Cassazione civile sez. II - 12/12/2018, n. 32147. Pres. Giusti. Est. Scarpa.

FATTI DI CAUSA

Il notaio P.A. ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso l'ordinanza della Corte di Appello di Palermo depositata il 23 maggio 2017, la quale, in parziale riforma della decisione della Commissione amministrativa regionale di disciplina sui notai (CO.RE.DI.) per la Sicilia, ha escluso l'addebito di cui all'art. 44 Codice deontologico e ha ridotto la durata della sanzione della sospensione, applicata allo stesso notaio P. per i residui addebiti contestatagli, da tre a due mesi, per il resto confermando la decisione della CO.RE.DI. Il ricorso è stato notificato al Consiglio Notarile dei Distretti di Agrigento e di Sciacca ed alla Procura generale presso la Corte d'Appello di Palermo. Gli intimati non hanno svolto attività difensive.

Il ricorrente, in sede di reclamo avverso la decisione resa il 20 novembre 2015 dalla CO.RE.DI. per la Sicilia, aveva dedotto innanzi alla Corte di Palermo l'infondatezza degli addebiti disciplinari concernenti la violazione dell'art. 50, lett. b), art. 44 e art. 14, lett. b), u.c. del Codice Deontologico, aveva quindi sostenuto l'inconfigurabilità dell'addebito disciplinare di cui all'art. 21, comma 1 e art. 22, lett. b) Codice Deontologico ed aveva censurato "l'eccessiva afflittività della sanzione".

La Corte d'Appello ha ritenuto solo parzialmente fondato il reclamo proposto.

Era stato contestato al notaio P. di aver violato l'art. 44 Codice deontologico, per l'inosservanza del protocollo dell'attività notarile approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato n. 6, in tema di "obblighi del notaio in relazione alle visure ipotecarie e catastali", ma la Corte di Palermo ha osservato come tale protocollo fosse stato adottato in via definitiva soltanto in epoca successiva rispetto al periodo in cui il notaio aveva rogato gli atti oggetto del procedimento disciplinare.

Per il resto, i giudici del reclamo hanno ritenuto infondate le residue censure. Dall'esame dei 309 atti stipulati nel biennio 2001/2012 ed indicati nell'incolpazione, la Corte di Palermo ha desunto come il notaio P. avesse adottato, in maniera sistematica, una tecnica redazionale che escludeva il richiamo dei titoli di provenienza nei rogiti. Al riguardo, il professionista aveva sostenuto come si trattasse sempre di alienazioni di immobili acquisiti per usucapione, deduzione che però la Corte d'Appello diceva smentita dalla documentazione allegata. In particolare, negli atti rogati emergeva la costante presenza di una clausola del seguente tenore: "Dichiara la parte venditrice (o donante) che il diritto di piena proprietà sull'immobile oggetto di quest'atto è pervenuto alla stessa per giusti e validi titoli ultraventennali". Ed invece, in alcuni casi, dalla documentazione posta a corredo dei singoli atti, risultavano titoli infraventennali trascritti e volturati con riferimento a quote del rispettivo bene oggetto di disposizione. La Corte di Palermo definiva questa clausola "di stile" ed evidenziava come in essa non si parlasse di usucapione, utilizzandosi una formula ambigua. Non risultavano perciò negli atti il riferimento al

titolo di provenienza, nè le indicazioni necessarie per l'inquadramento degli stessi nella vicenda giuridico - temporale sulla quale operavano, in violazione dell'art. 50, lett. b) Codice deontologico.

Sotto altro profilo, in violazione dell'art. 14 Codice deontologico, era emerso che il notaio P., con condotta definita negligente, avesse rinunciato a chiedere la documentazione dovuta per legge, o comunque necessaria, per il compiuto ricevimento dell'atto, ed avesse mancato di avvertire l'acquirente, semmai inserendo una apposita clausola espressa negli atti, circa il rischio di un acquisto effettuato a non domino. Analoghe condotte, osservava la Corte di Palermo, erano state contestate al notaio P. in occasione di un'ispezione eseguita nel biennio 2007-2008.

La prova per testi dedotta dal reclamante era giudicata irrilevante dalla Corte d'Appello.

