

Consiglio Notarile di Forlì
Distretti riuniti Forlì - Rimini

L'art. 59 bis della Legge Notarile

6 maggio 2011

Consiglio Notarile

Via Fossato Vecchio n. 2/f - Forlì

La norma

Il decreto legislativo in data 2 luglio 2010 n. 110, emanato in attuazione della legge delega 18 giugno 1969 n. 69, all'art. 1 comma 1, inserisce nel testo della Legge Notarile l'art. 59 bis del seguente tenore:

“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.”.

La norma è in vigore dal 3 agosto 2010.

Le domande cui cercheremo di dare risposta sono le seguenti:

- Come deve essere fatto l'atto di rettifica?
- Quali atti si possono rettificare?
- Quali dati si possono rettificare?
- Quali limiti incontra il Notaio nella stipulazione di siffatti atti?

Come deve essere fatto l'atto di rettifica?

L'atto di rettifica ex art. 59 bis deve essere **atto pubblico senza l'intervento di parti** (“... *in atto pubblico da lui formato* ...”) e quindi sottoscritto dal solo Notaio.

Accanto a questa figura, rimane il “tradizionale” atto di rettifica (peraltro non disciplinato da alcuna norma specifica) con l'intervento delle parti, che rimarrà l'unica possibilità di rettificare gli atti quando non ricorrano i presupposti richiesti dall'art. 59 bis per la stipulazione della “rettifica senza parti”.

L'atto di rettifica “tradizionale” è quindi utilizzabile sempre; l'atto “ex art. 59 bis L.N.” (che ha campo applicativo più ridotto) solo nei casi previsti.

La rettifica ex art. 59 bis potrà essere un atto autonomo ovvero essere contenuta in un altro atto pubblico che il Notaio riceva e del quale costituirà un “in primo luogo”.

Trattandosi di atto “senza parti”, non trovano applicazione:

- l'art. 27 L.N. che stabilisce che il Notaio “è obbligato a prestare il suo ministero ogni volta che ne sia richiesto”. Una eventuale richiesta di parte di “rettificare un errore” rimane estranea all'atto e non costituisce “richiesta ex art. 27”;
- l'art. 47, secondo comma, L.N. che stabilisce che “il Notaio indaga la volontà delle parti”;
- gli articoli della L.N. che impongono la lettura dell'atto alle parti.

Non pare alterare la struttura di atto “autopromosso dal Notaio” l'eventuale intervento di una parte, che il Notaio per qualsiasi motivo ritenga opportuno far intervenire (sempre che, per come il Notaio confezioni l'atto, questo non divenga una “rettifica di parte”). Il motivo dell'intervento di una parte sarà principalmente quello di dar conto che la stessa è informata dell'attività rettificativa del Notaio e nulla ha da obiettare; il medesimo risultato, ove lo si ritenga necessario, può essere ugualmente raggiunto con altri mezzi.

Trascrizione o annotazione?

Anche considerando che la rettifica ex art. 59 bis non può pregiudicare i diritti dei terzi (argomento che si affronterà più oltre), l'atto di rettifica che contenga errori in relazione agli elementi che debbono essere oggetto di pubblicità immobiliare dovrà essere oggetto di una NUOVA TRASCRIZIONE e non di annotamento a margine della trascrizione dell'atto che si rettifica.

Si fa altresì riferimento all'art. 2655 comma 4 C.C. che prevede l'annotazione solo per le "convenzioni di annullamento", cioè per l'accordo con cui la parti annullino consensualmente il precedente accordo.

Attenzione!

La mancanza di un requisito previsto dall'art. 59 bis rende il Notaio responsabile disciplinarmente per aver stipulato un atto che non avrebbe potuto stipulare; infatti in tal caso sarebbe possibile solo un atto di rettifica "tradizionale" in presenza delle parti e non un atto "formato dal Notaio" senza richiesta e senza intervento delle parti e quindi

**ammissibile solo nei casi espressamente previsti
dall'art. 59 bis L.N.**

Due parti della “rettifica” e due diverse funzioni

La prima parte dell'atto ha funzione accertativa e quindi deve contenere:

- la ricognizione dei dati da rettificare
- il loro raffronto con i dati corretti
- la verifica dei presupposti per l'applicabilità dell'art. 59 bis

Alla parte successiva dell'atto è demandata la vera e propria funzione rettificativa e quindi deve contenere la
“rettifica”

Fac – simile di atto di rettifica ex art. 59 bis L.N.

