
FederNotizie

ORGANO DELLA FEDERAZIONE NAZIONALE DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI NOTARILI

periodico bimestrale - spedizione in abbonamento postale gruppo IV - Non contiene pubblicità

anno VI° n. 3 - maggio 1993

SOMMARIO

Corsivo redazionale, pag. 2

"Agevolazioni fiscali per trasferimenti in territorio montano", di P. Giunchi, pag. 12

"Prime considerazioni sulle modifiche apportate al regime di agevolazione per l'acquisto dell'abitazione principale", di G. F. Condò, pag. 21

"Le dichiarazioni sostitutive ex artt. 2-4 L. 4/1/1968, n. 15, sono sempre esenti da bollo", di A. Fontana, pag. 24

"Permuta suolo-fabbricato", di L. Graziano, pag. 27

"Suggerimenti deontologici - Un'occasione da non perdere", di F. Magurno, pag. 30

"Norme deontologiche o nuova etica personale?", di B. A. Elia, pag. 33

"Argomenti Sindacali", contiene: "Assicurazioni del notariato: non solo RC", di G. Bozzo, pag. 34

"Utili da sapere", a cura di F. Treccani, pag. 37

"Attività Sindacali", con la sintesi dei verbali delle riunioni Federnotai di Roma (15.1.1993) e di Milano (20.3.1993), pag. 39

"Dalle redazioni", con un contributo della redazione campana, pag. 45

"Corrispondenza", con lettere di G. Serpi e F. Attioli, pag. 46

CORSIVO REDAZIONALE

Il corsivo si commenta da sè. In occasione delle recenti elezioni dei consigli distrettuali abbiamo chiesto ad alcuni colleghi dei vari distretti di mandare una paginetta di osservazioni su come sono andate le cose. Qui di seguito pubblichiamo un campione di questi materiali senza nulla aggiungere.

Tragga il lettore le sue conclusioni.



COLLEGIO DI AVELLINO

Il giorno 20.2.1993 si è tenuta la consueta assemblea dei notai del Distretto Notarile di Avellino, per deliberare particolarmente, tra i vari argomenti posti all'ordine del giorno, sulla nomina di un nuovo consigliere in sostituzione del notaio Carlo Trifuoggi di Solofra, quest'ultimo componente del Consiglio uscente, per scadenza del termine del mandato.

E' stato riconfermato ad unanimità lo stesso notaio Carlo Trifuoggi, sia come Consigliere sia come Presidente; ciò in un clima di amichevole consenso, senza rivalità o riserve, sia perchè non è raro nè impossibile scoprire in un piccolo distretto notarile che operano con reciproco affettuoso senso di stima, sia per la simpatia del collega Trifuoggi. Ci si augura, invero, che valori di umana solidarietà possano avere un più vasto respiro, consentendo comportamenti al di sopra di qualunque contrasto, con la consapevolezza della propria e dell'altrui personalità.

Comunque, in mancanza, ci si augura che l'attività notarile ovunque possa fondarsi sulla dignità ed onestà professionale di ciascuno di noi, così come avvenne in passato, per il nostro futuro!

*** **

COLLEGIO DI BOLOGNA

Da qualche anno non partecipavo all'assemblea annuale di Collegio.

Alcuni eventi e, soprattutto, alcuni comportamenti mi avevano a suo tempo infastidito. Ritenendo tuttavia che non sia segno di particolare intelligenza trascorrere il resto della propria vita sull'Aventino, ovvero chiuso nella proprio tenda, mentre all'esterno infuria la battaglia, quest'anno ho deciso di rientrare.

Così la mattina del fatidico ultimo sabato di febbraio mi sono presentato in una cupa e brutta sala detta - con termine un tantino inquietante - "della Traslazione" - messaci cortesemente a disposizione dal Convento dei Padri Domenicani, poichè il Consiglio non dispone di locali adeguati.

Solite facce quelle dei presenti e solite facce anche quelle degli assenti. Atmosfera da periodico raduno di reduci. Tante strette di mano, molti sorrisi (qualcuno un po' forzato).

Espressioni un po' tristi di chi avverte il peso degli anni, degli acciacchi e dei decreti-legge.

Esaurita questa doverosa e breve introduzione, il lettore si aspetterebbe una sintesi dello svolgimento dell'assemblea, degli argomenti trattati, delle decisioni e degli orientamenti scaturiti e tale aspettativa sarebbe più che giustificata.

Sono tuttavia costretto a confessare l'assoluta incapacità di soddisfare tale aspettativa.

L'assemblea si è svolta nell'arco di circa tre ore, ma non ricordo nulla di significativo

di quelle tre ore.

Il Presidente ha parlato a lungo. E' uomo colto e preparato, buon parlatore, assai piacevole da ascoltare. Tuttavia non ha detto nulla che mi abbia colpito.

In un periodo storico di grandi tensioni e inaspettati rovesciamenti di simboli, tradizioni ed istituzioni, qual è l'attuale, i notai sembrano galleggiare in un "limbo" senza tempo che, pur non costituendo il migliore dei mondi possibili, rappresenta per loro il "meno peggiore".

Questa visione andreottiana del mondo notarile della mia città è l'unica impressione che conservo dell'assemblea.

Ordinaria amministrazione, piccoli e grandi problemi, lo sfascio della Pubblica Amministrazione, le vessazioni di un legislatore isterico e delirante, la concorrenza, la correttezza e deontologia professionale... Tutto avvolto da una pannosa fiducia nell'immobilismo, perseguito come programma e sistema di vita, sulla base dell'aureo principio che "potrebbe andare anche molto peggio, quindi accontentiamoci e non lamentiamoci".

Chiarisco: non che io sia particolarmente favorevole alla politica delle lamentazioni. Anzi confesso che da quando frequento il mondo notarile ho constatato che il piagnisteo è lo sport più praticato dalla categoria e ciò non mi è mai piaciuto.

Tuttavia sono convinto che se la lamentela non è lamentazione, bensì base di partenza costruttiva per eliminare, o almeno tentare di attenuare, le cause di doglianza, gran parte dei problemi possono essere superati.

Ma non vorrei che queste riflessioni diventassero digressioni dal tema principale.

Dunque il presidente ha parlato a lungo, ma, sostanzialmente, non ha detto nulla.

E' seguita la relazione del Tesoriere, nella fattispecie una gentile collega, alla quale va sicuramente il merito di una diligentissima gestione. Ovviamente quasi nessuno l'ha ascoltata, giacchè a nessuno interessano i numeri.

A qualcuno interessa il portafoglio ed un minimo di fugace attenzione è stato dedicato all'ammontare della tassa consiliare per l'anno scorso. Appurato che quest'ultima è rimasta nella media, cui siamo avvezzi, tutti hanno approvato nella indifferenza generale.

Nessun intervento da parte dei presenti. Evidentemente i centodieci e più notai del collegio, notaio più, notaio meno, sono granitici e concordi nel ritenere che tutto vada bene e che non vi sia nessun contributo da offrire alla vita del collegio stesso, nel momento più significativo, rappresentato dall'assemblea annuale. Gli assenti in quanto tali ed i presenti in quanto muti.

Un solo collega ha chiesto la parola per illustrare e promuovere una iniziativa, alla quale lo stesso aderisce, per la conservazione e la salvaguardia dei beni architettonici ed ambientali. Bella ed interessante iniziativa, degna del massimo apprezzamento. Marginale tuttavia l'intervento, rispetto ai fini istituzionali del consesso.

Poi abbiamo votato. Scadeva il mandato di quattro consiglieri.

Bologna ha sempre applicato il principio del doppio mandato: nessun consigliere può svolgere più di due mandati consecutivi triennali; in compenso, alla scadenza del primo mandato, chi non è pensionato, trasferito, ovvero malauguratamente passato fra i "più", viene rieletto senza possibilità di deroga.

Tre consiglieri al termine del primo mandato sono stati rieletti con voto pressochè unanime. Il quarto consigliere, che aveva esaurito il secondo mandato, non è stato ovviamente votato ed al suo posto, dopo un'ulteriore votazione di ballottaggio, è stato eletto un altro collega, peraltro uscito dal consiglio da epoca recentissima.

Così abbiamo salvato il principio del doppio mandato e nello stesso tempo, si è assicurata la continuità delle solite facce. Il collega eletto, peraltro assai apprezzato e degno della massima stima, al termine del doppio mandato appena iniziato avrà ricoperto

la carica di consigliere per dodici anni, sia pure con una breve interruzione.
Dopodichè ci siamo tutti salutati calorosamente.

*** **

COLLEGIO DI BOLZANO

Telegraficamente: presenti 20 notai su 23.

Si è discusso sulle disfunzioni dei pubblici uffici (con particolare riferimento agli uffici tavolari che in alcuni casi hanno accumulato un arretrato di circa 4 anni), sul Comitato Regionale e sul problema dell'acquisto, da parte della Cassa Nazionale, della nuova sede del Consiglio Notarile.

*** **

COLLEGIO DI BRESCIA

Alla riunione annuale del Collegio Notarile di Brescia hanno presenziato quaranta notai sulla media dei 76 presenti nel Distretto nel corso dell'anno 1992 (i posti da Tabella sono 84).

I numeri tradiscono o un perfetto funzionamento o un notevole disinteresse.

La riunione programmata per le 9,30 in prima convocazione, per le 10,00 in seconda convocazione, si inizia alle 10,30 con il solito appello e l'arrivo alla spicciolata (nel corso di tutta la seduta) dei vari colleghi.

Per la prima volta il Presidente ha fatto dattiloscivere la relazione e se ne è potuta ritirare copia la mattina stessa della seduta. Quindi lo stesso Presidente ne ha dato lettura toccando i seguenti argomenti:

variazioni: comprendente i notai di prima nomina, i trasferimenti, i pensionamenti ed i nuovi praticanti (con le debite raccomandazioni in ordine alla serietà della pratica e le ultime notizie sul concorso in svolgimento ed infine i tentativi della preselezione informatica);

- dati statistici: risultanze repertoriali (calo del 10%) e timori circa i "pingui repertori", accompagnati dalle conseguenti raccomandazioni;

- situazioni dei pubblici uffici: Archivio Notarile, Conservatorie, Uffici del Registro, U.T.E., Tribunale (sin qui con dolenti note) e poi Assonove (associazione per il passaggio degli autoveicoli e servizio visure ipotecarie) e Associazione per il servizio cambiario (con apprezzamento per l'operato di entrambe);

- ufficio studi: costituito da 5 colleghi, svolge attività di invio di informazioni reperibili tramite banche dati, permette la consultazione di fonti normative, segnala e diffonde il materiale raccolto, esamina e approfondisce questioni di comune interesse (con soddisfazione);

- altre iniziative: abbonamento cumulativo alla rassegna stampa del Triveneto ed altra iniziativa locale;

- comitato Regionale: richiesta di sostituzione di un collega con altro indisponibile (con successiva votazione unanime del collega proposto e... non presente neppure all'assemblea!);

- attività del Consiglio Notarile: raggugli sulla... spartizione degli atti IACP e sulla nuova tariffa che ricalca quella milanese con qualche aggiustamento ed informazioni sul numero delle riunioni con soddisfatta affermazione delle capacità organizzative del Consiglio in merito ad Assonove, Associazione Cambiaria ed Ufficio studi;

- vicenda elettorale: scadenza di tre consiglieri di cui una facente parte da lustri del Consiglio ed ormai dimissionaria (non già dalla carica, ma dalla funzione!).

Si apre il dibattito (!) sulla relazione verso le 11,30: un collega fa presente un problema relativo ai rapporti con il Catasto e... quindi la relazione viene messa ai voti ed approvata all'unanimità.

Si esaurisce la lettura del conto consuntivo e di quello preventivo, con votazione unanime. Si procede infine alla votazione dei tre consiglieri scaduti: due vengono rinnovati sulla fiducia (uno non era neppure presente alla votazione, forse per non influire eccessivamente sull'assemblea) e la terza (esauritasi per consunzione cfr. sopra) viene sostituita con altro collega di cui si è fatto correre preventivamente il nome durante la seduta. Ha un repertorio un po' alto: non capisco se i politici del settore hanno voluto promuoverla o tacitamente affossarne i risultati con qualche maggior impegno o soltanto rappresentare un settore territoriale del Distretto.

Un po' di voti dispersi, però li si trovano nell'urna:... che il malato stenti a morire?

Ma no - sono le 12,30 - è ora di pranzo collegiale: va tutto bene, dunque! Più tranquillo e rilassato di così, l'ambiente non poteva essere.

Ma sarà proprio vero?

*** **

COLLEGIO DI COMO

Il Comitato Direttivo dell'Associazione Sindacale Lombarda, in vista delle assemblee distrettuali, ha inviato a tutti i Presidenti una lettera nella quale sottolineava la opportunità di favorire il ricambio nella composizione dei consigli, di trattare il problema IACP, di caldeggiare la trasmissione via dischetto o via collegamento telematico delle note di trascrizione alle Conservatorie meccanizzate.

Tale lettera non ha avuto risposta da nessuno dei Presidenti per cui si può ritenere che non abbia ottenuto l'effetto voluto (a parte altre considerazioni che si potrebbero fare...).

Ciò è provato dallo svolgimento dell'assemblea del Collegio di Como.

Come ho già rilevato altre volte, nel Distretto di Como non si fa assolutamente nulla per favorire il ricambio e la rotazione nel Consiglio: nessuna comunicazione sui candidati viene fornita prima della assemblea, i consiglieri in scadenza sono sempre "disponibili" ad essere rieletti, qualunque nuova candidatura viene di fatto scoraggiata in assemblea.

L'effetto di questa carenza di informazione, di questa mancanza di rotazione si è visto, a mio parere, nell'esito delle votazioni: vi sono state schede bianche, schede contenenti un solo nome (prevalentemente quello del Presidente), voti dispersi su nominativi di notai non candidati e non disponibili alla candidatura per altri impegni di categoria.

La partecipazione è stata più ridotta che negli anni precedenti: il che è sconcertante date le problematiche attualmente in discussione nel notariato.

Il Presidente ha comunicato come, per la prima volta, si sia verificata una riduzione nel totale degli onorari di repertorio e non ha mancato di far rilevare come ciò potrebbe incentivare l'illecita concorrenza.

Dall'esame dei redditi repertoriali risulta che, oltre ad una non molto rilevante riduzione del totale degli onorari percepiti, si è verificato un ulteriore aumento (e quindi un maggior accentramento di lavoro) di molti dei repertori più elevati a scapito di quelli medio-bassi; risulta anche una immediata percezione di elevati redditi da parte di notai da poco entrati in Distretto.

Nella discussione seguita alle votazioni (che, ovviamente, hanno confermato tutti i consiglieri uscenti) sono emerse alcune problematiche.

Massimo Caspani ha, ancora una volta, insistito perchè si migliori l'attività culturale (pressochè inesistente) del distretto anche mediante collegamenti con altre realtà come Milano, Brescia, il Triveneto.

Il Presidente ha sottoposto all'assemblea due proposte di tipo deontologico.

Una diretta a combattere il fenomeno dei "Notai itineranti" (fenomeno denunciato ma non chiarito nella sua effettiva consistenza) attraverso l'obbligo di indicazione del "locus loci" in tutte le scritture private autenticate.

Un'altra, diretta a contrastare l'evasione fiscale e la riduzione degli onorari attraverso l'obbligo di indicazione negli atti dei compensi globali dovuti.

Su richiesta di un notaio presente, ancora una volta il Consiglio si è dimostrato contrario (per ragioni geografiche) alla istituzione di centri per la gestione del lavoro degli autoveicoli attualmente concentrato in pochi notai.

Sul problema della distribuzione degli atti IACP tutto bene: anche se sarebbe opportuno da parte del Consiglio un controllo sulla effettiva distribuzione, da tempo concordata con la Direzione dell'Istituto, degli atti tra i notai e sulla "equità" di tale distribuzione.

*** **

COLLEGIO DI FIRENZE

Assemblea Collegiale del 27 febbraio 1993

Nella nuova imponente sala realizzata nei locali della sede del Consiglio Notarile, si è tenuta l'assemblea ordinaria del Collegio dei Consigli Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato alla presenza di non molti colleghi. La partecipazione media negli ultimi anni era stata sempre maggiore. Forse in questa occasione vi è stato un minore interesse, in quanto erano in scadenza tre colleghi che hanno ben operato e si ripresentavano per la prima volta. Difatti sono stati rieletti con il massimo dei voti. A Firenze per una tradizione ultraventennale la rotazione è la regola. Nell'ultimo decennio inoltre è stata sempre rispettata tacitamente anche la non rieleggibilità oltre il secondo mandato. Si sono verificate rielezioni di colleghi dopo periodi di sosta più o meno lunghi dalla precedente elezione. Il Presidente ha tenuto un'ampia ed esauriente relazione su tutta l'attività svolta. In particolare ha illustrato i lavori di restauro dei locali, effettuati con il contributo della Cassa e l'esperimento che si sta svolgendo in collaborazione con il Consiglio Nazionale per provare, sull'avanzato sistema informatico di cui è dotato da molti anni il Consiglio di Firenze, la possibilità di realizzazione di una banca dati notarile nazionale. Il Presidente ha invitato i colleghi ad intervenire con proposte da inviare al Consiglio Nazionale per l'elaborazione dei principi deontologici e dell'eventuale codice. E' intervenuto un collega. Il Presidente ha assicurato all'assemblea che il Consiglio Notarile si farà portatore di eventuali altri suggerimenti scritti che i colleghi volessero far pervenire. L'assemblea si è chiusa sulle votazioni che hanno riportato in Consiglio i colleghi Nardone, De Martino Norante e Rogantini.

*** **

COLLEGIO DI MILANO

"Il trascorso 1992 sarà a lungo ricordato nella storia italiana per i tragici attentati di Palermo e per le note vicende giudiziarie, che hanno messo a nudo il grave degrado della classe politica e l'inquinamento della classe dirigente del nostro Paese.

Tutti siamo stati chiamati a riflettere su un fenomeno più ampio, su quel processo di sfaldamento delle coscienze che coinvolgeva una fascia di cittadini sempre più estesa. Certi discorsi che ormai si facevano senza ritegno, pubblicamente e che coglievamo da testimoni occasionali e certi atteggiamenti che taluno assumeva quando era davanti a noi come parte, ci rendevano palese che la caduta dei valori era ormai diffusa e accettata senza scrupoli da molti, da troppi.

Avidità e arroganza si manifestavano ormai a tutti i livelli, dalla volgarità di certi "modelli" proposti dai mezzi di comunicazione alle sofisticate vicende dell'alta finanza. Disciplina e senso del dovere stavano per assurgere a prerogative non comuni.

Ma l'esempio dei magistrati che assolvono con alto impegno ai loro compiti istituzionali, di tutti coloro che in campo economico e professionale operano con equilibrio e rettitudine, rifiutando e combattendo ogni compromesso e dei prestatori d'opera che ancora si dedicano con applicazione e sacrificio al loro lavoro, sta dando i suoi frutti: sta infatti

allargandosi nel Paese il desiderio di trasparenza e di riscatto."

Questo scriveva, tra l'altro, Mascheroni nella sua relazione di Presidente del Consiglio Notarile di Milano. Ma altri argomenti venivano affrontati dalla relazione: la alterazione delle voci di fattura (che si attua gonfiando arbitrariamente le anticipazioni e abbassando i compensi), la richiesta di fondi spese esorbitanti, la diffusione del recapitismo (a proposito del quale il Presidente ammoniva che "sin tanto che l'ordinamento non sia modificato con una meditata soluzione istituzionale è sul piano deontologico che vanno definite la corretta struttura del recapito e le modalità di esercizio nel medesimo: modalità che non possono essere egoisticamente ispirate ad una spregiudicata interpretazione della libera professione, devono bensì fare i conti con le regole della solidarietà di gruppo e con i limiti dell'illecita concorrenza."