Quanto al secondo addebito, per la violazione dell'art. 21, comma 1 e art. 22, lett. b) Codice deontologico, la Corte di Palermo ha desunto dall'apprezzamento delle risultanze di causa la mancata prestazione della doverosa collaborazione da parte del notaio P. nei confronti dell'organo di controllo, avendo lo stesso mancato di produrre la documentazione richiesta nel termine assegnatogli, pur in seguito ad una proroga.

Infine, la Corte di Appello ha escluso la concessione delle circostanze attenuanti per l'oggettiva gravità delle violazioni contestate ed ha negato la possibilità di sostituire la sospensione (comunque ridotta a mesi due) con la sanzione pecuniaria, stante anche la vicenda della

precedente contestazione di analoghe condotte in seguito a precedente ispezione.

Il ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Non merita accoglimento l'istanza di rinvio dell'udienza di discussione avanzata dal ricorrente, in quanto non rileva nel presente giudizio la decisione della questione di massima di particolare importanza, oggetto di rimessione alle Sezioni Unite con ordinanza interlocutoria Cass. Sez. 2, n. 15987 del 2018.

1. Il primo motivo di ricorso del notaio P.A., suddiviso in tre paragrafi, lamenta la violazione, rispettivamente, dell'art. 1158 c.c., la violazione degli artt. 2727 e 2729 c.c., degli artt. 115 e 116c.p.c. e dell'art. 24 Cost., e la violazione dell'art. 50, lett. b) e art. 14, lett. b) Codice Deontologico. Il ricorrente invoca a sostegno dei propri argomenti il precedente giurisprudenziale costituito da Cass. 5 febbraio 2007, n. 2485. La Corte di Appello di Palermo avrebbe, dunque, errato nel ritenere assente negli atti in esame un esplicito riferimento all'usucapione, avendo il notaio attestato comunque che i beni trasferiti erano pervenuti ai disponenti a titolo originario per possesso ultraventennale, sicchè alcun titolo di provenienza doveva essere acquisito o indicato. La prova testimoniale negata avrebbe potuto confermare che i rogiti avevano appunto ad oggetto immobili provenienti da usucapione non accertata giudizialmente.

1.1. Il primo motivo del ricorso è infondato. Al notaio P.A. è stato contestato in sede disciplinare, per quanto qui rilevi, l'addebito

disciplinare derivante dalla violazione dell'art. 50, lett. b) codice deontologico elaborato dal Consiglio nazionale del notariato, il quale, in tema di contenuto degli atti, per soddisfare le esigenze di chiarezza e di completezza, impone al notaio di curare che dal testo dell'atto normalmente risultino "le indicazioni necessarie per l'inquadramento dell'atto nella vicenda giuridico-temporale su cui opera (ad es.: titoli di provenienza e atti direttamente connessi; formalità pregiudizievoli; servitù; vincoli di disponibilità)".

È stata contestata anche la violazione dell'art. 14, lett. b) Codice deontologico, per aver rinunciato a richiedere la documentazione dovuta per legge o comunemente ritenuta necessaria (ad es. catastale, urbanistica) per il compiuto ricevimento dell'atto.

I fatti accertati attengono a 309 atti stipulati nel biennio 2001/2012, nei quali il notaio P. aveva adottato sistematicamente una tecnica redazionale che escludeva il richiamo dei titoli di provenienza. In tali atti era sempre presente una clausola del seguente tenore: "Dichiara la parte venditrice (o donante) che il diritto di piena proprietà sull'immobile oggetto di quest'atto è pervenuto alla stessa per giusti e validi titoli ultraventennali". La Corte di Palermo ha messo in evidenza come in questa clausola "di stile" non si parlasse esplicitamente di usucapione maturata in favore del disponente.

Il ricorrente invoca in suo favore il precedente giurisprudenziale costituito da Cass. Sez. 2, 05/02/2007, n. 2485, che in verità richiama anche l'ordinanza impugnata. L'insegnamento contenuto in tale pronuncia non è però decisivo ai fini dell'accoglimento del primo motivo di ricorso.