• Repertorio n.

Raccolta n.

Rettifica

REPUBBLICA ITALIANA

- Il giorno del mese di dell'anno a, io sottoscritto Notaio in, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di, redigo il presente atto pubblico contenente certificazione di rettifica ai sensi dell'art. 59 bis della legge 16 febbraio 1913 n. 89 ("Sull'ordinamento del Notariato e degli Archivi Notarili"), come introdotto dal comma 1, lettera "f", dell'art. 1 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 110, che attribuisce al Notaio la *"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"*.
- A tal fine:
 - a) premetto che con rogito
 - b) rilevo che tale atto contiene errori materiali nell'indicazione errori che è quindi necessario rettificare.

- Quanto sopra premesso e rilevato, io notaio,

considerato
- - che gli errori contenuti nel citato rogito sono errori materiali relativi a dati preesistenti alla redazione del rogito stesso e
- - che quindi si rende applicabile il disposto dell'art. 59 bis della "Legge Notarile",

avvalendomi
- della facoltà di rettifica attribuita al Notaio da tale disposizione legislativa, fatti salvi i diritti dei terzi, col presente atto pubblico, da me formato, certifico quanto segue:
- 1) i dati relativi a vengono rettificati come segue
- 2) il citato rogito è quindi rettificato esclusivamente nelle parti anzi dette, fermo ed invariato restando il resto.

- Io Notaio provvederò all'esecuzione della pubblicità nei Registri Immobiliari della presente rettifica, nonché delle altre formalità occorrenti, con il più ampio esonero per i competenti Uffici da qualsiasi responsabilità al riguardo.
- Ai fini fiscali si dà atto che il presente atto è soggetto ad imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale in quanto trattasi di rettifica di mero errore materiale;
- L'imposta di bollo relativa al presente atto ed alle conseguenti formalità verrà assolta mediante pagamento, all'atto della registrazione con procedura telematica, della somma forfettariamente stabilita nella relativa tariffa allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642.
- Il presente atto, scritto con mezzi elettronici e completato di mia mano, consta di

Adempimenti

Il Notaio dovrà curare naturalmente gli adempimenti conseguenti all'atto di rettifica (*“provvedendovi, anche ai fini dell'esecuzione della pubblicità ... ”*) e così in particolare:

- trascrizione nei registri immobiliari;
- voltura catastale;
- iscrizione al Registro delle Imprese.

Quali atti si possono rettificare ?

Secondo l'art. 59 bis possono essere rettificati:

ATTI PUBBLICI: e quindi non solo atti di notaio, ma anche atti pubblici ricevuti in forma amministrativa. Si devono ritenere compresi anche i verbali di separazione personale fra coniugi (che sono considerati accordi negoziali).

E' esclusa la possibilità di rettificare atti giudiziari (sentenze e decreti di trasferimento) per i quali esiste apposita norma (art. 287 c.p.c.: *“Le sentenze contro le quali non sia stato proposto appello 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 errori materiali o di calcolo”*).

SCRITTURE PRIVATE AUTENTICATE: la loro rettifica comporta la modifica di atto non formato dal notaio; pare però giustificata dalla loro ormai parificazione agli atti pubblici a seguito dell'estensione anche a tali atti del controllo di legalità da parte del notaio autenticante (art. 28 L.N.: *“Il notaio non può ricevere o autenticare atti ... ”*). Nello studio C.N.N. 618/2010 si considera la possibilità di rettificare le sole scritture private autenticate che siano conservate a raccolta.