A quest'ultimo proposito il Presidente ammoniva che "il rapporto notaio-territorio è ancora fundamentalmente regolato dall'art. 26 della legge notarile" fondato sulla "unicità dello studio".E, ancora, ci si dilungava per sollecitare il dibattito, sui rapporti con la pubblica amministrazione, sull'equa distribuzione del lavoro I.A.C.P., sulla meccanizzazione delle conservatorie, sulla gestione della pubblicità societaria, etc...

A questo punto ci si aspettava un dibattito serrato, una forte partecipazione, un'analisi approfondita ed onesta.

Invece su tutto e su tutti calava una coltre di nebbia: i 150 presenti non facevano rimpiangere i 250 assenti. Nessuno aveva niente da dire.

Ma allora, ci si chiede, dove sta l'urgenza di darsi un codice deontologico. Come mai, a Milano come altrove, il problema lo si affronta solo quando viene impostato su un piano generale ed astratto, mentre sul piano concreto non abbiamo nulla da dirci.

L'illecita concorrenza, la slealtà interprofessionale, gli accaparramenti, il recapitismo diventano fantasmi impalpabili.

Invece ci sono realtà concrete ben visibili e ben riscontrabili che arrecano danni gravi al decoro della nostra professione e che potrebbero benissimo venir perseguiti solo che lo si volesse.

Se così è il problema di fondo non è solo quello dei principi di deontologia da codificare, ma anche quello di far valere norme che già esistono.

Forse per norme vecchie ci vogliono idee nuove e la ricetta è tutta qui.

Modeste proposte:

a) se è vero che circolano fatture esorbitanti o di estrema modestia o fatture con componenti alterate perchè non deliberare, col supporto dell'assemblea del Collegio, di affidare al Consiglio il controllo di tutto ciò attraverso verifiche da effettuare periodicamente sulla base di sorteggio?

b) se è vero che il recapitismo è incontrollabile e che la legge non lo prevede perchè non vietarlo radicalmente così che la finiremo una volta per tutte con le transumanze dei notai?

c) se è vero che spesso la professione è esercitata in modo sbrigativo, superficiale e squalificante, perchè non esercitare controlli periodici (sugli atti) col criterio di cui sub. a)?

Ci si può fermare qui e considerare che questo e altro sarebbe possibile fare solo se si riconoscesse alle assemblee distrettuali il compito di individuare i valori in cui credere e ai Consigli quello di difenderli.

*** **

COLLEGIO DI NAPOLI

Come ogni anno e come per legge, il 27 febbraio u.s. si è riunito il Collegio di Napoli per il rinnovo delle cariche.

Sono risultati eletti al Consiglio Notarile i colleghi Del Genio, Santucci Tozzi, E. Santangelo, già consiglieri uscenti e Tommaso Gaeta che si avvia agli impegni di categoria con notevole entusiasmo.

Lo stesso entusiasmo, invece, è mancato all'assemblea degli iscritti votanti, che si sono limitati alla rituale deposizione del voto nell'urna.

Eppure non erano mancati, questa volta, spunti efficaci per un dibattito serio e perchè no, critico, costruttivo e, al tempo stesso, un tantino oltre i soliti schemi. Mi riferisco alla concreta, incisiva e soddisfacente relazione del Presidente Mazzocca, che certamente meritava una riflessione collettiva.

E sì, perchè se il Presidente del Consiglio Notarile si occupa proficuamente dei problemi della categoria, è cosa diversa dal limitarsi a svolgere i propri compiti istituzionali e già questo meriterebbe l'espressione di un giudizio personale.

L'indifferenza non giova alla categoria, sminuisce le riunioni collegiali, avvilisce chi opera, che attende certamente un confronto.

Ed io? Ero lì come gli altri.

*** **

COLLEGIO DI PADOVA

La cronaca:

- notai intervenuti circa il 40%

- relazione del Presidente: ammontare degli onorari, sottolineando alcune "punte" eccessive (oltre 500 milioni), rapporti con uffici, rapporti tra colleghi (che in alcuni casi hanno coinvolto lo stesso consiglio), organizzazione della giornata di studio; menzioni molto "glissate" su alcuni provvedimenti disciplinari che il Consiglio ha dovuto adottare. Al termine nessuno chiede la parola: la relazione è posta ai voti e approvata all'unanimità.

Rinnovo Consiglieri: il Presidente informa chi sono i Consiglieri in scadenza (due sono giovani di età, di nomina in Consiglio e di attività notarile, uno è più "maturo"), informa che per correttezza il Consiglio non indica dei candidati ufficiali, nessuno dei presenti propone altre candidature.

Risultato: nessuno dei Consiglieri in scadenza è rieletto; essi ottengono tutti lo stesso numero di voti (pari, circa, al numero dei membri del Consiglio); vengono eletti invece tre colleghi giovanissimi, che riportano - anche - lo stesso numero di voti.

Interpellati successivamente, i neo-eletti spiegano il risultato con un generico desiderio di rinnovamento.

Considerazioni: è da valutare positivamente il ricambio, del resto sempre sostenuto dal Sindacato e nello spirito della risoluzione del Congresso di Palermo; è da valutare altrettanto positivamente che i giovani si interessino del notariato, non solo per "fare atti".

Il modo con cui si è arrivati a questo risultato mi lascia però molto perplesso: non solo per una questione di "bon ton", che pure ritengo denoti un deterioramento dei rapporti personali e del rispetto reciproco tra colleghi e che ha manifestazioni ben più preoccupanti nella vita quotidiana, ma soprattutto perchè ad esso non si accompagna una indicazione di un programma e di una politica notarile da contrapporre a quella del Consiglio uscente.

Allora la cosa acquista il sapore di un gioco di potere: tanto più che tra gli elettori dei tre nuovi è desumibile ci siano proprio i colleghi che si definiscono "notai imprenditori" con le "punte" dei repertori, un po' chiacchierati, in piazza, che fino ad oggi si erano mantenuti fuori dall'attività del Consiglio, dai Convegni, ecc...

Allora mi sorge un dubbio (che a qualche collega è sorto anche a Roma in occasione del convegno di gennaio, ritenendo un po' "interessata" la partecipazione così massiccia): non è forse che adesso, che i consigli notarili hanno maggiori poteri, che sembra avviarsi

ad approvazione un codice deontologico, che forse matura il disciplinare, chi ha fino ad oggi approfittato dell'impotenza degli organi istituzionali rimanendone estraneo, cerchi invece di "ingessarli" dall'interno?

*** **

COLLEGIO DI PAVIA

Il giorno 27 febbraio si è tenuta, presso la sede del Consiglio, la riunione del Consiglio Notarile di Pavia. Dei quarantuno notai che risiedono nel Distretto, ne erano presenti una quindicina circa.

Erano all'Ordine del Giorno i seguenti argomenti:

- nomina di due Consiglieri in sostituzione dei due uscenti (Franco Albertario e Franco Tonalini);
- esame della nuova tariffa approvata dal Consiglio Notarile di Milano;
- assegnazione IACP;
- esame della questione deontologica.

Il primo argomento trattato, "il va sans dire", è stato quello della nuova tariffa. In particolare il Consiglio, preso atto dell'avvenuta approvazione della stessa dal Consiglio Notarile di Milano, ha deliberato di metterla in vigore, con effetto cogente per tutti i notai del Distretto, a partire dal 1° aprile prossimo venturo. Il termine dilatorio è stato opportuno al fine di evitare spiacevoli situazioni in relazione ad eventuali "preventivi", precedentemente comunicati. Salva, in ogni caso, la possibilità di ciascuno di applicare la nuova tariffa con effetto immediato.

In secondo luogo, si è provveduto alla nomina delle cariche consigliari. Come da attese, i notai Albertario e Tonalini, sono stati riconfermati nelle loro cariche, come pure il notaio Cavagna quale delegato presso il Comitato Regionale.

Da ultimo è stata trattata la questione, già precedentemente affrontata dal Consiglio, delle assegnazioni IACP. A questo proposito, l'opinione unanime dei presenti è stata nel senso di procedere ad un'equa distribuzione del lavoro che ne conseguirà. In particolare, si è stabilito che i notai interessati, che abbiano fatto pervenire la propria disponibilità al Consiglio, avrebbero potuto contare su una ripartizione degli atti relativi al territorio comunale di ciascuna sede, assolutamente imparziale. Si è inoltre deciso che il Consiglio avrebbe comunicato alle rappresentanze IACP una tariffa unica da ritenersi in vigore per tutti gli atti di assegnazione.

E' invece mancata, salvo qualche accenno polemico da parte di qualcuno dei presenti, una trattazione esauriente della questione deontologica, seppure l'importanza dell'argomento fosse stata sottolineata dallo stesso Presidente nell'avviso di convocazione dell'Assemblea. Non è escluso, tuttavia, che eventuali interventi in proposito siano stati effettuati in privato, lontani dalle orecchie del "pubblico" presente.

Si è inoltre colta l'occasione per ricordare che da qualche mese il Consiglio Notarile di Pavia si avvale della collaborazione del Centro Studi del Consiglio Notarile di Brescia con il quale sono possibili anche comunicazioni telefoniche.

*** **

COLLEGIO DI ROMA

Sabato 27 febbraio scorso si sono svolte le elezioni al Collegio dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia.

Arrivo in ritardo in via Flaminia n. 122, ma subito mi colpisce il considerevole aumento dei votanti: dai 152 del 1991 (credo il minimo storico) ai 263 del 1993, con un incremento di oltre il 70%.

Bene. Che stia per cambiare qualcosa?

In ballottaggio, però, sono solo 78 i notai che hanno "resistito" alle ore quattordici;

si qualificano Luigi Pocaterra e Monamì, che si aggiungono ai tre eletti al primo turno (Bartolini, Meale, Aquilecchia).

Per Meale si profilano due anni ancora, probabilmente da Presidente, fino al maggio 1995, data del suo collocamento a riposo per limiti di età.

La Bartolini, Luigi Pocaterra e Monamì, sono stati confermati, dopo un primo mandato positivo e un secondo (per Luigi Pocaterra di un solo anno) che si preannuncia ricco di esperienza e nuove iniziative.

L'unico "volto nuovo" è Bianca Maria Aquilecchia: esordiente nel consiglio notarile, insegnante nella scuola del notariato di Roma, animata da tanta buona volontà.

Ma c'è di più. Alcuni elettori, votando il binomio Aquilecchia-Piccinetti, hanno espresso una certa "voglia di rinnovamento", ancora parziale e non del tutto premiata.

Antonella Piccinetti, una giovane collega impegnata professionalmente e sindacalmente, ha conseguito, alla sua prima candidatura, 104 voti! Tanti e meritati. Tutto sommato un successo, sebbene ne siano mancati ancora alcuni per arrivare ad un'elezione clamorosa.

E poi i due cosiddetti "blocchi contrapposti" (notai conservatori e notai del sindacato) in qualche caso si sono fusi; e ciò è motivo di conforto, dovendosi ritenere questa la strada giusta, la migliore per raggiungere comuni apprezzabili obiettivi.

L'Associazione sindacale dei notai del Lazio, anche nelle prossime elezioni, dovrà continuare nella sua battaglia, nella difesa severa del divieto "deontologico" di essere ancora votati dopo due mandati, nell'apertura al "nuovo".

Gli associati sono aumentati addirittura di cento unità negli ultimi tre anni: merito dei suoi dirigenti, o della polizza Federnotai, o dell'approvazione del contratto di lavoro, o della brillante pubblicazione "Federnotizie" (al suo sesto anni di vita)?

Non so. Qualcosa, però, sembra muoversi.

Forse, a passi lenti e meditati, ma sicuri, nell'ultimo sabato di febbraio '93 il rinnovamento, finalmente, è cominciato.

*** **

COLLEGIO DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Il 27 febbraio 1993 presso la sede del Consiglio Notarile di S. Maria Capua Vetere si sono svolte le elezioni per il rinnovo delle cariche. Sono risultati eletti i colleghi Mattia Coppola e Giuseppe Ruggiero, confermati poi rispettivamente Presidente e Segretario.

Prima di procedere alle votazioni, si è svolto un ampio e vivace dibattito sui principi di deontologia professionale elaborati dal C.N.N. Al riguardo i colleghi hanno concordemente sottolineato la necessità di risolvere all'interno della categoria i contrasti e di superare le difficoltà, perchè solo realizzando una pace interna è possibile un'adeguata difesa del notaio verso gli attacchi esterni.

Si è deciso, poi, di determinare criteri di massima nell'applicazione della tariffa, al fine di realizzare una uniformità di comportamento, almeno relativamente ad alcuni tipi di atti.

*** **

COLLEGIO DI TRAPANI

Sabato 27 febbraio si è svolta l'annuale assemblea con la partecipazione di 25 notai su 40 iscritti a ruolo; con totale concordanza di idee e con voto unanime sono stati discussi e approvati i vari argomenti posti all'ordine del giorno, concordanza che però è venuta meno allorquando, a seguito della lettura di alcuni passi della relazione del Presidente Giancarlo Laurini, si è aperta la discussione sugli atti relativi ad autoveicoli e sulla violazione dei principi di colleganza e di solidarietà che devono regolare i rapporti fra colleghi; discussione che è stata rinviata ad una prossima apposita assemblea.

La riunione si è conclusa con la consueta colazione a cui hanno partecipato, insieme con i rispettivi coniugi, i notai in esercizio e quelli in pensione, le vedove dei colleghi nonché i magistrati dirigenti i Tribunali, le Procure e le Preture di Trapani e Marsala, il Conservatore dell'Archivio Notarile e i funzionari dirigenti gli Uffici Finanziari operanti nel distretto.

*** **

COLLEGIO DI TRIESTE

In sintesi: presenti 19 notai su 23.

Si è segnalata una forte contrazione degli affari (con una caduta degli onorari di repertorio intorno al 30%), si sono segnalate pesanti disfunzioni dei pubblici uffici, è stata denunciata la scarsa attività del Consiglio Nazionale in ordine alle novità legislative, sono stati fatti commenti positivi in ordine alla separazione Cassa - Consiglio e si è discusso della nuova scuola del notariato di Padova.

*** **

COLLEGIO DI UDINE

Anche qui in sintesi estrema: presenti 22 notai su 33.

Si è discusso solo di Comitato, di problemi di funzionamento dell'Archivio Notarile e del Catasto, nonché della scuola del notariato e si è accennato alla questione della deontologia.

*** **

COLLEGIO DI VENEZIA

Verbale sintetico: presenti 24 notai su 48.

Temi trattati: a) riduzione del lavoro; b) pessimo funzionamento dell'Ufficio Tecnico Erariale; c) Consiglio Nazionale, Cassa Nazionale; d) varie.



P.S. Avremmo voluto pubblicare un maggior numero di "verbali", ma anche la richiesta di queste, modeste, collaborazioni trova ostacoli e ritrosie imcomprensibili.

Qualcuno, leggendo i testi che pubblichiamo, potrebbe rifarsi alla sua personale esperienza e farci conoscere altre opinioni, altri giudizi, altre considerazioni.

Il notariato vive, in questo periodo, di troppi mutismi e forse è il caso di suonare la sveglia: anche perchè all'orizzonte si addensano nubi minacciose ed è difficile prevedere se si trasformeranno in uragano o se si dissolveranno nel nulla.



AGEVOLAZIONI FISCALI PER TRASFERIMENTI IN TERRITORIO MONTANO

1. Riferimenti normativi

La **legge 25 luglio 1952 numero 991** stabilisce agevolazioni fiscali relativamente al territorio montano, in ordine alle imposte di registrazione, catastali ed ipotecarie.

La **legge 5 ottobre 1960 numero 1154** modifica e chiarisce le norme della precedente legge, con particolare riguardo all'oggetto (fabbricati e diritti indivisi di fondo rustico, porzioni di fabbricati) e alle imposte (esenzione dalla imposta di bollo).

La **legge 14 novembre 1962 numero 1610** concede particolari agevolazioni per la regolarizzazione del titolo di proprietà in favore della piccola proprietà rurale e di fondi rustici ed annessi fabbricati siti in territori montani, non ponendo per questi ultimi alcun limite di superficie o di reddito.

La **legge 3 dicembre 1971 numero 1102** riordina la intera materia sulla organizzazione e lo sviluppo dei territori montani, integrando la precedente normativa, per la parte che non dichiara decaduta.

Il **D.P.R. 26 ottobre 1972 numero 642**, fra gli atti elencati nell'articolo 21 della Tabella degli atti esenti dalla imposta di bollo in modo assoluto, (tuttora in vigore) indica quelli "relativi ai trasferimenti di terreni destinati alla formazione e all'arrotondamento delle proprietà di imprese agricole diretto-coltivatrici... e relative copie", nonchè le domande, certificazioni, attestazioni, documenti, note di trascrizione ipotecaria e relative copie (1).

Il **D.P.R. 29 settembre 1973 numero 601**, che disciplina le agevolazioni fiscali all'epoca in vigore, all'articolo 9, pur senza espressamente abrogare la citata legge numero 991-1952, ripete le condizioni alle quali tali agevolazioni possono essere concesse.

La **legge 10 maggio 1976 numero 346**, istituendo l'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale, estende le dette agevolazioni per i trasferimenti in territorio montano dipendenti da tale usucapione.

2. Le agevolazioni

Viene espressamente stabilito il pagamento in misura fissa delle imposte di registro ed ipotecarie e la esenzione dalle imposte catastali, per i trasferimenti a qualsiasi titolo, ivi compresi quelli per la usucapione ai sensi dell'articolo 1159 bis del Codice Civile.

Viene inoltre stabilita la esenzione dalla imposta sulle successioni e donazioni, fra ascendenti, discendenti e coniugi relativamente alle successioni e donazioni aventi per oggetto i boschi costituiti, ricostituiti o migliorati per effetto di leggi a favore di territori montani.

Per quanto attiene alla imposta di bollo, si deve osservare che la esenzione da tale imposta non è sancita dall'articolo 9 del D.P.R. 601-1973 citato, che si limita a riportare quanto contenuto nella originaria legge numero 991 del 1952, come modificata dalla legge numero 1102 del 1971; la esenzione dalla imposta di bollo, infatti, era contenuta nella legge numero 1154 del 1960.

L'articolo 21 della Tabella allegata al D.P.R. numero 642-1972 stabilisce la esenzione dalla imposta di bollo per i trasferimenti di terreni destinati alla formazione e all'arrotondamento delle "proprietà di imprese agricole diretto-coltivatrici" senza fare espresso riferimento ai territori montani.

3. Condizioni di applicazione delle agevolazioni

Le dette agevolazioni sono concesse a determinate condizioni, che riguardano

il territorio nell'ambito del quale avviene il trasferimento, il trasferimento stesso, il suo oggetto ed i suoi soggetti acquirenti.

A: Territorialità

I trasferimenti, per poter usufruire delle agevolazioni in oggetto, devono avvenire nell'ambito dei territori montani, così definiti dall'articolo 9 del D.P.R. 601-1973 citato:

1. terreni situati ad altitudine non inferiore a metri 700 s.l.m. e quelli rappresentati da particelle catastali che si trovino soltanto in parte alla predetta altitudine;
2. terreni compresi nell'elenco dei territori montani compilato dalla commissione censuaria centrale;
3. terreni facenti parte di comprensori di bonifica montana.

B: Trasferimenti

La legge, mentre prende in considerazione **trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo**, stabilisce agevolazioni per le sole imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali; si ritiene pertanto che tali agevolazioni spettino non solo per i trasferimenti a titolo oneroso, ma anche per quelli a titolo gratuito, limitatamente, per questi ultimi, peraltro, alle sole imposte ipotecarie, catastali e di bollo.