La sentenza n. 2485 del 2007 dapprima escluse la nullità della vendita di un bene di cui l'alienante assuma essere diventato proprietario per usucapione, sia pur senza alcun preventivo accertamento giudiziale di tale acquisto della proprietà, distinguendo questo problema dalla diversa questione della possibilità che oggetto di una vendita possa essere il solo possesso, in quanto tale, di un immobile. Non potrebbe logicamente sostenersi, ad avviso di Cass. n. 2485/2007, che chi abbia usucapito, pur essendo ormai proprietario, non sia legittimato a disporre validamente del bene fino a quando il suo acquisto non sia accertato giudizialmente. La stessa sentenza escluse altresì profili di responsabilità per negligenza professionale del notaio che, con riguardo ad una vendita di terreni dei quali l'alienante aveva assunto di aver acquistato la proprietà per usucapione, senza alcun accertamento giudiziale, non aveva comunque avvertito l'acquirente come l'acquisto potesse essere a rischio, visto che nell'atto era stata comunque espressamente inserita una clausola dal cui poteva desumersi che l'acquirente fosse non di meno consapevole di tale rischio (in quanto il venditore si era impegnato a rifondere all'acquirente tutti i danni che terzi potessero pretendere "in conseguenza della vendita imperfetta dei terreni").

Il riconoscimento della validità del trasferimento dell'immobile usucapito, pur in assenza di un preventivo accertamento giudiziale (su cui si vedano già peraltro, Cass. Sez. 5, 07/08/2000, n. 10372; Cass. Sez. 1, 26/11/1999, n. 13184), assume sicura rilevanza con riguardo all'art. 28, n. 1 Legge Notarile.

Rimane tuttavia da valutare il profilo deontologico con riguardo all'illecito risultante dal combinato disposto della L. 16 febbraio 1913, n. 89, art. 147, comma 1, lett. b), e dell'art. 50, lett. b, e 14, lett. b) codice deontologico elaborato dal Consiglio nazionale del notariato, quanto al rispetto degli obblighi di chiarezza e di completezza nel contenuto dell'atto rogato, dal quale devono "normalmente" risultare "le indicazioni necessarie per l'inquadramento dell'atto nella vicenda giuridico-temporale su cui opera", emergenti dalle visure ipotecarie e catastali per un periodo comprensivo del ventennio anteriore alla stipula, e che impongono un completo esame delle risultanze degli atti di provenienza, delle formalità pregiudizievoli ed in genere delle formalità pubblicitarie relative all'immobile nel suddetto periodo. Emerge anche l'aspetto della illecita concorrenza per l'esecuzione delle prestazioni notarili secondo sistematici comportamenti frettolosi o compiacenti, non adeguati alla diligenza del professionista avveduto e scrupoloso, il quale, appunto, rinunci a richiedere la documentazione necessaria per il compiuto ricevimento dell'atto, semplificando notevolmente le attività preparatorie alla stipula su di lui incombenti, e così procurandosi l'accaparramento della clientela.

Si consideri come la concreta individuazione della condotta disciplinarmente rilevante, operata dalla Corte di Palermo avendo riferimento altresì a concetti giuridici indeterminati e clausole generali espresse dalle norme deontologiche, è sindacabile in sede di legittimità soltanto al fine di verificare la ragionevolezza della sussunzione in essi del fatto concreto (cfr. Cass. sez. 6 - 3, 23/03/2012, n. 4720).

Il notaio non è tenuto ad uno specifico controllo della legittimazione del disponente che si dichiari proprietario per usucapione, e può limitarsi a prendere atto che la volontà delle parti è espressamente diretta all'effetto traslativo, anche se lo stesso sia insicuro. Poichè, tuttavia, il notaio ha un obbligo di informazione e di chiarimento nei confronti delle parti, anche ai fini della funzione di adeguamento nella compilazione prescritta dell'atto che gli affida l'art. 47, comma 2 Legge Notarile, egli dovrà accertarsi che il compratore abbia ben chiaro il rischio che assume con l'acquisto, per aver fondato l'alienante la sua proprietà sulla maturata usucapione non accertata giudizialmente. L'acquirente, adeguatamente informato, per una maggior sicurezza del suo acquisto, in assenza delle visure ipocatastali ventennali, può, allora, richiedere specifiche garanzie, oltre quelle ex artt. 1483 e 1484 c.c., oppure preventivare un congruo risarcimento nel caso di esito infelice della vendita (come, ad esempio, accertato nella fattispecie decisa da Cass. n. 2485/2007), ed il notaio può procedere così alla stipula, riportando nell'atto i dati forniti dalle parti.