Il Notaio può rettificare ex art. 59 bis gli atti notarili (pubblici o autenticati) ricevuti:

- dallo stesso Notaio
- da Notaio che ha cessato le proprie funzioni
- da altro Notaio tuttora iscritto a Ruolo

L'art. 59 bis non pone alcuna limitazione al riguardo; non contiene come l'art. 287 c.p.c. un riferimento analogo a quello dello "stesso giudice" (che peraltro sappiamo che va letto nel senso di "giudice appartenente al medesimo ufficio giudiziario").

Quali dati si possono rettificare ?

I dati rettificabili devono rispondere a due caratteristiche; devono essere:

- **errori od omissioni materiali**
- **relativi a dati preesistenti alla redazione dell'atto che si rettifica**

Occorre premettere che l'errore rettificabile ex art. 59 bis **NON** è l'errore codicistico (art. 1427 segg. C.C.) che costituisce "vizio del consenso"; tale tipo di errore è rettificabile solo con il "tradizionale" atto di rettifica in presenza delle parti. L'errore, anzi, perché sia rilevante ex art. 59 bis L.N. **NON DEVE ESSERE NE' ESSENZIALE NE' RICONOSCIBILE.**

L'errore ex art. 59 bis non si è prodotto nella manifestazione della volontà che le parti hanno fatto al Notaio; si è prodotto nella riproduzione "materiale" di tale volontà o di alcuni dati riferiti alle parti, all'oggetto etc.

Errori od omissioni materiali

Errore od omissione materiale significa:

- errore: dato riprodotto in maniera errata (1965 anziché 1975);
- omissione: dato mancante (mancanza di un nome);
- materiale: deve essere stato compiuto nella riproduzione “materiale” del documento o per un vero e proprio “errore” di trascrizione ovvero per un “frintendimento letterale” (nel documento) ovvero per una esposizione (nel documento) “non sufficientemente chiara”. Come abbiamo detto, è un errore “del documento”, non un errore compiuto dalle parti.

Errori non rettificabili

Per essere rettificabili (in particolare ex art. 59 bis) gli errori e le omissioni NON dovranno riguardare:

- elementi richiesti per la validità dell'atto
- dichiarazioni che devono per legge essere rese in atto dalle parti
- dati che si generano in occasione dell'atto

Non si dovrà trattare, in linea di massima, neppure di errori compiuti dal Notaio durante l'attività di adeguamento, in quanto non preesistenti; se il Notaio non ha riprodotto fedelmente la volontà delle parti non si può parlare di "errori od omissioni materiali relativi a dati preesistenti".

Dati preesistenti

Un elemento necessario perché l'atto sia rettificabile ex art. 59 bis è costituito dalla **preesistenza (all'atto da rettificare) dei dati corretti.**

Non è sufficiente che l'errore si sia compiuto nella fase di trascrizione (materiale) dell'atto e che quindi non riguardi la prestazione del consenso; è necessario che il dato corretto sia preesistente all'atto e che quindi sia possibile provare documentalmente tale preesistenza. La necessità della preesistenza non porrà problemi nella rettifica di dati di nascita etc., ma evidentemente costituirà un ostacolo alla rettifica di dati relativi all'oggetto.

Non è necessario solamente che trattasi di errore facilmente rilevabile; è necessario che la rilevabilità sia comprovabile antecedentemente all'atto da rettificare.

Esempi di errori od omissioni materiali Dati delle parti – riferimento ad altri titoli

Nome, cognome, luogo e dati di nascita, codice fiscale delle parti

Si tratta di una delle ipotesi di maggior utilizzo della rettifica ex art. 59 bis; i dati corretti saranno anche per forza di cose “preesistenti alla redazione dell’atto che si rettifica”. Saranno ugualmente rettificabili erronei dati relativi ad una società (numero di codice fiscale, sede etc.)

Riferimenti a precedenti contratti, a titoli di provenienza etc.