Non esiste infatti alcun dubbio che nel linguaggio giuridico quando si faccia riferimento al titolo al quale i trasferimenti sono effettuati, ci si intenda riportare alla canonica suddivisione dei trasferimenti effettuati a titolo oneroso, a titolo gratuito e mortis causa.

Si potrebbe tuttavia eccepire che l'uso da parte del legislatore della espressione "a scopo" di arrotondamento o di accorpamento significhi che condizione per l'ottenimento del favorevole trattamento tributario, sia lo scopo per il quale il trasferimento (rectius: l'acquisto) venga fatto; tale obiezione non sembra avere pregio alcuno: il motivo che induce l'acquirente ad acquistare non è, per sua natura, accertabile da chicchessia e quindi non può essere condizione per il rilascio della agevolazione.

Lo scopo pertanto va osservato unicamente nel suo effetto esterno di produrre un arrotondamento o un accorpamento.

La norma, dunque, sembra prendere in considerazione qualunque trasferimento che produca accorpamento o arrotondamento di proprietà dirette coltivatrici, sia che esso avvenga a titolo oneroso, sia a titolo gratuito (la accettazione della donazione, che perfeziona l'acquisto, viene fatta "allo scopo" previsto) che mortis causa (la esistenza dello scopo è provata dalla semplice accettazione della eredità o dal conseguimento del legato, che "producono" il trasferimento).

In tal senso a margine della norma portata dalla legge 346-1976, che estende le agevolazioni in oggetto ai trasferimenti effettuati ai sensi dell'articolo 1159 bis del Codice Civile, si deve osservare che, allorquando la sentenza di accertamento di acquisto della proprietà per usucapione viene attratta dalla legislazione fiscale nell'ambito della disciplina dei trasferimenti, tale disciplina tornerà certamente applicabile quando a tali "trasferimenti" siano concessi particolari regimi agevolativi.

Tuttavia, come si è osservato, le imposte elencate dal legislatore all'articolo 9 del D.P.R. citato in relazione ai "trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo" sono quelle di registro, ipotecarie e catastali, oltre a quelle di bollo, mentre le imposte di successione e donazione vengono prese in considerazione solo con effetto al trasferimento di boschi.

Sembra, quindi, che le agevolazioni siano concesse in base ad una precisa graduazione, a seconda che il trasferimento avvenga a titolo oneroso ovvero a titolo gratuito o mortis causa e quindi secondo il seguente prospetto:

IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI

pagamento della imposta in misura fissa per le prime ed esenzione per le se-

conde per trasferimenti effettuati a qualsiasi titolo: oneroso, gratuito, mortis causa;

IMPOSTA DI REGISTRO

in misura fissa per i trasferimenti soggetti a tale imposta;

IMPOSTA DI BOLLO

esenzione per i trasferimenti effettuati a qualsiasi titolo.

In questo senso rimarrebbero sottoposti alle IMPOSTE DI DONAZIONE E SUCCESSIONE i trasferimenti fatti a tali titoli, eccezione fatta per i boschi, alle condizioni previste dall'ultimo comma dell'articolo 9 del D.P.R. 601-1973 citato.

A conferma di quanto sopra sostenuto in ordine alla applicazione delle agevolazioni ai trasferimenti quale che sia il titolo per il quale vengano effettuati, si osserva che la predetta legge numero 1154-1960, che aveva modificato la originaria legge numero 991-1952, concedeva i benefici alla "compravendita" di immobili in territorio montano, mentre il legislatore del 1973 ha usato la espressione "trasferimenti a qualsiasi titolo", intendendo con ciò non solo ricomprendere nell'ambito della agevolazione anche altri contratti a titolo oneroso (giacchè sarebbe stato sufficiente usare la espressione trasferimenti a titolo oneroso), ma ogni sorta di trasferimento.

C: Oggetto

Oggetto del trasferimento deve essere un **fondo rustico** del quale non si indica la superficie nè minima nè massima; come pure non sono indicati limiti di superficie della proprietà alla quale tale fondo serva per l'arrotondamento o per l'accorpamento; in virtù della assenza di tali limiti, riteniamo che le agevolazioni debbano essere concesse quali che siano le superficie che si intendono acquistare e che costituiscono il preposseduto; sia, infatti, che si tratti di accorpare che di arrotondare, la legge intende favorire la creazione di maggiori estensioni di proprietà diretto coltivatrici, la quale può avvenire sia con l'acquisto di una piccola estensione per unirla ad una maggiore che con l'acquisto di una grande estensione per aggiungerla ad una più piccola.

In questa ottica vanno quindi precisati i concetti di **arrotondamento** e di **accorpamento**, che la legge non definisce.

Si è ritenuto (2) che essi dovrebbero distinguersi fra loro nel senso che entrambi costituiscono la integrazione del fondo oggetto dell'acquisto con quello presupposto, ma il primo identificerebbe la integrazione a mezzo di acquisto di fondo non limitrofo ed il secondo la integrazione a mezzo di fondo confinante.

Tale interpretazione non trova esatta corrispondenza nella lettura della norma: se, infatti, è vero che accorpare significa formare un solo corpo da due o più corpi e quindi i vari corpi che vanno a formarne uno solo devono essere confinanti, il concetto di arrotondare non implica necessariamente la non contiguità dei due fondi, ma semplicemente comporta che il fondo da acquistarsi aumenti la superficie di quanto preposseduto; il legislatore cioè ha inteso concedere la agevolazione allorchè in dipendenza dell'acquisto si formi comunque una proprietà di maggior superficie, quale che sia la estensione di ciò che si possiede e di ciò che si intende acquistare.

Oggetto del trasferimento agevolato possono essere anche **quote indivise di fondo rustico**, come espressamente stabilisce la legge 5 ottobre 1960 numero 1154, all'articolo 7, che costituisce una norma interpretativa non solo in ordine alle agevolazioni in oggetto, ma anche a quelle spettanti alla c.d. proprietà contadina.

Per quanto riguarda i **fabbricati**, anche non situati sul fondo ed anche censiti al catasto urbano (3), a norma dell'articolo 3 della citata legge 1154-1960, che non si ritiene abrogata per questa parte, le agevolazioni spettano se sia accertato che gli acquisti di tali immobili servono a dotare la proprietà diretto coltivatrice di fabbricati al servizio del fondo.

Tale norma stabiliva altresì la spettanza delle dette agevolazioni per l'acquisto di porzioni di fabbricato fatto allo scopo di "riunire in uno stesso proprietario parti del medesimo fabbricato", a condizione che il corrispettivo dell'acquisto non superasse le lire 200.000=.

La prima parte di detta norma, relativa ai fabbricati di servizio sembra avere valore interpretativo dell'ambito di applicazione della agevolazione, la quale viene confermata in modo sostanzialmente invariato dalla normativa posteriore, per cui si ritiene che essa abbia tuttora efficacia; mentre la parte di tale norma relativa all'accorpamento di fabbricati, costituendo una estensione della agevolazione e non essendo confermata dalla posteriore normativa non sembra possa più avere applicazione.

La vigente normativa, infine, non stabilisce come condizione per l'ottenimento della agevolazione che l'immobile al quale il fondo acquistato si accorpa sia posseduto da un certo periodo di tempo, per cui tale agevolazione spetta a qualsiasi epoca risalga l'acquisto del preposseduto.

D: I soggetti

I soggetti a cui favore sono concesse le agevolazioni sono i titolari di proprietà diretto coltivatrici.

L'uso di tale generica espressione da parte del legislatore induce a ritenere che la norma non abbia voluto riferirsi ad una precisa qualifica o professione del soggetto destinatario delle agevolazioni, ma abbia inteso prendere in considerazione tutti quei soggetti che, pur rivestendo qualifiche o esercitando professioni al di fuori dell'ambito della agricoltura, di fatto conducano direttamente il fondo di loro proprietà.

Si tratta, quindi, di indagare su cosa si intenda per diretta coltivazione del fondo. Superata anche in campo legislativo la primitiva definizione di "lavorazione manuale della terra", sembra potersi escludere che il legislatore abbia inteso identificare con tale espressione le proprietà che siano "personalmente" coltivate dal proprietario: i due avverbi "direttamente" e "personalmente", infatti, non hanno significato identico, per cui se la volontà del legislatore fosse stata quella di concedere la agevolazione a chi coltivasse di persona l'immobile rustico, egli avrebbe dovuto usare tale espressione.

In effetti, in considerazione delle tecniche di coltura agricola, la conduzione dei fondi viene ormai necessariamente effettuata non solo attraverso l'uso di macchine agricole, ma anche con la collaborazione di terze persone, che possono prestare la loro opera sia gratuitamente, ma anche in corrispettivo di un salario o di uno stipendio; ciò avviene non solo quando il proprietario sia un soggetto che eserciti altro mestiere o professione, ma anche quando il proprietario sia un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale: ritenere che l'uso di macchine agricole e il ricorso a prestazione di terzi per la conduzione del fondo qualifichi tale fondo come non coltivato direttamente dal proprietario, significherebbe altresì affermare che il "coltivatore diretto" che ricorra a tali collaborazioni perda la sua qualifica.

Sembra quindi potersi ritenere che la espressione "proprietà diretto coltivatrici" usata dal legislatore identifichi una proprietà la cui conduzione non sia affidata di fatto o contrattualmente (a titolo di affitto, comodato, eccetera) a terzi, disinteressandosi ad essa il suo proprietario, ma sia effettuata da costui anche nel senso che la organizzi e la diriga, per cui lui stesso e per conto proprio raggiunge il risultato della coltivazione.

In armonia a tale interpretazione va osservato che fra i requisiti essenziali per l'ottenimento della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale vi è quello che il soggetto dedichi due terzi del suo tempo "lavorativo" alla coltivazione della terra; intendendosi con ciò che il suo tempo - nei detti limiti - venga impiegato nella coltivazione della terra e che cioè tale tempo venga da lui speso in tale occupazione; una volta accertata tale circo-

stanza e riconosciutagli la qualifica, l'unica indagine che può essere fatta in ordine alla spettanza delle agevolazioni è quella che si riferisce alla diretta coltivazione del fondo preposseduto.

Certamente, dunque, la agevolazione spetterà se il proprietario rivesta le qualifiche di imprenditore agricolo a titolo principale (nei limiti predetti) o di coltivatore diretto, ma spetterà altresì a chiunque coltivi la sua proprietà, sia pure servendosi di persone all'uopo stipendiate, che rivesta o meno le suddette qualifiche o quella di imprenditore agricolo non a titolo principale (4).

Poichè la legge concede le agevolazioni per arrotondamento o accorpamento di proprietà diretto-coltivatrici, sembra che presupposto per la concessione delle agevolazioni sia la coincidenza fra i soggetti che intendono acquistare ed i soggetti intestatari del preposseduto.

Stante l'effetto "automatico" della caduta in comunione dei beni acquistati dai coniugi, a norma dell'articolo 177 del Codice Civile, riteniamo che la agevolazione spetti ad entrambi i coniugi che acquistino in regime di comunione legale un fondo rustico in territorio montano per arrotondamento o accorpamento di proprietà diretto-coltivatrice, anche se di proprietà di uno solo di essi (5).

Alcune perplessità sorgono nella identificazione dei soggetti aventi diritto al beneficio in ordine alla interpretazione della espressione "proprietà diretto-coltivatrici singole o associate": si è negato che con tale ultimo termine si siano volute identificare proprietà delle quali siano titolari società, considerando che quando il legislatore ha ritenuto di concedere le agevolazioni in oggetto a società, lo ha fatto espressamente, stabilendo che le "stesse agevolazioni si applicano anche a favore delle cooperative agricole", che conducano direttamente i terreni.

D'altra parte non può privarsi di valenza la espressione "proprietà diretto-coltivatrici associate" che il legislatore adopera; non sembra, per motivi terminologici, che tale espressione indichi gli immobili posseduti in comproprietà, ai quali comunque spetta la agevolazione, in quanto nel concetto di proprietà è certamente ricompreso anche quello di comproprietà; si può ritenere che, con tale espressione, il legislatore abbia voluto identificare le società semplici, escludendo ogni altro tipo di società, tranne, appunto, le cooperative agricole: tale tipo di società, infatti, non può esercitare attività commerciale e viene consuetamente usato per l'esercizio di attività agricole, proprio in considerazione dei requisiti che differenziano l'imprenditore agricolo dall'imprenditore commerciale; inoltre la minor autonomia patrimoniale di questo tipo di società rispetto agli altri previsti dal Codice Civile rende probabile la diretta coltivazione da parte dei soci degli immobili della società.

Appare evidente, se si accetti tale interpretazione, che condizione per l'applicazione della agevolazione sia che la proprietà sia appunto coltivata direttamente dai soci.

In **conclusione**, sembra potersi affermare che le agevolazioni debbano essere concesse:

per qualunque trasferimento nell'ambito dei territori montani;

avente per oggetto fondi rustici, quote indivise di fondi rustici, fabbricati di servizio al fondo;

a favore di qualunque soggetto che coltivi direttamente la sua proprietà;

senza limitazioni di superficie nè rispetto all'immobile da acquistare nè all'immobile preposseduto;

essendo irrilevante quando sia avvenuto l'acquisto dell'immobile preposseduto.

Anche se probabilmente superfluo, stante la lettera della legge, si nota che unico motivo di **decadenza** è il mancato rispetto degli obblighi derivanti da

vincoli idrogeologici o imposti per altri scopi, a nulla rilevando la vendita, anche nel breve periodo, sia dell'immobile preposseduto che di quello acquistato usufruendo delle agevolazioni.

4. La interpretazione della Regione Emilia Romagna in ordine ai requisiti per l'ottenimento delle agevolazioni

La nota della Regione Emilia Romagna in data 27 febbraio 1985 contiene le modalità tecniche che i Servizi Provinciali della Agricoltura devono tenere in considerazione nello svolgimento delle istruttorie relative alla applicazione della legge numero 991-1952 e norme connesse.

La nota premette una classificazione dei **soggetti** destinatari delle agevolazioni, distinguendoli in titolari di piccole proprietà contadine (cioè coltivatori diretti) e proprietari diretto coltivatori, stabilendo in linea generale, il principio che la agevolazione spetti a chi coltivi direttamente il fondo di sua proprietà, anche se in possesso di "qualifiche professionali estranee alla agricoltura".

La nota non lo afferma espressamente, ma si deduce, per coerenza alla proposta definizione, che le agevolazioni devono venire concesse agli imprenditori agricoli a titolo principale a condizione che coltivino direttamente il fondo: diversamente tali agevolazioni spetterebbero a chi eserciti qualunque professione tranne che quella di agricoltore.

La nota pone inoltre **limiti di superficie**, stabilendo che, in ipotesi di arrotondamento di proprietà diretto coltivatrici, le agevolazioni non spettano "quando la superficie del terreno in acquisto sia di gran lunga superiore a quella del terreno originariamente posseduto", salvo casi particolari da accertarsi di volta in volta.

Infine la medesima nota stabilisce **limiti colturali** di diversa natura per i proprietari coltivatori diretti (esistenza sui due fondi da acquistare e preposseduti di coltivazioni specifiche) e per i proprietari diretto coltivatori (il terreno preposseduto non deve essere inferiore a cinque ettari catastali, di cui almeno la metà deve risultare effettivamente lavorata - il terreno da acquistare in arrotondamento o accorpamento non può interessare una superficie superiore a quella preposseduta) e **limiti temporali**, nel senso che a nessuno dei soggetti predetti spetta la agevolazione se essi risultino proprietari del preposseduto da meno di una annata agraria.

Nel rimarcare la incerta legittimità di ciascuno di questi limiti, nè direttamente nè indirettamente presi in considerazione dalle norme che concedono le agevolazioni, preme osservare che la funzione della Regione consiste nell'accertamento della esistenza dei requisiti previsti dalla legge statale come condizioni per la concessione della agevolazione, requisiti ivi letteralmente indicati e cioè la collocazione degli immobili in territorio montano e la diretta coltivazione del preposseduto; se la Regione può legittimamente stabilire a quali condizioni un fondo possa considerarsi direttamente coltivato, esula dalla sua competenza creare arbitrariamente limiti di superficie e termini e fondare categorie di soggetti alle quali porre condizioni diseguali per la concessione dei benefici, se tali condizioni e limiti non esistono nella normativa statale.

5. Formalità di procedura e gli accertamenti per l'ottenimento delle agevolazioni

Con Sentenza numero 1785 della Corte di Cassazione, Sezione I Civile del 19 febbraio 1987, viene posto il principio che le agevolazioni fiscali in oggetto devono essere concesse sulla base delle "risultanze dell'atto...salvo il potere dell'Ufficio di procedere, con mezzi propri, ad accertamenti per verificare la corrispondenza di quanto dichiarato nell'atto alla realtà fenomenica giuridicamente rilevante".

L'Amministrazione Finanziaria, con Circolare numero 85 del 21 dicembre 1990, che riprende quanto contenuto in precedenti Risoluzioni (vedasi per tutte quella del 30 novembre 1987), ha definitivamente accolto tale principio.

L'Avvocatura dello Stato, con nota n. 41155 del 26 settembre 1987 ha precisato che alla Amministrazione Finanziaria non è precluso "nella verifica ad essa riservata, di avvalersi dell'opera e della consulenza dell'Amministrazione dell'Agricoltura e Foreste", salvo il principio che l'operato di quest'ultima è esposto al "sindacato di merito del giudice tributario".

Attualmente pertanto, al fine dell'ottenimento dei benefici, la parte può semplicemente dichiarare in atto di trovarsi nelle condizioni previste al riguardo dalla legge; sarà a carico della Amministrazione accertare di fatto la spettanza di tali benefici, avvalendosi dell'operato degli organi regionali a ciò delegati.

La Sentenza della Corte di Cassazione, affermando il principio della non obbligatorietà del rilascio della certificazione regionale sui requisiti per l'ottenimento delle agevolazioni, ha impedito una erronea interpretazione legislativa, stabilendo la illegittimità della richiesta di adempimenti non previsti dalla legge; riteniamo tuttavia che tale decisione non abbia privato gli organi relativi del potere-dovere di certificazione anche preventiva di tali requisiti: da chiunque tale certificazione venga richiesta, la Regione dovrà rilasciarla, sempre salvo il controllo di merito del giudice tributario.

Ciò premesso, riteniamo che la dichiarazione resa in atto dal soggetto che richiede la applicazione delle agevolazioni possa sostanziarsi in un grave danno per tale soggetto che, interpretando la relativa normativa in modo difforme da quello della Regione o della Amministrazione Finanziaria, si veda assoggettato, oltre che al recupero delle imposte, anche al pagamento di ulteriori gravami o debba sottoporsi al lungo e costoso iter di ricorsi e giudizi; ipotesi che, considerate le diverse interpretazioni su esposte, appare assai probabile.

Sembra quindi che, ove il richiedente le agevolazioni lo voglia, non possa denegarsi la applicazione della precedente procedura, da attuarsi previo rilascio della apposita certificazione da parte della Regione.

Al riguardo si osserva che mentre tale procedura non sostanzia alcun maggior onere a carico della Regione, che, comunque, verrebbe attivata dalla Amministrazione Finanziaria, si avrebbero obiettivi vantaggi per quest'ultima e per il cittadino, il quale potrebbe conoscere preventivamente e con certezza se, a giudizio della Regione, spetti la agevolazione, salvo sempre il ricorso al giudice competente (6).

NOTE

(1): La espressa previsione normativa che la esenzione è estesa alle copie degli atti è determinante, stante il tenore della nota 1 all'art. 1 della Tariffa (Parte I), approvata con Decreto Ministeriale 20 agosto 1992, la quale stabilisce la applicazione della imposta di bollo alle copie, quale che sia il "trattamento previsto per l'originale", salva la esistenza di una specifica disposizione.

(2): Regione Emilia Romagna: modalità applicative della legge n. 991-1952 e norme seguenti - nota del 27 febbraio 1985.