In particolare, deve ritenersi necessario che il notaio precisi nell'atto che il compratore è consapevole che l'acquisto dal preteso usucapiente possa essere a rischio, mediante apposita clausola del negozio stipulato tra le parti, da menzionare nel quadro "D" della nota di trascrizione, per segnalare altresì ai terzi la carenza della pubblica fede notarile con riguardo alla provenienza dell'immobile ed all'inesistenza di formalità pregiudizievoli.

In tal senso, la Corte d'Appello di Palermo ha, all'opposto, accertato unicamente un sistematico inserimento (309 atti nel biennio 2001/2012) di una clausola che, di fatto, consentiva al notaio P. di non indicare i titoli di provenienza, nella quale la parte disponente dichiarava che "il diritto di piena proprietà sull'immobile" le fosse "pervenuto" (espressione che lascerebbe pensare ad un acquisto di carattere derivativo, piuttosto che originario) "per giusti e validi titoli ultraventennali". Nessun riferimento espresso si faceva, dunque, all'acquisto per usucapione, ma, soprattutto, nessuna consapevolezza del rischio dell'acquisto veniva rivelata dal compratore, sicchè l'esonero dalle visure ventennali appariva, piuttosto, conseguenza dell'iniziativa dello stesso notaio stipulante, e non effetto delle volontà concreta delle parti, il che rende configurabile il comportamento deontologicamente scorretto del professionista.

Quanto, infine, alla censura contenuta nel primo motivo di ricorso, relativa alla mancata ammissione della prova testimoniale, il ricorrente si duole della valutazione di non rilevanza della stessa, peraltro rimessa al giudice del merito, ma non specifica il contenuto di tale prova (precisando soltanto che le persone da interrogare erano i comparenti di taluni rogiti), sicchè neppure risulta evidente la decisività del mezzo istruttorio richiesto. Si tratterebbe, in ogni caso, di prova testimoniale che dovrebbe inamissibilmente integrare il contenuto di contratti con forma scritta ad substiantiam.

2. Con il secondo motivo di ricorso, anch'esso suddiviso in due paragrafi, il ricorrente lamenta, rispettivamente, la violazione del principio di non contestazione e dell'art. 115 c.p.c. e art. 2697 c.c. e

la violazione degli artt. 21 e 22 Codice Deontologico. La Corte del merito avrebbe errato nel ritenere pacificamente prorogato il termine per produrre la documentazione richiesta, in quanto tale proroga non era stata comunque comunicata al notaio dal Consiglio Notarile, come espressamente dedotto dal ricorrente in sede di reclamo. L'ordinanza della Corte di Palermo sarebbe altresì viziata per aver ritenuto che il ricorrente avesse opposto illegittime interferenze all'Organo di vigilanza, solo per aver rilevato una incoerenza tra la richiesta di documentazione, relativa al biennio 2011/2012, e il periodo oggetto di ispezione straordinaria (biennio 2013/2014) e per aver contestato la sproporzione fra il gravoso rilascio di copie richiesto e le finalità ispettive. Piuttosto, sarebbe stato lo stesso Consiglio Notarile ad "ignorare completamente, per ben due volte, l'interlocuzione vanamente instaurata dal soggetto indagato", attraverso lettere inviate al notaio delegato dal Consiglio in data 10 ottobre 2014 e in data 18 novembre 2014, rimaste senza risposta.

2.1. Il secondo motivo di ricorso è infondato. Esso contiene critiche dell'ordinanza impugnata che non sono riferibili all'essenziale ratio decidendi sul punto in esame. La Corte d'Appello di Palermo ha riscontrato la sussistenza della violazione dell'art. 21, comma 1 e art. 22, lett. b) Codice deontologico, per non aver il notaio P. prestato al Consiglio Notarile la più ampia collaborazione al fine di consentirgli di esercitare nel modo più efficace il potere-dovere di vigilanza e di controllo, ovvero, in particolare, per non aver trasmesso copia di atti o documenti richiestigli, negando a tal fine ogni rilievo alla valutazione di congruità del termine concesso, giacchè comunque non perentorio.

