. 59-*bis* l. not..

Altra categoria di errori, molto importante ai fini pratici, è quella relativa ai cd. dati fiscali. Possiamo affermare – con un certo grado di certezza – che possono costituire oggetto di rettifica le dichiarazioni di scienza, riferite a dati preesistenti all'atto: ad esempio, la circostanza di essere residente nel Comune in cui si acquista la prima casa. Vero che qui la dichiarazione è resa dalla parte stessa, e dunque sembrerebbe più un atto precettivo che verificativo; tuttavia, è vero pure che la dichiarazione di parte è relativa a dati preesistenti alla dichiarazione stessa, che, in un certo modo, non fa che confermare un dato fattuale oggettivo, riconoscendone la verità esteriore attraverso una dichiarazione espressa.

Come si è più volte chiarito in precedenza, nella misura in cui la legge non richiede una dichiarazione di parte da formalizzarsi in atto, l'errore può essere rettificato anche dal solo notaio a norma dell'art. 59-*bis* l. not.. In questi casi, infatti, l'intervento della parte potrebbe essere oltre che inutile, anche dannoso. Si pensi al caso in cui la parte, dopo avere errato nella dichiarazione della propria data di nascita, perseveri nell'errore, inducendo in errore il notaio stesso per la seconda volta. È ovvio che in casi del genere, la percezione del dato reale che ha il notaio non

Errata dichiarazione
del regime
patrimoniale

è diversa dalla percezione che, del dato stesso, può avere la parte del contratto. Entrambi, infatti, non attingono da una volontà interna che si manifesta attraverso una dichiarazione esteriore, ma semplicemente riproducono, in modo pedissequo, una realtà ad essi esterna e nessun contributo volitivo essi danno all'atto da correggere.

Seguendo questa linea di pensiero, non può essere, invece, rettificata una dichiarazione di volontà (ad esempio l'impegno a trasferire la residenza nel Comune), né può essere "rettificato" con lo strumento in esame un atto che non contenga una richiesta di agevolazioni fiscali, prescritta dalla legge (essendo in tal caso richiesta una dichiarazione della parte interessata).

Dati urbanistici

Occupiamoci, ora, della rettifica di errori su dati urbanistici. Lo strumento in esame non può essere utilizzato al fine di rimediare ad errori od omissioni riguardanti dati, o dichiarazioni, richiesti a pena di nullità, per cui (per fare un esempio) non è possibile rimediare con lo strumento della rettifica ad omesse od inesatte dichiarazioni riguardanti il regime urbanistico dei fabbricati, ovvero l'assenza di modifiche agli strumenti urbanistici quanto alla destinazione dei terreni (artt. 46 e 30 del d.p.r. n. 380/2001). Gli "estremi" dei titoli abilitativi edilizi potrebbero, tuttavia, essere indicati in modo errato, anche solo parzialmente (ad es., numero errato di una licenza edilizia, la cui data è indicata esattamente): in tali ipotesi, salvo valutare caso per caso, la rettifica notarile deve ritenersi ammessa ogni qualvolta l'errore o l'omissione non danno luogo a nullità. Quando, cioè, l'errore non dia luogo ad una omissione di dati che siano previsti a pena di nullità dell'atto a stipularsi, si può procedere con la rettifica. In mancanza si dovrà provvedere con altri metodi.

Errore di calcolo

Un caso specifico di errore materiale è l'errore di calcolo, al primo espressamente equiparato quanto al relativo trattamento giuridico ed in particolare alla rettifica (art. 1430 c.c.; art. 287 c.p.c.; art. 36-*bis*, comma 2, lett. a), del d.p.r. n. 600/1973). Per potersi parlare di errore materiale e quindi di rettifica occorre però che i dati matematici, sulla base dei quali effettuare il calcolo, risultino dal contesto dell'atto, in modo tale da rendere rilevabile *ictu oculi* l'errore, e certo il procedimento di correzione mediante ricalcolo⁷. Così, ad esempio, se il prezzo di una compravendita è indicato in modo errato, ma dall'atto risulta che esso è stato convenuto a misura, si ha errore di calcolo rettificabile solo quando dall'atto risulti sia il prezzo per unità di misura, sia la superficie di riferimento; altrimenti non può farsi luogo a rettifica. Altro esempio di dato numerico rettificabile in quanto errore materiale (non di calcolo) è l'errore nell'indicazione del prezzo, quando dallo stesso atto risultino gli estremi degli assegni con cui è pagato un prezzo diverso.

7. Cass. 21 marzo 2008, n. 7801; Cass. 28 gennaio 1987, n. 835; Cass. 6 luglio 1983, n. 4567.

7. Conseguenze della rettifica eseguita in assenza dei presupposti di legge

Potrebbe darsi il caso in cui un notaio ponga in essere un atto contenente la “certificazione” di rettifica in oggetto, al di fuori dei casi in cui ciò è consentito: ad esempio perché non vi è errore nella documentazione (“erronea trascrizione di dati preesistenti”), ma piuttosto errore nella dichiarazione della parte *ex art.* 1433 c.c., come tale non rettificabile dal solo notaio; ovvero perché il contenuto complessivo dell’atto non consente in modo univoco di accertare che si tratta di mero errore materiale (perché, ad esempio, non solo i dati catastali, ma anche confini, descrizione, ubicazione sono errati, il che potrebbe voler dire che le parti possono aver voluto trasferire, effettivamente, il bene contraddistinto dai dati catastali indicati in atto).

In questi casi il notaio porrebbe in essere un atto non consentito dalla legge ed al di fuori delle sue attribuzioni, incorrendo nella violazione dell’art. 28 della legge notarile (paradigmatico è l’orientamento giurisprudenziale formatosi in passato con riferimento ai verbali di constatazione, o alla precostituzione di prove testimoniali ad opera del notaio). È, quindi, di estrema importanza la delimitazione dell’impiego del nuovo istituto nei rigorosi limiti di applicazione segnati dai concetti di “erronea trascrizione di dati preesistenti”, “errore materiale” ed “omissione”, tra loro collegati.

Nei casi più gravi, di falsa certificazione da parte del notaio riguardo all’esistenza di un errore materiale da rettificare, è da ritenersi integrata la fattispecie della falsità ideologica commessa dal pubblico ufficiale in certificati (art. 480 c.p.).

Quanto al rimedio civilistico a disposizione delle parti per reagire contro una rettifica eseguita dal notaio al di fuori dei presupposti di legge, esse possono esperire – oltre all’azione di danni – anche una azione di accertamento, diretta a far constatare l’inefficacia nei loro confronti della rettifica notarile eseguita al di fuori dei presupposti di legge (ed a costituire titolo per la relativa pubblicità legale, che superi quella eseguita sulla base della certificazione notarile, salvi sempre i diritti dei terzi).

Falsità ideologica



Azione di



accertamento

8. Pubblicità legale e diritti dei terzi

La pubblicità legale della rettifica è da sempre ammessa, nonostante essa non rientri nel catalogo degli atti espressamente assoggettati a pubblicità legale.

A norma dell’art. 59-*bis* l. not., il notaio provvede alla redazione dell’atto