Probabilmente non sarà necessario redigere un atto di rettifica in caso di erronea indicazione di alcuni dei dati che si riferiscono ai titoli richiamati in atto, ma la fattispecie rientra certamente fra le ipotesi di rettifica ex art. 59 bis (“per errore “materiale” sono stati erroneamente indicati gli estremi di repertorio o di trascrizione o di registrazione del rogito del notaio “). Più significativa potrà essere la rettifica ex art. 59 bis nella quale si dia atto che è stato erroneamente indicato un titolo di provenienza in luogo di un altro ovvero che è stato detto che oggetto dell’atto era tutto quanto pervenuto con un precedente titolo, quando questo riguardava anche altri beni etc.

Esempi di errori od omissioni materiali

Regime patrimoniale

Regime patrimoniale

L'erronea (o l'omessa) indicazione del regime patrimoniale della famiglia non dovrebbe essere suscettibile di rettifica ex art. 59 bis in quanto l'indicazione deve provenire da "dichiarazione" della parte (art. 2659 C.C. - Nota di trascrizione: *"Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati: ... il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta **da loro dichiarazione resa nel titolo** o da certificato dell'ufficiale di stato civile ...*"). Si può ritenere però che la rettifica ex art. 59 bis sia ammissibile ugualmente in quanto la dichiarazione della parte sul regime patrimoniale non si pone certamente sul piano della validità del contratto. La rettifica dovrà avere per oggetto l'accertamento di una erronea riproduzione materiale della dichiarazione della parte (" ... ha dichiarato di essere in comunione legale, ma nell'atto, per errore "materiale", è stato scritto separazione ... "). Una osservazione: è auspicabile utilizzare prudenza nell'effettuare rettifiche ex art. 59 bis nelle quali si dia atto di un errore nella riproduzione di dichiarazioni delle parti; si potrebbe anche essere soggetti (ove non sia decorso il termine di prescrizione) a rilievi ispettivi. In tal caso sarebbe meglio ricorrere alla rettifica "tradizionale" (nella quale le parti potrebbero dare atto di aver effettuato una "dichiarazione erronea") ovvero ad una semplice ripetizione della trascrizione dell'atto accompagnata da certificato dello Stato Civile.

Esempi di errori od omissioni materiali

Dati catastali

Dati catastali

E' una questione molto delicata. Si tratta di un campo in cui, per evidenti motivi, la rettifica ex art. 59 bis può trovare molto spazio, ma è necessario fare dei distinguo e prestare molta attenzione. In primo luogo occorre distinguere fra omissione ed errori.

OMISSIONI

Quando un dato catastale sia stato omesso, per procedere ai sensi dell'art. 59 bis è necessario:

- che l'omissione del dato sia inequivocabile e risulti chiaramente dall'atto; non ci deve essere cioè dubbio, non tanto che le parti abbiano voluto trasferirsi anche il bene il cui dato catastale sia stato omesso (requisito necessario, ma non sufficiente), occorre altresì che la mancanza dell'indicazione del dato derivi da un errore "materiale" e non dalla volontà delle parti espressa in modo incompleto. Il Notaio non può procedere ai sensi dell'art. 59 bis indagando su quale sia stata la reale volontà delle parti (tale indagine è riservata all'atto di rettifica "tradizionale", ricevuto in presenza delle parti). Il Notaio può procedere solo se risulti chiaramente che il dato

Continua: dati catastali

mancante è stato omesso per mero errore di trascrizione nell'atto; le parti cioè devono avere espresso chiaramente la loro volontà, il Notaio la deve aver recepita e tradotta in atto correttamente, ma per un mero errore materiale non è stato indicato l'identificativo catastale. In mancanza di questa "inequivocabilità" non si potrà procedere ex art. 59 bis;

- il dato catastale deve essere preesistente e quindi non deve trattarsi di un dato che ha avuto origine successivamente all'atto da rettificare;
- quando poi l'atto da rettificare sia stato stipulato dopo l'1 luglio 2008 e il dato omesso si riferisca ad un fabbricato esistente che sia unità immobiliare urbana, NON si potrà certamente procedere alla rettifica ex art. 59 bis (e probabilmente nemmeno alla rettifica "tradizionale"; preferibilmente si dovrà operare con un atto di conferma). Infatti il comma 1 bis dell'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto dal D.L. 78/2010, che *"gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti ... devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale"*;

