

---

---

# FederNotizie

ORGANO DELLA FEDERAZIONE NAZIONALE DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI NOTARILI

spedizione in abbonamento postale 50% - Milano

**anno VII<sup>o</sup> - n. 2 - marzo 1994**

---

---

## **sommario**

Corsivo redazionale, pag. 54

"Saluto del presidente della Federnotai E. Bellecca", pag. 61

"Io, presidente Federnotai", di M. Trogu, pag. 65

"Osservatorio" con un intervento di G. Lombardi, pag. 68

"Importanti novità in tema di rilascio di concessioni edilizie e di certificazioni dell'abitabilità e della agibilità dei fabbricati", dell'avv. G. Sala, pag. 70

"Un anno di sinistri - Dati elaborati dalla Commissione Assicurazioni istituita da Federnotai", a cura di G. Bozzo, A. Roveda, D. Sciumbata e F. Sertori, pag. 75

"Versamenti e finanziamenti soci: aspetti notarili", di M. Caspani, pag. 78

"S.R.L. unipersonale: contratti tra le società e l'unico socio", di P. Macchiarelli, pag. 87

"Aspettando il registro delle imprese", di V. De Donato, pag. 91

"Verbali di constatazione dello svolgimento di gare d'appalto", di F. Capacioni, pag. 94

"Quale giustizia tributaria?", di V. Muggia, pag. 95

"La variabile indipendente", di F. Treccani, pag. 96

"Lettera aperta alla nuova sinistra", di L. Guarnieri, pag. 100

"La finestra sul cortile", di F. Cavallone, pag. 102

"Il Notaio Contro", con contributo di M. Trogu, pag. 105

"Attività Sindacali", col verbale dell'assemblea dei delegati redatta a cura di G. di Transo, pag. 108

"Corrispondenza", con lettere di P. Barziza, G. Re e L. Niro, pag. 112

## CORSIVO REDAZIONALE

Sabato 22 gennaio scorso è avvenuto il cambio della guardia ai vertici di Federnotai: alla giunta esecutiva presieduta da Elio Bellecca e composta da Francesco Lacchi, Gianluigi Bailo e Gianfranco Troise, con segretario Giuseppe di Transo, è succeduta la giunta esecutiva presieduta da Mauro Trogu e composta da Giovanni Battista Todeschini, Giovanni Pocaterra e Giuseppe di Transo, con segretario Marco Gori.

L'avvicendamento è avvenuto nel puntuale rispetto del principio della rotazione nelle cariche di rappresentanza che il sindacato dapprima ha introdotto nei suoi statuti, poi ha concorso a trasformare in norma di legge (valida per i consiglieri nazionali e i membri del consiglio di amministrazione della cassa), contribuendo a porre come regola di comportamento e che, soprattutto, ha fortemente aiutato a diffondere tra i colleghi.

Salvo rare e raramente giustificabili eccezioni, questo principio non dovrebbe ammettere deroghe e riesce difficile capire l'ostinazione di taluni a non voler comprendere i valori che ne stanno alla base e che si possono riassumere nel rispetto per i rappresentati e per la carica (pubblica) che si ricopre. Serve a poco, infatti, dire che fin quando va bene alla maggioranza deve andar bene a tutti, in quanto la volontà dei rappresentati è con ciò rispettata, perchè, comunque, non viene rispettata la funzione. Si è già altre volte avuto occasione di dire, infatti, che la reiterazione delle cariche e degli incarichi mortifica, col tempo, anche le migliori qualità e priva la collettività del contributo alternativo e sostitutivo di altre personalità, di altri nuovi e più incisivi valori.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

Il saluto di commiato di Bellecca e quello programmatico di Trogu sono pubblicati qui di seguito.

Bellecca, non si capisce bene perchè, ha dichiaratamente tralasciato di fare il bilancio della attività sua e della sua giunta e ha voluto affrontare temi più generali collegati, come egli stesso scrive, "al trasformarsi della società italiana nel suo complesso".

Peccato davvero, perchè non solo ci ha privato di un'analisi importante di un periodo difficile per la consolidazione del sindacato notarile e dei sindacati dei liberi professionisti in generale, ma anche perchè ha tolto al sindacato

*l'occasione per confermare la sua vocazione alla concretezza.*

*Non vogliamo, peraltro, far torto a Bellecca e sostituirci nel ruolo di analisti di questo scorso triennio, ma almeno sottolineare ciò che ci appare comunque significativo.*

*In positivo alla gestione Bellecca va attribuito, in totale assoluta esclusiva, il merito di aver promosso il Convegno di Capri sul tema dell'ordine pubblico che ha convinto il ministro Mancino a farsi promotore di una legge che, comunque la si voglia giudicare, segna per il notariato un punto all'attivo.*

*A Bellecca, a titolo personale, il merito di aver difeso la Cassa Nazionale del Notariato al Congresso di Napoli in un momento in cui il Congresso, distratto e disorientato, stava perdendo la bussola.*

*Bellecca si è poi molto impegnato, non sempre raccogliendo i giusti frutti di questo sforzo, per rafforzare l'intesa col Consiglio Nazionale del Notariato e per ricucire le lacerazioni che hanno messo in ginocchio la Consilp. Ancora, ha tessuto paziente le fila per tenere vive e partecipi le associazioni sindacali regionali e ha creato una segreteria veramente efficiente.*

*Trogu, emiliano e sindacalista della prima ora, torna al forte impegno in un ruolo che gli si attaglia. I problemi che dovrà affrontare non sono nè pochi nè di basso profilo e la scelta, prudente, che l'assemblea dei delegati ha fatto nominando i membri di Giunta, risente chiaramente della necessità di avere al governo di Federnotai colleghi di grande esperienza e preparazione. Al di là degli impegni e degli obiettivi che presidente e giunta si daranno, noi ci auguriamo che questo giornale diventi veramente (e finalmente) anche il canale del pensiero di Federnotai.*

*Come si legge nella cronaca dell'ultima assemblea dei delegati tenutasi a Roma lo scorso 22 gennaio il neo Presidente ha voluto pubblicamente riconoscere la piena autonomia di questo giornale. Anche se si tratta quasi di una presa d'atto (perchè questo è sempre stato il nostro pensiero) siamo molto grati a Trogu per questa dichiarazione.*

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

*Convinti che il futuro del Sindacato non riguarda solo presidente e giunta di Federnotai, bensì tutti coloro che credono in questa idea, ci sia lecito tracciare alcune linee di impegno che riteniamo importanti.*

#### A) Consolidamento dell'organizzazione

*a) è necessario compiere una verifica sulla reale consistenza dell'associazionismo regionale, assicurare un rapporto più stretto tra le basi e le rappresentanze locali, svolgere attività di informazione e di divulgazione dell'idea*

sindacale, chiamare ad una maggiore partecipazione e collaborazione anche e soprattutto attraverso il nostro giornale;

b) è necessario rifondare la Consilp per ridurne la rappresentatività ma, nello stesso tempo, rafforzarla lasciando fuori le categorie sprovviste di omogeneità.

#### B) Attività più strettamente sindacali

a) occorre potenziare le forme di assicurazione in essere. In particolare occorre coinvolgere la Cassa Nazionale del Notariato nella gestione delle polizze per responsabilità civile, allo scopo di assicurare il più ampio coinvolgimento della categoria e di prevedere un margine di responsabilità non coperta dall'assicurazione per scoraggiare i comportamenti disinvolti;

b) occorre creare società di servizi nell'esclusivo interesse dei notai pensando ai rapporti con le società di software e di hardware, alla formazione del personale, alla tenuta di paghe e contributi dei dipendenti degli studi notarili, ai rilevamenti dei dati di cancelleria, conservatoria e catasto;

c) occorre impegnare il notariato, almeno una volta all'anno, su temi di interesse di categoria, come quelli della tariffa, della responsabilità civile, dell'informazione etc.

#### C) Attività parasindacali

Sul presupposto che alla base dell'idea sindacale sta la tutela della dignità della professione e del ruolo e l'esaltazione delle qualità professionali, occorre impegnare la categoria su grandi temi quali:

a) il "procedimento" dell'acquisto immobiliare dalla conclusione del preliminare fino alla definizione delle pendenze tributarie dipendenti dall'atto notarile di compravendita;

b) il riconoscimento dell'indifferenza fiscale tra prezzo e valore;

c) la riforma del sistema delle imposizioni di registro, ipoteche, catasto, successioni, bollo e concessioni governative;

d) la riforma dell'ordinamento notarile;

e) la riforma della gestione di taluni servizi prestati dalla pubblica amministrazione (catasto, ipoteche, cancelleria etc.);

f) l'analisi, in proiezione riformista, dell'art. 16 delle preleggi in tema di reciprocità;

g) i rapporti consiglio nazionale - consigli distrettuali e consigli distrettuali - notai, alla luce del codice deontologico;

h) l'informazione: i ruoli e le tecniche.

Occorre, si diceva, pensare al futuro e non solo del sindacato, ma nostro come notai e come cittadini.

E' in atto una trasformazione strisciante dell'ordinamento su cui si fonda il nostro Stato e questo mutarsi senza un chiaro disegno programmatico crea disagi e inquietudini. Occorre stare svegli, all'erta e impegnarsi, ove possibile, sempre.

Ciò che proponiamo ogni volta ai lettori con le nostre rubriche (col "Notaio Contro", soprattutto) è appunto questa determinazione a porsi come soggetti di diritti irrinunciabili.

Il mestiere di notaio diventa ogni giorno di più irto di difficoltà e di responsabilità. Ci si sente come avviluppati da una selva di liane che non lascia spazio, soffoca. Non c'è mese che non porti novità, non c'è materia che trovi assestamento definitivo.

Basta uno sguardo alla più recente legislazione: a) il primo gennaio scorso è entrato in vigore il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia che toglie di mezzo un numero incredibile di leggi e leggine e introduce grandi novità, anche di interesse notarile; b) dal 15 gennaio scorso sono potenzialmente in vendita circa 700.000 immobili di proprietà degli IACP, Enti Territoriali, FS, Poste, Enti di Sviluppo e Ministero del Tesoro e molteplici saranno le ripercussioni sulle nostre attività (individuazione degli aventi diritto, inquadramento e attribuzione del diritto di abitazione spettante all' "assegnatario" qualora l'alloggio sia acquistato da un suo "familiare convivente", verifica del prezzo, inserimento di clausole di intrasferibilità, rispetto dei diritti di prelazione etc.); c) è entrata in vigore la legge che istituisce i fondi immobiliari e che potrebbe incentivare il mercato immobiliare oggi in netto rallentamento (anche se la mancata agevolazione del trattamento fiscale delle plusvalenze immobiliari maturate in capo dei fondi rischia di renderli semplicemente inutili); d) è stato istituito (dopo 50 anni!) il registro delle imprese, anche se la sua entrata in funzione è subordinata ad una serie di interventi che ne rendono imprevedibile il reale funzionamento; e) la legge 493/93 ha introdotto altre novità in materia di rilascio di concessioni edilizie e di certificazioni di abitabilità e agibilità dei fabbricati.

In questo stesso numero ci occupiamo di alcune di queste novità legislative; ci occupiamo anche della difficoltà interpretativa della legge Mancino e dei problemi che, in altri settori, ci creano le interpretazioni ministeriali.

Si tace qui di altri provvedimenti di fine d'anno che pure ci hanno coinvolto, ma è chiaro che anche queste sole menzioni lasciano intuire quale momento

di trasformazione stiamo vivendo.

Ciò che non si può invece tacere, e l'abbiamo già sopra detto, è il crescente disagio che il disordinato legiferare di questi ultimi decenni ha creato a tutti gli operatori del diritto ma, per le ragioni che ci sono bene note, soprattutto a noi notai.

Ci sono materie che il legislatore ha affrontato con un numero incredibile di decreti legge prorogati, modificati e infine convertiti in leggi a loro volta poi ancora modificate, lasciando in circolazione trappole e trabocchetti per chi deve, a distanza di anni, difendersi da un'ingiusta pretesa.

Di tutto ciò non se ne può davvero più, ma se vogliamo sperare che qualcosa cambi dobbiamo impegnarci, in questo intenso periodo di trasformazioni politiche, non solo con la partecipazione diretta alle competizioni elettorali, ma anche con l'impegno civile, con la discussione, con gli scritti, con le denunce, con le difese dei diritti.

Se stiamo ai programmi che vengono proposti in questo periodo c'è poco da stare allegri. Tutti vogliono la stessa cosa: uno stato liberale e democratico, il rispetto dei diritti, l'adempimento dei doveri, una giustizia indipendente, una pubblica amministrazione che funzioni, un sistema fiscale leale.

Qui ci siamo: una pubblica amministrazione che funzioni, un sistema fiscale leale! Se a proporre questi valori sono persone e movimenti che conosciamo da quarant'anni non è solo opportuno diffidarne, ma è necessario combatterli con fermezza.

Da troppo tempo infatti assistiamo a iniziative sconclusionate e a sperpero di danaro nei settori operativi che più frequentiamo o meglio conosciamo per dare anche un solo centesimo di credito a questi screditati cantastorie.

Conservatorie meccanizzate, catasti aggiornati, cancellerie funzionanti, leggi chiare, imposizione fiscale equa, efficienza degli uffici, rimborsi in tempi brevi, tutte vergognose mistificazioni.

Ma non è vero quanto vanno dicendo alcuni dei responsabili di questo fallimento e cioè che mancano mezzi e persone. In realtà mancano idee, intelligenza e onestà.

Noi abbiamo formulato e riformuliamo proposte concrete, facilmente realizzabili, non costose, che possiamo riassumere in poche righe.

a) Riforma dell'amministrazione (ci riferiamo per dovere di correttezza ai settori che pratichiamo e che conosciamo).

Concessione in appalto di certi servizi (conservatorie, catasto, cancellerie etc.) a società di diritto privato, ma con prevalente partecipazione del capi-

tale pubblico, controllate da un consiglio di amministrazione che sia espressione del capitale privato (al quale devono essere chiamati a far parte, in posizione minoritaria, i rappresentanti delle categorie di operatori maggiormente interessate) controllata da un collegio sindacale che sia espressione del capitale pubblico.

b) Soppressione di tutte le imposte e tasse che riguardano uno stesso rapporto tributario e loro sostituzione con unica tassa da versare direttamente all'erario. Per fare un esempio: compravendita.

Abolizione delle tasse o imposte di bollo, registro, catasto, ipoteche, invim e versamento di unica tassa da esibire a un determinato ufficio (per esempio conservatoria) previo versamento con bollettino postale.

Per le società tassa annuale surrogativa di qualsiasi tributo.

Queste proposte comporterebbero lo smantellamento di una serie di uffici improduttivi e il riutilizzo del personale in settori più interessanti.

c) L'azzeramento dell'ordinamento tributario e la creazione di testi unici pensati in funzione della loro conservazione e della facilità di consultazione per il futuro.

L'attuazione di queste poche proposte recherebbe un grande vantaggio all'economia e al lavoro, avrebbe costi modestissimi e ci emanciperebbe dai rallentamenti, dai ricatti e dalle molestie di una cattiva amministrazione.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

Il nostro giornale cerca di seguire, come può, questo gran momento e cerca di non perdere di vista gli altri scopi che si è prefisso.

Nel tentativo di continuamente evolverci e migliorarci abbiamo introdotto delle novità editoriali alcune delle quali già presenti in questo numero.

Viene proposta una nuova rubrica, "Osservatorio", che ospiterà periodicamente scritti di personaggi della società civile che si esprimeranno sul tema "Il notaio qual è e quale potrebbe essere". Ospitiamo, per l'inaugurazione, uno scritto dell'ing. Giancarlo Lombardi, imprenditore da tempo impegnato nelle attività confindustriali.

Alla commissione istituita da Federnotai per la gestione delle polizze di responsabilità civile e attualmente composta dai colleghi Rizzo di Genova, Sertori di Bologna e A. Roveda di Milano, è affidato il compito di informarci sull'andamento dei sinistri, sulle loro cause, sui comportamenti dei notai e delle compagnie di assicurazione e di quant'altro potrebbe riuscire utile per prevenire infortuni. Già questo numero offre un primo contributo.

Inoltre la rubrica "Utili da sapere", che pubblica soprattutto massime in

tema di giurisprudenza tributaria, vedrà nascere una nuova sezione in cui saranno raccontate vicende giudiziarie o extragiudiziarie che hanno avuto origine da atti o da comportamenti notarili. Il prossimo numero ospiterà un primo campione.

E ancora, come avrete potuto constatare, abbiamo iniziato a stampare gli indici delle annate scorse. Al numero di gennaio era allegato l'indice del 1993, mentre è già pronto l'indice del 1992 che, per ragioni di spazio, non potremo pubblicare se non col numero di maggio.

Questo lavoro è curato da L. Amato che si è impegnato a portarlo a termine entro il prossimo anno. Gli indici sono stampati in modo da essere poi assemblati tra loro oppure allegati ai numeri dell'annata di riferimento.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

Per finire: quando questo numero sarà in vostre mani sarà stato approntato il codice deontologico e si saranno svolte le assemblee distrettuali per il parziale rinnovo delle cariche.

In futuro il codice deontologico dovrebbe fortemente incidere sui comportamenti e potrebbe svolgere una funzione di deterrente contro comportamenti scorretti che si dicono crescenti e preoccupanti.

Bisogna che il codice deontologico non sia una finzione, che non venga inteso come un alibi, ma sia veramente quel punto di riferimento per ciascuno di noi che possa servire a omologare in alto i comportamenti e i valori dei notai. Perché ciò accada dobbiamo crederci tutti ma, in particolare, chi ha funzione di rappresentanza istituzionale. Guai se il presidente del Consiglio Nazionale non saprà appropriarsi del nuovo ruolo che gliene deriva di essere cioè esempio indiscutibile di coerenza, presenza forte nell'ambito della categoria, difensore strenuo dei valori portati dal codice.

Occorrerà che il Consiglio Nazionale del Notariato faccia percepire sempre il peso del suo ruolo di garante e di controllore del rispetto delle norme di deontologia svolgendo attenta attività di vigilanza e di verifica sui comportamenti dei consigli distrettuali.

Se la gestione del codice deontologico dovesse avvenire nell'indifferenza, nel silenzio o nell'opportunismo il suo destino sarebbe fin d'ora segnato.

Purtroppo il parto settimano, senza l'approfondimento di alcuni aspetti neppure presentati a Roma o a Napoli e senza la rilettura del testo organico del codice deontologico da parte della categoria chiamata in assemblea priva questo importante documento di una sua più seria legittimazione.





## *SALUTO DEL PRESIDENTE DELLA FEDERNOTAI E. BELLECCA*

E' prassi consolidata che nel lasciare una carica e nell'augurare buon lavoro al proprio successore il titolare uscente da una parte elenchi i lati positivi del suo operato e dall'altra lanci messaggi sotto forma di testamento spirituale a futura memoria.

Io, in questo mio ultimo intervento come presidente della Federnotai, vorrei rompere una tale tradizione e cercare di analizzare, attraverso l'esperienza vissuta in questi miei tre anni di presidenza della Federnotai, i problemi che sono venuti emergendo in campo notarile in rapporto al trasformarsi della società italiana nel suo complesso.

Il passaggio, cioè, dalla prima alla seconda repubblica rappresenta il sintomo di una necessità, emersa con maggiore urgenza negli ultimi anni, di ridefinire in termini nuovi il sistema sociale esistente e di ridefinire quindi ruoli e funzioni di qualsiasi struttura e di qualsiasi categoria professionale che coopera al funzionamento di questa società.

Se questa è l'impostazione, direi innovativa, del mio intervento non posso però non rispettare la tradizione nel porgere un caldo e fraterno saluto al presidente del consiglio nazionale del notariato Giancarlo Laurini con il quale, non solo in nome di un'antica e consolidata amicizia, ma certamente anche per una straordinaria comunanza di idee e di ideali, abbiamo saputo instaurare una proficua collaborazione che certamente ha giovato al prestigio di tutta la categoria e ha permesso a tutto il notariato italiano di instaurare un rapporto quanto mai stretto e spero duraturo con tutte le autorità a livello politico e ministeriale.

Non posso altresì sottrarmi dal ringraziare per la loro collaborazione preziosa e stimolante datami in questi tre anni, i due segretari Sergio Bartolucci di Roma e Giuseppe Di Transo di Napoli, oltre i tre vicepresidenti Gianfranco Troise di Taranto, Francesco Lacchi di Milano e Gianluigi Bailo di Genova.

Parimenti devo estendere il mio saluto e la mia gratitudine per il lavoro svolto a tutti i delegati che con altrettanto spirito di collaborazione e di abnegazione sono stati non solo prodighi nei miei confronti di suggerimenti e opportune informazioni, ma si sono dimostrati attivi e partecipi delle vicen-

de del notariato italiano, attraverso una serie di iniziative, che sono servite sia ad approfondire aspetti specifici dei problemi notarili sia a porne di nuovi così come sono emersi in questi anni densi di avvenimenti e di fatti.