(3): Vedasi "Il reddito fondiario dei fabbricati rurali". Consiglio Nazionale del Notariato 11 novembre 1992.

(4): La risoluzione Ministeriale numero 220128 del 30 novembre 1987, sulla base del parere della Sezione II del Consiglio di Stato numero 253-84 del 15 febbraio 1984, ritenne che le agevolazioni de quo non fossero applicabili "ai

soggetti che conducano un'azienda in forma diretta su base imprenditoriale", spettando unicamente "alla proprietà (cioè al fondo) coltivata direttamente dal medesimo proprietario, che sia coltivatore diretto in senso tecnico", in conformità alle definizioni di tale qualifica date dalle varie leggi sulla proprietà coltivatrice.

Tale risoluzione delimita rigidamente l'ambito soggettivo di applicazione della norma di favore escludendo da tale ambito non solo le imprese agricole, ma anche tutti i soggetti che, coltivando direttamente la loro proprietà, non rivestano la specifica qualifica di coltivatori diretti.

L'esposta interpretazione restrittiva non è sorretta da precise argomentazioni e non appare assolutamente condivisibile per i seguenti motivi.

In nessuna delle disposizioni legislative che costituiscono il complesso normativo che disciplina le agevolazioni, il legislatore ha fatto espresso riferimento alla qualifica tecnica di coltivatore diretto né definendola né richiamandosi alle leggi che la definiscono; ha invece costantemente usato la espressione proprietà diretto-coltivatore, senza mai riferirsi al soggetto coltivatore diretto, come sempre ha fatto nelle leggi che riguardano agevolazioni a tale categoria.

Il legislatore, cioè, servendosi, anche all'interno dello stesso testo legislativo, delle espressioni "coltivatore diretto" e "proprietà diretto-coltivatrice", con la prima di tali espressioni, ha identificato i soggetti che coltivano il loro fondo, stabilendo precisi requisiti e condizioni perché tali soggetti possano qualificarsi "coltivatori diretti" e con la seconda, ha preso in esame la proprietà e non i soggetti proprietari, dei quali si interessa non per individuare se abbiano particolari attitudini o qualifiche, ma unicamente per stabilire che coltivino la loro proprietà, oggetto del trasferimento, destinatario della agevolazione.

Al riguardo si deve osservare che la legge 1154-1960, che detta regole in ordine alle agevolazioni relative sia alla categoria dei coltivatori diretti che alle proprietà diretto coltivatrici nei territori montani, ben distintamente tratta le due categorie, con ciò evidenziando la non coincidenza fra i soggetti destinatari delle diverse agevolazioni.

Ma la Risoluzione citata non si limita ad escludere dal campo di applicazione delle agevolazioni i soggetti che non rivestano la qualifica tecnica di coltivatori diretti: ne esclude anche "i soggetti che conducono un'azienda in forma diretta su base imprenditoriale, a parte la espressa deroga disposta per le società cooperative".

Tale esclusione non viene in alcun modo giustificata, se non con le affermazioni, sopra riportate, che la proprietà deve essere coltivata direttamente "cioè" che il soggetto destinatario della agevolazione "sia coltivatore diretto in senso tecnico" e che la legge ammette come unica impresa destinataria delle agevolazioni quella inerente alle Società cooperative agricole, che conducano direttamente i terreni.

Dopo aver ribadito che la prima di tali affermazioni è apodittica, in quanto il legislatore non identifica i soggetti destinatari della agevolazione come coltivatori diretti in senso tecnico, sembra necessario esaminare brevemente il concetto di impresa agricola.

L'articolo 2135 del Codice Civile definisce **imprenditore agricolo** chi esercita una attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed attività connesse: chiunque, quindi, eserciti un'attività diretta alla coltivazione del fondo assume la qualifica di imprenditore agricolo; semprechè esistano le condizioni di cui all'articolo 2082 del Codice Civile, che definisce il concetto di imprenditore, "genus" di cui l'imprenditore agricolo rappresenta una "species", che si caratterizza in particolare per il fatto che assume la qualifica di imprenditore agricolo chi produce per alienare e non per il suo autosostentamento (cfr. Cian-Trabucchi: "Commentario breve al Codice Civile", articolo 2135):

Varie leggi aventi valenza in diversi campi del diritto si sono interessate

ai soggetti che coltivano i fondi; in materia fiscale:

- la legge 9 maggio 1975, n. 153 definisce **imprenditore agricolo a titolo principale** l'imprenditore che dedichi alla attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi da tale attività almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro.

- le varie leggi succedutesi nel tempo relative alla proprietà coltivatrice (vedasi, in particolare, la legge 11 febbraio 1971, n. 11) delineano la figura del **coltivatore diretto**, sulla base degli elementi della coltivazione diretta e della forza-lavoro.

Ma nessuna di tali leggi intende stravolgere il concetto derivante dall'articolo 2135 del Codice Civile; i soggetti che esercitino attività dirette alla coltivazione del fondo, che siano definiti imprenditori agricoli a titolo principale o coltivatori diretti, **certamente esercitano una impresa agricola**. La distinzione che le citate leggi intendono porre ha invece riguardo alla conduzione diretta del fondo di proprietà del soggetto preso in considerazione: la definizione di imprenditore agricolo a titolo principale prescinde dalla proprietà del fondo e dalla sua diretta coltivazione, in quanto la detta qualifica può essere conseguita sia dal proprietario, che dall'affittuario, che dal mezzadro o colono; la qualifica di coltivatore diretto invece è strettamente dipendente dalla coltivazione del fondo di proprietà.

Così brevemente definito il concetto di impresa agricola, va puntualizzato che la norma agevolativa portata dall'articolo 9 del D.P.R. 601-1973 non ha alcun riferimento alla impresa agricola nè, a nostro avviso, tale riferimento era necessario, considerando che la norma si preoccupa che la proprietà sia "diretto-coltivatrice", cioè coltivata direttamente dal suo proprietario sia questo imprenditore agricolo (a titolo principale o non), coltivatore diretto o che altro: l'agevolazione quindi spetterà certamente al coltivatore diretto, che, per definizione, coltiva direttamente il fondo; spetterà all'imprenditore agricolo a titolo principale, all'imprenditore agricolo non a titolo principale e a qualunque altro proprietario, a condizione che costoro coltivino direttamente i fondi di loro proprietà.

La diversa interpretazione della norma sostenuta dalla Risoluzione porta alla assurda e contraddittoria conclusione che le agevolazioni spetterebbero ai coltivatori diretti (peraltro già beneficiari di agevolazioni per l'acquisto di proprietà agricole, poste o meno in territori montani) che certamente rivestono la qualifica di imprenditori agricoli e non spetterebbero all'imprenditore agricolo a titolo principale che pure coltivi direttamente il fondo di sua proprietà.

Si deve dare atto che la interpretazione portata dalla più volte citata Risoluzione è nella prassi ampiamente disattesa dalla Amministrazione Finanziaria e dalle Regioni.

(5): In tal senso si è pronunciata la Commissione Tributaria Centrale (vedi decisioni Sez. XXVI del 29 settembre 1992 e Sez. XVI del 20 gennaio 1988) in ordine alle agevolazioni per la c.d. piccola proprietà contadina.

Tali decisioni, peraltro, giustificano la spettanza della agevolazione anche al coniuge che non riveste la qualifica di coltivatore diretto, in quanto la qualifica soggettiva si intende riferita alla famiglia.

(6): Va ricordato che la agevolazione in oggetto rientra fra quelle che il Governo vorrebbe eliminare, in forza della legge delega e che sono attualmente al vaglio della Commissione dei trenta; con riferimento alla proposta eliminazione di tale agevolazione il Presidente di detta Commissione ha fatto rilevare che il gettito che sarebbe assicurato all'Erario dalla eliminazione sarebbe del tutto irrisorio mentre non sono venute meno le motivazioni per le quali l'agevolazione fu concessa.

PRIME CONSIDERAZIONI SULLE MODIFICHE APPORTATE AL REGIME DI AGEVOLAZIONE PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Il D.L. 7/2/1985, n. 12 convertito, con modificazioni, nella legge 5/4/1985, n. 118, indica quale oggetto dell'atto agevolato "i trasferimenti a titolo oneroso...di fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad uso di abitazione non di lusso" e, quali soggetti della agevolazione, coloro "che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione".

Pone poi le seguenti condizioni per l'ottenimento delle agevolazioni:

a) che l'immobile acquistato sia ubicato nel Comune ove l'acquirente ha la propria residenza o, se diverso, in quello in cui svolge la propria attività o, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello nel quale ha sede l'impresa da cui dipende;

b) che nell'atto l'acquirente dichiara a pena di decadenza:

- di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione nel Comune ove è situato l'immobile acquistato;

- di voler adibire a propria abitazione l'immobile acquistato;

- di non avere già usufruito delle agevolazioni previste dalla medesima legge n. 118 (il che aveva posto il problema della possibilità di ottenere una nuova agevolazione per chi avesse usufruito delle agevolazioni previste dalla legge 22/4/1982, n. 168).

Le condizioni di cui sopra devono tutte effettivamente sussistere (di ciò è conferma, oltre alla decadenza prevista per la mancanza delle dichiarazioni, il comma IV dell'articolo 2 della legge 118) ma si può distinguere tra una condizione che non deve necessariamente essere dichiarata in atto (anche se ciò normalmente avviene o se essa è implicitamente contenuta negli atti in quanto rilevabile dal confronto tra residenza dell'acquirente e situazione dell'immobile) e tre condizioni che devono essere a pena di decadenza dichiarate in atto.

Il D.L. 21/1/1992, n. 14 ha introdotto la decadenza e la penalità per il caso di cessione entro cinque anni dell'immobile acquistato con le agevolazioni.

Il D.L. 24/11/1992, n. 455 ha escluso decadenza e penalità nel caso in cui, entro l'anno dalla cessione, il contribuente acquisti "altro immobile da adibire a propria abitazione principale" (viene così introdotto per la prima volta nella normativa in esame il concetto di abitazione principale).

Le due fattispecie previste dal D.L. n. 14 e dal D.L. n. 455 si trovano riprodotte nella legge n. 75/1993.

La legge di conversione dell'ultimo D.L. 23/1/1993, n. 16 ha introdotto modifiche sostanziali al regime agevolativo, perseverando nella tecnica legislativa del richiamo di una legge previgente quando sarebbe tanto semplice riformulare integralmente la norma.

Innanzitutto la legge n. 75/1993 prevede l'applicabilità delle disposizioni di cui ai commi da 1 a 5 dell'articolo 2 della legge n. 118/1985, modificata dal D.L. 29/10/1986, n. 708, convertito con modificazioni nella legge 23/12/1986, n. 899 (aumento della aliquota al 4% ed estensione del regime agevolativo ai cittadini italiani emigrati all'estero che acquistino la prima casa sul territorio italiano).

Ad un primo esame il richiamo della legge n. 75 alla legge 118 sembrerebbe integrale e, quindi, riferibile all'oggetto, ai soggetti e alle condizioni sopra indicati.

Ma un esame più approfondito convince che il richiamo non può considerarsi integrale perchè la legge n. 75 è, almeno parzialmente, incompatibile con la legge n. 118.

Una prima incompatibilità tra legge n. 75 e legge n. 118 può essere subito rilevata: la legge n. 75 prevede "condizioni da dichiarare" diverse da quelle previste dalla legge n. 118 le quali, pertanto, possono ritenersi abrogate e sostituite.

Più in particolare l'acquirente non dovrà più dichiarare "di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione nel Comune dove è situato l'immobile acquistato, di volerlo adibire a propria abitazione", ma dovrà dichiarare "di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato idoneo ad abitazione e di volerlo (il fabbricato acquistato: ndr) adibire a propria abitazione principale"; non dovrà più (ma, potrà, se ciò corrisponderà a verità) dichiarare di non avere già usufruito, quale acquirente, delle agevolazioni, ma potrà dichiarare di averne già usufruito... salvo poi verificare l'effettivo contenuto di tale possibilità.

Il diverso contenuto delle dichiarazioni dell'acquirente sembra escludere il requisito di non possedere un fabbricato destinato ad abitazione nel Comune dove è situato l'immobile acquistato: sia perchè il riferimento al Comune non è riprodotto nella legge n. 75, sia perchè l'acquirente deve ora dichiarare di non possedere altro fabbricato idoneo ad abitazione senza specificazione di luogo e, quindi, con riferimento all'intero territorio nazionale - o anche all'estero? - come già previsto dalla legge 31/12/1992, n. 415.

Se la tesi qui sostenuta è esatta, viene eliminata la stortura per la quale chi fosse già proprietario di immobili in Comuni diversi da quello di residenza, poteva ottenere l'agevolazione per l'acquisto di una casa di abitazione nel Comune di residenza.

E' ora necessario verificare che cosa si debba intendere per fabbricato idoneo ad abitazione.

Di idoneità ad abitazione si può parlare in senso oggettivo e in senso soggettivo.

Da un punto di vista oggettivo si propone tutta la casistica (fabbricato fatiscente, da ristrutturare, locato, con destinazione diversa dall'abitazione, etc...) già esaminata sotto il vigore delle leggi n. 168 e 118.

Da un punto di vista soggettivo la casistica, capace di provocare un enorme contenzioso, può essere vastissima: fabbricato strutturalmente idoneo ad abitazione, ma posto in Comune lontanissimo da quello di residenza o domicilio, anche in conseguenza di trasferimento; fabbricato non più idoneo, ad esempio per le sue dimensioni, alle necessità della famiglia; fabbricato di cui sia mutata la destinazione.

A mio parere, a causa degli scopi perseguiti dal legislatore tra i quali certamente rientra la volontà di incentivare il mercato immobiliare e della modifica legislativa che sembra essere in senso estensivo, si deve accettare sia il concetto di idoneità oggettiva sia quello di idoneità o inidoneità soggettiva.

Di ciò convince anche il significato letterale dell'aggettivo idoneo: sufficiente, conveniente, adatto ad abitazione.

Ma l'argomento più convincente a favore della tesi qui proposta è la nuova previsione di poter usufruire delle agevolazioni più di una volta.

Il poter usufruire delle agevolazioni una seconda volta, implica, come è ovvio, di averne già usufruito una prima volta, implica, cioè, aver già acquistato un fabbricato in regime agevolativo e, quindi, un fabbricato destinato ad uso abitazione non di lusso.

Se non si accettasse la rilevanza del concetto di idoneità e inidoneità soggettiva si potrebbe applicare la possibilità di godere più volte delle agevolazioni solo nel caso di avvenuta rivendita del primo fabbricato (ma esiste il comma 2 della norma!).

Siamo, quindi, arrivati ad una prima conclusione: l'agevolazione può essere concessa anche a chi possieda, in qualunque luogo del territorio nazionale, un fabbricato, anche se acquistato in regime agevolativo, purchè esso non sia o non sia più, per ragioni oggettive o soggettive, idoneo ai bisogni abitativi dell'acquirente (così intendendosi per abitazione la propria abitazione o, se si preferisce, la propria abitazione principale).

E' possibile ora fare un ulteriore passo avanti.

La legge n. 118 prevede una "condizione da non dichiarare": quella che l'immobile acquistato sia ubicato nel Comune ove l'acquirente ha la propria resi-

denza, o se diverso, in quello in cui svolge la propria attività o se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quella nel quale ha sede l'impresa da cui dipende.

La legge n. 75 non ha esplicitamente mutato "la condizione da non dichiarare" mentre, come si è visto, ha mutato le "condizioni da dichiarare".

Ma ci si può ugualmente domandare se sia ancora richiesto che l'immobile acquistato si trovi nel Comune di residenza o domicilio dell'acquirente o nella sede dell'impresa.

A mio parere nemmeno tale requisito è più richiesto.

Ciò è dimostrato dal fatto che, come si è visto, è venuto meno il requisito della non possidenza di altro fabbricato destinato ad abitazione nel Comune di residenza, dal fatto che l'acquirente deve ora dichiarare di non possedere altro fabbricato idoneo ad abitazione (il che implica la possibilità di possederne un altro non idoneo ad abitazione), dal fatto, soprattutto, che ora è richiesta unicamente la volontà di destinare il fabbricato acquistato a propria abitazione principale.

Il concetto di abitazione principale non può che essere connesso a quello di dimora abituale e, cioè, a quello di residenza. Mentre per la legge n. 118 l'immobile acquistato doveva trovarsi nel Comune dove già l'acquirente aveva la propria residenza o il proprio domicilio o nel quale si trovava la sede dell'impresa, ora sarà sufficiente che l'immobile si trovi nel Comune dove l'acquirente intende stabilire la sua abitazione principale, cioè la sua dimora abituale, cioè la sua residenza.

Verrebbe così eliminato un circolo vizioso: per godere dell'agevolazione bisognava già avere residenza o domicilio nel Comune dove si trovava il fabbricato acquistato, ma per ottenere la residenza veniva spesso richiesto di possedere già la casa di abitazione. Si può notare per inciso che il secondo acquisto agevolato potrà avere per oggetto anche un fabbricato posto nel medesimo Comune nel quale si trova il primo, anche se acquistato con le agevolazioni, purchè non più idoneo, nel senso sopra precisato, ad abitazione.

E' probabile che le modifiche introdotte dalla legge n. 75 escludano l'applicabilità delle agevolazioni all'acquisto di un immobile nel luogo di domicilio e nel luogo sede dell'impresa a meno che in tali luoghi l'acquirente intenda stabilire la propria abitazione principale: questo perchè la casa acquistata nel luogo di domicilio o della sede dell'impresa potrebbe non essere quella destinata ad abitazione principale; si può anche ritenere che le modifiche rendano impossibile il godimento della agevolazione per chi ponga la sua residenza in modo "formale" in un Comune, avendo l'abitazione principale in altro Comune.

L'ultima novità introdotta dalla legge n. 75 è la possibilità di ottenere l'agevolazione anche se di essa si sia già goduto in passato.

Ma ciò non significa la pura e semplice possibilità di usufruire della agevolazione più volte.

Innanzitutto l'acquirente non potrà ottenere la agevolazione se al momento del nuovo acquisto possieda ancora un fabbricato acquistato con le agevolazioni e che sia idoneo, nel senso sopra detto, ad abitazione; non si potrà parlare di duplice godimento delle agevolazioni nel caso di avvenuta rivendita nel quinquennio dell'immobile acquistato con le agevolazioni, in quanto in tal caso l'acquirente sarebbe da esse decaduto.

Si rientra invece nell'ipotesi di duplice fruizione dell'agevolazione quando, al momento del nuovo acquisto, l'acquirente sia ancora proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni purchè esso non sia più idoneo (nel senso sopra chiarito) ad abitazione e nel caso in cui abbia venduto senza decadenza un immobile acquistato con le agevolazioni.

In contrasto con la nuova impostazione della norma appare la previsione della decadenza e della penalità previste per l'alienazione nel quinquennio del fabbricato acquistato con le agevolazioni: che senso ha punire chi alieni un fabbricato non più idoneo a propria abitazione e premiare invece chi ne mantenga la proprietà ottenendo una nuova agevolazione!?

Il contrasto è attenuato dalla possibilità di alienare nel quinquennio, di acquistare altro immobile da adibire a propria abitazione principale nel successivo anno col vantaggio di potere ora, a differenza di prima, nuovamente ottenere l'agevolazione.

L'interpretazione proposta mi sembra abbastanza equilibrata, tale da eliminare alcune storture, tale da recepire la forza innovativa della legge n. 75. Tale interpretazione è però in notevole, anche se non totale, contrasto con la circolare del CNN, che mi sembra essere eccessivamente legata alla legislazione precedente.

