

Udita la relazione svolta dal consigliere dott.ssa Valeria Pirari nella udienza del 4/6/2026;

lette le conclusioni scritte della Procura generale, in persona del sostituto procuratore generale Aldo Ceniccola, che ha concluso chiedendo l'accoglimento del ricorso.

FATTI DI CAUSA

1. La Commissione Amministrativa Regionale di Disciplina della Lombardia prosciolsse il notaio [REDACTED] al quale era stata contestata la violazione dell'art. 28, comma 1, n. 1, della legge notarile 16 Febbraio 1913, n. 89, essendo stata riscontrata la mancanza della dichiarazione della conformità catastale, richiesta a pena di nullità dall'art. 29, comma 1 bis, della legge 27 Febbraio 1985, n. 52, in un atto di vendita del 19/03/2019 avente a oggetto il trasferimento del diritto di proprietà su fabbricati costituenti unità immobiliari urbane.

Con ricorso depositato in data 5/7/2022, il capo dell'Archivio notarile distrettuale di Como e il Ministero della Giustizia proposero reclamo avverso detto provvedimento, che si concluse, nella resistenza del notaio [REDACTED] con la sentenza n. 3213/2023, pubblicata il 15/11/2023, con la quale la Corte d'appello di Milano respinse il ricorso.

Per quanto qui rileva, i giudici di merito, premesso che l'atto di vendita del 19/03/2019, mancante della dichiarazione della conformità catastale, era stato confermato con atto del 17/12/2021, hanno ritenuto che le pronunce di questa Corte in ordine alla consumazione istantanea dell'illecito non riguardassero i casi di nullità formale e sanabile, ma quelli di nullità sostanziale e assoluta, oppure gli atti mancanti della dichiarazione di conformità catastale ricevuti dal notaio prima dell'introduzione del comma 1 ter dell'art. 29 legge n. 52 del 1985 e successivamente non confermati, e che invece trovassero applicazione quei principi secondo cui, in presenza della conferma, si aveva il recupero dell'atto nullo, con sanatoria della



nullità e conseguente venir meno *ex post* della responsabilità disciplinare del notaio, purché in presenza di prova attestante l'intervenuta conferma e la sussistenza della conformità allo stato di fatto dei dati catastali al momento del compimento dell'atto nullo, come accaduto nella specie. La Corte di merito ha altresì escluso la configurabilità dell'art. 147, comma 1, lett. a), della legge notarile, in quanto questa sanzionava disciplinarmente il professionista che ponesse in essere condotte lesive della sua dignità e reputazione o del decoro e del prestigio della classe notarile, trattandosi di fattispecie non ravvisabile nella specie, stante l'unicità della violazione commessa.

2. Avverso questa sentenza, l'Archivio notarile distrettuale di Como e il Ministero della Giustizia propongono ricorso per cassazione, affidandolo un unico motivo; ██████████ resiste con controricorso, illustrato anche con memoria, mentre il Procuratore Generale Presso la Corte d'appello di Milano è rimasto intimato.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il motivo di ricorso, si lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 28, comma 1, n. 1, e 138, comma 2, legge 16 Febbraio 1913, n. 89, e 29, commi 1 bis e 1 ter della legge n. 52 del 1985, come modificato dall'art. 8 del d.l. 24 Aprile 2017, n. 50, convertito dalla legge 1 giugno 2017, n. 96, per avere i giudici di merito deciso difformemente dai principi affermati da questa Corte, secondo cui sussiste la responsabilità disciplinare del notaio ai sensi del ridetto art. 28 anche quando sia stata omessa la dichiarazione di conformità prevista a pena di nullità dall'art. 29, comma 1 bis, della legge n. 52 del 1985, e vi sia stata successiva conferma ai sensi del comma 1 ter della medesima disposizione, sostenendo che le fattispecie ivi analizzate erano differenti da quella in esame. I ricorrenti hanno in particolare evidenziato, in punto di fatto, che il notaio aveva rogato un contratto mancante della



dichiarazione degli intestatari circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria successivamente all'entrata in vigore dell'art. 8, comma 1 bis, del d.l. n. 50 del 2017 – istitutiva della possibilità di conferma dell'atto nullo; che la violazione era stata rilevata in occasione dell'ispezione eseguita per il biennio 2019/2020 e rilevata con verbale ispettivo il 15/12/2021; che il notaio si era quindi impegnato a stipulare in breve tempo l'atto di conferma; e che l'atto rogato era dunque nullo in quanto espressamente proibito dalla legge, mentre la conferma era intervenuta il 17/12/2021. In punto di diritto, hanno evidenziato che, trattandosi di nullità formale e rilevando il controllo *ex ante* al momento del perfezionamento dell'atto, assumeva rilevanza la sola incompletezza della dichiarazione contenuta nel rogito, consumandosi l'illecito al momento della ricezione dello stesso e non essendo espressamente previsto dalla legge un esonero del notaio da siffatta responsabilità.