Ed è stata proprio questa mole immensa di lavoro e di impegno collettivo che ha messo in luce il ruolo che il sindacato può e deve svolgere in seno ad una categoria professionale, quale quella notarile, ma anche la funzione che tutto il notariato può svolgere in termini di funzione civile e quindi politica sia a livello locale che nazionale.

La consapevolezza cioè che un sindacato che operi come cassa di risonanza dei bisogni e dei problemi di una singola categoria, nello stesso momento avvia un processo di modernizzazione della struttura burocratica di tutta la società e quindi spinge un processo di razionalizzazione come regolatore degli squilibri cui sono soggette tutte le società contemporanee.

Una struttura sindacale di tale tipo deve tendere ad essere ricettiva dei disagi di ogni singola categoria ed essere sensibile ai disagi di tutta la comunità nella quale essa opera, i cui problemi ed aspetti negativi, occulti o palesi, si riflettono in modi non uniformi e spesso non chiari in tutto l'apparato burocratico ed amministrativo che quella società regola.

Di qui nasce un'opera di informazione interna, di sensibilizzazione nei confronti dell'opinione pubblica e di proposte di intervento pratico nel quale il sindacato coinvolge tutti i membri della categoria che esso rappresenta, nell'interesse della categoria stessa, ma soprattutto della società nella quale esso opera.

Per quanto ci riguarda più da vicino diremo che il notariato può e deve svolgere, in un momento così delicato, una funzione non secondaria deve cioè essere propositivo rispetto ai problemi che la società nel suo complesso pone e concorrere a tenere alto il prestigio e il decoro che gli derivano da una millenaria tradizione.

Prestigio e decoro che sembrano oggi vacillare non solo per il notariato, ma anche per tutte le altre categorie di libere professioni, la cui decadenza o morte potrebbe significare un processo di burocratizzazione perversa a detrimento non solo di ogni singola categoria professionale, ma di tutta la società.

L'impegno politico di un numero crescente di notai a livello locale e nazionale può essere letto quindi sia come riaffermazione forte di un ruolo del notaio nella società, ruolo che forse si era andato perdendo nel tempo, sia come una richiesta di tutta la società di ritrovare nel notaio una figura professionale garante della legalità e del rigore nell'applicazione della

legge.

Ciò deve spingerci a riconsiderare più a fondo il problema del notariato italiano, sia nei termini di una sua riqualificazione (come sua capacità di rapportarsi in maniera sempre più stretta ai problemi ed alle emergenze della società ed ai problemi di più vasto respiro come quello legato alle conseguenze che potranno derivare dall'unità europea per la nostra società e per la nostra categoria) sia in termini giuridici, ma anche politico-amministrativi.

Il problema Europa si lega indissolubilmente quindi a quello di una riconsiderazione critica della nostra categoria a livello nazionale, nel senso che per essere veramente europei dovremo noi per primi, notai italiani, saper adeguare strumenti, strutture e finalità alle nuove esigenze di una società in rapida e crescente trasformazione.

Noi potremo portare in Europa un nostro contributo decisivo solo costruendo un modello nazionale di notariato che faccia piazza pulita di tutto ciò che oggi nel suo meccanismo di funzionamento, è anacronistico e superato dai tempi; sapremo nello stesso momento avanzare ipotesi costruttive che prefigurino una figura di notaio che cooperi, nel suo specifico, a fronteggiare le emergenze di società in rapida e tumultuosa trasformazione.

Di qui la necessità di una rapida e tempestiva revisione della legge sul notariato che sembra ancorata a schemi superati e che riflette problemi ed esigenze di un tipo di società del tutto diverso dal nostro.

Ed io mi chiedo problematicamente se il nostro atteggiamento di non impegnarci fino in fondo nell'elaborazione di una nuova legge notarile non sia ancorato ad una mentalità conservatrice, che persiste tra noi notai, che vieta di guardare il futuro con lungimiranza e preveggenza; una nuova mentalità non può formarsi se non attraverso una attenta analisi delle problematiche complessive della società in cui viviamo.

Da tutto ciò emerge la necessità di mettere mano alla legge del notariato e ad un conseguente ed adeguato codice deontologico che deve rispecchiare una figura di notaio adeguata ai tempi, consapevoli come questo stato di cose si rifletta in maniera negativa sia nei confronti del problema della formazione, sia per quanto riguarda il reclutamento dei giovani notai che devono impersonare il nuovo che avanza.

Ma io oggi mi chiedo come far emergere, a livello collettivo, questo nuovo che avanza e come contrastare questo vecchio che stenta a morire, se ancora manteniamo in piedi una struttura di notariato segmentata ed accettiamo un'autonomia distrettuale dei vari notariati in un momento in cui bisogna uscire dai localismi ed abbracciare i problemi nella loro totalità e globali-

tà.

Non è questo un attacco alle autonomie locali, ma è un problema che deve essere posto all'attenzione collettiva e che deve impegnare tutti i notai in una riflessione ampia ed articolata.

I problemi di Napoli, per fare un esempio, possono essere la spia dell'emergere di problemi più complessi a livello nazionale, come i risultati ottimali raggiunti in Lombardia, riguardo alla partecipazione ed al coinvolgimento dei colleghi notai, può servire di spinta a riconsiderare sotto una nuova visuale tali problemi in altre regioni.

Ma la citazione della Lombardia non è casuale!

A Milano è dislocata la redazione di Federnotizie che, a tutto merito dei colleghi che vi lavorano, è uno strumento di informazione prezioso non solo per i notai, ma anche per altre categorie; ciò nonostante a me sembra che essa risenta troppo di un'impostazione regionale e non rifletta in maniera adeguata le problematiche complessive della categoria e non viva degli apporti e dei contributi di tutta la categoria.

Queste considerazioni sono conclusive del mio intervento in quanto io sono del parere che la funzione di Federnotizie debba essere quella di riflettere tutta la ricchezza delle problematiche che emergono da una categoria quale quella notarile, problematiche che in questo mio intervento io ho cercato di delineare e il cui approfondimento significa anche ideare uno strumento di informazione e di riflessione critica attraverso il coinvolgimento di intellettuali ed operatori del diritto che si uniscano ancora più strettamente ai problemi del sociale e del diritto, tentativo che ha sotteso la funzione del sindacato come struttura propulsiva rispetto alle nuove esigenze di una società che si trasforma e ad una trasformazione più ampia che coinvolge ogni struttura e nazione a livello europeo e planetario.

Elio Bellecca



## *IO. PRESIDENTE FEDERNOTAI*

Cari Amici, l'Assemblea dei Delegati Federnotai tenutasi a Roma il 22 gennaio scorso mi ha eletto presidente per il triennio 1994/97.

Ventisette voti favorevoli ed una (doverosa) astensione.

Ho così vissuto il mio quarto d'ora di gloria, grazie ad una votazione plebiscitaria, e questo mi ha riempito l'animo di orgoglio e soddisfazione, ma anche di ragionevole preoccupazione, per non dire di angoscia.

Non è tuttavia mia intenzione intrattenere i lettori sulla contrapposizione dei miei sentimenti: a nessuno sfugge la comprensibile agitazione che scaturisce dall'assunzione di un ruolo tanto delicato e rappresentativo. Non ho nemmeno l'ambizione di dare alle stampe il "discorso della Corona" - per rubare una battuta già cara al collega Fabrizio Sertori - nè di stilare un manifesto programmatico; il mio carattere e la mia ormai lunga esperienza in Federnotai mi inducono a rifuggire dalle dichiarazioni altisonanti e dai programmi densi di retorica, ma vuoti di contenuto. Ritengo che l'esperienza associativa, costruita giorno per giorno, scaturita dalla costante e - oserei dire - affettuosa partecipazione alle vicende della nostra categoria, costituisca la base più solida per generare idee, perseguire iniziative, realizzare obiettivi.

Ho avuto più volte occasione di riaffermare verbalmente, anche nel corso di recenti incontri e conversazioni con amici e colleghi, una mia convinzione, assurta per me al rango di principio: il sistema democratico deve essere inteso secondo una concezione anglosassone, rifuggendo dal costume - assai diffuso alle nostre latitudini - del parlamentarismo esasperato, del "bla-bla-bla" continuo e fine a sè stesso, dell'esibizione verbale inutile e ripetuta. L'incontro, il confronto, la discussione sono utili e necessari per individuare i temi, circoscrivere i programmi, concordare gli indirizzi di massima; superata quindi la fase del dibattito costruttivo, occorre scegliere gli uomini ai quali affidare il perseguimento dei risultati prefissi; essi dovranno essere tuttavia liberi di agire seguendo la propria ragione ed il proprio equilibrio, senza il timore e l'affanno derivanti dalla continua riproposizione di argomenti già affrontati e dibattuti. Diversamente l'unico risultato - assai dannoso - della discussione diviene la moltiplicazione degli ostacoli

sul cammino di chi è stato chiamato a rappresentare gli interessi di una comunità e a realizzare gli obbiettivi prescelti. Se costui non opererà secondo le aspettative sarà sostituito, ma non dovrà essere per nessun motivo ostacolato.

L'enunciazione di questo principio, certamente non originale, ma a me assai caro, vuole essere di stimolo a tutti coloro, fra i colleghi, che vorranno portare il loro contributo, propositivo e costruttivo, per delineare insieme programmi ed indirizzi della Federazione, nonchè ai singoli colleghi che, trovandosi nella disposizione d'animo idonea o necessaria, come già avviene per molti, vorranno impegnarsi in prima persona nella realizzazione di tali programmi ed indirizzi.

Per lo stesso motivo, chi non ritiene di essere in sintonia con lo spirito che regge la Federazione e lega gli Associati, per favore, si astenga dall'esercitare azioni di disturbo; vorrei che si applicasse in Federnotai l'aureo principio: "Tutti sono utili. Nessuno è indispensabile".

Tutti siamo consapevoli del particolare momento storico, nel quale oggi viviamo ed operiamo. Anche i notai e gli Organi che li rappresentano, istituzionali e non, sono chiamati ad uno sforzo di rinnovamento che riveste carattere di eccezionalità. La nostra categoria deve proporsi e riproporsi alla collettività riaffermando la competenza professionale e la dignità, che le derivano da una secolare tradizione, ma non può sottrarsi all'impegno civile che scaturisce dall'evoluzione e dai mutamenti sociali.

Da una parte cercheremo di non abbassare mai la guardia, esercitando la più stretta ed attenta vigilanza nei confronti di chiunque attenti alla nostra funzione, alla nostra libertà, alla nostra professionalità. Dall'altra ci produrremo nel maggior sforzo di cui saremo capaci, per offrire sempre e comunque un contributo evolutivo alle mutate esigenze sociali.

Un gentile collega, ad esempio, mi informa proprio oggi che il tribunale del suo distretto ha assunto l'iniziativa - non nuova per la verità ma, per quanto mi risulta, mai completamente attuata - di delegare formalmente ai notai lo svolgimento delle aste giudiziarie. E' comprensibile la preoccupazione del collega, che si trova ad affrontare un compito estraneo fino ad oggi alla nostra competenza, soprattutto affidato in forma autoritativa; tuttavia non mi sento di giudicare negativamente la circostanza, pur con tutte le riserve del caso sotto il profilo pratico ed attuativo, ritenendo più giusto e corretto, dal punto di vista di Federnotai, esaminare con serenità questa nuova prospettiva professionale, con spirito costruttivo e collaborativo. Se possiamo dare una mano, senza venir meno ai nostri compiti istituzionali, alla nostra dignità, alle norme di legge ed a quelle deontologiche, facciamolo

senza timori. Il decreto di nomina a notaio non ci ha rinchiusi nella "Torre d'Avorio".

Per converso quando i funzionari delle varie amministrazioni, impiegati, sportellisti in genere, tentano di imporci il loro personale diritto locale, fondato spesso su improbabili prassi consolidate, incompetenza, arroganza, o semplice ignavia, combattiamo con tutti i mezzi (leciti) a nostra disposizione, evitando nel modo più assoluto di piegarci alle esigenze del quieto vivere, del "laissez faire, laissez passer", del "... tanto al cliente non importa nulla di una marca in più e comunque non se ne accorgerà mai, quando pagherà la parcella...".

L'impegno civile prima e professionale poi scaturiscono anche dalle piccole battaglie quotidiane.

Quando la direzione di Federnotizie mi ha cortesemente offerto ospitalità per porgere un saluto a tutti i colleghi, ho avuto l'impulso iniziale di mettere per iscritto tutte le idee, le iniziative, le aspettative che mi hanno affollato la mente e che, in questi giorni, continuano ad occupare i miei pensieri. Viceversa ho ritenuto che un'elencazione disordinata, non meditata e forzatamente affastellata, di programmi e prospettive mi avrebbe avvicinato di più ad un razza politica, che oggi tentiamo di allontanare dalla cura dei nostri interessi, che non al ruolo che io ritengo doversi attribuire a chi rappresenta una categoria professionale. Costui deve farsi interprete costante e continuo delle istanze dei colleghi, che hanno ritenuto di tributargli fiducia, esercitando una funzione di collegamento, stimolando il dialogo, rendendosi raccordo permanente delle voci di tutti. Dall'esercizio attento e quotidiano di questa funzione potrà sicuramente emergere il miglior contributo non del presidente, ma dell'intera categoria che egli rappresenta.

Sono profondamente e sinceramente grato a tutti coloro che mi hanno confermato la loro fiducia e soprattutto a chi collaborerà con me nello svolgimento del mio incarico.

Mauro Trogu



# OSSERVATORIO

Parte una nuova rubrica destinata ad ospitare opinioni di persone che operano all'esterno del notariato, ma che il notariato frequentano e quindi sono in grado di giudicare. L'idea è di far conoscere la voce impegnata di imprenditori, politici, professionisti, scienziati, operatori, uomini di cultura e semplici fruitori del nostro servizio: idee libere, non condizionate, autentiche, che ci possano indurre a riflettere.

La prima collaborazione ci viene fornita dall'ing. Giancarlo Lombardi, imprenditore, vice Presidente della Confindustria, incaricato dei rapporti con la scuola, la formazione e la cultura, Presidente del consiglio di amministrazione della "Editrice Il Sole - 24 ore S.p.A.".

Per anni è stato considerato, quasi oleograficamente, il testimone delle grandi decisioni familiari: la vendita della casa, la divisione dei beni, le volontà testamentarie sono passate dagli uffici di un notaio. Il suo ruolo, oggi, si è modificato, spinto dall'evoluzione dei rapporti economici e dall'incessante succedersi delle leggi.

E' un'evoluzione, questa, nata dalla specializzazione professionale nei valori immobiliari e che ha trovato formalizzazione prima nella prevenzione dell'abusivismo edilizio e poi nel tentativo di arginare l'evasione fiscale dei redditi fondiari. Questi nuovi compiti - nati tra l'altro dalla constatazione dell'incapacità dell'Amministrazione pubblica a individuare in proprio evasioni e abusi - sono stati accompagnati dall'introduzione di sanzioni a carico del professionista inadempiente. Compiti e sanzioni hanno così rafforzato l'immagine di un professionista "collaboratore forzato" dello Stato: l'esperienza si è rivelata positiva, sicuramente per le casse dell'erario, forse un po' meno per l'organizzazione degli uffici professionali, al punto da rappresentare il punto di partenza per nuovi compiti e per nuovi obblighi.

Il notaio è stato così chiamato ad assumere un ruolo indispensabile - con qualche coda polemica all'interno di altre categorie professionali - nella costruzione di una politica di trasparenza dell'attività imprenditoriale, soprattutto per prevenire i fenomeni di infiltrazioni mafiose e di riciclaggio di somme derivanti da attività illecite.

La "Legge Mancino" e l'istituzione del registro delle imprese sono il punto d'arrivo di questo percorso, traducendosi in una Banca dati (anche a livello



notarile) che superi gli inaccessibili archivi cartacei e che realizzi un monitoraggio su fenomeni economici che finora sono sfuggiti a qualsiasi rilevazione (le cessioni d'azienda) o che addirittura erano coperti da assoluta riservatezza (le cessioni di quote di società a responsabilità limitata).

Il punto centrale diventa, in questa evoluzione, il nuovo sistema di pubblicità dell'attività economica. E' naturale il coinvolgimento del notaio, tenendo conto dell'incapacità dell'amministrazione pubblica a provvedervi in proprio: alla base di ogni sistema di pubblicità, infatti, non ci può che essere un pubblico ufficiale che offra garanzie sull'autenticità degli atti del pubblico registro, sulla loro liceità, sulla loro conformità al volere delle parti e del dettato legislativo. Il notaio-pubblico ufficiale queste garanzie le offre, in virtù non solo della sua specifica preparazione alla predisposizione dei contratti, ma anche della responsabilità e dei controlli cui è sottoposto: così da rispondere pienamente a quella funzione che Francesco Carnelutti aveva sintetizzato nell'immagine del notaio come magistrato che anticipa, evitando, le liti. Piuttosto il notariato, che pure ha accolto con favore una novità legislativa come l'istituzione del Registro delle Imprese che è stato approvato dopo anni d'inerzia, non potrà sottrarsi alla propria responsabilità perchè i nuovi sistemi di pubblicità dell'attività economica consentano una trasparenza effettiva e una reale efficacia. Il censimento dell'impresa non può essere costruito su basi soggettive, in modo che si realizzi un vero Registro delle Imprese e non un Registro degli Imprenditori come avviene oggi. E' forse arrivato il momento, a questo punto, di sfrondare i vecchi ed inefficaci sistemi pubblicitari attuati finora (Busarri, Fal, Gazzetta Ufficiale) o quantomeno di coordinarli tra loro.

E' un nuovo panorama, questo, che dovrebbe spingere il notaio all'aggiornamento, non solo delle nuove leggi e dei nuovi compiti che lo riguardano, ma anche dello scenario su cui è chiamato ad intervenire. Non basta conoscere le leggi che riguardano l'economia, ma occorre approfondire anche le "leggi dell'economia", quei criteri di mercato che determinano lo sviluppo della libera iniziativa economica. A questo punto un esame di economia potrebbe anche essere introdotto tra le materie di prova per l'accesso alla professione notarile. L'imprenditore che entrerà nello studio non solo per le sue vicende familiari, ma anche per le vicende della sua azienda vi troverebbe un notaio-professionista e non solo un notaio-pubblico ufficiale.

Questa è l'attesa che come imprenditore sento di nutrire nei confronti del notaio.



## ***IMPORTANTI NOVITÀ IN TEMA DI RILASCIO DI CONCESSIONI EDILIZIE E DI CERTIFICAZIONI DELL'ABITABILITÀ E DELL'AGIBILITÀ DEI FABBRICATI***

(Conversazione tenuta al Teatro San Babila di Milano il 24 gennaio 1994)

Gentili Signore, cari amici Notai,

questa sera, per essere consoni al luogo, si recita a soggetto ed il soggetto è la legge 493/93, entrata in vigore il 5 dicembre 1993, con le sue implicazioni e connessioni con il testo normativo vigente.

A tutti sono note le complesse e defatiganti procedure alle quali deve sottoporsi chi richiede una concessione edilizia, così come i tempi infiniti necessari per ottenere, a costruzione fatta, il rilascio della licenza di agibilità o abitabilità o licenza d'uso, la cui mancanza, come ben sanno lor Signori, ha dato luogo a contenzioso lungo e complesso, con pronunce della Suprema Corte che, nell'orientamento più recente si possono riassumere nelle sentenze: Cass. 6 dicembre 1984 n. 6403 - Cass. 28 novembre 1986 n. 7022 - Cass. 10 giugno 1991 n. 6576 - Cass. Sez. 3° Penale 23 gennaio 1985, in Riv. Giur. Ed. 1986, pag. 483, con le seguenti conclusioni: "anche in assenza di una previsione contrattuale e salvo patto contrario, il venditore deve consegnare al compratore insieme con la cosa venduta, anche i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso di essa e perciò, quando la cosa sia costituita da un appartamento deve consegnare il certificato di abitabilità. La mancata consegna del certificato di abitabilità integra un inadempimento, che seppure non tale da dar necessariamente luogo a risoluzione, deve essere giudizialmente accertato a richiesta del compratore ed a tutela, anche futura, di un suo possibile diritto al risarcimento dei danni, in considerazione della ridotta attuale commerciabilità della cosa".

Volendo analizzare, per ragione di ubicazione territoriale del nostro incontro, cosa avvenga nel Comune di Milano, si è ricostruito l'iter di una banale concessione edilizia su una area di superficie minore di 5.000 mq., in zona omogenea B1, con destinazione funzionale R (residenza) e con un po' di verde come spazio risultante dal non costruito, senza necessità quindi di preventivo inserimento nel P.P.A. (programma pluriennale di attuazione) e di preventivo piano attuativo ed è stato ricavato un tabulato che elenca 31 passaggi diversi ed ipotizzando un, si fa per dire, "normale" termine per ogni passaggio, escludendo crisi politiche e amministrative, porta ad un minimo di 16 mesi e mezzo, ossia 500 giorni.

Per quanto attiene la licenza d'uso, le pratiche arretrate sono ormai incalcolabili, potendosi ipotizzare le decine di migliaia. In questa situazione non è quindi da stupirsi che fioriscano episodi di corruzione o di concussione e che i cittadini e gli operatori, esasperati e danneggiati, abbiano accettato di pagare per avere, in tempi brevi, comunque superiori a quelli di legge (60 giorni secondo la legge 765/67), quanto a loro dovuto.