Essendo sanzionata questa condotta interamente omissiva del notaio P., sono prive di decisività le considerazioni svolte nel secondo motivo di ricorso in ordine alla mancata comunicazione della proroga, come alle contestazioni sulla discrasia temporale tra periodo oggetto di ispezione e periodo di riferimento della documentazione, o sulla sproporzione delle richieste.

Per consolidato orientamento giurisprudenziale, del resto, costituisce un principio di deontologia professionale, recepito in maniera formale tra quelli posti a presidio del decoro della professione, il dovere del notaio di collaborare con lealtà con il Consiglio notarile al fine di consentire al predetto organo di esercitare nel modo più efficace il potere di vigilanza e di controllo nel quadro della tutela del prestigio della categoria. Ed infatti, l'art. 22 dei "Principi di deontologia professionale dei notai"- che costituiscono regole di condotta volte a conformare il comportamento del notaio alle norme dell'etica professionale, la cui enunciazione è istituzionalmente rimessa all'autonomia del Consiglio notarile - espressamente prescrive tale dovere di collaborazione, stabilendo, in particolare, che il notaio è tenuto a comunicare al Consiglio i dati e le informazioni che in genere gli sono richieste, riguardanti la propria attività professionale, e ad esibire o trasmettere copie, estratti del repertorio ed atti, registri, libri e documenti. Ne consegue che il notaio che non fornisce al Consiglio la documentazione richiesta, sottraendosi ai controlli dell'organo preposto alla funzione di vigilanza sulla categoria, pone in essere una condotta contraria alla espressa enunciazione di una regola di comportamento professionale, oltre che eticamente riprovevole,

improntata a scarsa lealtà, correttezza e limpidezza di comportamento, in contrasto con i principi di deontologia oggettivamente enucleabili dal comune sentire in un dato momento storico, e, pertanto, lesiva del prestigio e del decoro della classe notarile, e, come tale, sanzionabile ai sensi dell'art. 147 della legge notarile (Cass. Sez. 2, 06/12/2016, n. 24962; Cass. Sez. 2, 03/06/2015, n. 11451; Cass. Sez. 3, 15/07/1998, n. 6908).

3. Il terzo motivo di ricorso censura la violazione dell'art. 144 Legge notarile e la nullità della sentenza "a causa di una motivazione apparente e perplessa". Il mancato riconoscimento delle attenuanti non potrebbe giustificarsi nè in base al criterio della gravità della condotta, nè alla luce delle precedenti contestazioni mosse al notaio, non essendo lo stesso mai stato accusato in precedenza di omessa collaborazione con il Consiglio Notarile e non essendogli state contestate, in occasione della ispezione biennale 2007/2008, nè la mancata richiesta di documenti relativi agli atti di provenienza nè la mancata indicazione nei rogiti degli estremi degli atti di provenienza.

3.1. Anche il terzo motivo di ricorso è infondato.

La Corte d'Appello di Palermo ha escluso la concessione delle circostanze attenuanti per l'oggettiva gravità delle violazioni contestate ed alla luce delle emergenze di una precedente ispezione, che aveva rilevato analoghe condotte deontologicamente scorrette del notaio P..

Secondo consolidato orientamento di questa Corte, allora, la concessione delle circostanze attenuanti, con la diminuzione della sanzione prevista dall'art. 144 Legge Notarile, è rimessa al potere

discrezionale del giudice del merito ed è perciò incensurabile in sede di legittimità il relativo diniego ove, come nella specie, logicamente motivato con l'indicazione delle ragioni ostative alla mancata concessione e degli elementi ritenuti di preponderante rilievo (Cass. Sez. 2, 05/05/2016, n. 9041; Cass. Sez. 6 - 3, 27/05/2011, n. 11790; Cass. Sez. 3, 25/02/2000, n. 2138; Cass. Sez. 3, 16/06/1977, n. 2507).

4. Il ricorso va dunque rigettato. Non occorre liquidare le spese del giudizio di cassazione, non avendo gli intimati svolto attività difensive.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, che ha aggiunto il comma 1-quater al testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P.Q.M

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione Seconda civile della Corte Suprema di Cassazione, il 21 settembre 2018.

Depositato in Cancelleria il 12 dicembre 2018