Gian Franco Condò - notaio in Lecco



***LE DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE EX ARTT. 2-4 L. 4/1/1968,
N. 15 SONO SEMPRE ESENTI DA BOLLO***

All'art. 14, c. 2, della vigente Tabella allegato B) al D.P.R. 26/10/1972 n. 642, è stabilito che tra gli atti esenti vi sono anche le "Dichiarazioni sostitutive delle certificazioni e dell'atto di notorietà rese ai sensi degli articoli 2 e 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15 e successive modificazioni e integrazioni".

All'entrata in vigore della norma (nel 1973) si pose subito il problema del trattamento delle suddette dichiarazioni sostitutive e l'Amministrazione Finanziaria prese un fermo atteggiamento contrario all'esenzione, con numerose risoluzioni ministeriali (Ris. 30 gennaio 1975 n. 432689 - Ris. 27 aprile 1979 n. 290101 - Ris. 20 giugno 1979 n. 291017).

L'unico argomento (risolutivo però secondo il Ministero) era il seguente, che riporto letteralmente secondo quanto si legge nella prima risoluzione, alla quale tutte le altre fecero riferimento: "Nella nota marginale all'art. 1 della tariffa allegata al citato decreto n. 642 è stabilito che l'imposta nella misura fissa di lire 700 (allora, ovviamente: ndr) è dovuta una sola volta per l'autenticazione delle sottoscrizioni delle predette dichiarazioni sostitutive rese in carta libera, qualunque sia il numero delle dichiarazioni contenute nell'atto. Dalle predette norme deriva (dice sempre il Ministero: ndr) che l'obbligo della corresponsione del tributo sussiste nella ipotesi che la sottoscrizione delle cennate dichiarazioni venga autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato per legge".

Questa impostazione fu molto criticata perchè sembrava assurdo stabilire che le dichiarazioni potessero essere redatte su carta semplice e assoggettate a bollo al momento dell'autentica da parte di un pubblico ufficiale, poichè solo la dichiarazione resa avanti a un pubblico ufficiale è una dichiarazione a' sensi della Legge n. 15/1968: la necessaria contestualità tra la dichiarazione, la presenza del pubblico ufficiale e l'autentica della firma, e la innegabile unitarietà giuridica dell'atto, non consentono evidentemente di fare le distinzioni che faceva il Ministero tra la dichiarazione esente e l'autentica del pubblico ufficiale soggetta a bollo.

Inoltre gli atti elencati nella Tabella allegato B) sono "esenti dal bollo in modo assoluto" e quindi esenti anche quando se ne faccia uso, e non si vede come si possa fare uso di una dichiarazione sostitutiva priva di autentica. Però nessuno poteva negare l'esistenza della famosa nota all'art. 1 della tariffa, nota che, tra l'altro, recepiva quasi pedissequamente le disposizioni contenute nell'art. 21 della legge n. 15/1968, disposizioni introdotte con la legge modificativa 11/5/1971 n. 390.

Era ed è veramente difficile, anzi, impossibile dare un senso logico giuridico all'opinione ministeriale della separata tassabilità di una "autentica notarile" nella sistematica dell'imposta sul bollo: l'autentica è indubbiamente una parte integrante dell'atto, e forma con esso una unità inscindibile ed evidentemente il medesimo atto non può essere contemporaneamente esente e soggetto all'imposta.

Anche la norma di cui all'art. 13 n. 13 del D.P.R. 642/72, facendo seguito ad una più che consolidata tradizione, nello stabilire che con il pagamento di una sola imposta si può scrivere "l'autenticazione o la legalizzazione delle firme apposte sullo stesso foglio che contiene le firme da autenticare o da legalizzare", aveva confermato il principio della inscindibilità ai fini del bollo dell'atto e della sua autentica.

Probabilmente la famosa nota all'art. 1 della Tariffa si riferiva alle dichiarazioni sostitutive incorporate in un atto negoziale contenente altre dichiarazioni non esenti (come accade ad esempio ora in tutte le vendite immobiliari) e stabiliva semplicemente, in armonia con la tabella, che in questi casi era dovuta una sola imposta, ma questa, per la verità, è semplicemente la modesta, solitaria e personale opinione di chi scrive.

L'unica cosa certa, in un caso indubbiamente di difficile interpretazione come questo, è che il Fisco ne approfittava per esigere l'imposta, salvo, bontà sua, i casi di cui all'art. 23 della stessa Legge 15/1968 (articolo pure esso introdotto dalla legge modificativa 390/1971) ammettendo non essere dovuto il bollo quando per le leggi vigenti sia esente l'atto sostituito con la dichiarazione autenticata, ma traendo anche da questa eccezione dipendente dalla norma agevolativa un argomento "a contrariis" a favore della regola generale della soggezione al bollo delle dichiarazioni sostitutive.

Ora, finalmente, dopo quasi un ventennio, la situazione si è completamente rovesciata.

Il 24 agosto 1992 è entrato in vigore il D.M. 20 agosto 1992 recante approvazione della tariffa allegato A) dell'imposta di bollo, in forza della delega di cui all'art. 10 D.L. n. 333/92 convertito con L. 8/8/1992 n. 359.

Tale nuova tariffa non ha più la famigerata nota all'art. 1 della vecchia tariffa, e quindi la materia che qui ci interessa, a livello "Disciplina dell'imposta di bollo" è indubbiamente ora regolata dal solo art. 14, c. 2 della Tabella allegato B), tabella che non è stata modificata e che prevede tuttora l'esenzione in modo assoluto dal bollo delle certificazioni e dichiarazioni sostitutive in questione.

E' stato quindi finalmente risolto in modo favorevole (una volta tanto!) al contribuente l'inestricabile dilemma di cui sopra, facendo semplicemente sparire dall'elencazione degli atti soggetti a bollo quel particolare (ed anomalo) atto che secondo l'opinione ministeriale si chiamava "autenticazione delle dichiarazioni sostitutive".

Essendo stata eliminata dalla tariffa tale voce e tenendo conto che in tema

di bollo l'elencazione della tariffa è tassativa, non resta che concludere a favore della tesi della attuale assoluta esenzione dal bollo di tutte le dichiarazioni sostitutive in questione.

A favore di una eventuale opinione contraria, ammesso che ancora qualcuno abbia la voglia e la mancanza di buon senso indubbiamente necessari per sostenerla, restano solo i sopra citati art. 21 e 23 della Legge n. 15/1968 (introdotto con la citata legge modificativa 390/1971), ma entrambe queste leggi sono anteriori al D.P.R. 642/1972, che ovviamente non può che prevalere sulle norme precedenti: primo per il principio di cui all'art. 15 delle Preleggi, secondo perchè un provvedimento come il D.P.R. 642/1972, che si intitola "Disciplina dell'Imposta di Bollo", deve essere l'unica fonte vigente, specie in materia di agevolazioni, stante il disposto, tra l'altro, dell'art. 42 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, ove si legge che sono state abrogate e cessano di avere applicazione tutte le agevolazioni tributarie non previste nello stesso decreto e nei decreti della riforma fiscale del 1972, quelli cioè emanati in forza della Legge 9/10/1971, n. 825, tra i quali è ovviamente compreso lo stesso D.P.R. 642 - Disciplina dell'imposta di bollo.

L'esenzione dal bollo delle dichiarazioni sostitutive trova poi anche una sua validità sistematica, se solo si considera che il tributo "bollo" a volte ha la natura di imposta, a volte di tassa ed a volte dell'una e dell'altra contemporaneamente. E quindi, almeno tutte le volte che il bollo è in tutto in parte "tassa", e cioè una sorta di "corrispettivo" per l'uso di servizi pubblici divisibili, è fin troppo facile sostenere che la dichiarazione sostitutiva, l'autocertificazione, non può che essere esente da quel tributo che normalmente si paga per fruire di quei servizi pubblici che proprio grazie all'uso della dichiarazione sostitutiva non vengono "consumati".

In altre parole non ci deve colpire la considerazione che, per esempio, il certificato di "vigenza" di una qualsiasi società, rilasciato dalla Cancelleria Commerciale sia in bollo (come la relativa richiesta) mentre l'analoga autocertificazione del legale rappresentante della medesima società, autenticata a' sensi della legge 15/1968 sia esente da bollo, poichè nessun servizio pubblico viene richiesto nè consumato nel caso dell'autocertificazione e quindi non ci si deve meravigliare che non sia richiesto un "corrispettivo". La miriade di esempi simili che si potrebbero fare non può che portare al convincimento che mentre l'esenzione dal bollo delle dichiarazioni sostitutive si inquadra perfettamente nei principi generali, l'assoggettazione al bollo non ha mai avuto in realtà appigli sistematici ed ora, avendo anche perso quelli testuali, è divenuta assolutamente insostenibile.

Alfiero Fontana - notaio in Milano



PERMUTA SUOLO – FABBRICATO

Frequente è il caso in cui il proprietario di un suolo edificatorio ed un'impresa costruttrice convengono di trasferire il suolo dall'uno all'altra in cambio di unità immobiliari dell'erigendo edificio.

Gli schemi negoziali più utilizzati sono: a) vendita con riserva di superficie e appalto; b) permuta di cosa presente con cosa futura; c) vendita, divisione e appalto.

Esamineremo sinteticamente tali schemi, rilevandone vantaggi e inconvenienti.

A) Vendita con riserva di superficie e appalto

Il proprietario vende ad un costruttore un'area edificabile con riserva, da parte del venditore, di alcune porzioni dello spazio soprastante il suolo, esattamente indicate nella loro dimensione ed in tutti gli altri elementi idonei ad una precisa individuazione, con contestuale conferimento al costruttore acquirente dell'appalto per realizzare, negli spazi riservatisi dal venditore, le unità immobiliari relative, contestualmente all'intero edificio.

E' stato sostenuto che con lo schema sopra descritto si avrebbe da un lato, un vantaggio fiscale, sia perchè il valore del suolo verrebbe diminuito del valore delle porzioni di spazio che il venditore si riserva, sia perchè costui acquisterebbe la proprietà delle unità immobiliari senza bisogno di un ulteriore atto di trasferimento; dall'altro lato, un vantaggio civilistico, perchè rimarrebbe in capo al venditore un diritto di superficie tutelabile erga omnes.

Si è osservato, in contrario, che non vi sarebbe alcun vantaggio fiscale ove si accogliesse la tesi della giurisprudenza civile e tributaria (Cass. 302/88; Cass. 3868/81; Comm. Trib. II grado di Palermo del 22/11/88) che ravvisa nello schema contrattuale in esame due negozi: l'uno avente ad oggetto il trasferimento della proprietà del suolo, l'altro la costituzione del diritto di superficie da parte dell'acquirente del suolo ed a favore del venditore del suolo stesso con effetto che i due negozi vanno tassati separatamente.

Quanto al profilo fiscale, pertanto, lo schema negoziale in esame non è consigliabile.

Quanto al profilo civilistico, si può affermare che la vendita con riserva di superficie non assicura al riservatario un'adeguata tutela.

Si rileva, anzitutto, che sorge un serio dubbio sul se un diritto di superficie possa costituirsi non soltanto sopra il suolo o al di sotto di esso, ma anche su spazi che costituiscono proiezioni ideali dello stesso e che intanto su di esso non poggiano.

Si osserva, poi, che il diritto di superficie, diritto reale tipico, per essere tale deve poter esplicare i suoi effetti erga omnes sin dal momento della sua costituzione e il suo esercizio non può dipendere dal fatto di un terzo. Nell'ipotesi, invece, della riserva di spazi aerei, il riservatario di questo spazio, per esercitare il suo diritto reale di superficie, deve attendere che l'acquirente-costruttore realizzi le sottostanti porzioni del fabbricato che gli consentano di realizzare, a sua volta, in quello spazio, la corrispondente sua unità immobiliare. E, almeno fino a quel momento, non può esercitare le azioni tipiche previste per la difesa dei diritti reali. Ne consegue che il diritto sugli spazi di cui ci occupiamo può definirsi come diritto di superficie di cosa futura e, come la vendita di cosa futura, si qualifica come negozio con effetti reali differiti. Invero, esso nasce come contratto obbligatorio dalla riserva ed acquista natura reale al momento in cui sarà realizzata la base su cui esso deve poggiare.

Si sottolinea, infine, che la semplice riserva degli spazi non sarebbe idonea

di per sè, a fabbricato ultimato, a fare acquistare anche pro-quota al riser-
vatario, le corrispondenti porzioni millesimali delle parti e dei servizi
condominiali; anzi egli acquisterebbe soltanto la proprietà superficiaria
delle relative unità immobiliari con la conseguenza, in caso di perimento
dell'edificio, di non avere una comproprietà sull'area di sedime, come tale
imprescrittibile, ma solo un diritto reale limitato soggetto a prescrizione
ventennale per non uso.

B) Permuta del terreno in cambio di determinate porzioni

Sotto il profilo fiscale, si osserva che il trasferimento del terreno al co-
struttore sarà soggetto alle normali imposte di registro, di trascrizione e
catastale, mentre il trasferimento degli appartamenti dall'acquirente del
suolo al venditore dello stesso sarà soggetto ad IVA.

Sotto il profilo civilistico, si deve fare qualche cenno agli effetti della
permuta, alla sua trascrivibilità e alla tutela del cedente il suolo.

La permuta produce effetti reali immediati per quanto attiene al trasferimen-
to del suolo; effetto obbligatorio a carico del costruttore per la realizza-
zione del fabbricato.

La permuta, per quanto attiene alla cosa futura, è stata ritenuta trascrivi-
bile e si indicano nella nota i dati catastali del terreno cui i fabbricati
accedono (art. 2826). La trascrizione del contratto assicurerà la sua opponi-
bilità ai terzi e la prevalenza del suo diritto anche rispetto ad iscrizioni
ipotecarie che fossero effettuate sul terreno.

Nonostante l'opponibilità ai terzi e la prevalenza del diritto derivanti dal-
la trascrizione, stante l'effetto immediato del trasferimento del terreno
(cosa presente), il cedente il suolo si troverebbe privo di un'adeguata tute-
la giuridica nei confronti del costruttore-acquirente, fino a quando la cosa
(futura) non sia venuta ad esistenza. La cosa si considera venuta ad esisten-
za, nel silenzio delle parti, quando siano state eseguite le opere murarie.
Tuttavia, le parti possono convenire di anticipare l'effetto traslativo. In
ogni caso è di fondamentale importanza l'aver determinato espressamente, nel-
l'atto di permuta, il momento in cui la cosa si considera venuta ad esisten-
za. Ciò rileva essenzialmente in caso di fallimento dell'acquirente-costrut-
tore.

Per garantire il cedente il terreno, si potrebbe sottoporre il contratto di
permuta a condizione sospensiva o risolutiva della venuta ad esistenza della
cosa futura. Ma una tale soluzione andrebbe a discapito degli interessi del
costruttore, il quale difficilmente potrebbe ottenere un mutuo bancario, in
pendenza della condizione.

Come si è detto, la permuta produce, oltre ad effetti reali immediati (tra-
sferimento del terreno) e ad effetti reali differiti (trasferimento della
cosa futura), anche un obbligo a carico del costruttore di realizzare la cosa
futura, obbligo il cui inadempimento non comporta il venir meno dell'effetto
reale del trasferimento del terreno, già prodottosi contestualmente alla sti-
pula dell'atto di permuta. Ora, in caso di inadempimento di tale obbligo, il
cedente il terreno avrebbe soltanto diritto a chiedere il risarcimento dei
danni, non essendo applicabile il rimedio dell'esecuzione forzata in forma
specifica dell'obbligo di fare. Contro l'eventuale inadempimento, il cedente
il terreno potrebbe essere tutelato a mezzo di apposita polizza assicurativa
o fidejussoria che garantisca il valore dell'immobile da ricevere in permuta.

C) Vendita, divisione e appalto

Il proprietario di un terreno edificabile cede all'acquirente costruttore una
quota indivisa del terreno, trattenendo per sè la rimanente quota, pari, in
millesimi, al valore che le unità immobiliari che gli dovranno spettare, a
costruzione ultimata, avranno rispetto all'intero fabbricato; le parti, quin-
di, procedono alla divisione del futuro edificio e il cedente dà in appalto
all'impresa la realizzazione delle porzioni immobiliari attribuitegli con la

divisione e delle relative parte comuni, compensando il corrispettivo dell'appalto con il prezzo di vendita.

Si realizza in questa ipotesi, tra l'altro, una divisione di cosa futura o di "precostituzione del condominio", la cui legittimità è ormai ammessa dalla più recente giurisprudenza della Cassazione e dalla prevalente dottrina.

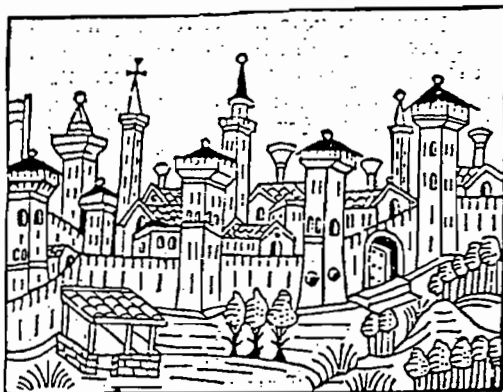
La divisione di cosa futura ha natura obbligatoria e produce effetti reali allorchando l'intero edificio sarà venuto ad esistenza e non man mano che la costruzione procede in altezza, in quanto la volontà delle parti è quella di anticipare la divisione dell'intero edificio e di preconstituire il condominio e non già quella di fare acquistare ad alcuna di esse la proprietà esclusiva di alcune unità immobiliari, senza che lo stesso effetto si produca, contemporaneamente, anche per le altre.

La divisione di cosa futura sarà immediatamente trascrivibile con la conseguente opponibilità ai terzi.

Fiscalmente l'atto scontrerà la normale imposta di registro, relativamente alla vendita della quota indivisa del terreno, mentre, per quanto attiene alla divisione del costruendo edificio, l'atto dovrebbe essere iscritto a campione per scontare l'imposta graduale di divisione, a seguito di denuncia di avveramento nel momento in cui, realizzando l'edificio in condominio, la divisione diverrà efficace e in base ai valori che l'edificio avrà allorchando sarà ultimato e non già in base al presumibile valore che le parti potrebbero attribuirgli all'atto della preventiva divisione.

Relativamente all'appalto commesso all'acquirente-costruttore, esso sarà sottoposto ad IVA, in misura agevolata se avrà per oggetto un edificio per civili abitazioni non di lusso.

Luigi Graziano - notaio in Bellona



SUGGERIMENTI DEONTOLOGICI – UN'OCCASIONE DA NON PERDERE

Devo – purtroppo – prendere atto che allo stato attuale il progetto disciplinare e quello sulla riforma dell'ordinamento sono stati definitivamente e volutamente accantonati dall'attuale (come dal precedente) Consiglio Nazionale del Notariato, nonostante alcune larvate prese di posizione.

Mi rammarico di ciò sia perchè quel progetto di riforma – frutto di un ampio dibattito della categoria – ridisegnava la figura del Notaio coniugando – come il mondo moderno esige – la figura di Pubblico Ufficiale con quella di libero professionista sia perchè – diciamolo pure – quel progetto avrebbe costretto il Consiglio Nazionale e prevedere un nuovo sistema disciplinare che avrebbe certamente cancellato le ridicole ammende che attualmente lo caratterizzano.

Esibiamo – in pratica – all'Europea un notaio certificatore, il notaio del 1913 – quello, insomma, che non conosce le lingue straniere e le Direttive Comunitarie e che – soprattutto – è lesto a sottrarsi alle proprie responsabilità professionali inserendo in atto clausole di esonero, utilizzando lo strumento della scrittura privata autenticata (anzicchè l'atto pubblico) e percependo onorari non adeguati al proprio ruolo, capacità e funzioni.

Comprendo che l'attività del notaio – oggigiorno – si avvicina all'attività gestoria di una piccola azienda – l'azienda studio – e che anche nella nostra attività c'è ed è presente un aspetto diciamo "commerciale" da tenere nel debito conto. Ma una cosa è l'aspetto immagine-produzione-cliente, altra cosa è l'attività professionale che è meritoria di tutt'altre considerazioni. Molti colleghi – in altri termini – sono dei professionisti, ma professionisti a cui manca la professionalità – che è ben altra cosa.

