Cassazione civile sez. II - 03/05/2022, n. 13857. Pres. Di Virgilio. Est. Besso Marcheis.

FATTI DI CAUSA

Il Consiglio notarile dei distretti riuniti di Pesaro e Urbino ricorre per cassazione contro l'ordinanza della Corte d'appello di Ancona 5 febbraio 2019, n. 208. La Corte d'appello, in parziale accoglimento del ricorso proposto dal ricorrente avverso il provvedimento della Commissione amministrativa regionale di disciplina Marche-Umbria, ha dichiarato il notaio C.D. responsabile per la violazione dell'art. 47 codice deontologico, per avere utilizzato lo strumento della scrittura privata in modo sistematico invece dell'atto pubblico, applicandogli la sanzione della censura; la Corte d'appello ha respinto per il resto il ricorso, dichiarando il notaio C. non responsabile della violazione dell'art. 47, comma 2 della Legge Notarile, in relazione alla stesura di circa cinquanta atti di compravendita, in forma pubblica e alla presenza di testimoni, atti nei quali la parte venditrice aveva dichiarato la remissione a favore della parte acquirente del prezzo della compravendita, pur concordato nell'atto.

Resiste con controricorso C.D..

Il controricorrente ha depositato memoria.

CONSIDERATO

Che:

Il ricorso è basato su un motivo che denuncia, ex art. 360 c.p.c., nn. 3, 4, 5, "violazione dell'art. 1362 c.c. e art. 112 c.p.c., avendo il giudice omesso qualsivoglia pronuncia in relazione alla dedotta violazione dell'art. 47 della Legge Notarile, omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio e in particolare omesso esame della violazione dell'art. 47 della legge notarile": la Corte d'appello ha omesso di esaminare l'oggetto specifico del giudizio, che non aveva la finalità di verificare la validità degli atti oggetto di contestazione rogati dal notaio C., ma quella di contestare al notaio la violazione dell'art. 47 della Legge Notarile, non avendo il notaio svolto in modo esatto e concreto quella funzione di adeguamento che la legge pone a suo carico quale dovere principale del proprio ufficio; il notaio ha infatti consentito che venissero stipulati atti di compravendita nei quali la parte venditrice, dopo avere ceduto alla parte acquirente la proprietà di un immobile, ha uno acto e in termini contestuali rinunciato espressamente, con dichiarazione raccolta nello stesso atto dal notaio rogante, alla percezione del corrispettivo maturato per effetto della compravendita; il notaio non ha così adeguato in maniera corretta la volontà delle parti all'atto in concreto stipulato, ponendo in essere un atto rispetto al quale egli non era in grado di garantire la certezza degli effetti giuridici tipici.

Il motivo è fondato. La Corte d'appello, nel confermare la decisione della Commissione amministrativa regionale, ha affermato, esaminando l'atto di "compravendita con remissione del debito" allegato agli atti, che la compravendita si è realizzata, con l'avverarsi degli effetti giuridici propri del contratto stipulato, appunto di

compravendita, le cui obbligazioni sono distinte rispetto a quelle derivanti dalla, pur contestuale, remissione del debito che rappresenta un diverso negozio unilaterale recettizio, con la conseguenza che lo schema negoziale posto in essere non creerebbe incertezza giuridica.
In tal modo la Corte d'appello - come ha sottolineato il ricorrente si è limitata a esaminare l'atto rogato e i negozi in esso contenuti senza affrontare la questione della eventuale violazione dell'art. 47 della Legge Notarile, che, nel prescrivere che il notaio "indaga la volontà delle parti e sotto la propria direzione e responsabilità cura la compilazione integrale dell'atto", impone al notaio il cosiddetto dovere di adeguamento, dovere che si sostanzia nel compimento di tutte le attività necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, in vista del quale il notaio deve porre in essere, "in modo effettivo e sostanziale, tutti i comportamenti necessari per l'indagine sulla volontà delle parti (da svolgere, in maniera approfondita e completa, mediante proposizione di domande e scambio di informazioni intese a ricercare anche i motivi e le possibili modificazioni della determinazione volitiva come prospettatagli) e per la direzione della compilazione dell'atto nel modo più congruente alla accertata volontà delle parti" (così Cass. n. 13185/2016). Attività di indagine della volontà delle parti che deve portare al conseguimento di un atto idoneo che garantisca la parte e, al tempo stesso, assicuri la serietà e la certezza degli atti giuridici (v., al riguardo, la giurisprudenza di questa Corte in tema di obbligo del notaio di procedere, previamente alla stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, alle cosiddette visure catastali e ipotecarie, ove si è appunto sottolineato

che tale obbligo "rientra nei suoi doveri professionali ed è teso ad assicurare la serietà e la certezza degli atti giuridici", così Cass. n. 7127/1987).

Nel caso in esame, gli atti rogati dal notaio - che pure il controricorrente sottolinea non essere stati medio tempore oggetto di impugnazione - non erano idonei a garantirne la certezza in quanto potenzialmente impugnabili, trattandosi di compravendite ove la volontà delle parti era evidentemente quella di compiere un atto di liberalità, in tal modo esposte ad essere oggetto di impugnative di nullità per simulazione, eventualità che il notaio C. non ha d'altro canto provato di avere segnalato alle parti.

II. Il ricorso va pertanto accolto.

L'ordinanza impugnata va cassata e la causa deve essere rinviata alla Corte d'appello di Ancona, che deciderà la causa attenendosi al seguente principio di diritto: "il cosiddetto dovere di adeguamento di cui all'art. 47 della Legge Notarile, che si sostanzia nel compimento di tutte le attività necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, in vista del quale il notaio deve porre in essere, in modo effettivo e sostanziale, tutti i comportamenti necessari per l'indagine sulla volontà delle parti e per la direzione della compilazione dell'atto nel modo più congruente alla accertata volontà delle parti, comporta che l'atto redatto dal notaio garantisca la parte, assicurando la serietà e la certezza degli atti giuridici".

Il giudice di rinvio provvederà anche in relazione alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa l'ordinanza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Ancona in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella pubblica udienza della Sezione Seconda Civile, il 9 dicembre 2021.

Depositato in Cancelleria il 3 maggio 2022