Il legislatore non è potuto restare inerte in questa situazione che incide sulla ed aggrava la crisi economica nazionale ed ha approvato il D.L. 101/93 che estende il principio del silenzio-assenso, già introdotto dall'art. 8 della legge 94/82 a tutte le domande di concessione edilizia.

Per le opere interne e per le autorizzazioni, il problema non si pone, essendo disciplinate tali opere dall'art. 26 della legge 47/85 e dall'art. 7 della legge 94/82, in relazione agli articoli 31 e 48 della legge 457/78, con un meccanismo ormai collaudato positivamente.

A tutti sono note le vicende del D.L. 101/93, reiterato con modifiche, con i vari D.L. succeduti nel tempo: 180/93 - 280/93 - 398/93.

Quest'ultimo è stato convertito, con modifiche, nella legge 493/93 del 4.12.1993, entrata in vigore il 5.12.1993 a norma dell'art. 15, comma 5, della legge 23 agosto 1988 n. 400.

La legge di conversione modifica il principio del silenzio-assenso, prevedendo invece la procedura per la nomina regionale di Commissario ad Acta, ferme le responsabilità personali del responsabile del procedimento e del soggetto competente al rilascio della concessione edilizia (Sindaco o Assessore Delegato) ed introduce il principio della autocertificazione (provvisoria) del certificato di abitabilità o agibilità.

Conviene quindi analizzare i contenuti più salienti di questa nuova legge.

L'art. 4 disciplina le procedure per il rilascio delle concessioni edilizie in assenza di legislazione regionale, con valore di norma quadro, fatte salve le disposizioni delle Leggi 1089/39 e 1497/39 con le modificazioni della legge 431/85. Cioè le autorità preposte alla tutela del vincolo monumentale o ambientale debbono rilasciare le loro autorizzazioni in ordine ai progetti oggetto della richiesta concessione.

Date queste necessarie premesse, la procedura si svolge come segue:

a) nomina del responsabile del procedimento amministrativo al momento della presentazione della domanda di concessione in esecuzione della legge 241/90:

b) il responsabile del procedimento cura l'istruttoria entro 60 giorni ed acquisisce i pareri che non sia onere del richiedente dover richiedere. Al riguardo è da farsi riferimento a:

b1) normativa igienico-sanitaria;

b2) normativa di carattere ambientale;

b3) vincoli idrogeologico e forestale;

b4) normativa degli scarichi;

b5) acquedotto e allacciamento idrico;

b6) normativa smaltimento rifiuti;

b7) normativa per la rimozione barriere architettoniche;

b8) normativa risparmio energetico;

b9) normativa limiti ai rumori;

b10) normativa di sicurezza;

b11) normativa di prevenzione incendi;

b12) normativa strutturale;

b13) normativa vincoli monumentali-architettonici-archeologici.

In base alla normativa vigente, anche regionale e di carattere regolamentare comunale, dovrà il Comune determinare quali pareri siano onere del richiedente la concessione edilizia, tenuto anche presente che il termine dei 60 giorni per acquisizione di altra documentazione, può essere interrotto dall'istruttore solo una volta;

c) la commissione edilizia riceve la pratica istruita nei 60 giorni, o nel termine eventualmente prorogato per integrazione di documentazione e, nei 30 giorni successivi, salvo diverso termine previsto da regolamenti comunali, tenuto presente l'ordine cronologico, esprime il proprio parere. Qualora la commissione edilizia non provveda, si applica l'art. 16 della legge 241/90 e cioè "in caso di decorrenza del termine senza che sia stato comunicato il parere o senza che l'organo adito abbia rappresentato esigenze istruttorie, è in facoltà dell'amministrazione richiedente di procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere";

d) entro 10 giorni dal parere reso dalla commissione edilizia, il responsabile del procedimento formula la motivata proposta a chi deve rendere il provvedimento;

e) il provvedimento definitivo (approvazione-reiezione) deve essere emesso dalla autorità competente (Sindaco o Assessore Delegato) entro 30 giorni dalla emissione del parere da parte della commissione edilizia;

f) in caso di inottemperanza a quanto sopra, l'interessato può mettere in mora il Sindaco, fissando termine di giorni 30 per l'adempimento;

g) qualora non venga emesso il provvedimento nel termine dei 30 giorni come sopra intimato, il responsabile del procedimento e chi competente alla sua adozione, sono responsabili per i danni derivati dal comportamento inadempiente e l'interessato può chiedere al Presidente della Giunta Regionale di nominare entro 30 giorni Commissario ad Acta, il quale deve provvedere ad

adottare, entro 60 giorni, provvedimento che ha i medesimi effetti dell'atto amministrativo abilitativo alla edificazione.

Gli oneri relativi alla attività del Commissario sono a carico del Comune ed il Commissario ha diritto di accesso sia in luogo, sia presso l'Amministrazione, riunendo in sé i poteri del responsabile del procedimento (attività burocratica) che del Sindaco (competenza amministrativa e politica), mentre la commissione edilizia si è già espressa prima della richiesta di nomina del Commissario ad Acta.

Quindi, fermandoci ai primi nove comma dell'art. 4, si hanno le seguenti sostanziali novità:

I) concreta applicazione della legge 241/90, con la nomina del responsabile del procedimento;

II) concreta applicazione della legge 241/90 nel caso di inattività della commissione edilizia;

III) concreta applicazione delle Leggi 86/90 e 142/90 con affermazione della responsabilità per danno a carico del responsabile del procedimento e di chi competente ad emettere il provvedimento. A parte gli aspetti penali, si tratta di responsabilità di non poco conto se si considera che:

III1) l'articolo 7 della legge di "Interventi correttivi di finanza pubblica", collegati alla Finanziaria 1994, stabilisce al n. 1 che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 10/77 sono aggiornati ogni quinquennio ed al n. 2 che il costo di costruzione di cui all'art. 3 della legge 10/77 (costituente cioè parte del contributo concessorio), per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata ex art. 4 legge 457/78. Inoltre, le Regioni possono identificare classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle della edilizia agevolata e quindi con aumento del costo sino ad un massimo del 50%.

Sino a quando le Regioni non deliberano, si applica il costo di costruzione adeguato annualmente in ragione della variazione di costi e di costruzione rilevata dall'ISTAT.

Infine, la percentuale del contributo afferente il costo di costruzione può variare dal 5 al 20%, secondo determinazione delle Regioni in funzione delle caratteristiche, tipologie, destinazione ed ubicazione delle costruzioni.

Può quindi avvenire che nel periodo necessario per la nomina del Commissario ad Acta e per la emissione del suo provvedimento, aumentino e gli oneri di urbanizzazione e il contributo concessorio e di tali aumenti rispondano i responsabili del ritardo.

III2) In un momento di difficile congiuntura economica, quale l'attuale, con prezzi di vendita degli immobili fermi o in diminuzione, gli oneri finanziari ed il mancato reddito, connessi ai ritardi nel rilascio delle concessioni edilizie, portano certamente a somme rilevanti;

IV) concreta applicazione dei poteri regionali di intervento sostitutivo per la inerzia comunale, mediante la nomina del Commissario ad Acta, con tutti i necessari poteri, retribuito per la sua attività e con oneri a carico del Comune;

V) emissione di provvedimento che conclude il procedimento amministrativo, che ha tutti gli effetti della concessione edilizia, ma che non è definito concessione edilizia, secondo il disposto della legge 10/77 e della legge 47/85.

Se i tempi fissati dall'art. 4 della legge 493/93 verranno effettivamente rispettati, entro l'anno 1994 avremo un nuovo atto da inserire nel contesto dei rapporti giuridici, con particolare riferimento anche al disposto dell'art. 40 della legge 47/85 e cioè la concessione commissariale o provvedimento commissariale abilitativo alla edificazione.

Personalmente ritengo che tale tipo di concessione soddisfi il precetto dell'art. 40 per la legittima circolazione dei beni, in quanto è precisato dal legislatore che il provvedimento finale che chiude il procedimento "ha i medesimi effetti dell'atto amministrativo abilitativo alla edificazione".

Ancora è da rilevare che continua ad operare il silenzio-assenso di cui all'art. 8 della legge 94/82, sia pure limitato ai soli fabbricati ad uso residenziale, in quanto detta norma non è abrogata dalla legge 493/93.

Al fine dell'art. 40 legge 47/85, si hanno quindi i seguenti casi:

- 1) licenza edilizia;
- 2) concessione edilizia;
- 3) attestazione della parte che il fabbricato, o la porzione, è stato realizzato ante 1.9.1967;
- 4) concessione in sanatoria ai sensi art. 31 della legge 47/85;
  - a) esplicita;
  - b) per silenzio assenso, ai sensi art. 35 L. 47/85;
- 5) concessione in sanatoria ai sensi art. 13 legge 47/85;
- 6) titolo sanzionatorio ai sensi art. 11 e 12 L. 47/85;
- 7) concessione per silenzio-assenso ai sensi art. 8 legge 94/82;
- 8) provvedimento abilitativo ai sensi art. 4 L. 493/93.

Di fronte a questa varietà di ipotesi non ci si può certo dolere che il nostro legislatore manchi di fantasia.

Per completezza sono da aggiungere le opere che vengono eseguite in forza dell'accordo di programma ai sensi della legge 142/90 art. 27. Infatti l'accordo di programma è previsto come applicazione in Leggi Regionali, ad esempio la legge regionale 14/93 e dall'art. 10 della legge 537/93.

La conclusione dell'accordo di programma è un provvedimento del presidente della giunta regionale che, per le opere previste dall'accordo stesso già estrinsecate in progetti esecutivi, ha valore di concessione edilizia.

L'art. 4 della legge 493/93 introduce al comma 10 norme per giungere in tempi rapidi al certificato di abitabilità o di agibilità, o licenza d'uso, come denominato da alcuni Comuni, ad esempio Milano.

Al comma 10 si stabilisce infatti che:

a) i controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità estesi all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia, sono eseguiti dagli uffici comunali. Non più quindi competenze di controllo e verifica in capo alle U.S.S.L.: i Comuni provvedono con i propri uffici ed in tale sede effettuano anche la verifica di conformità urbanistico-edilizia. Si attua cioè quanto deciso dal Consiglio di Stato che l'abitabilità o agibilità ai fini igienico-edilizi e che eventuali infrazioni urbanistico-edilizie riscontrate in tale occasione, se non incidono sugli aspetti igienico-sanitari, non possono ritardare il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, mentre ovviamente, devono formare oggetto di procedimento sanzionatorio per le violazioni riscontrate.

D'altra parte è anche logico e nell'economia del procedimento (legge 241/90) che lo stesso controllo possa soddisfare le due esigenze di verifica di carattere igienico-sanitario e di carattere urbanistico-edilizio;

b) qualora il Comune non provveda entro 60 giorni al rilascio del certificato, lo stesso può essere sostituito provvisoriamente da una dichiarazione resa ai sensi legge 15/1968, sulla legalizzazione e autenticazione delle firme, da professionista abilitato, sotto propria responsabilità.

E' applicazione della legge 241/90 sul procedimento amministrativo ed è facile prevedere che, in presenza di opere conformi al progetto edilizio approvato, il progettista o il direttore dei lavori, possono responsabilmente confermare la loro abitabilità o agibilità.

Quindi, a breve, i rapporti contrattuali inerenti trasferimento di beni immobili, saranno corredati da siffatte certificazioni.

La volontà del legislatore espressa nel titolo della legge: disposizioni per l'accelerazione degli investimenti ed il sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia, si estrinseca anche in altre norme delle quali è bene fare sottolineature, perchè incidono poi sulla circolazione dei beni.

L'art. 7 in materia di edilizia sovvenzionata e agevolata, promuove l'uso della conferenza di servizi di cui all'art. 14 della legge 241/90, tenuto

conto della legge di accompagnamento della Finanziaria 1994 e che all'art. 1 disciplina la organizzazione della Pubblica Amministrazione ed all'art. 2 la semplificazione e la accelerazione dei procedimenti amministrativi, con sostituzione del comma 2 dell'art. 14 della legge 241/90.

L'art. 8 per i progetti di edilizia per la mobilità del personale pubblico ed edilizia sperimentale, ai sensi della legge 203/91, prevede anch'esso la possibilità di nomina di Commissari ad Acta, nel caso di inerzia comunale nel rilascio delle concessioni edilizie.

L'art. 9 determina utilizzo dei fondi di cui alla legge 60/63 per realizzazione di alloggi di recupero edilizio da parte I.A.C.P., Comuni, imprese e cooperative, con obbligo però di dare in locazione gli alloggi realizzati e divieto di loro cessione per un determinato numero di anni, salvo vendite di complessi unitari, cioè non frazionatamente.

Attenzione merita anche l'art. 11 che introduce i programmi di recupero urbano, da non confondere con i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 179/92.

Circa la natura e caratteristiche dei programmi di recupero urbano si può osservare:

a) i programmi di recupero urbano sono destinati alla realizzazione di interventi al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, nell'ambito dei programmi di cui al comma 2;

b) i programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, completamento e integrazione dei complessi urbanistici esistenti, inserimento di elementi di arredo urbano, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione degli edifici, dimenticandosi della lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78 che definisce la situazione urbanistica;

c) i programmi di recupero sono da realizzare sulla base di una proposta unitaria presentata al Comune da soggetti pubblici e privati anche associati tra loro ed il Comune definisce le priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi.

Mentre cioè i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 179/92 sembrano proiettati alla riqualificazione urbanistica di parti significative del tessuto urbano esistente, i programmi di recupero urbano sembrano proiettati alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con la dotazione anche delle urbanizzazioni mancanti e con l'adeguamento alle norme in materia di rimozione delle barriere architettoniche.

Inoltre vi è certamente una componente rilevante della partecipazione del "pubblico" rispetto alle altre componenti, sia perchè si indica la finalità di recuperare patrimonio edilizio residenziale pubblico, così come di recuperare manchevolezze di urbanizzazioni e sia, infine, perchè l'aggiunta fatta in sede di conversione del D.L. in legge al comma 3 precisa essere il Comune a definire le priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per la individuazione degli interventi.

Una ultima considerazione relativa al carattere sostanzialmente "pubblico" di questi programmi è data dall'ulteriore modifica portata in sede di conversione del D.L. in legge al comma 4 laddove si è cassata la previsione di partecipazione del soggetto proponente all'accordo di programma di cui all'articolo 27 della legge 142/90, strumento che conclude il programma stesso nella sua fase attuativa.

Altri temi sono toccati, ma penso che non presentino riflessi immediati per i Notai, come si evince anche dall'oggetto degli articoli stessi: procedure per i piani di difesa del suolo - procedure per l'attuazione di progetti di protezione dell'ambiente - ANAS e posso quindi chiudere questo excursus con l'augurio che le regole del gioco stiano finalmente cambiando, perchè altrimenti non basta cambiare le persone, in quanto l'oggetto del mutamento può consistere solo in un nuovo rapporto di causa-effetto.

Giuseppe Sala - Avvocato in Milano



*UN ANNO DI SINISTRI - DATI ELABORATI DALLA  
COMMISSIONE ASSICURAZIONI ISTITUITA DA FEDERNOTAI*

La Commissione Assicurazioni di Federnotai nel corso del 1993 ha svolto un'attività di controllo (monitoraggio, per chi è a favore dell'eutanasia linguistica) sui sinistri denunciati dai notai assicurati alle compagnie.

L'attività è stata appoggiata a quattro componenti della Commissione: Fabrizio Sertori (che ha esaminato i sinistri occorsi ai notai di Emilia Romagna, Triveneto, Marche e Abruzzi), Gianluca Bozzo (che ha esaminato i sinistri occorsi ai notai di Liguria, Toscana, Piemonte e Sicilia), Domenico Sciumbata (che ha esaminato i sinistri occorsi ai notai di Lazio, Campania, Puglia, Molise e Umbria) e Arrigo Roveda (che ha esaminato i soli sinistri occorsi ai notai lombardi).

I sinistri sottoposti ai commissari sono stati complessivamente 120 (40 Sciumbata, 44 Sertori, 11 Bozzo e 25 Roveda) e dovrebbero riferirsi a richieste di risarcimento presentate per la prima volta all'assicurato nel corso del periodo 1 gennaio 1993 - 31 dicembre 1993.

L'attività della commissione è stata svolta, in questo primo anno, con spirito pionieristico e ciò non ha consentito un'elaborazione statistica che potesse dare delle garanzie di scientificità, ma l'analisi dei dati è comunque di un certo interesse.

L'evento statisticamente più rilevante è, non a sorpresa, la mancata menzione, negli atti notarili aventi ad oggetto diritti reali su beni immobili, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Ben 44 sinistri (pari al 36,6%) sono dovuti a inesatte o ineseguite visure ipotecarie.

L'analisi di questo dato sarà arricchita, nel prossimo anno, da un'ulteriore elemento e cioè quello relativo all'esistenza o meno della meccanizzazione nella Conservatoria presso la quale la visura avrebbe dovuto essere eseguita. L'esistenza della meccanizzazione infatti da un lato smaschera senza pietà i notai che non eseguono le visure (la prova dell'ispezione resta infatti a mani del notaio) e dall'altro mette il notaio (e la compagnia assicuratrice) nelle condizioni di rivalersi sull'Amministrazione Finanziaria (o addirittura di considerarsi esente da responsabilità) per tutti i casi in cui l'ispezione è correttamente eseguita, ma la formalità non è risultata dalla stampa della visura, oppure per i casi in cui le formalità pregiudizievoli non sono state segnalate, in quanto eseguite nel periodo di "scoperto" della Conservatoria (si ricordi il fatto che nelle Conservatorie meccanizzate si è "di fatto" illegittimamente abolito il registro d'ordine).

Singolare è il caso in cui il notaio, per aggiornare le ispezioni in una Conservatoria che presenta un arretrato superiore a tre anni, si è avvalso di una società di servizi che tiene una "conservatoria ombra".

La società, al nome del venditore, segnalava un'ipoteca iscritta nel Comune A. Essendo l'immobile oggetto dell'atto sito nel Comune B il notaio redigeva l'atto senza segnalare l'ipoteca, che in realtà gravava su beni siti in entrambi i Comuni.

Con una certa frequenza (4 sinistri pari al 3,3%, ma tutti occorsi nelle regioni controllate da Sciumbata) si sono verificati casi di errata interpretazione delle visure. Colpisce il caso della trascrizione di un concordato preventivo (il venditore è poi fallito) non citato in atto perchè la nota non conteneva l'indicazione dei beni oggetto dell'atto.

Escludendo di pensare che abbia superato il concorso una persona che non conosce la portata della trascrizione di un decreto di ammissione alla procedu-

ra di concordato preventivo, viene da ritenere che le visure siano state eseguite da persone impreparate. Un'ulteriore riflessione porterebbe a questo punto più lontano e cioè a riconsiderare la diffusa prassi (malcostume?) di affidare ai cosiddetti visuristi questa delicata funzione che dovrebbe essere invece svolta direttamente o con l'ausilio dei praticanti.

Altro caso statisticamente rilevante, e comunque già oggetto di una consistente casistica giurisprudenziale, è quello della trascrizione tardiva rispetto ad una sopraggiunta formalità pregiudizievole (6 sinistri denunciati pari al 5%).

In un caso la trascrizione è stata addirittura omessa. In un altro la trascrizione è stata spedita per posta e ritornata dal conservatore perchè accompagnata da una somma insufficiente al pagamento dei diritti: nelle more sono state iscritte due ipoteche.

Dieci sinistri (pari all'8,3%) sono da collegarsi al servizio protesti.

Altri 5 sinistri (pari al 4,16%) sono imputabili in qualche modo a dichiarazioni di successione (mal compilate, presentate in ritardo o non corredate dalla documentazione ritenuta necessaria per legge dall'Ufficio) e 3 (pari al 2,5%) sono dovuti a inesatta compilazione delle dichiarazioni INVIM.

In alcuni casi (4 pari al 3,3%) la richiesta di risarcimento dei danni appare senza fondamento.

Emblematici questi due casi:

A) un notaio, avvedutosi di aver mal compilato una nota di iscrizione ipotecaria meccanizzata, in occasione dell'accensione di formalità a fronte di contratto di mutuo iscrive in rettifica e, nella nota in rettifica, barra la casella di rinvio al quadro D per chiarire la situazione. L'avvocato del cliente lamenta che tale doppia iscrizione ha impedito l'accesso al normale credito del cliente stesso con pretesi gravi danni al riguardo. Pronta replica del notaio che, da un lato, contesta tale affermazione, atteso che qualsiasi diligente visurista è in grado di verificare che la pretesa doppia ipoteca è in realtà un unico gravame, e dall'altro immediatamente si attiva con la Banca creditrice per far cancellare la prima (ormai inutile) formalità. Sembra obiettivamente che nessun danno sia imputabile al notaio.

B) Ricostruzione dei fatti un po' più confusa. Sembra comunque che da un atto notarile fosse derivata una irregolare tassazione che ha comportato per la parte un diritto al rimborso.