Per far sì che questa "professionalità" emerga in tutto il suo splendore dando al Ruolo del notaio la centralità che si merita nell'Ordinamento, avremmo gradito una diversa sensibilità politica, una maggiore incarnazione della attività di consulenza a discapito di quella di mera certificazione.

Ciò significa – e non potrebbe essere altrimenti – che nell'ora più importante della sua storia, il Notariato oggi non dispone di mezzi all'altezza della situazione, atteso anche che i mezzi o strumenti operativi non si improvvisano, ma si forgiavano attraverso anni di applicazione e tirocinio.

Sarebbe stato necessario reimpostare in toto la politica del notariato – che è poi la politica della sicurezza – e quindi – del potere del notaio nei confronti delle sfide che altri professionisti e categorie (vedi commercialisti) stanno indirettamente preparando contro di noi.

Ed è per questo – soprattutto per questo – che avremmo gradito fare in fretta una vera e propria riforma dell'ordinamento e del procedimento disciplinare ad esso necessariamente collegato. Un toccasana che avrebbe consentito di allevare una nuova classe notarile con attitudini completamente diverse dalla classe del 1913, attenta al Ruolo ed anche all'aspetto economico che al Ruolo ed all'immagine è collegato.

Invece – facendo un bilancio – cosa ci troviamo:

– un progetto disciplinare ben articolato, ma non predisposto dalla classe notarile. E' il Ministero che ci ha pensato;

– un progetto di Deontologia professionale, vale a dire un codice galantuomo destinato a soggetti che in diverse occasioni hanno pensato più ad esimersi dalle responsabilità che ad assumerle, evitando di curare nel miglior modo possibile quello che è il prodotto, ossia l'atto ed i servizi ad esso connessi.

E' pensabile – mi chiedo – con i tempi che corrono – di poter affidare ad un progetto deontologico quella rivoluzione del Ruolo – auspicata ed auspicabile – che è poi – lo si rammenti – una nuova assunzione di Potere e di Prestigio? In mancanza di una volontà politica tesa a questo pregevole fine, dobbiamo

sperare che il Codice Deontologico raggiunga - seppur in parte - quei risultati che una Riforma totale avrebbe certamente garantito. Ma - pur essendo meridionali - non ci piace solo recriminare o lanciare accuse - che è anche più facile - ma anche costruire e dare un piccolo contributo ad un lavoro - che seppur nelle minime dimensioni penetrative sopra evidenziate - è certamente pregevole e degno di nota.

I precetti Deontologici

Sgomberiamo il campo da equivoci: i precetti deontologici sono "tipizzazioni di comportamenti", meglio, "esemplificazioni di comportamenti" che il notaio è tenuto a rispettare ed i Consigli Notarili a far rispettare. Perciò, più articolato e chiaro è il precetto comportamentale, più chiara sarà la violazione del comportamento e più attagliata sarà la sanzione ad esso collegata. Non credo alla enunciazione di principi fumosi ed equivoci che lasciano spazio alla discrezionalità ed all'arbitrio, bensì a norme che trovano la loro fonte nell'esperienza reale di tanti anni che ci ha abituati a classificare come errati certi atteggiamenti mentali e censurabili certi comportamenti umani. Anzi, il succo della deontologia lo preleverei dal "vissuto", ossia dai procedimenti disciplinari o dagli atteggiamenti censurati dai vari Consigli Notarili Italiani.

Autoveicoli

Per questi motivi - entrando nel vivo del tema - non credo affatto alla discrezionalità della costituzione di Associazioni di Autoveicoli. Anzi, forte dell'esperienza raggiunta sul "campo", ossia nel Distretto di Cosenza, credo fortemente che si debba prevedere la obbligatorietà della costituzione di Associazioni per il trasferimento di proprietà degli Autoveicoli, altrimenti c'è il rischio che la spontaneità dell'iniziativa venga vanificata dalla riluttanza di molti colleghi a partecipare alla turnazione mensile che l'organismo comporta, in spregio alle ottime finalità che detto sistema persegue. I vantaggi - d'altronde - sono lampanti: - l'obbligatorietà garantisce al Notaio un atteggiamento di forza nei confronti del potere economico (vedi Fiat e grandi Concessionari) che sarebbe costretto a rivedere molte posizioni perverse, a servirsi della struttura e non a pretendere di vendere il prodotto auto insieme al notaio di turno.

Obbligatorietà significa anche graniticità di atteggiamento nei confronti dei colleghi "crumiri", lesti ad abbandonare l'associazione per accaparrarsi la clientela riluttante, quella che desidera sottoscrivere il documento in pantofole "a casa propria".

Ad evitare - poi - che un notaio che, per vari motivi, non intenda partecipare alla Associazione Obbligatoria vi possa essere costretto malvolentieri, si potrebbe prevedere - normalmente - la inibizione del potere di autentica sui trasferimenti degli autoveicoli o - in subordine - il versamento degli onorari percepiti nello studio a favore della Associazione, similmente a quanto accade per i notai associati che autenticano i passaggi nelle proprie sedi.

Illecita Concorrenza

Un'altra piccola-grande falla nell'articolato deontologico del Consiglio Nazionale la si rileva nei principi che garantiscono la illecita concorrenza e - più precisamente - in quelli che dovrebbe garantire dalla forte ed abituale riduzione degli onorari, costume questo sempre più praticato da molti colleghi sia nei confronti della "primaria clientela" (Costruttori - grandi Imprese - Società Immobiliari) che generalmente non paga alcun onorario (a volte neanche le spese) sugli atti di acquisto dei suoli, sulle costituzioni di società finalizzate all'intervento edilizio e sui mutui fondiari connessi) sia nei confronti della "ordinaria clientela", nei confronti della quale ultima il notaio - beato lui - appare come un vero e proprio benefattore.

Per quanto concerne la c.d. "primaria clientela" si potrebbe suggerire di arginare il fenomeno obbligando i colleghi ad inserire negli atti collegati all'intervento edilizio - e solo a questi - una clausola - che - similmente a quanto già previsto per legge per le società - indichi l'importo delle spese e degli onorari percepiti, atteso che - nella maggior parte dei casi - si

tratta di soggetti Iva tenuti al versamento della ritenuta d'acconto. Per i secondi, ossia per la "ordinaria clientela", si potrebbero invitare i Consigli Notarili a redigere una tariffa media di percezione al disotto della quale si concretizzerebbe - se abituale - l'ipotesi della illecita concorrenza.

Quanto sopra darebbe ai Consigli Notarili una inconfutabile prova documentale della correttezza del notaio; ai clienti la trasparenza e l'uniformità di atteggiamento del professionista notaio, con ampi benefici per la categoria. Sarebbe - oltremodo - opportuno far capire ai c.d. "ribassisti" che i loro repertori - seppur notevoli - sono pari - quanto agli introiti - a quelli di altri colleghi che hanno lavorato di meno, ottenendo i medesimi risultati.

Redazione Atti

Per quanto concerne il prodotto del notaio, ossia l'atto notarile e la sua redazione sarebbe preferibile suggerire la apposizione di clausole che garantiscano al fruitore del servizio la massima attendibilità e certezza, dando la sensazione - e non solo quella - di aver speso bene i propri soldi. Quali i suggerimenti?

Innanzitutto la parificazione - quanto alle conseguenze disciplinari e non civilistiche (attesa l'ultima obbrobriosa sentenza della Cassazione) tra atto pubblico e scrittura privata autenticata.

- Inserimento obbligatorio negli atti della provenienza o cronistoria decennale o ventennale dei beni oggetto del trasferimento. Quanto sopra nell'intento di impedire al notaio frettoloso di redigere un atto carente dei titoli giustificativi della proprietà o di utilizzare - come provenienza - la non affidabile intestazione catastale o le fumose dichiarazioni del venditore sul possesso ventennale pacifico ed ininterrotto. Sappiamo tutti che il possesso non può essere oggetto di trasferimento, perchè il possesso non è un diritto, ma un potere di fatto sulla cosa che si manifesta con una attività corrispondente all'esercizio della proprietà. Lo "Ius possidendi" non è diritto, ma facoltà di possedere. Ciò nonostante, alcuni studi notarili sono pieni di atti del genere.

- Chiara ed obbligatoria spiegazione nel rogito delle conseguenze che potrebbero derivare dalla preesistenza, di formalità che non ne impediscono la stipulazione, quali ipoteche non frazionate, pignoramenti, sequestri conservativi, etc...

- Utilizzo della "clausola di esonero" solo in casi rarissimi, anche se mi rendo conto che tale comportamento risulta censurabile solo in presenza di Conservatorie aggiornate, mentre diventa necessario nei casi di arretrati paurosi.

- Enunciazione in atto dei motivi per i quali non si è ritenuto opportuno utilizzare - quanto ai valori od ai prezzi - il criterio della valutazione automatica.

- Impossibilità di rogito nei casi di palese discordanza tra dati catastali e risultanze reali.

Il tutto nel lodevole intento di rendere l'atto e l'operato del notaio affidabile da tutti i punti di vista e di evitare che il notaio moderno possa essere definito "un passacarte".

I concetti di decoro - prestigio e dignità di cui agli artt. 136 e 147 della Legge Notarile sono solo dei "contenuti vuoti", ove non possano essere riempiti da procedimenti di "tipizzazione" che non diano adito a comportamenti arbitrari, sia da parte dei notai che da parte dei Consigli Notarili Distrettuali, abilitati - quest'ultimi - a vigilare su ciò che non si può spesso vigilare.

Filippo Magurno - notaio in Diamante



NORME DEONTOLOGICHE O NUOVA ETICA PERSONALE?

Ho letto con grande attenzione il "Corsivo Redazionale" sul Congresso di Roma del 16 gennaio 1993.

Mi ha particolarmente colpito l'attenta analisi sul clima di "maccartismo" colto nell'assemblea:

"Bastava che qualcuno dalla tribuna additasse un qualsiasi cattivo comportamento dei colleghi per riscuotere applausi e consensi.

Andava bene a tutti che si denunciassero come intollerabili le attività di accaparramento di lavoro, di tangenti, di corruzione, di concorrenza sleale, di sottofatturazione, di recapitismo esasperato, di firma facile, di uso scorretto della scrittura privata, etc...; scrosciavano gli applausi come se si parlasse di altro e di altri che non fossero il notariato e i notai."

Confesserò che da tempo avvertivo una certa insofferenza oltre ad una malcelata insoddisfazione per il mio lavoro che pur tuttavia mi sforzo di eseguire al meglio delle mie capacità ed attitudini.

Mi dicevo che probabilmente gli altrui comportamenti (accaparramento di lavoro, corruzione, concorrenza sleale, firma facile, etc...) mi avevano profondamente amareggiato e deluso.

La risposta non era sufficientemente tranquillizzante e questo mi spronava ad indagare interrogandomi.

Mi dissi che probabilmente non ero molto coraggioso ed allora iniziai a puntare l'indice, con fermezza e coraggio, contro i "colleghi corrotti" o "arrampicatori sociali" che avevano minato la fiducia nelle istituzioni e tradito la funzione notarile.

Quanto più tutto questo lo gridavo con forza e sicurezza, quanto più mi elevavo a giudice e censore, quanto più il discorrere si trasformava in inveire ed il dialogare in pontificare, tanto più mi sembrava di avere ragione e di essere riuscito ad individuare il bandolo della matassa.

Mentre tutto questo si realizzava in me, mi veniva in mente (in un estremo e non inutile tentativo di rimanere me stesso) quanto da tempo andavo dicendo in maniera accorata e consapevole: essere veramente professionisti seri e corretti, significa ascoltare gli altri, comprendere i presupposti del loro agire, i valori in cui essi credono, comportarsi in maniera coerente con i propri principi.

Esattamente il contrario di quanto una cultura per certi versi dominante ci ha insegnato a fare.

In fondo, additare gli altri come "colpevoli" e "peccatori" tiene il male a debita distanza e ci fa sentire a posto con la nostra coscienza e soprattutto fa aumentare la solidarietà intorno a noi.

Alla luce di queste modestissime considerazioni, ho iniziato a sentirmi un po' colpevole anch'io, anche se in coscienza ritenevo di non aver mai rubato violando quel 7° comandamento così caro ai cattolici.

Ma allora perchè mi sento colpevole, mi sono detto!!!

Ritornavo al mio passato, ai miei principi di onestà e di correttezza, di rispetto e valorizzazione degli altri e di se stessi e, analizzandoli con attenzione, mi accorgevo che quell'immenso bagaglio ideale che avevo nel mio cuore mi aveva fatto sentire un "diverso"; in fondo il contesto sociale in cui operavo aveva trasformato i "valori" in "difetti" al punto che per non sentirmi diverso avevo ritenuto giusto diventare "omologo".

Ho così cominciato a pensare che fosse intelligente e giusto aderire alla diffusa e consolidata prassi di elargire ricompense ai dipendenti dei pubblici uffici per ottenere in restituzione dupli e certificati offrendo ai miei clienti un'immagine di efficienza e di sollecitudine; che fosse opportuno intrattenere rapporti con gente che non ha voglia di mettere nulla in comune sul piano umano, ma solo sul piano economico; in parole povere la filosofia

dell' "apparire" preferita alla filosofia dell' "essere".

Mi sono reso conto, insomma che nel mio piccolo avevo tradito me stesso, i miei ideali, i sentimenti e tutto il mio mondo; il mio comportamento aveva creato, negli altri che restano fedeli ai propri principi, l'idea che si è vincenti solo se si accettano le regole consolidate del compromesso, della transazione e del successo sul piano economico.

Oggi penso di essermi inconsapevolmente sbagliato e chiedo scusa a me stesso ed agli altri; sono fermamente convinto che non si possa rispettare se stessi e gli altri ponendosi nella logica della continua omologazione, perchè altrimenti si arriva all'assurdo di giudicare intelligenti coloro che hanno fatto il condono tombale e stupidi coloro che hanno sempre regolarmente adempiuto ai loro obblighi fiscali.

Sono un "diverso" che ha capito che i suoi valori sono tali e rimarranno tali qualunque cosa succeda e che per cambiare la realtà che ci circonda non sono necessarie "nuove crociate", ma semplicemente diversi comportamenti individuali e soprattutto la consapevolezza che di fronte ai propri errori sia utile e necessario riconoscerli ed accettarli senza difendersi dagli stessi criminalizzando il prossimo.

Benedetto Antonio Elia - notaio in Milano



argomenti sindacali

La lettera di Pino Serpi, che pubblichiamo nella corrispondenza, ha sollecitato nuovamente il dibattito sugli scopi e sui contenuti di questo giornale. E' curioso che ciò avvenga in un momento in cui sentiamo crescere vistosamente l'interesse per il nostro lavoro e, soprattutto, la collaborazione spontanea dei colleghi, ma forse tutto ciò va semplicemente letto in chiave positiva.

In particolare Serpi denuncia una certa carenza di informazione e di iniziative nel campo più propriamente sindacale e fa un'elencazione di temi e di problemi che sarebbe giusto trattare.

Noi pensiamo che abbia in buona parte ragione e con questa rubrica "Argomenti Sindacali" cerchiamo di dare una risposta.

Saranno trattati, in questa sede appunto, argomenti che per ragioni economiche o genericamente corporative possono rientrare in quella categoria.

Cominciamo con un articolo informativo-propositivo che tocca la questione delle assicurazioni e cercheremo, nel futuro, di essere sempre presenti.

E' certo però che un appoggio decisivo ci dovrà venire da Federnotai così come è certo che anche in passato, con le nostre sole forze, abbiamo assicurato un buon livello di informazione nello specifico settore.

ASSICURAZIONI DEL NOTARIATO: NON SOLO RC

Con l'anno 1990 ha avuto inizio la polizza RC Professionale stipulata, su testo normativo unico nazionale predisposto autonomamente dai notai, sulla base delle esperienze delle varie regioni. Nel 3° esercizio 1992 sono state stipulate complessivamente circa 1500 Polizze e per il corrente 1993 si prevede che tale numero venga ampiamente superato, tanto più che è stata ampliata notevolmente la gamma delle coperture della nostra convenzione: RC Professionale - RC 2° rischio 10 miliardi - Polizza elettronica - Polizza malattia - Polizza danni degli studi comprendente furto, scippo, rapina e trasporto valori - Trattamento fine rapporto personale dipendente TFR (Assicurazioni Generali).

I numeri evidenziano un "successo" mai prima d'ora raggiunto, la cui realizzazione è tuttavia stata faticosa e difficile.

Innanzitutto le polizze singole già in corso avevano (e purtroppo molto spesso hanno ancora) durata decennale e molti agenti e/o compagnie non hanno accettato la disdetta anticipata.

Molta resistenza viene dalla categoria degli agenti di assicurazione sia in generale perchè la forma della convenzione li esclude, sia sotto il profilo della convenienza economica.

Infatti si trovano a disagio nel confronto fra le loro polizze e la nostra in considerazione sia delle coperture che dei costi, tanto più che abbiamo sempre scelto compagnie di primaria importanza.

Per gli stessi motivi molte Assicurazioni sono rimaste "spiazzate" da questa realtà e comprensibilmente cercano di ostacolarla.

Nel notariato preesistevano iniziative apparentemente similari, che tuttora creano una dispersione; taluna in contrasto con la scelta Federnotai mantiene polizze individuali anzichè adottare la convenzione; una Cooperativa in tanti anni non è riuscita a riunire la categoria in un unico gruppo, a causa degli esorbitanti costi anche in considerazione del nome della Compagnia non proprio primaria.

Le ragioni del successo della nostra polizza stanno nelle scelte operate.

I punti cardine sono:

1) la forma in "convenzione" (polizza unica con adesione dei singoli notai) sempre aggiornata, con agili possibilità di adeguamento normativo e principalmente economico (scelta delle migliori compagnie ed ora nel mercato europeo);

2) l'assistenza di brokers particolarmente importanti (Nikols Tarabochia) e qualificati professionalmente nel campo notarile (Profin - ICS) che senza costare nulla al notaio, consentono di disporre di una consulenza ad altissimo livello e di trattare da una posizione di forza con le compagnie.

Essi sanno individuare le nuove possibilità offerte sul mercato europeo: vedi in particolare la polizza - malattia conclusa direttamente coi Lloyds di Londra e con gli stessi nostri brokers quali liquidatori e la polizza elettronica che è derivata da modernissime convenzioni industriali.

Inoltre gli stessi svolgono in forma accentrata ciascuno per la sua zona una forte azione di promozione fra i notai (a questa è dovuto in pratica l'elevato numero di adesioni) e, in collegamento con i sindacati regionali ed i componenti la Commissione Assicurazione, svolgono una sorta di presenza attiva sul territorio, che prosegue anche nella fase di denuncia dei sinistri (giusta valutazione ai fini delle "riserve" delle compagnie in previsione delle trattative del rinnovo, rapporto premi/sinistri).

Le nuove frontiere delle assicurazioni del notariato già in corso di realizzazione sono la liquidazione dei danni accentrata in tre uffici (Genova - Bologna - Roma) con funzionari liquidatori appositamente incaricati (ciò per evitare che le controversie sulla responsabilità professionale siano gestite dai liquidatori più preparati sui danni auto) per avere omogeneità di tratta-

mento e per cercare di garantire anche in questa fase tipicamente riservata alle compagnie di assicurazione, l'adeguata tutela dei colleghi.

Si vorrebbe inoltre realizzare una pubblicazione per informare dettagliatamente i colleghi sui "danni" più frequenti.

Dai primi anni di esperienza si è capito che l'ottimale gestione dei sinistri può divenire "l'invenzione" qualificante del complesso apparato delle assicurazioni del notariato.