Continua: dati catastali

- l'omissione del dato di identificazione catastale, ove ricorrano i presupposti per l'applicabilità del comma 1 bis dell'art. 29 della legge 52/1985, è CAUSA DI NULLITA' ;
- quando l'omissione riguardi un atto di diversa natura (ad esempio fusioni, scissioni e trasformazioni societarie, verbali di pubblicazione di testamenti e accettazioni espresse di eredità), l'utilizzo della rettifica ex art. 59 bis troverà minori limitazioni (sarà sempre necessaria comunque la preesistenza del dato omesso); è evidente che occorrerà particolare cautela in caso di scissioni per verificare che il dato omesso si riferisca ad immobile che il progetto di scissione comprenda chiaramente fra i beni da attribuire alla società beneficiaria, in caso di legato occorrerà essere certi che il legato si riferisca al dato omesso etc.

ERRORI

Quando un dato catastale è stato indicato erroneamente occorrerà effettuare le medesime considerazioni esposte in caso di omissione del dato, ma la possibilità di operare ex art. 59 bis troverà maggior spazio.

Continua: dati catastali e dichiarazioni urbanistiche

- sarà necessario comunque che l'errore del dato sia inequivocabile e risulti chiaramente dall'atto; non deve cioè esserci alcun dubbio sulla "materialità" dell'errore;
- il dato catastale corretto deve essere preesistente;
- quando poi l'atto da rettificare sia stato stipulato dopo l'1 luglio 2008 e il dato errato si riferisca ad un fabbricato esistente che sia unità immobiliare urbana, si dovrà utilizzare la massima prudenza, perché anche il dato "errato" potrebbe essere causa di nullità come il dato omissso (anche se ricorrono ragioni di buon senso che fanno certamente dubitare su questa automaticità di conseguenza).

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

A parere di chi scrive la rettifica ex art. 59 bis non è utilizzabile per rettificare dati urbanistico – edilizi indicati in modo errato o omissi e ciò per i seguenti motivi:

- i dati urbanistici ed edilizi devono risultare, a pena di nullità, da dichiarazione di parte e pertanto non possono essere sostituiti da dichiarazione del Notaio;
- è prevista espressamente la rettifica di dati errati od omissi (sempre che preesistenti)

- Legge 28 febbraio 1985 n. 47 – Art. 40
- 3. Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dall'insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegate la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente.

Comma così sostituito dall'art. 8-bis, d.l. 23 aprile 1985, n. 146, conv. in l. 21 giugno 1985, n. 298.

- D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – Art. 46
- 1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, **la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985**, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.
- 4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

- D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – Art. 30
- 4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui e' stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.
- Comma aggiunto dall'art. 12 della L. n. 246/2005

Esempi di errori od omissioni materiali

Descrizione oggetto

DESCRIZIONE OGGETTO

- Un campo in cui si può applicare la rettifica ex art. 59 bis è quella della descrizione dell'oggetto dell'atto. Si pensi:
 - - all'omissione nella descrizione della cantina o dell'autorimessa (quando siano comprese nei dati catastali)
 - - alla rettifica dell'indirizzo, del piano etc.
 - - alla rettifica di dati relativi alla descrizione dei cespiti aziendali (quando evidentemente sia dimostrabile, dall'atto, che si tratti di errore materiale)
 - - ad un riferimento errato del tipo "più precisamente è oggetto della vendita l'intera proprietà pervenuta per atto ... " quando invece sia parte di quanto pervenuto con detto atto

E' evidente che deve trattarsi di dati preesistenti, ma è indiscutibile che negli esempi sopra riportati la preesistenza sia "in re ipsa"

Esempi di errori od omissioni materiali

Diritti delle parti

DIRITTI DELLE PARTI

E' certamente possibile procedere con rettifica ex art. 59 bis nel caso siano stati indicati per errore materiale i diritti in ragione dei quali i venditori sono proprietari del bene oggetto dell'atto (erronea indicazione delle quote o del tipo di diritto) essendo indiscutibili la preesistenza dei dati e l'errore.