Non è chiaro se ciò sia avvenuto per fatto imputabile al notaio, ma in ogni caso ciò non è contestato dalla parte. La parte, invece, contesta al notaio i ritardi da parte dell'Amministrazione Finanziaria nel liquidare il rimborso. Ora, è al riguardo evidente che, una volta riconosciuto un diritto, non può in alcun modo farsi carico a chicchessia, salvo che al diretto obbligato (nella specie l'Amministrazione Finanziaria) della mancata esecuzione e del mancato adempimento del diritto riconosciuto.

Prescindendo da un tentativo di classificazione di numerosi altri casi che divergono sensibilmente tra loro, resta da considerare la categoria dei sinistri che, oltre a quello "tradizionale" di errore nelle visure ipotecarie, ha dato ai notai il maggior numero di dispiaceri e cioè quelli legati alle menzioni e agli adempimenti di cui alla legge 154/88 (13 pari al 10,83%).

A volte il danno al cliente è stato causato dall'errato calcolo della base imponibile (trasferimenti a titolo gratuito, dichiarazioni di successione o divisioni) ed il quantum era facilmente accertabile al momento della liquidazione dell'imposta.

Più frequentemente, invece, la responsabilità deriva dalla mancata richiesta in atto, dal ritardo nell'esecuzione delle formalità successive o, peggio, dall'inserimento per postilla in atto dell'istanza all'insaputa delle parti (ciò risulta dalla richiesta di risarcimento e non è smentito nella relazione del notaio).

In tutti questi casi è effettivamente ipotizzabile una responsabilità del notaio, ma ciò che più colpisce è la totale indifferenza dei notai assicurati



che, una volta commesso l'errore, si disinteressano degli eventi successivi evidentemente rilassati dal fatto di avere una copertura assicurativa.

Tale comportamento è da valutare come scorretto nei confronti di tutta la categoria che, da un'elevata sinistrosità, ricava dei danni in termini di aumento dei costi assicurativi e di diminuzione dell'immagine.

Quando un notaio si accorge di avere ommesso la cosiddetta "istanza" ovvero si accorge di avere eseguito in ritardo le formalità successive di voltura e di presentazione all'Ufficio del Registro (e ciò sia che l'errore venga segnalato dalla parte, sia che il notaio se ne accorga in precedenza) il danno è un'eventualità ancora remota.

Un professionista diligente deve a questo punto fare pressioni sull'Ufficio Tecnico Erariale per ottenere quello che è un diritto del contribuente, a prescindere da qualsiasi legge speciale o eccezionale: ottenere il classamento della sua proprietà.

Gli argomenti, assolutamente legittimi, per convincere l'Ufficio Tecnico ad adempiere a ciò che la legge gli impone sono alla portata di tutti.

E anche se gli sforzi prodotti non riuscissero ad evitare la notifica di un avviso di accertamento, il notaio ancora non deve rilassarsi ed assistere il contribuente fino alla decisione definitiva di una Commissione Tributaria che, con ogni probabilità, si adeguerà all'orientamento giurisprudenziale assolutamente prevalente che tende a considerare la rendita catastale come termine di riferimento anche se attribuita, con o senza istanza, dopo l'atto accertato.

Di tutta questa attività professionale nella documentazione pervenuta alla Commissione non si trova traccia. Le imposte vengono pagate senza batter ciglio oppure i ricorsi vengono affidati a professionisti (le cui parcelle vengono poi pagate dall'assicurazione) che della materia hanno una competenza approssimativa.

Queste considerazioni devono far riflettere chi sta lavorando per ottenere coperture assicurative sempre migliori.

Un'ottima polizza collettiva è quella che garantisce il miglior risultato per la categoria e non per il singolo assicurato.

Devono quindi essere in qualche modo studiati dei meccanismi che costringano il notaio ad un'intensa attività tesa ad evitare o a comunque diminuire il danno provocato.

G. Bozzo - A. Roveda - D. Sciumbata - F. Sertori



## *VERSAMENTI E FINANZIAMENTI SOCI: ASPETTI NOTARILI*

### 1) Premessa

A chiunque si occupi professionalmente di problemi societari è noto lo sviluppo che hanno avuto negli ultimi anni i versamenti effettuati dai soci alla società cui partecipano: si può senz'altro affermare che in questa materia la prassi, seppure dietro la spinta della normativa fiscale, ha anticipato e quasi reso inutile qualsiasi intervento normativo.

I motivi che portano all'utilizzo di tali versamenti sono i più vari: la necessità di capitalizzare in modo estremamente sbrigativo società spesso a ristretta base azionaria; la neutralità fiscale (ora soppressa) delle operazioni di leverage; i minori vincoli sulle somme versate rispetto agli apporti di capitale; addirittura la possibilità di sfruttare favorevolmente la lacunosa normativa in materia o la volontà di evitare i costi tecnici connessi ad un aumento di capitale. Proprio la grande duttilità dei versamenti è da un lato la ragione del loro successo pratico e dall'altro lato la causa delle distorsioni che ovviamente conseguono all'uso disinvolto di un fenomeno sornio di disciplina.

E' quindi di tutta evidenza l'interesse per il notaio ad una corretta applicazione dell'istituto "versamento" sia dal punto di vista civilistico che da quello fiscale. Le osservazioni che seguono, senza alcuna pretesa di esaurire i problemi cercano di essere un piccolo vademecum per l'operatore.

### 2) Questioni terminologiche e di legittimità

Sino ad ora si è parlato genericamente di versamenti: a chi legge è ben nota la distinzione tra versamenti e finanziamenti, e quindi tra conferimenti in senso proprio e prestiti.

Giova solo ricordare che la giurisprudenza, anche di Cassazione, ha spesso dato importanza decisiva alla terminologia usata e quindi che la confusione terminologica che troviamo nella pratica, oltre a non chiarire la natura dell'operazione, può avere gravi conseguenze in determinate situazioni (si pensi al fallimento). Più in generale, sembra emergere da gran parte della giurisprudenza e da molta dottrina una sorta di sfavore nei confronti del finanziamento, la cui legittimità ed ammissibilità è spesso negata nel tentativo di ricondurre il fenomeno nell'ambito dell'apporto e quindi nel concetto di conferimento: a questo proposito molto suggestiva (e per alcuni versi anche molto vicina alla realtà) è la tesi di chi ravvisa nei finanziamenti infruttiferi ed a durata indeterminata contratti simulanti accordi di conferimento.

Non risponde ai fini di questo lavoro l'esame o la critica delle varie opinioni dottrinali in materia: ritengo da un lato sufficiente osservare che non esiste alcuna norma che vieti l'instaurarsi di un rapporto di credito tra soci e società e dall'altro ribadire l'importanza per l'operatore della esatta e precisa qualificazione del negozio alla cui creazione concorre, nonché (ancora) la necessità di utilizzare terminologie appropriate e strumenti negoziali corrispondenti alle terminologie stesse.

Sia allora ugualmente consentito superare in modo definitivo le obiezioni sulla ammissibilità dei conferimenti "extra capitale" e quindi dei versamenti. Infatti è principio generale dell'ordinamento societario quello che sancisce l'illegittimità dell'obbligo a carico dei soci di effettuare altri conferimenti oltre a quello iniziale: ma ciò non significa che ai soci sia inibito di effettuare volontariamente conferimenti ulteriori, come del resto si rileva dalla disciplina del sovrapprezzo, sicuramente ammissibile anche in sede di costituzione della società.

Accertata la legittimità tanto dei versamenti quanto dei finanziamenti, giova ribadire che:

- alla nozione di finanziamento vanno ricondotti esclusivamente i prestiti effettuati, proporzionalmente o non proporzionalmente, dai soci alla società: si tratta quindi di veri e propri contratti di mutuo o di finanziamento (intendendosi per tale il c.d. "mutuo di scopo") stipulati tra soci e società;
- alla nozione di versamento (che a mio avviso finisce per avere anche una valenza residuale) ineriscono invece tutti i conferimenti effettuati dai soci non a titolo di capitale iniziale nè di sovrapprezzo.

### 3) La forma

Primo responsabile della confusione terminologica è stato, tanto per cambiare, il legislatore fiscale, imponendo la ben nota "formale deliberazione" per escludere la presunzione di onerosità dei versamenti (v. art. 43 DPR 597/1973). Altrettanto indubbio è il fatto che molti operatori hanno poi reputato conveniente mantenere o incrementare questa confusione terminologica, sino ad inventare i "finanziamenti in conto aumento capitale", vero e proprio non senso giuridico dovuto non saprei se ad ignoranza integrale della materia o alla speranza, schiettamente italica, di poter interpretare nel modo di volta in volta più conveniente l'operazione effettuata.

Nel paragrafo precedente è stata dimostrata l'assoluta inutilità ed anzi la pericolosità di simili comportamenti: resta ancora da rilevare l'erroneità di due prassi tuttora utilizzate:

- la deliberazione
- le clausole statutarie.

Nemmeno l'adozione del nuovo T.U. sulle imposte dirette è valso ad eliminare le tante deliberazioni riportate sui libri assembleari per dimostrare l'avvenuto finanziamento ovvero il versamento in conto capitale. Si può obiettare che in tal modo può essere provata in modo certo (mediante successiva vidimazione o estratto notarile) la data dell'operazione: ciò non toglie che lo stesso risultato possa essere raggiunto utilizzando forme negoziali proprie: la manifestazione di volontà dei soci avente per oggetto il versamento od il finanziamento non è infatti un atto della società o di un suo organo, ma è:

- a) una dichiarazione contrattuale nel caso di finanziamento;
- b) un atto negoziale o un negozio unilaterale nel caso del conferimento.

Quindi nel caso sub a) siamo in presenza di uno o più contratti stipulati tra la società ed uno o più soci o tutti i soci, con l'avvertenza che per la società è un atto di competenza dell'organo amministrativo, che dovrà essere sottoscritto da soggetto fornito di rappresentanza: la deliberazione assembleare, che resta giuridicamente impropria, potrebbe a mio avviso avere unicamente una qualche rilevanza probatoria, nel senso che - se sottoscritta dai soci finanziatori - conferma la loro volontà di concludere un contratto già perfezionato aliunde.

Ma uguali effetti si possono raggiungere anche utilizzando le forme proprie tipiche dei contratti di mutuo o di finanziamento: per non incorrere nella tassazione prevista nella misura del 3% dal T.U. sull'imposta di registro, è sufficiente lo scambio di proposta e accettazione mediante corrispondenza (conseguendo in tal modo anche una "sottospecie" di data certa).

Anche nel caso sub b) è scorretto l'utilizzo della deliberazione assembleare, essendo il negozio di conferimento atto proprio del socio e non della società: non sussistono poi problemi di certezza delle date, perchè la registrazione è imposta dalla legge di registro. Resta piuttosto da segnalare che nella denuncia da presentare per la tassazione non occorre obbligatoriamente indicare i nomi dei soci che effettuano il conferimento e le somme apportate da ciascuno; le richieste in tal senso da parte di taluni uffici possono essere tranquillamente disattese.

Quanto alle clausole statutarie, mi sembra innanzitutto di poter osservare che il Testo unico delle imposte sul reddito ha avuto come benefico effetto quello di ridurre in maniera notevole la loro introduzione negli statuti:

evidentemente dal punto di vista concettuale la deliberazione assembleare era molto più assimilabile allo statuto di quanto non lo sia l'indicazione in bilancio.

Sopravvivono tuttavia delle clausole che, con formulazioni diverse, tendono a dimostrare che:

- . qualsiasi versamento è a fondo perduto;
- . qualsiasi finanziamento è infruttifero.

Pur rispettando la volontà delle parti (e dei loro commercialisti) clausole siffatte appaiono del tutto inutili.

Inutili nei confronti del fisco, in quanto l'inserimento nello statuto di tali pattuizioni non vale a dimostrare nè che il versamento è un apporto, nè che il finanziamento è a tasso di interesse zero: inoltre dalla loro natura obbligatoria consegue l'inopponibilità ai terzi, fisco compreso: ancora, non vedo come si possa pretendere di sostenere che il versamento od il finanziamento, quando poi vengono effettuati, costituiscono l'adempimento di un obbligo sociale o siano effetto diretto di quella particolare clausola statutaria.

Inutili nei confronti dei soci stessi, poichè la loro essenza non muta per il solo fatto di essere contenute in uno statuto: versamento e finanziamento restano sempre atti (dei soci) estranei al regolamento sociale e non di competenza della società. La delibera che introduce, modifica o sopprime una di queste clausole, non è dell'assemblea ma dei soci uti singuli, con la conseguenza - estrema ma inevitabile - della necessità della unanimità dei consensi.

Molto più corretto, allora, stipulare tali convenzioni solo quando necessarie, approfondendone il contenuto obbligatorio, e quindi ricondurle nell'ambito loro proprio: quello dei patti parasociali.

#### 4) La tassazione dei versamenti e dei finanziamenti

##### a) Momento genetico.

Si è già accennato nei paragrafi precedenti alla diversa imposizione applicabile. Molto brevemente si può riassumere che:

- il versamento è sempre soggetto ad imposta di registro nella misura dell'1%, da assolvere nei venti giorni successivi al trimestre nel corso del quale è stato effettuato: la registrazione può essere eseguita presso qualsiasi ufficio del registro, indipendentemente dal luogo ove ha sede la società;

- il finanziamento è soggetto all'imposta di registro nella misura del 3% se risultante da unico contratto sottoscritto da entrambe le parti (socio ed organo amministrativo della società); è invece soggetto a registrazione in caso d'uso qualora sia formato per corrispondenza, a sensi dell'art. 1 lett. a) della parte seconda della tariffa allegata alla legge di registro. Anche per il finanziamento la registrazione può essere eseguita presso qualsiasi ufficio del registro.

Alle ipotesi sopra indicate si possono aggiungere le seguenti, tutte soggette a registrazione con imposta in misura fissa;

- contratto preliminare sottoscritto da entrambi i contraenti avente per oggetto la promessa di effettuare finanziamenti (registrazione obbligatoria);
- contratto di finanziamento sottoscritto dal solo proponente (registrazione facoltativa);
- proposta di contratto (registrazione facoltativa). Nulla muta qualora le firme apposte agli atti suddetti siano autenticate.

b) Un caso particolare: il finanziamento senza interessi o "a tasso zero".

La previsione contrattuale della mancanza di interessi, o meglio di interessi pari a zero, è sicuramente ammissibile dal punto di vista giuridico: si è in tal caso in presenza di un mutuo gratuito: il contratto non è più a prestazioni corrispettive ma unilaterale, e cioè con obbligazioni a carico di una sola parte.

Dal punto di vista fiscale la questione è più complessa. Occorre infatti com-

binare il disposto degli artt. 43, comma 1 (richiamato per le società di capitali dall'art. 95, comma 2) e 42, comma 2 del vigente Testo unico delle imposte sui redditi e da ciò deriva che:

- da un lato opera la presunzione per cui la somma versata si considera data a mutuo se dal bilancio della società non risulta un titolo diverso, dall'altro nulla vieta di indicare in detto bilancio proprio un contratto di mutuo quale causa del finanziamento;

- da un lato opera la presunzione che gli interessi siano pari al saggio legale qualora manchi determinazione per iscritto della loro misura, dall'altro la convenzione scritta che stabilisce gli interessi in misura uguale a zero impedisce comunque l'operare della suddetta presunzione.

Conferma a tale ultima affermazione si rinviene nella circolare ministeriale n. 7 del 21.4.1993, che esclude dal computo delle poste che determinano il patrimonio netto "i finanziamenti dei soci che costituiscono debiti per la società anche se per essi non sono dovuti interessi".

Per concludere, si può ritenere che qualsiasi determinazione scritta della misura degli interessi, anche quella che li stabilisce in misura pari a zero, escluda la presunzione di cui all'art. 42, comma 2, Testo unico delle imposte sul reddito: risulta così ancora una volta ribadita la necessità, nella materia de quo, di una completa e precisa regolamentazione della volontà delle parti attraverso forme e negozi appropriati.

c) Il caso di utilizzo.

Mi limito ad esaminare le ipotesi più frequenti nella pratica notarile: l'aumento e la riduzione (per perdite) del capitale.

Quanto ai versamenti:

l'opinione ormai consolidata è che i versamenti, una volta acquisiti al patrimonio sociale, costituiscano una riserva; va tuttavia ricordato che trova seguito anche la teoria secondo la quale i versamenti, una volta acquisiti definitivamente a patrimonio, sono soggetti alla più rigorosa disciplina prevista per il capitale.

Dal punto di vista fiscale mi pare che non sorgano particolari problemi: in caso di aumento l'imposta sarà già stata assolta all'atto del versamento; in caso di riduzione per perdite, la deliberazione sconterà l'imposta in misura fissa, salvo quanto di seguito precisato.

Nel caso di aumento, peraltro, resta il problema della deduzione forfettaria delle spese ed oneri connessi all'aumento di cui all'art. 50 del testo unico sull'imposta di registro: tale deduzione risulta infatti materialmente impossibile atteso che l'imposta è già stata interamente versata al momento dell'apporto.

Ritengo sicuramente possibile chiedere, con apposita istanza, il rimborso dell'importo corrispondente alla deduzione forfettaria e mi risulta che la commissione tributaria di primo grado di Milano si sia già espressa in senso favorevole.

Più complicato, a mio avviso, l'aspetto civilistico. Infatti tale riserva, sicuramente disponibile, può essere liberamente utilizzata a copertura di perdite purchè si rammenti che è riserva facoltativa e che l'assemblea non ha facoltà di scegliere con quale riserva coprire la perdita - se non nell'ambito di riserve con ugual grado di vincolo - ma deve seguire un ordine ben preciso (prima le riserve facoltative, quindi quelle statutarie ed infine la riserva legale).

In caso poi di imputazione a capitale, è opinione comune che tale aumento sia da considerarsi gratuito ex art. 2442 c.c., perlomeno quando si tratti di versamenti non condizionati espressamente alla effettiva deliberazione da parte della società e cioè si tratti di versamenti "in conto capitale" e non "in conto futuro aumento capitale"; da ciò deriva, a mio avviso, una importante conseguenza di ordine pratico. Vista anche la mutata disciplina fiscale, che non richiede più la proporzionalità dei versamenti, può infatti avvenire che un aumento del tipo suddetto avvenga utilizzando fondi costituiti con versamenti spontanei operati soltanto da alcuni dei soci od anche da tut-

ti ma in misura non proporzionale. Si può concordare con la dottrina che ritiene che in tal caso non si realizzi comunque una liberalità a favore della società o di (altri) soci poichè il socio che ha versato o ha versato in misura maggiore "ha sempre l'aspettativa dei vantaggi (in termini di utili e di quota di liquidazione) che possono derivare dall'operazione": resta comunque all'operatore notaio il compito di rappresentare esattamente alle parti le conseguenze di un aumento siffatto (vedi anche in seguito in tema di donazione indiretta).

Quanto ai finanziamenti, nel caso di riduzione per perdite, l'utilizzo dei finanziamenti, seppur con modalità diverse, mi sembra riconducibile ad uno schema unico: rinuncia dei soci al rimborso del credito e contestuale utilizzo dei relativi importi a copertura delle perdite. Più precisamente, si possono individuare tre momenti distinti: 1) l'accordo solutorio del contratto di finanziamento mediante scambio di corrispondenza tra la società ed i soci; 2) il conseguente rimborso dell'importo del finanziamento; 3) il contestuale versamento a titolo di copertura perdite dell'importo medesimo.

La relativa deliberazione assembleare avrà per oggetto il ripiano delle perdite mediante versamento da parte dei soci accompagnato, a seconda dei casi, dal preventivo utilizzo delle eventuali riserve e dall'azzeramento del capitale.

La circolare ministeriale n. 42 del 20 dicembre 1993, che pretende di fornire una interpretazione autentica - ed addirittura retroattiva - della nota II all'art. 4 della parte prima della tariffa allegata alla legge di registro, impone la tassazione dei ripiani di perdite attuati mediante conferimento per la parte che supera l'importo originario del capitale. Pertanto, secondo tale circolare, l'importo originario del capitale assume funzione di limite assoluto alla non tassabilità e quindi divengono soggetti ad imposta (nella misura dell'1%) sia i versamenti diretti a titolo di copertura perdite per la parte che eccede il capitale originario, sia gli aumenti successivi alla prima ricostituzione nel caso di operazioni "a fisarmonica".

E' evidente l'innovazione - in peggio - rispetto alle precedenti circolari n. 6 del 31 gennaio 1990 e n. 57 dell'8 ottobre 1992.

Questo radicale cambiamento di opinione da parte dell'amministrazione finanziaria interessa direttamente il tema trattato, poichè il versamento a titolo di copertura perdite degli importi rivenienti da finanziamenti comporta pur sempre un conferimento.

La circolare n. 42 è criticabile per diversi motivi.

Primo: è assurdo, iniquo e controproducente tassare la copertura di perdite e quindi imporre un costo ulteriore a chi vuole riportare la propria impresa in bonis; tale tassazione finisce per rappresentare un elemento in più per convincere l'imprenditore a cessare la propria attività.