Noi riteniamo che se riuscissimo a far confluire le sinergie del notaio assicurato, di uno studio legale esperto in RC professionale e del liquidatore si potrebbe realizzare: una ottimale difesa del collega, la tutela dell'immagine professionale del notaio e degli interessi di categoria (causa pilota).

In tal modo, nel tempo, si potrebbero contenere gli esborsi dell'assicurazione a tutto vantaggio di un aumento delle garanzie a parità di costi.

Pertanto è allo studio la realizzazione di un ufficio di assistenza legale che esamini le denunce dei sinistri prima della presentazione alla compagnia le istruisca nel migliore dei modi, assista il notaio sia nella controversia del reclamante, sia se necessario contro la compagnia stessa.

Inoltre dovrebbe dare assistenza legale nei casi ove non operi la polizza RC (ad esempio causa penale).

A tal fine si potrebbe studiare una apposita "Polizza Assistenza Legale".

Per il prossimo futuro, in base alla diffusione raggiunta ed all'esperienza maturata, appare ora ragionevole pensare che la Cassa Nazionale del Notariato o il Consiglio Nazionale stipuli una polizza di RC professionale per tutti i notai.

In questo modo si potrebbe realizzare una polizza che in ipotesi potrebbe prevedere un massimale unico di lire 1 miliardo ed un premio unico uguali per tutti a prescindere dall'anzianità, dal repertorio e dalla Regione di appartenenza.

A fianco poi di questa polizza base si potrà stipulare una polizza "Convenzione a secondo rischio" che consenta di elevare i massimali a 2, 3, 5, 10 miliardi con premi differenziati a seconda del massimale prescelto, anzianità, repertorio e regione di appartenenza.

Questa operazione ci consentirebbe di:

1) Strappare un costo contenuto per la polizza nazionale, in quanto il numero degli assicurati e l'entità del premio complessivo giustificherebbe senz'altro, uno sconto di rilevante entità.

2) Ridurre notevolmente i costi di gestione, nel caso della polizza nazionale, in quanto l'interlocutore sarebbe uno solo e non migliaia di notai.

3) Garantire a tutti i notai operanti in Italia e soprattutto ai loro clienti la certezza dell'esistenza di una copertura assicurativa facoltativa/obbligatoria per un massimale minimo uguale per tutti di lire 1 miliardo.

Cosa questa che potrebbe anche essere pubblicizzata a favore del prestigio della nostra categoria.

4) Stipulare una polizza "Convenzione" in aumento a quella nazionale, che avrebbe una franchigia di lire 1 miliardo e che pertanto consentirebbe di negoziare premi molto competitivi.

Gianluca Bozzo - notaio in Genova



utili da sapere

Risoluzione gratuita di compravendita

La risoluzione gratuita di un contratto di compravendita sconta l'imposta di registro in misura fissa e, nel caso in cui l'Ufficio contesti la gratuità del contratto, è a suo carico il relativo onere probatorio.
(da Corr. Trib. n. 8/'93) - Com. Trib. Centr. Sez. III 30.11.1992 n. 6418).

N.B. Era già prevista dall'art. 27 del D.P.R. n. 634/'72.
L'art. 28 del T.U. n. 131/'86 non ha riconfermato la fattispecie. Tuttavia il Ministero ha ribadito che in caso di risoluzione gratuita, anche nel silenzio della legge, dovrà percepirsi la sola imposta fissa (cfr. C.M. 37/220391 del 10.6.1986 in Corr. Trib. n. 26/'86 p. 1815).



Vendita di immobili da parte di soggetti I.V.A.

La vendita di unità immobiliari da parte di soggetti che abbiano posto in essere, sia pure come imprenditori occasionali, la necessaria organizzazione per la costruzione di unità immobiliari ed abbiano, inoltre, emesso fatture I.V.A. e siano, infine, intestatari di partita I.V.A., è soggetta ad I.V.A. e non ad imposta di registro, anche qualora nell'atto di compravendita intervenga, in regime di comunione legale, il coniuge di uno dei venditori.
(da Corr. Trib. n. 9/'93 - Com. Trib. Centr. Sez. XXI 9.11.1992 n. 6009).



Cessione di fabbricati rurali

Le agevolazioni fiscali previste dalla legge Formica n. 168/'82 si applicano anche alle cessioni di fabbricati rurali.
(in Corr. Trib. n. 11/'93 - Comm. Trib. Centr. Sez. XXVI 2.10.1992 n. 5129).

N.B. Decisione conforme alla costante giurisprudenza tributaria di legittimità e di merito. La decisione può essere considerata valida anche alla luce della nuova legge n. 75/'93.



Locazione finanziaria in cerca di identità fiscale

Il valore imponibile ai fini dell'applicazione dell'Invim nel caso di cessione per riscatto di un bene immobile condotto in locazione finanziaria, va determinato con riferimento al prezzo pattuito contrattualmente, senza tenere conto dei canoni corrisposti dal locatario-acquirente.
(da Corr. Trib. n. 14/'93 - Comm. Trib. II° Udine Sez. III 28.10.1992 n. 503).

N.B. Il caso esaminato dai giudici riguarda la cessione di un bene immobile già condotto in locazione finanziaria e riscattato a corrispettivo predeterminato contrattualmente in un importo di gran lunga inferiore a quello reale da parte del conduttore.



Alternatività I.V.A. - Registro

La cessione di un singolo bene immobile, effettuata da un ente che non svolge neppure marginalmente attività commerciale, non è soggetto a I.V.A., bensì a imposta di registro (nel caso di specie si discuteva del regime fiscale ap-

plicabile all'aggiudicazione di un bene, avvenuta nel corso di una procedura esecutiva).

(da Corr. Trib. n. 10/'93 - Cass. Sez. I 2.2.1993 n. 1259)

N.B. Il D.P.R. n. 24/'79 ha modificato l'art. 4 del D.P.R. n. 633/'72 introducendo nella qualifica imprenditoriale anche il connotato della "abitudine" (per le possibili implicazioni di questa modifica si veda Cass. 26.3.1984 n. 1987 in Corr. Trib. n. 30/'84 p. 1358). Circa la valutazione della natura imprenditoriale o meno della vendita di un bene cfr. la sentenza della Cass. 16.6.1992 n. 7391 (in Corr. Trib. n. 32/'92 p. 2304)



Qualifica imprenditoriale per l'acquisto di terreni, prova

In caso di acquisto di terreni agricoli, l'applicazione dell'aliquota ordinaria dell'8% (otto per cento) a favore di chi dichiara nell'atto di acquisto che intende acquisire la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale, è subordinata - in base all'art. 1 bis della tariffa allegato A al D.P.R. n. 634/'72 (introdotto dalla legge 21.2.1977 n. 36) - alla produzione entro il termine perentorio di tre anni dal relativo certificato.

(da Corr. Trib. n. 13/'93 - Cass. Sez. I 23.2.1993 n. 2216).

N.B. In base alla sentenza della Cass. 16.7.1992 n. 8662 (in Corr. Trib. n. 39/'92 p. 2812) in caso di acquisto di terreni agricoli occorre che l'acquirente che già possiede la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale formuli nell'atto l'espressa richiesta di applicazione dell'aliquota più favorevole e produca contestualmente al notaio rogante il certificato previsto dalla legge; solo ove l'acquirente non possieda ancora tale qualità è consentito richiedere il beneficio, esprimere la volontà di acquisire la qualifica richiesta e produrre entro tre anni il relativo certificato.



Liquidazione degli interessi moratori dalla data di istanza del rimborso

(Direz. gen. tasse Div. IX - R.M. 28.1. 1993 n. 351091).

L'intendenza di Finanza di... ha fatto presente che, nel rimborsare l'imposta suppletiva di registro, dovuta in forza di decisioni degli Organi di giustizia tributaria, ha liquidato i relativi interessi moratori con decorrenza non dal 20.4.1974 data di presentazione dell'istanza di rimborso, ma dal 10.7.1980, in quanto solo in quest'ultima istanza gli interessati avevano espressamente richiesto, oltre l'imposta pagata indebitamente, anche gli interessi di mora sulla stessa dovuti.

...In merito questa Direzione generale precisa che l'indirizzo seguito e sostenuto nella circolare n. 26 del 9.5.1966... deve ritenersi superato in virtù dell'orientamento giurisprudenziale contenuto nella decisione n. 6684 del 2.10.1987 della Commissione tributaria centrale.

In base a tale orientamento, condiviso altresì dall'Avvocatura generale dello Stato (Cons. n. 60614/7093/87 del 6.11.1988) nonché dalla Direzione generale del contenzioso (min. n. 5/6250 del 5.4.1989) è stato stabilito il principio che gli interessi moratori decorrono dal giorno della domanda di rimborso dell'imposta, fino a quello dell'effettivo pagamento, non assumendo rilievo alcuno la circostanza che gli stessi siano stati o meno espressamente richiesti dal contribuente nell'istanza di rimborso.



attività sindacali

SINTESI DEL VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI DELEGATI DI FEDERNOTAI TENUTASI A ROMA IL 15 GENNAIO 1993

In breve sintesi l'assemblea:

- ha approvato l'operato del Presidente Bellecca e dei delegati Carimati e Pocaterra per la sottoscrizione del nuovo contratto di lavoro;

- ha approvato l'Ordine del Giorno che qui appresso si riproduce in materia di Conservatorie;

- ha determinato il seguente calendario per le assemblee dei delegati:

sabato 20 marzo 1993

MILANO

sabato 22 maggio 1993

TORINO

sabato 24 luglio 1993

CASCINA BERGAMINA (COMO)

martedì 28 settembre 1993

NAPOLI (in concomitanza col Congresso Nazionale che si aprirà il 29 settembre)

sabato 20 novembre 1993

PADOVA

sabato 22 gennaio 1994

ROMA (con elezione per il rinnovo delle cariche)

- ha infine eletto, fino al gennaio 1994, segretario-tesoriere il notaio Giuseppe Di Transo di Casoria in sostituzione del collega Sergio Bartolucci, che ha chiesto di essere dispensato dal suo incarico per ragioni di salute, ma che continuerà ad assicurare la sua collaborazione con l'incarico di verbalizzare le riunioni della Giunta.

a cura di Giuseppe di Transo



ALLEGATO

L'assemblea dei Delegati di **FEDERNOTAI**, riunitasi in Roma il 15 gennaio 1993;

- richiamato e confermato il contenuto degli Ordini del Giorno approvati nelle riunioni del 23 marzo 1991 e del 21 novembre 1992;

- constatato che la costituzione della commissione ristretta, ideata nell'incontro tra il Ministro delle Finanze e Federnotai, non ha ancora iniziato i suoi lavori, malgrado l'urgenza delle problematiche connesse alla meccanizzazione delle Conservatorie RR.II.;

- ravvisata l'opportunità che il notariato, nelle sue espressioni istituzionali e sindacali, a livello nazionale e locale, partecipi alla formazione dei provvedimenti amministrativi in materia, anche ai sensi e per gli effetti della legge 241/1990;

AUSPICA

la convocazione e l'inizio dei lavori da parte della Commissione ristretta in termini brevissimi;

CHIEDE

la partecipazione del Sindacato dei Notai alla formazione dei procedimenti amministrativi in materia di Conservatorie RR.II. sia a livello nazionale che locale, anche per quanto riguarda gli aspetti organizzativi e logistici, e ciò in ossequio ed attuazione della legge 241/1990;

AUSPICA

che, visti i positivi risultati avuti nelle prime applicazioni sperimentali di collegamento telematico degli studi notarili con le Conservatorie RR.II, e tenuto conto della proficua attività svolta dal Sindacato per sensibilizzare i notai all'utilizzo di detti collegamenti, venga generalizzata tale procedura fin dall'introduzione della meccanizzazione nelle singole Conservatorie

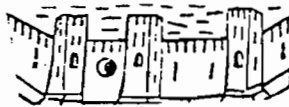
RR.II;

CHIEDE

che, per tener conto della specificità della funzione delle Conservatorie RR.II, il cui scopo primario è la tutela dei diritti e la certezza giuridica nella circolazione immobiliare, alla luce delle nuove possibilità consentite dalle moderne tecnologie, venga affrontato in tempi brevi il problema di una conservazione ed utilizzazione informatica anche degli archivi delle Conservatorie RR.II per la parte antecedente alla meccanizzazione delle stesse, al fine della completa efficienza del servizio;

RACCOMANDA

alle Associazioni Sindacali aderenti di adoperarsi con la massima attenzione ed impegno a livello locale, in collaborazione con le strutture periferiche dell'Amministrazione Finanziaria, per la concreta attuazione del presente Ordine del Giorno.



SINTESI DEL VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI DELEGATI DI FEDERNOTAI TENUTASI A MILANO IL 20 MARZO 1993

In breve sintesi l'assemblea:

- ha approvato all'unanimità le linee programmatiche per il 1993 e i conti consuntivo e preventivo;

- ha approvato all'unanimità l'operato della Commissione per le assicurazioni;

- ha disposto per la firma dell'appendice integrativa della polizza rc.;

- ha così modificato la composizione delle seguenti Commissioni:

a) Commissione per la deontologia: Ragnisco (referente), Marè, Benigni, Condò ed Ersoch;

Commissione per i rapporti con la Cassa: Guarnieri (referente), Mussi, Riso;

Commissione per la Tariffa: Lacchi (referente), Graziano e Della Rovere;

Commissione per le Assicurazioni: Bozzo (referente), Sartori, A. Roveda, D'Argenio e Sciumbata;

Commissione per le Conservatorie: Bellecca (referente), di Transo, Gallizia, Troise e Bailo;

(omissis)

A cura della redazione

LINEE PROGRAMMATICHE PER IL 1993

1. SITUAZIONE GENERALE

I primi due anni di gestione della Giunta hanno coinciso con una forte accelerazione della crescita dell'Associazione, oggi presente a tutti i livelli e interlocutore essenziale di ogni dibattito e questione concernente la categoria. In questo senso la Tavola Rotonda di Capri, pur tra mille difficoltà organizzative, ha rappresentato un momento importantissimo per il salto di qualità in cui l'Associazione si è impegnata. Nel contempo ed inevitabilmente sono emerse le insufficienze organizzative legate ad una struttura ancora troppo approssimativa.

2. ORGANIZZAZIONE PERIFERICA

Primo obiettivo per l'anno corrente è quello di aumentare il numero degli iscritti e di garantire una maggiore efficienza delle Associazioni Regionali.

Il 1992 si è chiuso con una riduzione del numero degli iscritti, anche se in

proporzioni non allarmanti. Se questo dato lo si rapporta alla maggiore presenza dell'Associazione sullo scenario nazionale e all'incentivo che deriva dalla sottoscrizione della polizza RC, se ne desume che probabilmente le Associazioni Regionali non sempre riescono a sollecitare adeguatamente la base. Si collocano in questo quadro le difficoltà incontrate dal segretario nella raccolta delle quote di iscrizione e ancor più nel reperimento degli elenchi degli iscritti, che pure per statuto devono obbligatoriamente essere comunicate anno per anno.

E' facile comprendere che queste carenze organizzative corrispondono a disfunzioni più gravi, sono cioè legate alla stanchezza con cui molte Associazioni Regionali sono gestite. Il ricambio nelle cariche, tante volte auspicato nei confronti degli Organi Istituzionali, è ancora più essenziale nell'ambito dell'Associazione, dove ancora più puro è lo spirito volontaristico di servizio.

La vita dell'Associazione si fonda essenzialmente sulla base.

La Giunta si propone pertanto di adoperare ogni mezzo per sollecitare le Associazioni Regionali a moltiplicare le iniziative e le attività a livello locale, assicurando più stretti legami e continui contatti. In particolare entro il mese di maggio si provvederà ad inviare ai Segretari di tutte le Associazioni Regionali un questionario ragionato che consenta di analizzarne presenze, partecipazione e funzionamento.

3. DIFFUSIONE REGIONALE

La mappa nazionale dell'Associazione è prossima alla ricomposizione. Di recente è stata ricostituita, grazie alla collega Prevete, l'associazione piemontese e la Giunta confida prima della fine dell'anno di recuperare anche l'associazione siciliana.

Purtroppo si delineano anche altre situazioni difficili.

La Calabria, pur sollecitata, è assente da molto tempo alle riunioni; pare che si possa giungere ad un'adesione del Comitato Regionale. In altre regioni si delineano situazioni difficili, che sarà necessario esaminare attentamente e singolarmente.

La Giunta comunque adopererà ogni sforzo per cercare di assicurare la diffusione dell'Associazione a tutto il territorio nazionale.

4. ORGANIZZAZIONE CENTRALE

Anche l'Organizzazione Centrale si è rilevata gravemente insufficiente. In futuro è forse opportuno che il numero dei membri della Giunta venga elevato e che tra di loro si giunga ad una ripartizione di compiti e di responsabilità secondo i vari settori di intervento dell'Associazione; nel frattempo l'unica articolazione su cui far affidamento per un migliore funzionamento è costituito dalle Commissioni, alcune delle quali hanno garantito un essenziale supporto all'attività della Giunta, anche se ve ne sono alcune che non hanno operato affatto.

L'Associazione deve quindi puntare su un più organico funzionamento delle Commissioni, che devono non solo consentire un esame specializzato e continuativo delle singole questioni, ma anche costituire una struttura operativa verso l'esterno, fungendo, nella materia di specifica competenza, da portavoce ufficiale dell'Associazione e curando direttamente i rapporti con i Ministeri, il Consiglio Notarile, la Pubblica Amministrazione.

E' poi anche essenziale garantire che tutte le iniziative vengano sempre coordinate a livello centrale (Giunta e/o Commissioni) e che ci sia un continuo scambio di informazioni a tutti i livelli (ciò vale anche per i delegati Consilp).

La Giunta, senza ovviamente stravolgere lo statuto e senza voler creare strutture troppo rigide, propone di ridisegnare numero, composizione e compiti delle Commissioni.

A quelle esistenti si propone di aggiungere una Commissione Studi, che sia di

supporto al Presidente per gli interventi che sempre più frequentemente gli vengono richiesti, come pure alle Associazioni Regionali e a chiunque altro interessato alla sua attività. Allo stesso scopo si propone (come richiesto da alcuni colleghi piemontesi) di costituire una Commissione per l'Informatica in grado di fornire un supporto di consulenza a quanti ne facciano richiesta. Più precisamente si propone di fissare il numero delle Commissioni in dieci:

- 1) Commissione Studi
- 2) Commissione Europea
- 3) Commissione per i rapporti col Consiglio Notarile
- 4) Commissione per i rapporti con la Cassa Nazionale
- 5) Commissione per le Assicurazioni
- 6) Commissione per il Contratto di Lavoro
- 7) Commissione per l'Informatica
- 8) Commissione per il Codice Deontologico
- 9) Commissione per le Conservatorie
- 10) Commissione per la Tariffa

Ogni Commissione sarà composta di un numero di membri da tre a cinque, tra cui un referente.

La Commissione deve farsi carico di esaminare ogni questione relativa alla materia di sua competenza.

Il referente dovrà presentare ad ogni assemblea dei delegati una relazione scritta sull'attività della Commissione e riferire al Presidente e alla Giunta ogni volta che ne venga richiesto. E' autorizzato, nelle materie di competenza della Commissione, a mantenere i contatti col Consiglio Nazionale, con i Ministeri e con la Pubblica Amministrazione. Nella sua attività dovrà attenersi, quando indicati, agli orientamenti politici espressi dall'assemblea dei delegati.

Solo alla Commissione spetta l'esame delle questioni di sua competenza e il parere da questa espresso è vincolante per il Presidente, salvo che l'Assemblea non disponga diversamente.

Per garantire una maggiore snellezza nelle procedure e nel funzionamento, la Giunta propone di autorizzare il Presidente a provvedere direttamente alla nomina di una Commissione quando non vi abbia provveduto l'assemblea dei delegati e quando egli ne ravvisi la necessità.