Non è invece possibile procedere ex art. 59 bis nel caso in cui l'errore sia stato compiuto nell'indicazione dei diritti di chi acquista, non trattandosi di dati preesistenti. L'unico spazio potrebbe essere quando i dati risultino da un preliminare (quanto meno registrato) e nell'atto sia precisato che il definitivo avviene "in adempimento al preliminare"; è consigliabile cautela perché le parti possono sempre in sede di definitivo modificare quanto stabilito nel preliminare.

Esempi di errori od omissioni materiali Mezzi di pagamento e mediazione

MEZZI DI PAGAMENTO E MEDIAZIONE

Non pare possibile procedere a rettifica ex art. 59 bis in caso di OMISSIONI materiali compiute nelle dichiarazioni sui mezzi di pagamento e sulla mediazione in quanto, pur trattandosi certamente di dati preesistenti, le indicazioni devono essere frutto di dichiarazione delle parti resa sotto forma di "dichiarazione sostitutiva di atto notorio"; la rettifica quindi per dichiarazione del Notaio non consente di "sanare il vizio" ed impedire le sanzioni applicabili.

Il testo del comma 22 dell'articolo 35 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, come modificato dal comma 48 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 è il seguente: "*All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad IVA, **le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** recante l'indicazione analitica delle modalita' di pagamento del corrispettivo ... Con le medesime modalita', ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare: a) se si e' avvalsa di un mediatore etc.*"

Continua: mezzi di pagamento e mediazione

- L'ERRORE, invece, compiuto nella descrizione di un mezzo di pagamento (ad esempio il numero dell'assegno) o dei dati del mediatore (iscrizione al Ruolo Agenti) si può ritenere rettificabile ex art. 59 bis sul presupposto che la dichiarazione delle parti è stata corretta e che l'errore materiale, di dato preesistente, si è verificato nella trascrizione in atto del dato dichiarato correttamente.
- L'errore compiuto invece indicando che le parti non si sono avvalsi di mediatore, quando invece mediazione vi è stata, non è rettificabile ex art. 59 bis, in quanto, evidentemente, la dichiarazione corretta non è avvenuta.
- Ugualmente non rettificabile ex art. 59 bis è l'errata indicazione di un mediatore in luogo di un altro.

Esempi di errori od omissioni materiali Prezzo etc.

PREZZO

Non è certamente consentito procedere a rettifica ex art. 59 bis in caso di errata indicazione del prezzo, anche se il prezzo corretto risulta da precedente atto (preliminare)., in quanto il prezzo, unitamente alla cosa oggetto di vendita, costituisce elemento essenziale del contratto. In tal caso si deve procedere a rettifica "tradizionale". L'errore di percezione del Notaio è divenuto "errore delle parti".

Diversamente si può affermare in caso di errata indicazione dell'IVA, che non è necessario che sia indicata nel contratto e la cui determinazione è frutto di operazione di calcolo; la preesistenza del dato corretto deriva dall'aliquota applicabile per legge.

Uno spazio, da valutare con prudenza, potrebbe esserci, in caso di divisione o permuta, quando , sulla base dei valori attribuiti dalle parti, viene indicato in modo errato il conguaglio . Si ritiene però preferibile procedere con rettifica tradizionale perché non si può considerare il dato esatto un dato preesistente.

Esempi di errori od omissioni materiali

Certificazione energetica

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Prima dell'entrata in vigore del comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 era senz'altro possibile una rettifica ex art. 59 bis di un atto in cui nulla si era detto in ordine della certificazione energetica, quando l'A.C.E. fosse stato, evidentemente, già rilasciato prima dell'atto; la menzione che l'immobile "è dotato di A.C.E. n. ..." è può essere fatta in una "rettifica notarile", al quale può essere allegato il documento. Come pure può essere possibile una rettifica relativa alla sola allegazione (della quale però non se ne vede la necessità).