Franca mente non trovo termini appropriati per commentare - anche dal punto di vista della politica economica generale - l'operato di un'amministrazione così lontana ed estranea dalla realtà: poichè non mi permetta di dubitare della intelligenza di chi pensa, scrive e firma tali circolari, comincio a dubitare della mia.

Secondo: è errato ed illusorio pensare che in questo modo si colpiranno le operazioni fittizie e cioè i casi in cui la perdita viene creata unicamente per evitare imposizioni sul reddito. Sono ipotesi (possibili) che non cesseranno di esistere con la tassazione indiscriminata. L'evasione fiscale va combattuta con sistemi appropriati ed affatto diversi, senza stupide generalizzazioni; dovrebbe ormai esser chiaro a tutti che una nuova imposta non solo non spaventa l'evasore ma anzi, se manifestamente iniqua (come nel nostro caso), rappresenta un incentivo alla crescita del fenomeno che si vuole combattere.

Terzo: l'interpretazione imposta dalla circolare n. 42 non comporterà aumenti nel gettito. Infatti dal punto di vista strettamente fiscale è possibile comunque, ed in modo assolutamente lecito, ripianare perdite senza il pagamento di alcuna imposta di registro. A tal fine sono ad esempio sufficienti: a) il

versamento dell'importo occorrente a mezzo di finanziamento a tasso zero stipulato per corrispondenza; b) la remissione del debito effettuata dal socio/creditore con scrittura privata non autenticata.

Vista l'attuale interpretazione data all'art. 55 Testo unico dell'imposta sui redditi, operazioni siffatte non dovrebbero comportare neppure sopravvenienze soggette a tassazione diretta: sotto questo aspetto sarà comunque opportuno verificare le nostre opinioni con chi è più esperto in materia.

Quarto: le pretese ministeriali nascono da un presupposto privo di fondamento. Non trovo infatti convincente l'utilizzo dell'importo del capitale originario in funzione di limite di tassabilità (o meglio di non tassabilità).

A mio avviso, infatti:

a) si afferma una cosa ovvia se si sostiene che debba essere tassata quella eventuale eccedenza del capitale rispetto alla sua misura originaria che risulti dopo che, con qualsiasi tecnica, si sia provveduto al ripiano di perdite: ciò in quanto, tanto fiscalmente che civilisticamente, tale eccedenza rappresenta un aumento del capitale.

b) dalla interpretazione letterale della nota II all'art. 4 non risulta invece che l'importo originario del capitale abbia alcuna funzione di limite, funzione piuttosto riconosciuta all'ammontare della riduzione ("... non sono soggetti all'imposta, fino a concorrenza dell'ammontare della riduzione, i conferimenti in denaro relativi all'aumento di capitale contemporaneamente deliberato"). In presenza di capitale 100 e perdite 700, qual è "l'ammontare della riduzione" e qual è l'importo dei conferimenti in denaro non soggetti ad imposta?

Se giuridicamente fosse lecito coprire le perdite aumentando il capitale per un importo pari a quello delle perdite e quindi ridurlo, non v'è dubbio che ammontare delle perdite e importo dei conferimenti coinciderebbero sempre (nell'esempio fatto sono entrambi uguali a 700): ma in realtà coincidono anche se si rispetta la procedura prevista dall'art. 2447 c.c.

Infatti se riduco il capitale (riduzione = 100) e quindi lo aumento a 700 per ridurlo infine a 100 (riduzione = 600) l'ammontare della riduzione è 700 (100 + 600), esattamente pari a quello del conferimento.

La funzione del capitale originario come limite alla non tassabilità, enunciata dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 2007 del 24 giugno 1988, fatta propria dalla Avvocatura dello Stato e quindi dal Ministero delle Finanze, non trova alcun argomento nella lettera della legge.

Nè trova a mio avviso maggiori giustificazioni nell'esame combinato del comma II dell'art. 4 con il comma I del medesimo articolo. E' vero infatti, come sostiene l'avvocatura, che il comma I assoggetta a tassazione qualsiasi conferimento, anche a fondo perduto e quindi anche quelli effettuati per copertura di perdite, ma da ciò non discende affatto che l'importo del capitale originario sia il limite alla intassabilità dei conferimenti a titolo di copertura perdite.

In realtà la tesi della amministrazione è costretta a questo "escamotage" per poter attribuire un senso al comma II, che perderebbe ogni significato se si portasse alle estreme conseguenze la lettura comparata del comma stesso con il comma I: se infatti sono tassabili tutti i conferimenti, anche quelli a titolo di copertura perdite, non si spiega l'esistenza del II comma.

Ma l'artificio non è convincente.

Mi sembra piuttosto che i due commi in esame disciplinino delle ipotesi del tutto diverse: ricade nella previsione del comma I il conferimento in denaro mediante il quale si crea una riserva, anche se la stessa in futuro potrà servire per sanare eventuali perdite, mentre il comma II riguarda i conferimenti in denaro mediante i quali si coprono direttamente (contestualmente) perdite emergenti da un bilancio approvato.

Anche se si tratta in ambedue i casi di conferimento, si può ben ammettere e giustificare la non tassabilità prevista dal II comma senza contraddire il I; è sufficiente infatti interpretare il collegamento tra i due commi come un normale rapporto tra regola ed eccezione.

Dalla interpretazione letterale della norma ed in forza di un procedimento logico corretto - senza necessità di inventare limiti non previsti - discende che i particolari conferimenti contemplati dal II comma sono intassabili purchè: a) il loro ammontare non sia complessivamente superiore alla riduzione; b) l'aumento del capitale sia deliberato contestualmente al conferimento; c) effettuato il ripiano perdite, il capitale non risulti superiore a quello originario.

Nel momento in cui scrivo non si conosce ancora l'atteggiamento degli uffici del registro; in caso applicassero immediatamente la citata circolare, ritengo possibili due comportamenti:

1) La deliberazione assembleare, strutturata prudenzialmente in modo da non superare l'importo originario del capitale, ha per contenuto la nota serie di aumenti e riduzioni in numero sufficiente alla copertura della perdita. Prevede inoltre l'immediata esecuzione della delibera ed a tal fine sarà cura del presidente dell'assemblea dare atto che i soci procedono alla esecuzione stessa mediante remissione alla società dei debiti derivanti dai contratti di finanziamento precedentemente stipulati secondo le modalità sopra indicate. In tal modo, con la dovuta proprietà di linguaggio, potrà essere evitato qualsiasi conferimento e l'imposta risulterà limitata allo 0,50%.

2) Assoggettare sempre la deliberazione assembleare, comunque formulata, ad imposta fissa, trattandosi di atto soggetto ad omologazione; decorso il termine di venti giorni dal ricevimento del biglietto di cancelleria (e sperando che nel frattempo l'ufficio restituisca l'originale) il notaio potrà resistere ad eventuali ulteriori pretese. Sarà sicuramente opportuno concordare preventivamente con il cliente la strada da seguire e non dimenticare che l'imposta è principale.

Passando ora al caso dell'aumento del capitale, lo schema normale è rappresentato dall'utilizzo del finanziamento per la sottoscrizione e liberazione dell'aumento. A ben vedere si tratta di compensare il credito (da finanziamento) con il debito (derivante dal negozio di sottoscrizione); non esiste quindi conferimento del credito del socio e non trova applicazione l'art. 2343 c.c. Per navigare in acque comunque più tranquille e per evitare che la rinuncia dei soci possa essere tassata come sopravvenienza attiva in capo alla società, si potrà adottare una procedura analoga a quella illustrata nel caso di riduzione: l'aumento potrà ugualmente avere esecuzione contestuale alla delibera purchè le operazioni di rimborso e versamento risultino effettuate in pari data: tali operazioni potranno essere opportunamente documentate con ordinativi o contabili bancarie.

##### 5) Versamenti, finanziamenti e donazione indiretta

La fattispecie pratica considerata è la seguente: A, genitore di B e C, possiede l'intero capitale della società di famiglia. A, imprenditore da molti anni, desidera trasferire la società ai figli, ma questi ultimi non hanno reddito sufficiente per acquistarla. Viene costituita una nuova società, con capitale minimo, di cui A è titolare per l'1% ed i figli per il 99%, quindi A versa (in conto aumento capitale o tramite finanziamento) quanto sufficiente ad acquistare la sua partecipazione nella società originaria: il capitale della nuova società viene aumentato gratuitamente (mediante passaggio a capitale della riserva e aumento o mediante remissione del debito) e dell'aumento beneficiano proporzionalmente tutti i soci, e quindi soprattutto i figli, titolari del 99%.

Segue infine l'acquisto da parte della nuova società della partecipazione di A nel capitale della società originaria e, se si vuole, l'incorporazione di quest'ultima nella prima.

Certo al medesimo risultato è possibile pervenire anche in modi e con strumenti diversi. La procedura sopra indicata ha però il pregio di essere poco appariscente e di avere costi fiscali contenuti.

Devono però essere affrontati due aspetti: a) quello giuridico; b) quello fiscale.



Sub. a) è doveroso chiedersi se l'intento liberale del genitore realizzi una donazione, quale ne sia l'oggetto e se il negozio è diretto od indiretto.

Ricordo brevemente che dottrina e giurisprudenza, nelle più frequenti ipotesi con oggetto immobiliare, distinguono il caso della intestazione a nome altrui di immobili acquistati con denaro proprio, dal caso di consegna del denaro da genitore a figlio con conseguente acquisto dell'immobile da parte di quest'ultimo.

Nel primo caso siamo certamente in presenza di una donazione indiretta che, a seconda dell'atteggiarsi delle fattispecie concrete, avrà per oggetto il denaro o l'immobile; nel secondo caso la donazione è diretta ed ha per oggetto il denaro.

Ricordato ancora che la donazione indiretta ha la forma del negozio mezzo, e quindi ha forma libera, mi sembra che il caso considerato all'inizio di questo paragrafo dia sempre luogo ad una donazione indiretta: sulla scorta delle più recenti decisioni della Suprema Corte in materia immobiliare, è inoltre da ritenere che oggetto di tale donazione indiretta sia la quota di partecipazione e non il denaro versato dal genitore, poichè ciò di cui si arricchisce il patrimonio del figlio e di cui viene correlativamente spogliato il genitore è la partecipazione e non il denaro utilizzato per acquistarla.

Quello che ritengo importante rilevare è che, attesa l'applicabilità alle donazioni indirette delle "norme materiali" previste per la donazione tipica (v. art. 809 c.c.), è opportuno indagare la esatta volontà delle parti poichè non è davvero senza conseguenze costruire il negozio indiretto in modo che ne sia oggetto il denaro piuttosto che la partecipazione sociale. Saranno infatti del tutto differenti la riunione fittizia (art. 556), la imputazione ex se (art. 564, secondo comma) e la collazione (art. 737).

Sub. b) la nuova formulazione degli articoli 1, I° comma, e 58, punto 5, del vigente T.U. sull'imposta di successione e donazione è un buon esempio dello stato di allucinazione in cui continua a versare il legislatore fiscale. Non ritengo peraltro che le donazioni indirette, realizzate mediante versamenti o finanziamenti, siano riconducibili alle altre liberalità tra vivi, di cui all'art. 1, o agli atti di liberalità tra vivi diversi dalla donazione, di cui all'art. 58.

Infatti la forma resta quella del negozio mezzo ed in entrambi i casi si tratta di negozi con forma tipica propria per i quali è stabilita, come si è visto, una specifica tassazione.

La liberalità resta confinata nel campo dei motivi, a mio avviso ininfluenti sotto l'aspetto fiscale almeno sino a quando non saranno emanate norme precise in tema di elusione.

Certo è opportuno richiamare l'attenzione delle parti e del notaio anche su questi aspetti, in particolar modo nei casi in cui attraverso il versamento ed il finanziamento si possa ravvisare una donazione diretta del denaro (v. sopra).

#### 6) Versamenti, finanziamenti e cessione della partecipazione

La recente legge Mancino rende di attualità i collegamenti tra versamenti, finanziamenti e cessione della partecipazione. Anche sotto questo aspetto vanno considerati separatamente gli apporti dai finanziamenti.

In generale si deve ritenere che la cessione della partecipazione comprenda automaticamente, e cioè senza la necessità di ulteriori manifestazioni di volontà, anche la cessione di quanto dal cedente versato nella società come apporto: i versamenti in conto capitale hanno natura di riserva e le quote oggetto di cessione rappresentano una frazione di tutto il patrimonio sociale, incluse le riserve.

A soluzione opposta si perviene, a mio avviso, nel caso di finanziamento: stipulato il relativo contratto, il socio diviene titolare nei confronti della società di un diritto di credito, soggetto a forma propria di trasferimento; nè può essere sempre presunta la volontà di cedere il credito unitamente alla quota.

Se, anche dal punto di vista fiscale, la cessione non presenta particolari problemi (può infatti avvenire per corrispondenza) dobbiamo però onestamente ammettere che molti dei contratti di cessione di quote redatti dai notai non contengono alcuna indicazione in merito alla presenza di eventuali finanziamenti ed al trasferimento dei relativi crediti. Questo aspetto non può essere trascurato, nè opera correttamente il notaio che ometta di indagare la volontà delle parti in proposito: oltretutto si tratta di un accertamento banale, che comporta (al massimo) l'esame dell'ultimo bilancio ed una dichiarazione da parte del cedente circa la sussistenza o l'insussistenza di crediti da finanziamento. La trascuratezza del notaio può invece comportare che, avvenuta la cessione, il cedente (non più socio) chieda alla società il rimborso del credito facendo leva sulla carenza del contratto di cessione.

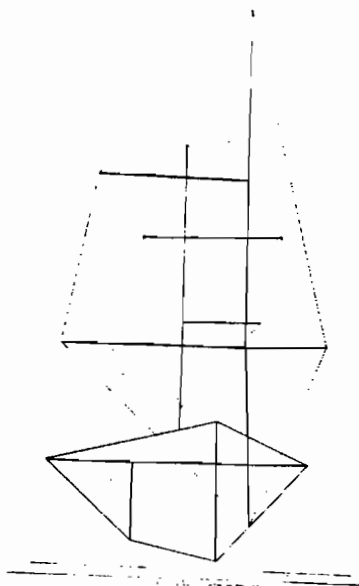
Per risolvere ogni eventuale questione possono bastare accorgimenti banali: ad esempio: l'inserimento nel contratto "standard" di una clausola che preveda che, unitamente alla quota trasferita, si intendono ceduti tutti i crediti eventualmente vantati dal cedente nei confronti della società, ovvero la previsione negli statuti e nei contratti sociali di un patto che preveda l'intrasferibilità di tali crediti separatamente dalla quota e la presunzione del loro trasferimento unitamente ad essa.

#### 7) Conversione di versamenti in finanziamenti e viceversa

Va sottolineato l'elevato grado di pericolosità di simili operazioni.

In particolare, nel caso di trasformazione di versamenti in finanziamenti può essere ravvisata una responsabilità degli amministratori (anche a sensi dell'art. 2409 c.c.) per il mancato rispetto delle norme che tutelano le riserve: va anche ricordato che, secondo alcuni autori, la disciplina applicabile ai versamenti - una volta effettuati - è addirittura quella propria del capitale, per cui il rimborso (che logicamente precede la conversione dell'apporto in finanziamento) potrebbe configurarsi come indebita riduzione del capitale stesso.

Massimo Caspani - notaio in Como



## *S.R.L. UNIPERSONALE: CONTRATTI TRA LE SOCIETÀ E L'UNICO SOCIO*



Questo scritto è stato tratto dalla relazione svolta a Napoli il 10 dicembre 1993 dal notaio Pasquale Macchiarelli nell'ambito dell'incontro-dibattito sul tema "Società a responsabilità limitata unipersonale".



L'art. 2490 bis c.c. (introdotto dall'art. 6 del D. lgs. 3/3/1993, n. 88) prescrive che i contratti tra la società e l'unico socio o le operazioni a favore dell'unico socio devono (anche quando non è stata attuata la pubblicità di cui all'art. 2475 bis c.c.) essere trascritti nel libro indicato nel n. 3 del 1° comma dell'art. 2490 c.c. (libro delle adunanze e delle deliberazioni del consiglio di amministrazione, che la s.r.l. unipersonale dovrebbe tenere anche quando essa non abbia il consiglio di amministrazione, ma l'amministratore unico) oppure devono risultare da atto scritto.

La ratio della norma sembra (1) quella di far emergere attraverso l'imposizione di oneri di forma i rapporti intercorrenti tra la società e l'unico socio, rapporti che - dovendo comunque essere "documentati" - restano sottoposti a più efficaci possibilità di verifica e di controllo.

La norma trova preciso riscontro nell'art. 5 della XII Direttiva CEE (21 dicembre 1989, n. 89/667), che però prevede "oneri di forma" per i soli contratti posti in essere tra "il socio unico e la società che egli rappresenta". Il nostro legislatore invece - confermando così le sue preoccupazioni in ordine alla pericolosità e insidiosità insite nella società in oggetto - estende la prescrizione dei cennati "oneri di forma" anche alle "operazioni a favore dell'unico socio".

La norma in esame non è certamente di felice formulazione e conseguentemente di facile lettura.

Innanzitutto è da sottolineare che non è ben chiaro in che cosa consistano le operazioni a favore dell'unico socio: si potrebbe pensare agli atti unilaterali di rinuncia di diritti vantati dalla società nei confronti del socio ovvero alla stipulazione di contratti a favore di terzo tra società e soggetto estraneo che vedono il socio nella posizione di terzo beneficiario; si potrebbe ancora pensare alla prestazione di garanzie nei confronti di terzi per debiti del socio (non amministratore: vedi art. 2624 c.c.); si potrebbe forse ritenere che, al fine di maggiore trasparenza, la norma intenda riferirsi anche ai meri atti di adempimento (es. pagamenti) di obbligazioni nei confronti del socio (2).

Non è inoltre ben chiara neanche la portata della norma allorchè richiede che contratti ed operazioni debbano risultare da atto scritto sia pure in alternativa alla trascrizione nei libri sociali.

La norma - come è stato giustamente osservato (3) - richiedendo o la "tra-

scrizione" dell'atto o che lo stesso risulti da atto scritto, sembra restare incerta tra il riferimento a funzioni di pubblicità ed il riferimento a funzioni di forma e quindi, in un certo qual modo, tra opponibilità ed invalidità.

Sembra da escludere che parlando di "trascrizione" la norma in oggetto voglia riferirsi ad un criterio di pubblicità in senso tecnico: si tratterebbe in ogni caso di una pubblicità anomala visto che i terzi non hanno alcun diritto di esaminare i libri sociali e tantomeno il libro delle adunanze e delle deliberazioni del consiglio di amministrazione, che di regola neanche il socio può verificare; infatti, oltre agli amministratori a cura dei quali tale libro è tenuto (art. 2490, 2° comma, c.c.), solo i Sindaci (e la società di revisione - art. 1 D.P.R. 31/3/1975, n. 136) possono consultarlo, ma non lo stesso socio, salvo che la società stessa sia priva del Collegio Sindacale (cfr. art. 2489 c.c.) (4).

Ma neanche la tradizionale distinzione tra forma "ad substantiam" e forma "ad probationem" è di molto aiuto nella interpretazione della norma di cui all'art. 2490 bis c.c.. Infatti, se non sembra esatto ritenere che la norma in esame abbia voluto imporre la forma scritta "ab substantiam" per ogni contratto tra socio e società (ed in tal caso l'espressione "trascritti" non dovrebbe essere intesa nel senso di una pubblicità sia pure anomala, ma nel senso di "redatti e sottoscritti" sul libro), non appare nemmeno utile per valutare la portata della norma in esame far riferimento al concetto di forma "ad probationem", visto che il legislatore non sembra tanto preoccuparsi del futuro processo e del relativo regime probatorio, quanto della concreta attuale pericolosità della situazione (5).

Sembra più utile rifarsi al concetto di forma "integrativa ad regularitatem", individuata da autorevole dottrina (6) come categoria intermedia tra le due suddette categorie tradizionali. Pertanto, se nell'ipotesi prevista dall'art. 2490 bis c.c. l'atto non viene "trascritto" o "non risulta" da atto scritto, esso, pur essendo valido (sempre che per il suo contenuto non sia già richiesta una determinata forma), potrebbe essere inefficace per la società ovvero inopponibile ai terzi creditori o aventi causa dalla società, perchè questa può recepire l'atto con piena efficacia solo se rivestito della forma "integrativa ad regularitatem" di cui all'art. 2490 bis c.c. (7).

La norma in oggetto disciplina in sostanza un'ipotesi tipica di conflitto di interessi se non addirittura di contratto con se stesso, ma non risolve con sufficiente chiarezza il problema dei rapporti tra socio e società ed anzi pone l'ulteriore problema dell'applicabilità alla s.r.l. unipersonale di altre norme che pure prevedono e disciplinano ipotesi di conflitto di interessi, ed in particolare degli artt. 2373 c.c. (per il conflitto di interessi tra società e socio) e 2391 c.c. (per il conflitto di interessi tra società ed amministratore) e 2631 c.c. (per la grave sanzione di carattere penale che si ricollega alla violazione del divieto di cui all'art. 2391 c.c.).