5. SEGRETERIA

Nel futuro che si va delineando la Segreteria rappresenterà il cuore dell'Associazione.

La Segreteria, oltre alle normali funzioni di verbalizzazione e di tesoreria, dovrà mantenere i contatti con tutte le Associazioni Regionali e predisporre in occasione di ciascuna assemblea dei delegati una relazione scritta in modo da mettere in grado gli intervenuti di conoscere tempestivamente e dettagliatamente gli argomenti in discussione.

Tra gli obiettivi della Segreteria, oltre alla regolare tenuta dei registri dell'Associazione, vi è quello di tenere un'anagrafe aggiornata di tutti gli iscritti, trasferendo i dati su computer.

Per il futuro sarà indispensabile dare attuazione al progetto di istituzione di un ufficio di Segreteria in Roma.

6. BILANCIO

Del bilancio si occupa la relazione che accompagna il consuntivo 1992 e il preventivo 1993.

Qui si vuol far rilevare che i mezzi di cui dispone l'Associazione sono assolutamente irrisori rispetto al continuo allargamento dei campi di intervento; la limitatezza delle risorse costituisce spesso un ostacolo per le iniziative da intraprendere.

In bilancio si gestisce attualmente il solo importo delle quote associative,

che ammonta a poche decine di milioni. La situazione è tanto precaria, che la sola previsione di una lettera da spedire a tutti i notai costituisce una spesa che altera in maniera determinante il bilancio; peggio ancora se si pensa all'eventualità di nominare legali o consulenti o di iniziare azioni giudiziarie.

La Giunta si propone prima della fine del suo mandato di presentare un progetto per l'ampliamento delle risorse, che comunque richiederà tempi più lunghi e dovrà essere avviato nel prossimo esercizio.

7. RAPPORTI COL CONSIGLIO NAZIONALE

La linea politica della Giunta è stata quella di creare una costante e proficua collaborazione col Consiglio Nazionale, nel rispetto della sua funzione istituzionale e della complementarietà dei rispettivi ruoli.

In questa politica si intende ora perseguire, cercando principalmente di garantire una maggiore continuità allo scambio di informazioni e di collaborazioni (esigenze queste di cui si è fatto interprete lo stesso presidente Laurini a nome del C.N.N. in relazione della firima del contratto di lavoro e della convenzione per l'assicurazione).

In particolare la Giunta si adopererà perchè si costituiscano altre commissioni paritetiche per le materie di interesse comune (come è accaduto per il Codice Deontologico), o venga garantita la presenza di colleghi designati da Federnotai nelle Commissioni del Consiglio (come è accaduto per la Tariffa).

Si verifica frequentemente che nelle Commissioni istituite presso i Ministeri per lo studio di questioni spesso direttamente sollecitate dal Sindacato venga nominato quale unico notaio un membro del Consiglio (così è accaduto per la Commissione per la trascrizione del preliminare e per quella per le Conservatorie); in questi casi occorre sollecitare il Consiglio Nazionale ad assicurare alla nostra Commissione una costante informazione sull'andamento dei lavori.

8. ASSICURAZIONI

I recenti gravissimi episodi in materia di polizza RC. costituiscono oggetto della relazione preparata dalla Commissione Assicurazioni.

Qualunque sia l'epilogo della vicenda, è necessario che la Federnotai reagisca con grande energia, anche se è in ogni caso da mettere in preventivo il rischio di una caduta di immagine dell'Associazione nei confronti della base. L'assemblea dei delegati esaminerà l'intera questione e deciderà sulle iniziative da intraprendere. In ogni caso la strategia che si deciderà di adottare non potrà non tener conto della necessità di rilanciare questa immagine.

Nell'immediato la Giunta suggerisce di assicurarsi, tramite la collaborazione dei brokers, la continua assistenza di un legale e di pretendere dai brokers stessi che uno solo di loro venga designato come interlocutore di Federnotai. La Giunta ritiene che nella vicenda non ci sia stata alcuna responsabilità nè sua nè della Commissione, neppure per leggerezza.

In ogni caso occorrerà immediatamente predisporre un progetto per il futuro secondo i suggerimenti della Commissione e le deliberazioni dell'Assemblea.

9. FEDERNOTIZIE

Anche il ruolo di Federnotizie nell'ambito della categoria va continuamente crescendo.

La costituzione delle Redazioni Regionali, se effettivamente queste manterranno gli impegni, sarà determinante nell'arricchimento delle voci e dei contributi.

La Giunta si adopererà per rendere sempre più intensi e diretti i contatti con la Redazione di Federnotizie. In particolare con un auspicabile migliore funzionamento della Segreteria si spera di poter ovviare al disservizio lamentato da molti colleghi che, pur iscritti all'Associazione, non ricevono il giornale.

10. CONSILP

Nonostante i risultati non del tutto soddisfacenti conseguiti, la Giunta ritiene di confermare la politica fin qui seguita, di cercare cioè con ogni mezzo di rivitalizzare la CONSILP, adoperando ogni sforzo per far ad essa assumere un ruolo di primaria importanza.

RELAZIONE AI CONTI CONSUNTIVO 1992 E PREVENTIVO 1993

La gestione per l'anno 1992 è stata caratterizzata da qualche problema organizzativo, che ha determinato un certo ritardo nella raccolta delle quote. Comunque, anche se con qualche difficoltà, alla fine quasi tutte le Associazioni hanno regolarizzato il pagamento delle quote per gli anni scorsi; per il 1992 risulta morosa solo l'Umbria e per il 1991 solo l'Abruzzo; è in debito per il 1991 e per il 1992 la Calabria; la Puglia ha effettuato il versamento della quota, ma è necessario procedere a una verifica dei conteggi.

L'onere più vistoso è stato quello per l'organizzazione della Tavola Rotonda di Capri. Si è trattato di un impegno assai oneroso sotto il profilo organizzativo; la scarsità di mezzi con cui è stato affrontato e una certa impreparazione organizzativa hanno fatto sì che i costi lievitassero notevolmente; inoltre le quote di iscrizione raccolte sono state in numero assai inferiore a quanto era preventivato, perchè sostanzialmente modesta è stata la partecipazione anche dei colleghi solitamente più solerti nelle attività sindacali. A ciò si aggiungano: le difficoltà incontrate nel procurarsi uno sponsor e le spese collegate all'ospitalità fornita al Ministro Mancino, ai sottosegretari, alle scorte, ai giornalisti.

Tutto ciò ha portato ad un costo complessivo di circa 80 milioni, a fronte del quale sono state incassate quote per poco più di 43 milioni, con un disavanzo quindi di oltre 36 milioni.

Nonostante questo, grazie ad un recupero delle riscossioni delle quote associative, il bilancio si chiude con un attivo di oltre 40 milioni, per cui la spesa sostenuta non costituisce un onere pericoloso per l'Associazione.

I crediti sono ridotti a poco più di 4 milioni.

Resta però da considerare che i compiti dell'Associazione non possono essere affrontati con un bilancio tanto esiguo da poter essere compromesso da un qualsiasi imprevisto, come recenti vicende hanno dimostrato. Inoltre la gestione di problemi che coinvolgono così grandemente la responsabilità dell'Associazione e specialmente del suo vertice esige una disponibilità di mezzi anche economici che eviti qualsiasi approssimazione. Si rende pertanto indispensabile per il lungo periodo progettare soluzioni che diano maggior respiro economico all'Associazione.

Per il 1993 si propone di lasciare immutato l'attuale sistema, che prevede il pagamento per le Associazioni Regionali di una quota di lire 10.000= per ogni posto tabellare e di lire 5.000= per ogni iscritto.



dalle redazioni

Dalla redazione campana

Il 26 febbraio 1993 presso il Consiglio Notarile di Napoli si è svolto il secondo degli incontri mensili organizzati dalla redazione campana di Feder-notizie; presenti i colleghi, e precisamente, oltre al direttore Giuseppe Di Transo, Vittorio Vosa, Stefano Cimmino, Pasquale Macchiarelli, Enrico Licenziati, Loredana Grimaldi, Francesco Dente, Valentina De Donato, Vincenzo Golia, Luigi Graziano e Raffaele Orsi.

Tommaso Gaeta ha tenuto un'ampia relazione su alcune questioni in tema di Legge n. 47/85, esaminando particolarmente quelle che si pongono relativamente alle vendite obbligatorie, e così nel caso di vendita con riserva di proprietà e successiva quietanza, di vendita di bene altrui, di vendita di bene futuro. Sono stati anche esaminati i problemi collegati all'accettazione di eredità o di legato.

La discussione è stata particolarmente vivace in materia di vendita di bene futuro, perchè su questo argomento il relatore ha esposto, in contrasto con la tesi del Consiglio Nazionale, la sua opinione, per la quale anche per la vendita di bene futuro sarebbe necessario a pena di nullità ottemperare al disposto della Legge 47/85 in tema di menzioni e allegazioni.

La redazione provvederà ad approvare il lavoro per la pubblicazione, suggerendo nel frattempo all'autore di temperare la rigidità della sua interpretazione nel senso di dare maggiore spazio alla tesi dominante e di illustrare quindi con maggior ampiezza la diversità delle interpretazioni possibili: ciò allo scopo di evitare che una rigida presa di posizione possa determinare conseguenze negative per i colleghi che seguono l'interpretazione dominante.

Gli si è anche suggerito di ampliare la sua indagine, trattando anche delle ipotesi di atti separati di proposta e accettazione, di opzione, di deposito di atto estero o di scrittura privata.

Pasquale Macchiarelli ha esposto alcune sue idee in materia di sindacato e ne è emersa la possibilità di un articolo di taglio sindacale, in cui si sottolinei il valore deontologico della partecipazione all'Associazione.

Stefano Cimmino preparerà un articolo sui problemi che si pongono nel caso in cui un soggetto realizzi la costruzione su bene altrui e successivamente debba poi stipulare un atto di acquisto del bene stesso.

Valentina De Donato lavorerà a un articolo sulle norme del Codice Deontologico predisposte dal CNN in materia di vendita di autoveicoli.

Si è anche discusso della possibilità di impostare un articolo sui limiti dell'azione dei creditori nei confronti dei beni costituiti in fondo patrimoniale.

Il prossimo incontro si terrà il 26 marzo.

Giuseppe Di Transo - notaio in Casoria



corrispondenza

Milano, 11 febbraio 1993

Caro Guido,

leggo sempre con interesse ed attenzione Federnotizie, riconoscendovi il Tuo inconfondibile stile di direttore, a me ben noto fin dai tempi del Rolandino. Vorrei sottoporTi, con l'amicizia di sempre, alcune considerazioni.

Ho notato che, soprattutto negli ultimi tempi, il contenuto del notiziario ha un taglio fortemente dottrinario e teorico, quando non addirittura filosofico. Gli articoli sono sempre interessanti, dovuti, come sono, all'opera di colleghi preparati e prestigiosi, ma mi chiedo se questa impostazione di fondo non rischi di dare troppo poco spazio ad una più incisiva e concreta azione di tutela degli interessi della nostra categoria che dovrebbe essere lo scopo fondamentale del sindacato.

Non è certo questa la sede per riprendere il discorso sugli scopi del sindacato che ci ha in anni ormai remoti visti su posizioni non coincidenti, perchè ormai si è affermata l'impostazione da te sempre sostenuta della competenza del sindacato di occuparsi di ogni problema attinente alla professione e non solo di quelli più strettamente economici.

Tuttavia non c'è dubbio che anche questi problemi siano importanti e degni di trovare spazio in un notiziario sindacale.

Venendo al concreto, trovo che forse non hanno trovato negli ultimi tempi adeguato spazio nel notiziario i seguenti temi:

1) notaio contribuente: questi ultimi anni sono stati ricchi di novità, dai coefficienti presuntivi di compensi e di reddito, agli adempimenti contabili, alla minimum tax. E' abbastanza strano che questi provvedimenti non abbiano dato luogo a particolari discussioni nell'ambito del sindacato: può darsi che tocchino i notai meno di altre categorie professionali, ma è certo che è pericoloso e inaccettabile per tutti un principio di tassazione basato su un reddito presunto che stravolge fondamentali principi costituzionali come la libertà di iniziativa economica e la commisurazione della tassazione alla capacità contributiva.

Così non mi sembra sia stata discussa in modo approfondito la tesi di considerare in ogni caso parametro se non unico certo fondamentale per una tassazione presuntiva della nostra categoria le risultanze repertoriali che senza dubbio rispecchiano meglio di ogni altro parametro l'andamento dello studio e ci pongono in una situazione di netta distinzione rispetto alle altre categorie professionali (come ben risulta dalla pubblicazione dei guadagni medi della nostra categoria rispetto alle altre).

2) Contratto di lavoro dei dipendenti: scarse e frammentarie informazioni sono state date circa l'elaborazione del nuovo contratto collettivo di lavoro dei dipendenti, ora giunto alla definizione, senza che, per quanto ne so, se ne sia discusso preventivamente in seno alla categoria.

3) Tariffa notarile: conosco e apprezzo l'elaborato del Sindacato circa una nuova impostazione della tariffa, ma forse si poteva, magari proprio in sede di trattative per il nuovo contratto di lavoro, dibattere per intanto l'opportunità di aumentare almeno i ridicoli onorari fissi, senza giungere alla soluzione tipicamente italiana, di mantenere ferme le tariffe ufficiali e ancora per ben quattro anni e di adeguare, come d'altro canto è necessario, quelle effettive.

4) Disponibilità per nuovi incarichi: condivido anch'io la necessità che il notariato faccia la sua parte per combattere la criminalità organizzata, ma forse si potrebbe chiedere al Ministero di far funzionare bene uffici del registro, conservatorie, cancellerie dei tribunali prima di richiedere nuovi adempimenti pubblicitari ai notai.

5) Divisione del lavoro: anche qui mi sembra che sia mancato un po' un dibattito serio e approfondito sui problemi che porterà l'immissione sul mercato degli immobili IACP e degli enti pubblici, almeno in molti distretti, mentre altri come Bologna e Torino sembra che abbiano avviato soluzioni soddisfacenti.

6) Spese per il funzionamento dei nostri organismi rappresentativi: ora che il bilancio del Consiglio Nazionale è separato da quello della Cassa mi sono accorto leggendo la relazione sull'attività del CNN che il preventivo di spesa sfiora i 10 miliardi. Ho già chiesto a Federico Guasti qualche maggiore dettaglio su certe previsioni di spesa e quindi non voglio per ora approfondire l'argomento. Tuttavia mi sembra opportuno che di ciò si dibatta in seno alla categoria perchè probabilmente (come dimostra l'andamento della contribuzione per la Cassa) sono finiti i tempi di continuo accrescimento delle entrate e dovremo quindi controllare le spese.

Quanto ho sopra sommariamente elencato vuol essere solo un parziale elenco di temi che ritengo spiccatamente sindacali e che forse potrebbero trovare più spazio nel notiziato. Temo infatti che esso possa diventare una palestra pur pregevole di trattazione prevalentemente dottrinarie e teorica, operando forse così una frattura (per usare un linguaggio sindacale) tra i problemi che più sono sentiti dalla base e quelli che più interessano i redattori o gli organi dirigenti del sindacato.

A questo scopo riterrei utile che nel notiziario si desse spazio magari anche ad una rubrica di corrispondenza e che nelle riunioni mensili di studio ci fosse la possibilità di ritagliare uno spazio per uno scambio di opinioni sui temi sopra indicati o su altri di immediato e concreto interesse per la categoria.

Scusami per la lunghezza della lettera e abbimi con viva cordialità ed amicizia.

Giuseppe Serpi - notaio in Milano



Cagliari, 5 gennaio 1993

Al Presidente del Consiglio dei Ministri

Al Ministro delle Finanze

Al Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato

Il sottoscritto Dott. Franco Attioli, notaio in Cagliari, con studio in via Sardegna n. 32

E S P O N E

Quale sostituto di imposta per tutta una serie di tributi, il più rilevante dei quali è l'imposta di registro, a lui versati dai cittadini, che si avvalgono del suo ministero, deve necessariamente depositare le somme relative nei propri conti bancari nelle more tra la stipulazione ed il versamento ai pubblici uffici competenti imposte dai tempi tecnici di lavorazione degli atti ricevuti.

Tale situazione ha già prodotto ingiusti danni a carico di tutta la categoria notarile in occasione della imposta straordinaria sui depositi bancari che ha visto lo Stato tassare praticamente se stesso per le somme in questione, però con prelievo non sul proprio, ma sull'altrui.

La mancata previsione normativa di irrilevanza a tutti i fini tributari di somme di pertinenza dello Stato detenute a causa dell'esercizio del suo ministero dal pubblico ufficiale sostituto di imposta, espone iniquamente i suoi eventuali eredi all'obbligo di denuncia di successione e pagamento dei relativi tributi su dette somme.

CIO' ESPOSTO

Chiede, che venga emanata una apposita norma la quale sancisca tale irrilevanza in uno alle opportune cautele a tutela della Pubblica Amministrazione. Se ne propone il testo, che nella sostanza potrebbe essere il seguente:

"Le somme versate ai pubblici ufficiali roganti a titolo di imposte e tasse dovute, che siano da detti sostituti di imposta depositate in apposito conto bancario sono irrilevanti a tutti i fini previsti dal D. Lgs. 31 ottobre 1990 n. 346 e da ogni altro obbligo tributario fatta eccezione per quelli direttamente connessi e conseguenti agli atti ricevuti o autenticati.

Gli estremi del conto bancario debbono essere trasmessi all'Amministrazione Finanziaria (Ufficio II.DD. o Ispettorato compartimentale o Ministero?) entro e non oltre sette giorni dalla apertura a cura del pubblico ufficiale sostituto di imposta".

Una norma del genere sanerebbe una situazione, la cui marcata iniquità non è concepibile in uno stato di diritto.

Ringrazio per l'attenzione

Franco Attioli, notaio in Cagliari



Edito a cura dell'Associazione Sindacale Notai della Lombardia - iscritto il 13.5.1988 al n. 345 del Registro della Stampa del Tribunale di Milano - Pubblicazione non in vendita inviata a tutti gli iscritti delle associazioni sindacali notarili - Direzione e Redazione: Milano, via Brera n. 8 - Comitato di redazione: Guido Roveda, Milano, via Brera n. 8, Tel. 02/878663, Fax 02/878517, direttore responsabile: Francesco Cavallone, Milano, piazza della Repubblica n. 28, Tel. 02/29001032, Fax 02/6595996; Massimo Caspani, Appiano Gentile, via Grilloni n. 14, Tel. 031/933333, Fax 031/270295; Domenico De Stefano, Abbiategrosso, Galleria Europa, Tel. 02/94969621, Fax 02/94965838; Roberto Dini, Milano, via Durini n. 2, Tel. 02/76020812, Fax 02/76023934; Luciano Guarnieri, Milano, piazza Giovine Italia n. 5, Tel. 4987750, Fax 02/4987750; Francesco Lacchi, San Giuliano Milanese, piazza Di Vittorio n. 2, Tel. 02/98490288, Fax 76004786; Egidio Lorenzi, Milano, via Passione n. 4, Tel. 02/76022121, Fax 02/76005817; Giorgio Pozzi S., Milano, via Fara n. 30, Tel. 02/66985779, Fax 02/66985927; Franco Treccani, Brescia, C.so Martiri della Libertà n. 25, Tel. 030/53373, Fax 030/55072; redattori.

Amministrazione: Milano, via Passione n. 4 - presso notaio Egidio Lorenzi, telefono 02/76022121 - Fax 02/76005817.

I segni grafici di corredo sono tratti da riproduzioni delle vedute di città contenute nelle edizioni incunabile del Supplementum Chronicarum del frate agostiniano eremitano Jacopo Filippo Foresti detto "Bergomensis".