Dopo l'entrata in vigore del comma 2-ter, tale possibilità perde evidentemente significato, in quanto non è possibile ex art. 59 bis rettificare un atto in cui per omissione materiale non sia stata riportata la menzione con la quale la parte compratrice "abbia dato atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica". E ciò perché la dichiarazione deve provenire dalla parte compratrice. La possibilità di rettifica in tal senso è consentita solo con atto "tradizionale",.

Esempi di errori od omissioni materiali

Menzioni fiscali - mutui

MENZIONI FISCALI

Una errata od omessa menzione fiscale non è rettificabile ex art. 59 bis perché non si tratta di dato preesistente. Peraltro, in tema di agevolazioni fiscali "prima casa", in relazione alle quali comunque è la parte compratrice che deve effettuare delle dichiarazioni, è espressamente prevista la possibilità di atto di rettifica con intervento della parte.

E' invece possibile la rettifica ex art. 59 bis in caso di una errata menzione in ordine al **credito di imposta** in quanto si tratta di dati preesistenti e non è prevista alcuna dichiarazione di parte.

MUTUI

E' senz'altro possibile, in linea teorica, la rettifica ex art. 59 bis di un contratto di mutuo; anche se la necessità della preesistenza dei dati, è un ostacolo abbastanza rilevante. In ordine ad errori nella descrizione dell'immobile ipotecato, stante la natura costitutiva dell'ipoteca, pare più opportuno procedere con rettifica "tradizionale"

Esempi di errori od omissioni materiali

Atti societari

ATTI SOCIETARI

Nessuna difficoltà teorica ad ipotizzare una rettifica ex art. 59 bis per errore o omissione compiuto in un atto societario; in pratica però la necessità che la rettifica si debba riferire a errore od omissione materiale di dati preesistenti riduce il campo applicativo in altri tipi di atti.

Fatti salvi i diritti dei terzi

E' evidente che la locuzione "fatti salvi i diritti dei terzi" non è norma precettiva che determina l'insensibilità dei terzi alle conseguenze dell'atto di rettifica.

La rettifica influirà o non influirà sui diritti dei terzi secondo i principi generali in materia di pubblicità immobiliare e di prevalenza nel tempo degli atti giuridici.

La disposizione ha evidentemente una portata diversa; si rivolge al Notaio imponendogli che l'operazione di rettifica che verrà posta in essere non deve essere realizzata in modo tale da determinare riflessi **NEGATIVI** sui terzi che abbiano fatto affidamento sull'atto errato.

Sarà quindi necessario che il Notaio verifichi se vi sono stati, dopo l'atto che intende rettificare, altri atti che abbiano fatto affidamento sui dati errati (o omessi) e che, ove così invece sia, proceda anche alla rettifica di questi atti (dopo aver effettuato le considerazioni che andremo ad esporre in ordine alla necessità o meno di incarico prima di procedere ex art. 59 bis); in tale maniera il Notaio "farà salvi i diritti dei terzi" e rispetterà la norma.

Continua: i diritti dei terzi

Se invece dopo l'atto da rettificare siano intercorsi atti non rettificabili ex art. 59 bis (ad esempio una dichiarazione di successione o un provvedimento da parte dell'autorità giudiziaria) il Notaio dovrà porre in essere le cautele necessarie, quali informare le parti e valutare i rimedi da porre in essere perché l'atto di rettifica non incida in maniera negativa "sui diritti dei terzi".

S'impone quindi al Notaio un obbligo in tal senso, obbligo che se violato renderà senz'altro il Notaio responsabile sotto il profilo civilistico - professionale per i danni che eventualmente l'atto di rettifica ex art. 59 bis potrà determinare ai terzi, nonché, eventualmente, anche sotto il profilo disciplinare, considerando l'espressa previsione normativa che devono essere "fatti salvi i diritti dei terzi".