La soluzione dei suesposti problemi dipende notevolmente dalla concezione che si accolga di interesse sociale.

Le varie teorie espresse sull'argomento possono in sostanza ricondursi a due orientamenti fondamentali:

- la concezione contrattualistica (prevalente in dottrina) secondo cui il detto interesse va identificato esclusivamente con quello, obiettivo ed astratto, comune dei soci in quanto tali in relazione allo scopo sociale;

- la concezione istituzionalistica (prevalente in giurisprudenza) secondo cui il detto interesse va identificato in un interesse autonomo dell'impresa superiore e distinto da quello comune di tutti i soci, o meglio nell'interesse superiore dell'efficienza dell'impresa.

Pertanto, se si segue la teoria istituzionalistica che ritiene configurabile un conflitto di interessi tra società e tutti i soci, sarà parimenti configurabile un conflitto di interessi tra società ed unico socio. Conseguentemente è stato ritenuto (8) che le norme di cui ai citati artt. 2373 c.c., 2391 c.c. e 2631 c.c. siano comunque applicabili alla s.r.l. con unico socio e che

l'art. 2490 bis c.c. non abbia inteso derogarvi: di conseguenza il socio operante in sede assembleare non può deliberare in conflitto di interessi con la società e, in quanto amministratore operante verso l'esterno con i terzi, deve astenersi da atti che configurino conflitto di interessi con la società così come deve astenersi dal deliberare qualora membro di un consiglio di amministrazione.

Se invece si segue la teoria contrattualistica, dovrà ammettersi che nella società con unico socio non può aversi conflitto di interessi tra socio e società perchè l'interesse sociale si identifica necessariamente e sempre con l'interesse del suo unico socio. E' stato infatti sostenuto (9) che la mancanza della pluralità di soci determina il venir meno della possibilità di situazioni di conflitto di interessi, per cui nella società con unico socio non troverà applicazione la normativa relativa a detto conflitto. E tale conclusione, si noti, è stata ritenuta valevole non soltanto quanto al conflitto di interessi in assemblea (cioè all'art. 2373 c.c.), ma anche al conflitto di interessi in consiglio di amministrazione (cioè agli artt. 2391 e 2631 c.c.). Sembra preferibile quest'ultima teoria, in quanto, seguendo le conclusioni cui porta la teoria istituzionalistica, verrebbe di fatto ad essere notevolmente limitata la portata dell'art. 2490 bis c.c., soprattutto nell'ipotesi (in pratica più ricorrente) in cui unico socio ed amministratore della società siano la stessa persona, che potrebbe trovarsi di volta in volta sostanzialmente impossibilitata ad agire in forza del divieto posto dall'art. 2373 c.c. o dall'art. 2391 c.c.. Questa conclusione sembra inconciliabile con la ratio e la finalità complessiva di tutta la normativa sulla s.r.l. unipersonale che, nell'offrire all'imprenditore individuale un mezzo per operare in regime di responsabilità limitata, imponendogli vincoli e cautele, non ha certo inteso limitarlo nelle sue scelte e nella sua concreta operatività al punto tale da rendere il nuovo strumento giuridico inadeguato alle concrete esigenze operative ed economiche dell'impresa stessa. C'è anche da osservare che affermare l'inapplicabilità delle suindicate norme non vuol dire che il socio unico-amministratore possa agire in completo dispregio dell'interesse sociale e dei creditori sociali, i quali restano in ogni caso tutelati dall'art. 2394 c.c. che prevede la responsabilità degli amministratori per l'inosservanza degli obblighi inerenti alla conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.

In particolare, per capire l'importanza che ha il seguire l'una o l'altra delle suesposte teorie, può essere utile rapportarsi ad una fattispecie nella quale può essere coinvolto anche il notaio. Pensiamo ad un contratto di compravendita immobiliare da stipularsi tra l'unico socio e la società di cui egli sia anche amministratore unico. Se si ritiene che anche nella s.r.l. unipersonale può sussistere conflitto di interessi tra l'unico socio e la società, con conseguente applicabilità degli artt. 2373 e 2391 c.c., non saranno però praticabili i rimedi ai quali normalmente si ricorre nelle società pluripersonali per superare il conflitto di interessi. Infatti nelle società pluripersonali in tali ipotesi l'amministratore unico - ai sensi dell'art. 2364 c.c. - chiederà all'assemblea di deliberare sull'atto da compiersi chiedendo altresì di essere espressamente autorizzato al suo compimento ed astenendosi dal voto in sede di delibera. Tale rimedio non sarà praticabile nell'ipotesi di s.r.l. unipersonale se si ritiene sussistente il cennato conflitto perchè in tal caso l'unico socio dovrà astenersi dal voto in sede di delibera (art. 2364, 1° comma, n. 4) e quindi in pratica non potrà aversi alcuna delibera assembleare. Nè d'altronde si intravedono altri strumenti tecnici che permettano di superare il prospettato conflitto.

Se invece si segue - come riteniamo preferibile - l'orientamento in linea con la teoria contrattualistica, vale a dire l'orientamento che ritiene inconcepibile il conflitto di interessi nella s.r.l. con unico socio, il prospettato contratto potrà essere stipulato senza necessità di alcuna preventiva (peraltro impossibile) delibera assembleare e senza rischio per il notaio di incorrere nelle sanzioni previste per aver rogato atti ai quali intervengono sog-

getti non debitamente autorizzati ovvero atti annullabili.

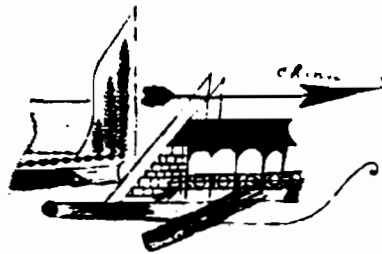
L'interpretazione meno rigorosa da noi accolta porta quindi alla conclusione che l'unico requisito richiesto dal legislatore per il compimento di contratti tra la società e l'unico socio è che il contratto sia trascritto nel libro delle adunanze e delle deliberazioni del consiglio di amministrazione ovvero risulti da atto scritto.

In conclusione si potrebbe addirittura arrivare a sostenere che l'art. 2490 bis c.c. introduca una nuova ipotesi di ammissibilità di contratto con se stesso accanto a quelle già previste dall'art. 1395 c.c., e precisamente una ipotesi di contratto con se stesso legislativamente autorizzato.

Pasquale Macchiarelli, notaio in Casalnuovo di Napoli

#### NOTE

- (1) Kustermann, "Osservazioni sulla s.r.l. unipersonale italiana", Le Società 1993, pag. 737.
- (2) Pitter, in Appendice 1993 Commentario Cian Trabucchi, Padova, pag. 159.
- (3) Kustermann, op. cit. pag. 735.
- (4) Kustermann, op. cit. pag. 735.
- (5) Kustermann, op. cit. pag. 735.
- (6) Giorgianni, Voce "Forma degli atti (Dir. Priv.)" in Enc. Dir., vol. 17, Milano 1968, pag. 998 ss.
- (7) Kustermann, op. cit. pag. 738.
- (8) Pitter, op. cit.
- (9) Cfr. (anche se con riferimento all'ipotesi di s.p.a. con unico azionista) Scotti Camuzzi, "L'unico azionista", Trattato delle Società per Azioni diretto da G.E. Colombo e G.B. Portale, Vol. 2, Torino 1991, pag. 780. Enc. Dir., vol. 17, Milano 1968, pag. 998 ss.



## *ASPETTANDO IL REGISTRO DELLE IMPRESE*

### INTRODUZIONE:

Nell'ultimo scorcio di legislatura, il Parlamento ha approvato il testo di legge delega che, nel ribadire l'istituzione del Registro delle Imprese, sancita, già nel 1942, dagli articoli 2188 e seguenti del codice civile, ne fissa la sede presso le camere di commercio, e ne allarga il campo operativo, prevedendo l'iscrizione in sezioni speciali anche dei piccoli imprenditori, delle imprese artigiane, delle società semplici e delle imprese agricole.

La natura di "legge delega" del provvedimento induce ad affrontare le problematiche connesse alla istituzione del Registro delle Imprese, nell'ottica di consentire alla categoria dei notai, direttamente impegnata nell'espletamento delle procedure che ne conseguono, di offrire un contributo di idee ed esperienze, tale da evitare l'ulteriore impantanarsi del sistema di attuazione.

Il tema, inoltre, diventa di attualità, alla luce delle disfunzioni che ha causato il sistema di deposito degli atti "relativi alla tenuta del registro delle imprese" presso il c.d. "SPORTELLO UNICO", instaurato dal decreto legge 15 gennaio 1993, n. 6, convertito con modificazioni in legge 17 marzo 1993, n. 63, disfunzioni ulteriormente accentuate dall'entrata in vigore della legge n. 310/1993 (c.d. legge Mancino), che, novellando l'articolo 2556 del codice civile, ha esteso anche agli atti relativi al trasferimento di aziende l'obbligo del deposito nel registro delle imprese (recte, in regime transitorio "sportello unico"), a cura del notaio rogante o autenticante.

L'introduzione del deposito indiretto degli atti, che vede sempre come destinataria finale la cancelleria commerciale del tribunale territorialmente competente, ma per il tramite delle camere di commercio, è stato, infatti, il primo passo del legislatore verso l'attuazione del Registro delle Imprese, di cui rappresenta una fase preparatoria, la cui durata avrebbe dovuto essere molto limitata nel tempo.

Essa si inserisce, inoltre, nella attuale linea di tendenza dell'intero sistema giuridico-amministrativo, volto alla semplificazione degli adempimenti di carattere formale.

Nell'era dell'informatizzazione, infatti, come sul piano dell'attività immobiliare ci si avvia alla stesura di un unico modello che dovrà fondere in sé le funzioni ed assolvere gli oneri a cui sono ora rispettivamente preposti il modello 69, la nota di trascrizione e la nota di voltura, così, in materia commerciale, la funzione di pubblicità e censimento anagrafico rispettivamente assolte dal deposito presso la cancelleria commerciale e dall'iscrizione nel registro ditte delle C.C.I.A.A. saranno fuse nell'unica formalità di iscrizione nel registro delle imprese.

Il ritardo nell'attivazione di quest'ultimo, quindi, laddove si ponesse effettivamente in questa ottica, sarebbe compensato dal vantaggio pratico di coincidere temporalmente con l'informatizzazione dei pubblici servizi, venendo, così, ad essere varato con modalità di acquisizione automatica e successiva consultazione e certificazione in tempo reale.

In realtà, il tenore della legge delega, approvata dal Parlamento e la tipologia stessa del provvedimento adottato gettano ombre sulle aspettative degli operatori del settore, che, pur dopo mezzo secolo di indugi, rischiano di venire disattese.

Il testo della legge delega è, infatti, per sua natura, di carattere squisitamente programmatico e finisce, in pratica, soltanto con l'instaurare quello che definiremo un "REGIME TRANSITORIO BIS", che va ad incardinarsi sul siste-

ma tralazio dello "Sportello Unico", il quale, configurato come "FASE PREPARATORIA", di portata temporale limitata, risulta di contenuti scarni, e del tutto privo di norme che ne regolamentino l'attuazione.

#### INQUADRAMENTO DEL PROBLEMA:

Il registro delle imprese, come è noto, è stato concepito dal legislatore del 1942 come istituzione volta ad assolvere la funzione di pubblicità per tutti gli atti e i fatti giuridicamente rilevanti nella gestione di un'impresa, in qualunque forma svolta.

La mancata applicazione della previsione codicistica ha dato luogo al consolidarsi del regime transitorio di cui agli articoli da 99 a 101 delle disposizioni di attuazione, da cui è derivata una anomalia del sistema, in quanto si è tralasciato di disciplinare, sia pure in via di approssimazione, la pubblicità delle imprese individuali e degli enti pubblici che svolgano attività commerciale.

Anomalia che, in attesa di essere sanata in via definitiva con l'avvio del Registro delle Imprese, si intendeva già attenuare con l'attuale fase preparatoria, correlata, anche, alla novella del codice civile in materia di azienda.

In questo contesto, l'inserimento del deposito indiretto degli atti si poneva in rapporto funzionale rispetto all'intento del legislatore, poi esplicitato nella legge, di fissare presso le camere di commercio la sede dell'Ufficio del Registro delle Imprese, al fine di utilizzarne tutta la rete organizzativa, il materiale e i dati gestiti da tali strutture.

Tale scelta va condivisa.

Si è dimostrata, viceversa, frettolosa ed imprudente l'opzione per il sistema del c.d. "Sportello Unico".

La funzione meramente strumentale della camera di commercio in tale fase, infatti, e l'assenza di una disciplina unitaria ed organica ha indotto i funzionari di tale ente a guardare con fastidio all'iniziativa.

La diretta conseguenza di tale atteggiamento è duplice:

a) in primo luogo, in molte parti del territorio nazionale, la stessa non è ancora operativa;

b) nelle Province in cui, viceversa, lo "Sportello Unico" è già stato istituito, si è dato luogo ad una frammentazione di modalità operative e di "arrangamenti", che si traducono in mancanza di omogeneità, incertezza per utenti ed operatori e disservizio.

Fatte salve poche eccezioni, infatti, non si è avuta dalle camere di commercio una adeguata risposta organizzativa, quale la creazione di un ufficio specifico con distacco di personale abilitato a questo nuovo compito, che, viceversa, viene spesso considerato "diminutivo" rispetto al ruolo tipico dell'ente.

L'aspetto che maggiormente preoccupa, soprattutto in considerazione del fatto che lo "sportello unico", da semplice fase preparatoria, è diventato esso stesso strumento attuativo del secondo regime transitorio, è la mancanza di uniformità nel territorio nazionale, che si riscontra addirittura nell'ambito della competenza di una stessa Corte d'Appello.

E' in stridente contrasto con quella che doveva essere una scelta di snellimento, modernità ed efficienza il disagio in cui versa l'operatore del settore che, accingendosi ad espletare un adempimento al di fuori del proprio abituale ambito territoriale, deve preoccuparsi di trovare un proprio "referente" sul posto, per assumere informazioni circa il procedimento adottato da quella singola camera di commercio.

D'altra parte, tutto ciò si inserisce nel generale panorama di incertezza e difformità di soluzioni, già riscontrato circa i versamenti di concessioni governative ed imposta di bollo, prima, e adesso addirittura rilevabile anche in sede di applicazione della "legge Mancino", che viceversa sembrava non dare luogo a grossi problemi interpretativi.

In relazione a tale ultimo punto, infatti, si è potuto rilevare che la formulazione del testo del primo comma dell'articolo 2556 del codice civile, là



dove parla di "imprese soggette a registrazione", coordinata con l'articolo 100 delle disposizioni di attuazione, che rimane comunque in vigore fino all'avvio del registro delle imprese, ha indotto alcuni Uffici a ritenere non immediatamente applicabile ed operativa la novella al secondo comma dell'articolo in esame, tanto nella prescrizione della forma che nell'obbligo di deposito degli atti di trasferimento di azienda.

In particolare, alcuni Uffici del Lazio, continuano ad accettare atti di cessione d'azienda redatti per scrittura privata, ritenendo che la dizione "imprese soggette a registrazione" non sia da collegare all'articolo 2195 c.c., bensì al 3° comma dell'articolo 100 delle disposizioni di attuazione.

#### CONCLUSIONI:

Le esposte considerazioni inducono ad alcune riflessioni di carattere generale.

Il continuo proliferare di leggi incomplete, talvolta lapidarie, che omettono di considerare i risvolti applicativi della materia che vanno a disciplinare, oltre a stravolgere, i principi su cui è incardinato il nostro sistema giuridico, quali la tutela dell'affidamento e la certezza del diritto, comporta un'ulteriore preoccupante conseguenza.

L'abdicazione da parte del legislatore al ruolo di fonte interpretativa per eccellenza dà spazio alle iniziative di chi dovrebbe limitarsi ad applicare la legge e non ad interpretarla.

Ciò mette in discussione la nozione stessa del concetto di norma giuridica, degradandola da "regola per una fattispecie astratta" valida per tutti, a soluzione di caso concreto suscettibile di diversa applicazione.

Questa allarmante tendenza trova mille esemplificazioni, ultima delle quali, in ordine di tempo, la legge n. 428 del 29 ottobre 1993 sulla prevenzione degli incendi dolosi, che, in sede di conversione, sancisce una nullità senza neanche preoccuparsi di stabilire un sistema di pubblicità del vincolo, o fissare un obbligo di certificazione a carico di un determinato ente.

Il Notariato non può limitarsi ad essere soltanto spettatore, sia pur critico, di tutto questo.

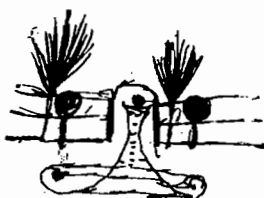
La centralità della funzione notarile rispetto a queste problematiche implica:

- il dovere di assumere iniziative sensibilizzando l'intera categoria al problema;

- il rifiuto di continuare ad agire, ciascuno come meglio può, con il solito spirito di adattamento.

Si ha, in altri termini, il dovere di contribuire ad ottimizzare un sistema che, se scoordinato ed inefficiente, si traduce inevitabilmente anche in una immagine negativa.

Valentina De Donato - Notaio in Grazzanise



## *VERBALI DI CONSTATAZIONE DELLO SVOLGIMENTO DI GARE D'APPALTO*

Recentemente, anche a seguito delle inchieste giudiziarie aventi ad oggetto i criteri di aggiudicazione dei pubblici appalti, alcuni enti pubblici ed alcuni enti privati concessionari di pubblici servizi hanno richiesto l'intervento notarile al fine di fornire maggiori garanzie di liceità e di trasparenza sullo svolgimento di alcune operazioni relative.

L'attività richiesta è di due tipi:

1) redazione di verbali di constatazione dello stato dei plichi spediti dai concorrenti all'ente organizzatore dell'appalto, contenenti la documentazione richiesta, nonché di constatazione del contenuto dei plichi stessi (detti plichi, con il relativo contenuto, vengono descritti e siglati indi restituiti all'ente appaltante);

2) redazione di verbali delle deliberazioni della Commissione Appalti dell'ente appaltante, in merito all'ammissione o all'esclusione (motivata) dei concorrenti, nonché in merito all'aggiudicazione della gara.

Tale attività merita una riflessione sia sotto il profilo dell'opportunità, sia sotto quello della liceità.

Sotto il primo aspetto, questa potrebbe essere per il notariato un'importante occasione per contribuire attivamente al risanamento della pubblica amministrazione e per promuovere l'immagine della nostra categoria.

I dati relativi ai primi mesi di attività sono significativi: le gare di appalto, le cui operazioni sono state verbalizzate da notai, hanno registrato una significativa diminuzione delle impugnazioni da parte dei concorrenti non aggiudicatari. Questo da un lato ci lusinga, perchè sta a significare che il notariato gode ancora di alta considerazione presso l'opinione pubblica (o per lo meno presso un certo ambiente imprenditoriale). D'altro lato, però, ci deve mettere in guardia: dobbiamo evitare di diventare uno "specchietto per le allodole", una presenza cioè che tranquillizza l'opinione pubblica, ma che in realtà svolge controlli solo marginali e di natura formale (si pensi ad analoghi casi di manifestazioni canore). Se così facessimo, tradiremmo la fiducia in noi riposta e rischieremo di uscire da questa vicenda con un'immagine compromessa.

I dubbi maggiori riguardano però il profilo della liceità dell'intervento notarile in un procedimento amministrativo.

Conosciamo lo sfavore con il quale la giurisprudenza tratta i casi di verbali di constatazione redatti fuori dalle fattispecie previste dalla legge.

Sembra difficile trovare appigli normativi favorevoli: la "autorità che presiede la gara" di cui alla legge 2/2/1973, n. 14 e lo "ufficiale rogante" di cui agli articoli 95 e seguenti del Regio Decreto 23/5/1924, n. 827 non sembrano equiparabili al notaio, in quanto diversa è la natura dei soggetti e diverse ne sono le mansioni.

Sono state fornite assicurazioni verbali sulla liceità di tali atti da parte della Procura della Repubblica di Milano e del Consiglio Notarile di Milano, ma senza approfondite motivazioni giuridiche. Adesso, dato anche l'allargarsi del fenomeno, occorre, quanto meno, un parere del Consiglio Nazionale del Notariato, che ci illumini sulla liceità di detti verbali e che ci dia direttive di comportamento e, dato l'interesse generale dell'argomento, sarebbe opportuno che detto parere venisse richiesto non da un singolo notaio, ma da un Consiglio Notarile o da un'Associazione Sindacale. In tempi brevi. E' un'occasione da non perdere per il notariato.

## QUALE GIUSTIZIA TRIBUTARIA?

Nel corso degli ultimi anni in questo periodico, ma anche altrove, alcuni di noi si sono assiduamente occupati della legge 7 agosto 1990, n. 241 (quella cosiddetta della trasparenza amministrativa) con varie e diverse intonazioni, ora di incredula speranza, ora di deluso sconforto, sempre di grande e motivato apprezzamento.