1.1. La censura è fondata.

L'art. 28 co. 1 n. 1 legge 16 febbraio 1913 n. 89, che vieta al notaio di ricevere «*atti espressamente proibiti dalla legge o manifestamente contrari al buon costume o all'ordine pubblico*», è stata più volte interpretata da questa Corte nel senso che il divieto attiene a ogni vizio che dia luogo a nullità assoluta dell'atto, con esclusione dei vizi che diano luogo solo all'annullabilità o all'inefficacia dell'atto o alla nullità relativa (tra le tante Cass., Sez. 3, 9/12/2010 n. 24867; Cass., Sez. 3, 12/4/2000 n. 4657), riferendosi il divieto a quegli atti che la legge, in considerazione del loro contenuto, ritenga di non dover riconoscere per la tutela di un interesse superiore, sottratto alla disponibilità della parte (sul punto Cass., Sez. 2, 15/4/2025, n. 9868).

E' stato altresì chiarito che la locuzione «*atti proibiti dalla legge*», dato il suo carattere generale, individua tutte le ipotesi di nullità e quindi non soltanto quelle comprese nel primo comma dell'art. 1418 c.c. - atti contrari a norme imperative -, ma anche quelle indicate nei commi



successivi, essendo anche questi contrari a norme imperative, e che la contrarietà a norme imperative è ravvisabile se il divieto ha carattere assoluto, tale da non consentire possibilità di esenzione dalla sua osservanza per alcuno dei destinatari della norma (in questi termini anche Cass., Sez. 3, 7/11/2005, n. 21493 Cass. 11128/1997 e Cass. 1766/1998 valorizzati dal controricorrente).

Come affermato da Cass., Sez. 2, 15/4/2025, n. 9868, riportando quanto affermato da Cass., Sez. 3, 7/11/2005, n. 21493, non rileva, se non con riguardo al trattamento sanzionatorio, se detta nullità investa tutto l'atto - e quindi dia luogo a una nullità totale - o solo alcune clausole - e quindi dia luogo a una nullità parziale, essendo al notaio preclusa la possibilità di compiere un atto contrastante con l'ordinamento, né dunque «l'eterointegrazione del contratto di cui all'art. 1419 co.2 c.c., che comporta la sostituzione di diritto delle clausole nulle con disposizioni imperative», in quanto ciò «non esclude che sia stata posta in essere una nullità assoluta, ma lo presuppone; è l'esistenza di detta nullità, posta in essere dal notaio con la redazione della clausola nulla, che segna il momento consumativo dell'illecito, sul quale non possono spiegare efficacia sanante, o estintiva della punibilità, rimedi predisposti dal legislatore per conservare ai fini privatistici l'atto».

In definitiva, sebbene la sostituzione di diritto di una clausola nulla operi con riferimento al momento genetico del contratto, ciò vale ai soli fini privatistici, e non con riferimento al diverso profilo disciplinare del notaio rogante, per il quale l'illecito di cui all'art. 28, comma 1, n. 1, legge n. 89 del 2013, avendo carattere istantaneo, risulta definitivamente consumato (nello stesso senso, anche Cass. 24867/2010).

In definitiva, secondo Cass., Sez. 2, 15/4/2025, n. 9868, «non vi è ragione per ritenere che la responsabilità disciplinare debba essere valutata diversamente nel caso in cui il notaio riceva un atto contenente una clausola nulla sostituita di diritto da norma imperativa -atto la cui



nullità viene immediatamente meno con il meccanismo dell'automatica eterointegrazione del contratto-, rispetto al caso in cui il notaio riceva un atto suscettibile di sanatoria, e perciò un atto che è e rimane affetto da nullità fino a quando la sanatoria non viene - eventualmente- posta in essere. E' evidente che nel secondo caso il giudizio di disvalore sulla condotta del notaio, da eseguire al momento della stipula originaria, in quanto in quel momento le parti si sono affidate al ministero notarile, non può essere di minore gravità rispetto al primo caso».