In realtà, stante i principi in materia di pubblicità immobiliare, la nuova trascrizione in rettifica non potrà mai pregiudicare i diritti di terzi che abbiano acquisito diritti sulla base di una trascrizione conforme all'atto.

Continua: i diritti dei terzi

Ciò considerato (impossibilità che la rettifica pregiudichi chi ha fatto affidamento in buona fede su un atto correttamente trascritto), ne consegue che l'attività che il notaio deve svolgere in relazione ad eventuali atti successivi alla rettifica ex art. 59 bis sarà più che altro diretta a determinare la piena produzione degli effetti "rettificativi" che l'atto ex art. 59 bis è destinato a produrre. In tale ottica, si renderà necessaria una verifica (e se del caso una rettifica) di atti precedenti che contengano il medesimo errore quanto meno fino al primo titolo anteriore al ventennio.

Un'ultima riflessione sull'argomento: CHI SONO I TERZI?

Con riferimento all'atto da rettificare sono "tutti i soggetti estranei a quel rapporto giuridico", ma facendo riferimento all'atto di rettifica la definizione potrebbe comprendere anche tali soggetti. E' chiaro che la risposta da dare è la prima, perché evidentemente la rettifica incide sui diritti delle parti (dell'atto che si rettifica). Considerato il significato "programmatico" dell'inciso non ci sembra utile soffermarci sull'argomento.

Rettifica ex art. 59 bis: incarico e rapporti con altri notai

Non essendo contenuta nella norma alcuna limitazione al riguardo, la possibilità di rettifica ex art. 59 bis si riferisce, come già detto:

- ad atti ricevuti o autenticati dallo stesso Notaio;
- ad atti ricevuti o autenticati da Notaio non più in esercizio;
- ad atti ricevuti o autenticati da altro Notaio in esercizio.

Considerando le tre diverse possibilità, ci si deve porre la domanda di come si atteggi la necessità o meno di un incarico di parte e di quale debba essere il comportamento con il Notaio che ha ricevuto o autenticato l'atto che si intende rettificare quando sia ancora in esercizio.

Si può prescindere da preventivo incarico di parte solo qualora si rettifichi un errore compiuto in un proprio atto. Infatti si può ritenere che l'incarico dato a suo tempo per l'atto da rettificare possa estendersi anche alle eventuali rettifiche dello stesso

Continua: incarico e rapporti con altri notai

.L'assenza di incarico, anche in caso di rettifica di proprio atto, deve però trovare giustificazione in un errore relativo a dati marginali (ad esempio errore catastale nelle parti comuni) o evidentissimo (errore nel nome della parte).

In ogni caso, dopo ogni rettifica si dovrebbe inviare alle parti una copia dell'atto di rettifica.

Nel caso invece in cui si rettifichi atto di altro Notaio, l'incarico di parte pare imprescindibile.

Quando possibile, l'incarico deve provenire da entrambe le parti dell'atto che si rettifica; in ogni caso deve essere conferito quanto meno dall'"acquirente", che è evidentemente il soggetto che risente principalmente gli effetti della rettifica.

Continua: incarico e rapporti con altri notai

Si consiglia maggior prudenza ad agire senza incarico di entrambe le parti quando si vada a modificare una scrittura privata autenticata.

Allorquando si avrà ricevuto incarico di procedere alla rettifica ex art. 59 bis sarà senz'altro opportuno darne atto nella stesura dell'atto di rettifica e riflettere sulla opportunità di allegare l'incarico stesso all'atto; questo perché l'incarico conservato nel fascicolo di studio può diventare nel tempo irreperibile.

Quando si rettifica atto di notaio in esercizio, si ritiene NON si possa prescindere dall'aver prima informato il collega e solo qualora egli si rifiuti di stipulare lui stesso la rettifica si potrà procedere.

Per quanti già non lo avessero fatto si consiglia
la lettura dello Studio C.N.N. n. 618-2010/C

a firma Mauro Leo

"Osservazioni sulla rettifica degli atti
certificata dal notaio"

FINE