Da qualche tempo ormai non se n'è più parlato non già perchè la promessa attenta vigilanza sia venuta meno o si sia infiacchita o, peggio, sia subentrata una sorta di disinteresse all'argomento...

No certo: vero è che la fervida e autorevole, ancorchè sommessamente, operosità del ministro Cassese, succeduto al dicastero della Funzione Pubblica a predecessori di cui è bello misericordiosamente tacere, ha probabilmente fatto ritenere non più indispensabili turni di guardia troppo ravvicinati.

Per buona ventura accade che anche altri siano attenti e attivi su questo fronte e, al proposito, sul quotidiano IL SOLE-24 ORE del 13 gennaio 1994 Vittorio Italia dà conto di una serie di casi in cui il dettato di questa legge (particolarmente sull'obbligo di motivazione di ogni provvedimento amministrativo stabilito dall'art. 3) è stato sistematicamente disatteso o impoverito dalla più autorevole giurisprudenza amministrativa, talchè l'illustre autore si induce, con suggestiva immagine, alla malinconica constatazione che questa legge n. 241, come molte altre esistenti nel nostro Paese, sia come una bandiera senza vento e quindi stia lì appesa ma floscia e inosservata.

A tale breve rassegna merita di essere aggiunta, perchè sia anch'essa valutata con l'intransigente severità che merita, specie nell'ottica dell'obbligo di motivazione codificato dalla suddetta legge n. 241/1990, la decisione 4 maggio 1992, n. 920301 della sezione III della Commissione trib. di 2° grado di Roma (Pres. Bajardi, Rel. Moscarelli) apparsa in Boll. Trib. n. 5/1993, pag. 457, in materia di imposta di registro.

Ecco dunque la massima di ciò che quell'ineffabile magistratura tributaria romana ha saputo partorire (no: partorire è la soave generazione d'una tenera creatura, frutto di un atto d'amore, mentre questa decisione non è che un'immonda deiezione scaturita da un malessere viscerale):

**"L'obbligo della motivazione dell'avviso di accertamento di maggior valore deve ritenersi assolto ove l'ufficio finanziario indichi nell'atto di appello contro la decisione della Commissione tributaria di primo grado i motivi e i criteri di valutazione seguiti nell'accertamento ritenuto immotivato dalla decisione impugnata".**

Sono decisioni di questo genere che suscitano allarme e sconforto come è accaduto a Vittorio Italia che, dopo la bella immagine della bandiera che non sventola, significativamente conclude il suo scritto aggiungendo che "peraltro... le parole di una legge non possono essere considerate come farfalle svolazzanti. Le parole delle leggi dovrebbero avere la forza e il peso dei macigni, destinati a durare nel tempo, e quindi devono essere interpretate e applicate con un senso sacrale, senza che facciano sorgere quei dubbi che mettono in forse il baricentro del diritto e, conseguentemente, la certezza - necessaria alla speranza umana - della giustizia".

Vittorio Muggia

## *LA VARIABILE INDIPENDENTE*

Le vicende del signor "G", della "CARIPL0" e della "BNL" non possono essere sottaciute da un notariato attento.

Si sprecherebbe un'occasione propizia nel tentativo forse velleitario e romantico di raddrizzare una barca che fa acqua da troppe parti.

Riporto per chiarezza (e, per ora, in quanto unico disponibile) l'interrogatorio del signor "G" del 4 ottobre 1993 come si legge - virgolettato - sui quotidiani.

"Ho acquistato quest'appartamento (n.d.r. in Roma, via Tirso n.83) per la somma di lire 550.000.000 circa che ho pagato per lire 450.000.000 attraverso l'assunzione di un mutuo presso la Banca Monte dei Paschi di Roma e per lire 100.000.000 con uno o più assegni e comunque per un totale di lire 100.000.000 circa." I p.m. chiedono all'inquisito che cosa intenda per "circa". Di risposta: "Vi può essere una differenza di qualche decina di milioni, non oltre". Il signor "G" non sa che nelle mani dei p.m. c'è un preliminare datato 26.6.1991 (ritrovato in casa dalla Guardia di Finanza) sul quale risultava che il prezzo concordato per la vendita non era di lire 550.000.000 bensì di lire 1.500.000.000. I rappresentanti della legge si chiedono come mai la verità non sia emersa subito, ma la risposta del signor "G" è immediata: "Fino a oggi ho taciuto tale circostanza perchè il rogito notarile dell'appartamento era stato fatto a un prezzo inferiore rispetto a quello effettivo previsto nel contratto preliminare e quindi volevo evitare che per me e per il venditore ci fosse un'imposizione fiscale notevole per l'evasione delle tasse effettuata."

Da quanto inizialmente si legge non credo siano sostanzialmente diverse le vicende "CARIPL0" e "BNL" che in questi giorni stanno per essere sviscerate e che tuttavia già si sa che annoverano nei loro dossier svariate transazioni immobiliari al vaglio degli inquirenti.

Per il notariato la compravendita di immobili costituisce ormai uno stereotipo copione. Il valore delle alienazioni non corrisponde mai al valore reale di acquisizione.

Non molto tempo fa ho controfirmato la vendita di un appartamento che suppongo avesse un forte divario tra valore dichiarato e prezzo corrisposto e, nel sospetto, ho ritenuto opportuno prima rispedire a casa le persone per un ripensamento sul loro comportamento (fiscale e giuridico) e poi, nonostante i sospetti, licenziare l'atto come richiesto dalle parti.

Su questo periodico si è tornati più volte sulla veridicità del contenuto dell'atto (cfr. n.3 e 4/'93).

Ma ora è il caso di riprendere l'argomento, perchè costituisce non certo la "madre di tutte le battaglie" da combattere contro un certo tipo di politica e di notariato indifferente al problema, ma forse la "madre di buona parte delle tangenti" (vedasi anche Ferruzzi per i fondi neri ecc.).

Soprattutto quest'argomento dovrebbe costituire per la nostra categoria motivo di costante ripensamento in ordine al problema della legalità e della legittimità.

La vicenda giuridica del prezzo della compravendita è in sè molto semplice. Infatti questo istituto per il sistema giuridico-fiscale costituisce una situazione di fatto che viene presa in considerazione solo come presupposto di un tributo che attiene al trasferimento di un bene o un diritto da una persona all'altra e non anche come un presupposto di un tributo che attiene al patrimonio o alla capacità di produzione di reddito di una persona (cfr. ec-

cezionalmente l'art.81 lett.b del D.P.R. 22.12.1986 N.917).

Ma si sa benissimo dall'esperienza di ogni giorno che la compravendita è un elemento materiale di un potenziale tributo che potrebbe colpire tranquillamente oltre che il trasferimento anche il patrimonio o il reddito delle persone intervenute al contratto, solo che il legislatore si decidesse a dirlo apertamente (e non a utilizzarlo solo come termine di ricatto).

Allora c'è da chiedersi:

- che politica sta facendo il Consiglio Nazionale del Notariato, in ordine a questo problema che è stato più volte sollevato e sollecitato da Federnotizie, ma continua a passare inosservato;

- che atteggiamento è mai quello dei vari p.m. - che senz'altro hanno acquistato almeno una volta casa loro - e che durante l'interrogatorio si domandano perchè non emerga subito la verità.

Se ne deve dedurre che tutti gli organi istituzionali viaggiano nella ipocrita convnzione che il corrispettivo di contratto delle compravendite è solo una "variabile indipendente" del nostro sistema fiscale (salva l'eccezione sopra richiamata, per la quale si rinvia anche all'art.82 dello stesso D.P.R. in cui si distingue - ai fini delle plusvalenze - tra corrispettivo percepito e prezzo di acquisto).

Ma questa farsa sul valore e sul prezzo dei beni sta diventando ogni giorno più insopportabile. Perchè, se almeno prima della L.131/'86 c'era lo spauracchio dell'eventuale accertamento dell'Ufficio del Registro, ora è rimasta solo la sfrontatezza di chi chiede al notaio di poter sottoscrivere un atto dichiarando il minimo che l'Ufficio del Registro non può contestare (ma l'art.52 co.4 è stato dettato per gli uffici o per il cittadino-contribuente?).

Ma poi è certo che le parti se non trovano disponibile il notaio Tizio (per ritegno o per osservanza della deontologia notarile e dell'art.479 del codice penale), trovano subito accondiscendenza presso il notaio della porta accanto, che - per colmo - non tarda ad irridere il collega moralista e pignolo.

Ma v'è di più.

Anche quando il cittadino-contribuente non sia in possesso delle rendite catastali, perchè mai dovrebbe dichiarare un corrispettivo di contratto reale? Gli sovviene subito la L.154/'88 che è applicata dagli uffici senza sanzioni e soprattasse. L'evasore pagherà dopo, sempre con riferimento al minimo catastale. E il gioco è fatto.

Questa storia umiliante e degradante per una società, che si pretende civile ed europea (?!), deve smettere!

Quando mai il Consiglio Nazionale del Notariato si deciderà ad intraprendere delle azioni con finalità decisamente politiche, volte a salvaguardare l'interesse pubblico e della categoria, senza continuare a sopravvivere nei compromessi del sistema?

Cosa ce ne facciamo di un Organo istituzionale che pur riconoscendo l'illegittimità sostanziale di una pretesa dello Stato (qual è l'esproprio attuato nei confronti della Cassa) paga quanto gli viene richiesto (contro la volontà di tutti ma per seguire il legalismo apparente di un sistema corrotto e corruttore) e continua stolidamente a non adoperarsi per tentare di raddrizzare tutto ciò che si rinviene di più equivoco nel sistema stesso?

Questo è uno dei peggiori modi di far politica!

Non paga per nessuno: nè per l'interesse pubblico, nè - tanto meno ed è poco - per la categoria!

E' certo che ci siamo lasciati già troppo coinvolgere nell'equivocità di un sistema inattuale, senza mai denunciarne pubblicamente i limiti e lo sfascio.

Credo che sia ora di riproporre questo eterno problema del valore-prezzo e sia giunto anche il momento di avanzare qualche proposta al...forse nuovo legislatore.

Come prima ipotesi di soluzione - certo estremistica - ci si potrebbe trasformare tutti in carabinieri (e in studi associati per poter andare in cop-

pia come i militari della benemerita). Infatti l'art.331 del codice di procedura penale demanda ai pubblici ufficiali, che nell'esercizio o a causa delle loro funzioni o del loro servizio hanno notizia di un reato perseguibile d'ufficio (quale l'art.479 del c.p.) l'obbligo di farne denuncia per iscritto anche quando non sia individuata la persona alla quale il reato è attribuito e inoltre prevede l'obbligo per l'autorità che procede (in atti) di redigere e trasmettere la denuncia al p.m. se nel corso di un procedimento civile o amministrativo emerga un fatto nel quale si può configurare un reato perseguibile d'ufficio. Ma come potremmo incontrare la nostra affezionata clientela, dopo averle fatto un servizietto del genere?

E' evidente che una soluzione non la si può trovare nella pretesa militarizzazione (o, peggio, santificazione sociale) di un ruolo non chiamato a tanto dalle norme e per sua natura ben poco propenso agli eroismi.

Migliore potrebbe apparire l'idea - anche se altrettanto estremistica - di abolire l'imposta indiretta sul valore dei trasferimenti tra vivi dei beni. Ma, si sa, i sogni finiscono troppo spesso ...all'alba, quando ci si trova di fronte ai padri di famiglia dipendenti degli Uffici del Registro che dovrebbero essere trasferiti di nuovo ai dazi e alle dogane! Quantunque quest'idea ci sembri la più realistica e produttiva per lo Stato, anche in termini di gettito fiscale, perchè il recupero tributario (in ordine ad ICI, IRPEF-IRPEG) che l'Amministrazione Finanziaria otterrebbe da un aggiornamento costante dei valori di rendita immobiliare sulla base di compravendite a valori reali, sarebbe di gran lunga maggiore rispetto all'intero gettito del tributo soppresso e conteggiato su valori fasulli, quest'idea - dicevo - sembra di fatto troppo avveniristica per essere facilmente attuata.

Nel frattempo si potrebbe pensare ad un paziente lavoro di riforma e revisione del sistema tributario per portare fuori l'intera categoria dalle panie già potenzialmente penali nelle quali si trova.

Non potendo giurare sulla capacità del nostro Stato e del fisco di resistere nella moderazione tributaria (sempre promessa da Vanoni e sempre disattesa) che si manifesta oggi nella percezione di un'imposta di registro applicata a valori spesso risibili (rendite dominicali dei terreni, rendite catastali di appartamenti), appare logico che si debbano individuare soluzioni tecnico-giuridiche intermedie, potenzialmente non traumatiche, di attendismo politico (alla Quinto Fabio Massimo), quale potrebbe essere quella di spostare il meccanismo procedurale previsto nell'art.52 in tema di rettifica del valore degli immobili e delle aziende (D.P.R. 131/'86) nell'art.43 relativo alla base imponibile del tributo.

In questo modo "il valore del bene o del diritto alla data dell'atto" viene automaticamente determinato o risulterebbe determinabile con l'eventuale applicazione della legge 154/'88 (per relationem) e comunque diviene l'unico elemento fattuale di possibile riferimento per la percezione dell'imposta.

Così facendo l'imposizione si fonda su un dato avulso sia dalla volontà delle parti sia da un necessario contenuto di veridicità dell'atto sottoscritto da un pubblico funzionario. Questa soluzione sufficientemente semplice, permetterebbe alle parti di scindere il valore del bene dal prezzo-corrispettivo pagato, poi non sminuirebbe assolutamente l'obbligo a carico dei contraenti di indicare in atti il valore reale dei diritti trasferiti ed infine potrebbe recuperare al notariato una dignità di immagine fortemente compromessa dalla connivenza con i privati e dalla costante disapplicazione - per nostra fortuna - della fattispecie prevista dall'art.479 del codice penale.

Da un punto di vista teorico generale non si deve dimenticare che il tributo sui trasferimenti tra vivi dei beni e dei servizi (imposta cosiddetta di registro) in cui lo Stato, contemporaneamente alla percezione dell'imposta esplica una certa attività a beneficio di coloro che sono interessati nel trasferimento (conservando o annotando ad esempio il relativo atto nei pubblici registri e quindi attestandone legalmente l'esistenza e rendendone certa la data di fronte ai terzi) si è sempre presentato di dubbia qualifica. Infatti in questo tributo ricorrono entrambi i presupposti dell'imposta e della tas-

sa: da un lato il movimento di ricchezza assoggettato alla manifestazione di una certa capacità contributiva, dall'altro il servizio reso al singolo della registrazione dell'atto contenente il trasferimento.

Qualcuno potrebbe obiettare a questo punto che torna in campo il problema della veridicità del prezzo-corrispettivo.

Ma è proprio questo che alla fine si vuol ottenere: ossia un chiarimento politico in ordine alla qualifica del prezzo come presupposto di fatto di altra imposta che non sia quella di registro.

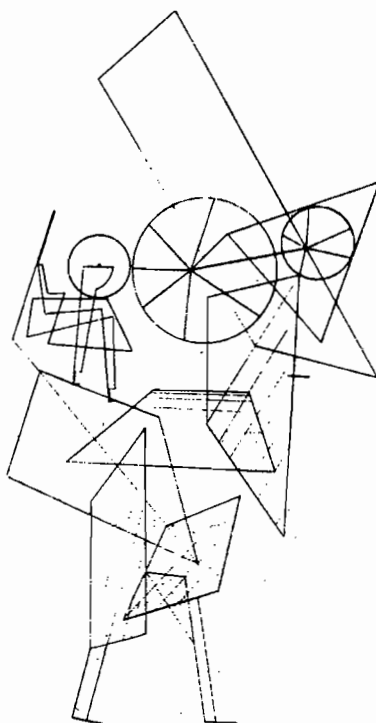
Occorre sospingere il legislatore - se lo ritiene opportuno - a qualificare il prezzo come presupposto di un imposta o sul patrimonio o sulla produzione del reddito, oppure costringerlo, con la soluzione proposta, a mantenerlo come una variabile indipendente del sistema fiscale senza coinvolgere in fattispecie penali i pubblici funzionari demandati ad attribuire agli atti pubblica fede.

Operando un richiamo esplicito nell'art.43 del D.P.R. 151/'86 all'art art.52 co.4 non sussisterebbe più la potenziale responsabilità del pubblico funzionario in ordine al contenuto di veridicità del valore, bensì eventualmente solo del prezzo, qualora lo Stato lo voglia ancora considerare come sintomo di potenziale capacità contributiva delle parti.

Per altro verso lo Stato si è già munito dei poteri accertativi sufficienti per constatare il contenuto di veridicità dei corrispettivi di contratto (si pensi alla legge sul segreto bancario e sulle modalità di pagamento di importi pari o superiori a L.20.000.000!).

Al Consiglio Nazionale del Notariato ed in specie ai suoi professori (accademici) l'obbligo di proseguire con onestà e trasparenza veridica nel discorso.

Franco Treccani



## *LETTERA APERTA ALLA NUOVA SINISTRA*

Nella prospettiva che anche la sinistra assuma responsabilmente la funzione di governo del paese e dia concretezza a quella alternativa di poteri tra progressisti e conservatori che una moderna democrazia non può che auspicare, chi, nell'ambito del notariato, si interessa dei problemi previdenziali della categoria non può non rivolgere alcuni richiami a coloro che si apprestano per la prima volta ad assumere le sorti del paese anche nel settore della previdenza.

Accenniamo brevemente agli artt. 3-4-36 e 38 della Costituzione che tutelano e garantiscono, con l'art. 38, il diritto che "siano preveduti ed assicurati mezzi adeguati alle loro esigenze di vita in caso di infortunio, malattia, invalidità e vecchiaia, disoccupazione involontaria" e ciò in ossequio al disposto dell'art. 36 che prevede che "Il lavoratore ha diritto ad una retribuzione proporzionata alla quantità e qualità del suo lavoro" ed in esecuzione dell'art. 3 che dispone: "E' compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale che impediscono il pieno sviluppo della persona umana e l'effettiva partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del Paese" e dell'art. 4: "La Repubblica riconosce a tutti i cittadini il diritto al lavoro e promuove le condizioni che rendono effettivo questo diritto".

Il diritto alla previdenza, tutelato e promosso da parte dello Stato anche nei confronti di coloro che non hanno mezzi sufficienti la dove dispone, al penultimo comma dell'art. 38 che "Ai compiti previsti in questo articolo provvedono organi ed istituti predisposti o integrati dallo Stato", è a maggior ragione tutelato e garantito nei confronti dei cittadini che vi provvedono con mezzi propri e coi proventi del loro lavoro.

La tutela del lavoro e del diritto di ogni cittadino a provvedere alla sua previdenza fa parte dei "Principi fondamentali", come recita il Titolo I del dettato costituzionale che comprende gli articoli dall'1 al 12.

In ciò si concreta il principio di libertà delle singole professioni nell'ambito del riconoscimento della diversità dei ruoli, fondamento di democrazia e di libertà in ogni stato pluralistico e liberale.

Se questi sono i principi costituzionali che reggono il nostro Stato, ne discende che il "diritto alla professione", nella fase attiva e di lavoro, ed alla "previdenza", nella fase passiva e di vecchiaia, costituisce un tutt'uno inscindibile ed inviolabile.

Infatti la libertà professionale si realizza non solo nel rapporto di lavoro durante la vita professionale, ma anche nella certezza del diritto alla previdenza nella fase della vecchiaia.

Il patrimonio degli enti previdenziali non è altro che il risparmio e l'accantonamento del reddito professionale dei vari ordini, destinato alla fase della vecchiaia e del maggior bisogno.

Il diritto alla previdenza concreta e realizza la certezza dell'indipendenza e di una vecchiaia decorosa, frutto e conseguenza dei contributi versati nell'ambito del lavoro professionale.

Quando si tenta con vari stratagemmi di negare questa indissolubilità tra professione e previdenza, come è avvenuto, in sede di approvazione della Finanziaria 1994, da parte del Prof. Visco, membro del PDS, si viola il dettato costituzionale.

Tutti i cittadini hanno diritto ad una congrua pensione, in primis coloro che vi hanno provveduto direttamente senza alcun contributo dello Stato.

E non si devono accampare, in occasione di tali attentati ai principi



costituzionali, ragioni di opportunità o peggio demagogiche, quali la tutela di interessi più meritevoli.

La tutela di interessi eventualmente meno protetti si consegue non mediante la penalizzazione di altri interessi pur meritevoli di tutela, ma esercitando, se del caso, la leva fiscale in base alla capacità contributiva prevista dall'art. 53 della Costituzione.

La categoria dei notai farà certamente fronte, come sempre ha fatto, ai suoi doveri di solidarietà sociale.

Anzichè destrutturare istituti previdenziali bene amministrati e che svolgono egregiamente la loro funzione, sarebbe più opportuno trarre insegnamento dagli stessi, studiarne le strutture e i mezzi di funzionamento al fine di adeguare a questi gli altri istituti deficitari.

Se l'obiettivo è provvedere al buon funzionamento degli enti previdenziali, questa e non altra è la strada da seguire.

Insomma, vorremmo vedere definitivamente sepolta quella famosa "doppiezza" che ha caratterizzato tante fasi della vita del maggior partito della sinistra.