E questi principi si ritiene di dover confermare anche in questo caso, non assumendo rilevanza il contenuto dell'art. 29 comma 1-ter, introdotto dal decreto legge 24 aprile 2017 n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017 n. 96, il quale recita testualmente: *«se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l'atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi. L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23»*.

Infatti, come anche chiarito da Cass., Sez. 2, 27/9/2025, n. 26290, pur potendo l'atto essere confermato ai sensi del ridetto art. 29, comma 1 ter, nessuna disposizione esclude che gli atti confermabili integrino violazione dell'art. 28 legge notarile, con la conseguenza che, essendosi l'illecito disciplinare del notaio consumato nel momento in cui è stato rogato l'atto affetto da nullità, il rimedio previsto dal legislatore per la sua conservazione non può assumere efficacia sanante o estintiva della punibilità.



Tali conclusioni sono conformi, del resto, all'orientamento espresso da Cass. n. 21829 del 2019 e n. 16519 del 2020, secondo cui il rigetto del motivo dipende dal fatto che la responsabilità disciplinare del notaio sussiste per il solo fatto di aver ricevuto un atto vietato dalla legge, senza che abbia rilievo l'eventuale successiva conferma dell'atto, ove ritenuta ammissibile da parte del legislatore, né (a fortiori) l'astratta possibilità di conferma del medesimo.

Sebbene la disciplina sopravvenuta abbia mutato i caratteri della nullità, giacché quella che originariamente era configurata come nullità assoluta, formale e insanabile, è divenuta sanabile, ciò non toglie che l'illecito disciplinare del notaio è calibrato esclusivamente sul momento della consumazione dell'illecito (in tal senso Cass. n. 641 del 2023).

Né, per gli stessi motivi, rileva che nella fattispecie la condotta integrante l'illecito sia stata commessa allorché era già in vigore l'art. 29 comma 1-ter e che l'atto nullo fosse suscettibile di conferma, giacché, come pure evidenziato da Cass., Sez. 2, 27/9/2025, n. 26290, cit., la sopravvenuta eliminazione della causa di nullità non incide sul momento consumativo dell'illecito disciplinare e assume rilevanza esclusivamente ai fini della valutazione della gravità della condotta.

Né può dirsi che una tale interpretazione possa esporre la norma in esame a un rilievo di legittimità costituzionale se raffrontata con quanto stabilito dal d.P.R. n. 380 del 2001 in materia di nullità urbanistiche, come evidenziato dal controricorrente.

A questo proposito, già Cass., Sez. 2, 12/1/2023, n. 641, ha ritenuto di escluderlo, condivisibilmente evidenziando «l'eterogeneità degli scopi cui sono dirette le due diverse normative», posto che la disciplina delle invalidità derivanti dalle violazioni della normativa edilizia risponde all'esigenza di limitare le transazioni aventi a oggetto gli immobili abusivi, mentre l'art. 29 persegue finalità di contrasto all'evasione fiscale (su questo punto Cass., Sez. 2, 9/2/2022 n. 4216), e considerando che



«semmai proprio la mancanza, per le violazioni di cui si discute, di una previsione analoga al menzionato art. 47 T.U.E., conferma l'irrilevanza della conferma dell'atto a fini disciplinari».

Queste considerazioni, che qui si intende ribadire, sono state ulteriormente ribadite dalla citata Cass., Sez. 2, n. 9868 del 2025, secondo cui «a fronte della specifica disposizione che gli atti privi dell'indicazione del permesso a costruire e del certificato di destinazione urbanistica sono nulli e non possono essere stipulati, ma possono essere "confermati" o "integrati" nel ricorrere dei presupposti di cui agli artt. 46 co. 4 e 30 co. 4-bis, è stata necessaria la precisa previsione dell'art. 47 co.1 per escludere che il ricevimento di tali atti integrasse violazione dell'art. 28 co. 1 n.1 legge notarile».

Da ciò consegue che debba essere escluso il dubbio di incostituzionalità dell'art. 29 comma 1-ter legge 52 del 1985 prospettato dal controricorrente per non avere la disposizione escluso la responsabilità disciplinare del notaio in caso di atto nullo confermabile.

2. In definitiva, il ricorso va accolto e la sentenza cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, la quale tornerà ad esaminare il caso attenendosi alle indicazioni della presente decisione.

Al giudice di rinvio è affidato anche il compito di liquidare le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 4/6/2026.

Il consigliere estensore

(Valeria Pirari)

Il Presidente

(Francesco Maria Cirillo)



Numero registro generale 11168/2024

Numero sezionale 1498/2026

Numero di raccolta generale 22902/2026

Data pubblicazione 08/07/2026