Se poi, come risulta dagli interventi parlamentari del solito Prof. Visco, si ritiene che non è opportuno sotto il profilo sociale che gli enti previdenziali costituiscano le loro riserve mediante beni immobili, si provveda alla modifica delle leggi che prescrivono l'impiego di determinate percentuali delle riserve nell'acquisto di beni immobili.

Non credo che gli istituti previdenziali sarebbero danneggiati da tale modifica di impiego delle riserve e troverebbero certamente sul mercato altri beni più consoni e redditizi per un utile investimento.

La serietà di una nuova forza politica che intende governare si misura dal rispetto dei principi fondamentali che regolano una società liberal-democratica, in primo luogo delle norme costituzionali.

Paesi liberi e moderni non possono fare a meno di istituti previdenziali efficienti e funzionanti, autonomi e finanziati dagli stessi soggetti che percepiscono le pensioni.

Ogni paese occidentale si è avviato su questa strada per risolvere i problemi della previdenza.

Il nostro paese non può sopportare attentati di alcun genere nel campo previdenziale, specie in quei settori che non hanno atteso l'intervento dello Stato per mettere ordine e razionalità nel loro interno e che perciò si pongono a modello paradigma per chiunque voglia risolvere con mezzi adeguati e serietà di intenti i relativi problemi.

Luciano Guarnieri



## la finestra sul cortile

Ho riletto di recente Madame Bovary, il capolavoro di Gustave Flaubert. Non ho trovato traccia nel libro del Professor Sidney Kugelmass, l'alieno venuto talvolta in passato ad aggirarsi da un altro mondo della finzione letteraria, come forse ricorda qualcuno dei miei pochi lettori da una scorsa puntata di questa rubrica.

Vi ho ritrovato invece, e infatti è sempre rimasto lì, Maitre Guillaumin, il notaio di Yonville-l'Abbaye (Seine Maritime), non lontano da Rouen. Il ritrattino che Flaubert traccia del nostro confratello francese non è benevolo. Quando la povera Emma, travolta dalle pene d'amore e dai debiti, minacciata di esecuzione forzata sui propri arredi, corre disperata a chiedergli aiuto, lo trova a casa in vestaglia e papalina di velluto marrone (a coprire pochi cernechi di dubbio colore riportati su un cranio calvo), intento a nutrirsi ingordamente. Non estraneo agli intrighi usurari locali che sono anche all'origine della rovina di lei, richiesto dalla sventurata di un prestito salvatore, la fa oggetto di aperte molestie sessuali, provocandone l'indignazione e la fuga.

Non tutti i notai, per fortuna, sono descritti in letteratura con tanta evidente mancanza di simpatia. Ma occorrerebbe una attenta e approfondita rivisitazione di tutto l'Ottocento narrativo francese e ho l'impressione che personaggi del genere salterebbero fuori abbastanza numerosi dalle pagine di Balzac, Maupassant, Zola e soci.

A un notaio, per esempio, è dedicato per intero un breve romanzo di Edmond About, Le Nez d'un Notaire, pubblicato nel 1862, che narra in chiave grottesca i casi di Maitre Alfred L'Ambert. Costui, giovane professionista di successo, figlio e nipote d'arte con studio parigino in rue Verneuil, nel cuore dell'elegante Faubourg Saint Germain, ricco, brillante, grande amatore ricambiato, si trova a scontare tanta fortuna con una punizione orrenda. Sfidato a duello da un diplomatico ottomano cui ha conteso le grazie di una danzatrice dell'Opera, subisce niente meno che l'amputazione del naso. Questo è solo l'inizio di una serie di peripezie sadicamente architettate, culminanti in un finale non lieto. L'intento evidente di castigare la potenza e l'arroganza del denaro avrebbe potuto agevolmente rivolgersi a qualsiasi personaggio che incarnasse una posizione di privilegio e un'attitudine egoistica verso il prossimo. Ma la scelta del notaio, in luogo, per esempio, di un proprietario terriero o di un banchiere, non è probabilmente casuale. Nel notaio (per lo meno in questo notaio) si riassumono, con i più fungibili connotati del potere e della ricchezza, il dinamismo della libera professione, il fascino della mondanità intelligente, il gusto sottile di manipolare gli affari altrui. Va tenuto presente, però, che il notariato francese è da sempre investito per legge di funzioni e compiti istituzionali (amministrazione di patrimoni, investimenti per conto terzi) in parte diversi dai nostri, che finiscono per attribuire ai singoli notai un potere economico e un'influenza sociale assai più rilevanti. Ciò spiega forse l'accanimento degli autori citati nei confronti di un tipo di personaggio facilmente individuabile come "antipatico". Da noi, almeno in letteratura, la tradizione si presenta abbastanza diversa. Per tirarci un po' su il morale, possiamo rievocare, nel contesto tutto italiano (anzi, toscano) de Il Giornalino di Gian Burrasca di Vamba (Luigi Bertelli), la paterna figura del notaro Cav. Temistocle Ciapi di Firenze. Questi viene descritto dal protagonista, il giovane Giannino Stoppani, detto per la sua propensione a combinar malestri Gian Burrasca, che affida al suo diario la narrazione in prima persona delle proprie esilaranti vicende, come

"un tipo buffo, piccolo piccolo e grasso grasso", anche lui, per strana coincidenza, dotato di papalina ricamata (annota un diligente commentatore: "... una volta... le case erano fredde, anche quelle riscaldate, e la papalina faceva il suo servizio per i vecchi con pochi o punti capelli"). Il notaio Ciapi, per chi non dividesse con me la fortuna di conoscere le sue gesta pressochè a memoria, è incaricato, verso la fine di quell'opera immortale, di dare esecuzione alle disposizioni testamentarie del defunto signor Venanzio Maralli, zio di un cognato di Giannino. Quest'ultimo, attraverso una serie di candide quanto imprudenti rivelazioni, ha indotto senza volerlo (?) l'anziano e facoltoso gentiluomo a diseredare clamorosamente il nipote, suo naturale erede. Ultimata la lettura del testamento, nel corso di una seduta la cui scena resta un classico del genere (la delusione e l'ira dell'escluso, la riconoscente soddisfazione dei beneficiati, l'agro scambio di sarcasmi, frecce, invettive), il buon notaio Ciapi, rimasto solo con Giannino, gli consegna "a brevimano", per incarico del defunto, la somma di mille lire (del 1907) in biglietti di banca da cinque, "col patto che egli li prenda e li tenga con sè e ne disponga a suo piacere e non dica a nessuno di possedere tale somma". Immaginiamo che il Cav. Ciapi, in considerazione della segretezza dell'incarico e del fatto che l'affidamento non dipendeva da atti stipulati avanti a lui o da provvedimenti dell'autorità giudiziaria, non abbia annotato nulla sul registro somme e valori, ammesso poi che la legge allora vigente, anteriore a quella pur veneranda che ci governa, ne prescrivesse la tenuta. Ma avrà fatto bene a consegnare il malloppo a un minore notoriamente scriteriato, "senza alcun vincolo e nessuna vigilanza", anche se tale era stata la volontà del defunto? Il dubbio appare lecito, non tanto perchè il minore si precipiti a consumare pasticcini per lire tre e ad elargire elemosine per complessive lire quindici a due finti ciechi e un finto zoppo, quanto perchè investe la cifra spropositata di lire duecentocinquanta nell'acquisto di una cassaforte nella quale custodire il così gravemente falcidiato gruzzolo.

Comunque sia, il Cav. Ciapi rientra nella categoria dei notai buoni, simpatici, "perbene" di cui pullula il folclore nostrano. Ho vaga memoria, per esempio, di un racconto per l'infanzia in cui compariva tale notaio Panebianco, "un uomo buono come il nome che portava". E poi c'è sempre "il buon Don Cesare" della canzone, quello che ci ha inflitto, in aggiunta alla papalina, il tormentoso luogo comune vestimentario del mantello a ruota, tanto caro agli spiritosi di turno.

Ma anche oggi l'immagine del notaio, in realtà, è quella solo apparentemente duplice, a seconda dell'attitudine benevola o ostile dell'osservatore, di un medesimo presunto fenomeno, individuato in base ad un cumulo di altri, ancor più miserevoli luoghi comuni.

Per alcuni il notaio continua a essere "come il confessore", un probo ed equilibrato moderatore, il garante di ogni regolarità. Si pensi al notaio dei concorsi a premi, dei telequiz, dei controlli cosiddetti antidoping (in veste di mallevadore istituzionale della identità dei liquidi organici).

Per altri il notaio è il detentore di un ingiusto privilegio, lo sfruttatore di una sinecura immeritata, colui che fa esoso mercato della propria firma e del proprio sigillo.

Un tale atteggiamento traspare in continuazione da certe manifestazioni dell'opinione pubblica, da certe prese di posizione della stampa, dalla stessa ambigua considerazione che i politici mostrano di avere della nostra funzione e del nostro modo di operare. Una strisciante, malcelata soddisfazione sembra spesso animare la cronaca giornalistica di episodi nei quali sia o appaia coinvolto qualche notaio. Un evidente fastidio accompagna presso una parte dell'utenza la constatazione della indispensabilità dei nostri interventi. La mentalità a priori conflittuale che costituisce l'elemento deteriore dei vari e per altri versi rispettabilissimi movimenti dei consumatori pare rivolgersi con particolare animosità all'attività notarile, spesso ritenuta inutile, parassitaria ed eccessivamente costosa. L'uso della definizione riduttiva (se

non spregiativa) del notaio come semplice e passivo registratore di eventi conserva, nel burocratese del palazzo e dei giornali, una ostinata, desolante voga.

E dal palazzo, insieme a provvedimenti legislativi che si direbbero decisi riconoscimenti della insostituibilità e della conseguente necessaria esclusività della nostra funzione (ciò che scatena il risentimento di altre categorie professionali), piovono iniziative odiose e cervelotiche, come il famigerato disegno di legge n. 1026, chiaramente ispirato, oltre che da basso clientelismo, da spiccata antipatia e scarsa conoscenza del fenomeno notariato.

Alla base di tutto questo, lo si è già accennato, sta probabilmente, fra le altre cose, il mito popolare della presunta avidità e della facile ricchezza dei notai, alimentato da leggende, invidia e ignoranza, ma anche da qualche obiettivo riscontro di comportamenti non esemplari di alcuni di noi.

Non staremo a raccontarci fra colleghi, ancora una volta, vecchie storie che conosciamo benissimo. Potrà invece servire che si rammenti ad altri, ancora una volta, che i notai appaiono i professionisti più prosperi soprattutto perchè risultano i maggiori contribuenti.

Resta il fatto che presso il pubblico, le istituzioni, i media, gli altri professionisti la vera figura del notaio quale operatore pratico del diritto e dell'economia, mediatore imparziale fra opposte esigenze, interprete coerente di volontà private sullo sfondo di un interesse pubblico alla cui osservanza è tenuto per prestato giuramento, tecnico specializzato nelle specifiche materie di sua competenza, seguita ad essere ignorata quando non fraintesa.

Una causa di tale stato di cose, anche se non certo la principale, risiede nella mancata riforma dell'ordinamento, che rischia di offuscare una chiara percezione della natura e dei compiti del notariato perfino a un certo numero di notai. Di questo mancato appuntamento con la storia (sia pure con l'iniziale minuscola) ci si occupa da tempo con ben maggiore autorevolezza della mia nelle sedi appropriate, non, purtroppo, in quelle competenti. Di qui il limite, che qualcuno ha già scorto, della apparente rivoluzione rappresentata dalla elaborazione di un codice deontologico, che tuttavia potrà servire, se di una sua auspicabile corretta applicazione si saprà far edotto il pubblico, a rendere un po' più simpatico questo controverso personaggio della realtà e della finzione che è il notaio.

Franco Cavallone



# il notaio contro

## TRIBUNALE DI BOLOGNA

Ill.mo Sig. giudice del registro delle imprese

Ricorso ex art. 2189 del codice civile

Il sottoscritto notaio MAURO TROGU, con studio in Bologna via d'Azeglio n. 47

espone:

- con rogito del sottoscritto notaio in data 20 ottobre 1993 Rep. 12118, la Sig.ra Stefania Zoncu, nata a Bologna il 21 agosto 1954 ha ceduto alla società "AVENIDA M - S.r.l.", con sede in Bologna, iscritta al n. 57188 del registro società presso codesto tribunale, l'azienda già afferente alla ditta individuale "NAMASTE" di Zoncu Stefania" corrente in Bologna, via Calcavinazzi n. 2/b;

- per quanto previsto dall'articolo 6 della Legge 12 agosto 1993, n. 310, il sottoscritto ha provveduto tempestivamente a depositare detto atto per l'iscrizione presso la cancelleria dell'intestato tribunale;

- con provvedimento esteso in calce alla nota di deposito in data 12 novembre 1993, comunicato con lettera raccomandata ricevuta in data 17 novembre 1993, il cancelliere ha rifiutato l'iscrizione dell'atto in oggetto in quanto "... non risulta versata la tassa di Concessione Governativa di Lire 250.000=, - dovuta ai sensi dell'art. 4 n. 1 b) della tariffa allegata al D.P.R. 26.10.1972, n. 641, così come modificata con D.L. 31.12.1992, n. 513".

Il rifiuto del cancelliere è del tutto illegittimo e la pretesa motivazione affatto priva di riscontro normativo.

Occorre innanzitutto premettere che la richiamata legge 310/93 ha introdotto un obbligo di iscrizione del registro delle imprese, relativo ad atti che in precedenza non ne erano soggetti.

E' inutile, in questa sede, rammentare la mancata istituzione del registro delle imprese e la sua parziale e transitoria sostituzione con il preesistente registro delle società tenuto dalle cancellerie commerciali presso i tribunali.

Il richiamo vale soltanto per sottolineare una particolarità introdotta dalla legge 310/93: mentre fino ad oggi la mancata istituzione del registro ha provocato di fatto l'esonero dagli adempimenti previsti dal codice civile in materia di iscrizione, con la sola eccezione degli atti previsti dall'art. 100 delle Disposizioni di attuazione, l'intento dichiarato del legislatore della 310 è stato quello di realizzare immediatamente la pubblicità che tale normativa ha introdotto nell'ordinamento in materia di cessione di azienda e di quote sociali. A tal fine l'art. 9 della detta legge dispone una precisa deroga all'art. 100 citato, prevedendo, transitoriamente, l'obbligo di iscrizione di detti atti nel registro di cancelleria.

La prima osservazione che sorge spontanea è la seguente: se il legislatore avesse voluto prevedere un onere tributario per detto adempimento (id est pagamento della tassa di Concessione Governativa), lo avrebbe detto. Invece non l'ha fatto.

Esiste una normativa tributaria in materia, più volte modificata ed integrata e quindi ben presente agli occhi del Legislatore, che prevede l'obbligo di pagamento della tassa di Concessione Governativa con una tassativa indicazio-

ne degli atti che ne sono assoggettati. Fra questi non sono previsti i depositi introdotti dalla legge 310/93.

Nè varrebbe replicare che la tariffa in questione è antecedente alla legge, per cui ne sarebbe giustificata l'applicazione analogica.

In primo luogo va osservato che le norme tributarie, così come quelle penali, non sono suscettibili di interpretazione ed applicazione analogica.

Questo è un principio incontrovertibile dell'ordinamento giuridico italiano.

In secondo luogo non è vero, come afferma il cancelliere, che la tariffa vigente è quella risultante dalla modifica introdotta dal D.L. 31.12.92 n. 513.

La tariffa vigente è quella risultante dalla legge 29 ottobre 1993, n. 427, che ha convertito il D.L. 30 agosto 1993, n. 331, di cui si unisce fotocopia tratta dal testo coordinato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. Dalla lettura di detto testo si ricava che gli atti soggetti alla tassazione (Art. 4)

sono sempre e soltanto "gli atti sociali". Si osservi inoltre che la nota 2 apposta a tale art. 4, nel testo integrato dalla legge di conversione, ha

espressamente escluso dall'onere di pagamento della tassa gli atti di cessione di quote e gli elenchi dei soci. Secondo i primi commentatori tale precisazione non sarebbe stata necessaria giacchè gli atti di cessione di quote non sono, per loro natura, "atti sociali" bensì atti negoziali.

Si può tuttavia condividere l'opportunità di tale chiarimento, volto ad eliminare ogni incertezza, considerando che i detti atti si riflettono, sia pure indirettamente, sui rapporti sociali.

Viceversa, trattando di cessioni di azienda, ove ogni riferimento sociale è totalmente assente (si pensi al trasferimento di un esercizio commerciale da un imprenditore individuale ad altro imprenditore individuale) è pacifico che non occorra alcuna precisazione, poichè il deposito di detti atti è da considerarsi assolutamente estraneo al campo di applicazione del citato art. 4 della tariffa in questione.

Nè varrebbe replicare che, per il solo fatto di aver previsto l'adempimento, il Legislatore intendesse assoggettarlo al tributo.

Ciò è contrario al già richiamato principio che vieta l'applicazione analogica delle norme tributarie ed inoltre smentito dal fatto che molti altri atti, che l'art. 100 delle Disposizioni di attuazione assoggetta ad iscrizione, non sono assolutamente soggetti al pagamento della Tassa di Concessione Governativa.

Per quanto esposto e per quanto si riserva di ulteriormente produrre e dedurre, il sottoscritto notaio

#### RICORRE

affinchè l'Ill.mo sig. giudice del registro, previa declaratoria dell'illegittimità del rifiuto citato in premessa,

#### ORDINI

al cancelliere addetto alla cancelleria commerciale presso l'intestato tribunale di ricevere il deposito del rogito del sottoscritto notaio in data 20 ottobre 1993 Rep. n. 12118, dichiarando altresì che, per tale deposito, non è dovuta alcuna tassa di concessione governativa.

Con osservanza.

Bologna lì 18 novembre 1993

Mauro Trogu



Il sottoscritto... nella sua qualità di giudice del registro delle imprese.

visto il ricorso che precede, rilevato che il pagamento della tassa di concessione governativa non è previsto dalla legge 12.8.1993 n. 310, che peraltro la tariffa delle tasse di concessione governativa disciplinata dalla legge 29.10.1993 n. 447 prevede il pagamento, all'art. 4, per gli altri atti sociali soggetti ad iscrizione; che l'atto in questione non può qualificarsi atto sociale, in accoglimento del proposto ricorso ordina al cancelliere della cancelleria commerciale di questo tribunale d'iscrivere l'atto di cui trattasi senza pagamento della tassa di concessione governativa.  
Bologna, 24.11.93



Bologna, 29 novembre 1993

Al Collegio Notarile di  
Bologna

Oggetto: Deposito contratti ex art. 2556 C.C.

Il sottoscritto direttore della cancelleria commerciale dell'interstato tribunale, in relazione al deposito da parte dei Sigg. Notai dei contratti di cui all'art. 2556 C.C. così come introdotto dalla nuova Legge 310, a seguito del decreto del giudice del registro Dr. Vittorio Di Pal in data 24.11.1993, con il quale, in accoglimento del reclamo proposto dal notaio Dr. Mauro Trogu avverso il rifiuto del cancelliere ritenendosi "che l'atto in oggetto (Contratto ex art. 2556 C.C.) non può qualificarsi atto sociale", ha ordinato l'iscrizione dell'atto senza il pagamento della tassa di concessione governativa prevista dall'art. 4 n. 1 b) della tariffa allegata al DPR 26.10.1972 n. 641 modificata dal D.L. 31.12.1992 n. 513.

i n f o r m a

che i contratti in oggetto verranno iscritti senza il pagamento della tassa di concessione governativa con il deposito di sole due note di trascrizione e di una sola copia conforme degli atti stessi.

In fede.

Il direttore di cancelleria  
f.to illeggibile



# attività sindacali

## VERBALE

### DELL'ASSEMBLEA DEI DELEGATI TENUTASI A ROMA IL 22 GENNAIO 1994

Sono presenti, alle ore 9,30, nei locali del consiglio notarile di Roma, in via Flaminia n. 122, trentasette colleghi.

Il presidente Bellecca, in apertura di seduta, porge un caldo e fraterno saluto al presidente del consiglio nazionale Laurini, cui è legato da antica amicizia e da affinità di ideali, che non ha voluto far mancare la sua presenza in quest'assise particolarmente importante per l'associazione. Il presidente Laurini ringrazia per l'invito ricevuto e si rammarica di non potersi trattenere per la concomitanza con il funerale del collega Vincenzo Colapietro, del quale ricorda la fulgida figura di fondatore della Scuola Notarile Romana e di studioso sempre proteso all'educazione e alla formazione dei giovani; ricorda gli enormi progressi compiuti nella collaborazione tra consiglio nazionale e Federnotai e ne auspica un ulteriore rafforzamento con la nuova giunta che oggi Federnotai andrà a nominare, nel rispetto delle reciproche competenze e al di fuori della pericolosa cultura del sospetto; lascia quindi l'assemblea salutato da un affettuoso applauso.

Il presidente Bellecca dà quindi inizio ai lavori dando lettura dell'indirizzo di saluto all'assemblea per la scadenza del suo mandato; piuttosto che tracciare un bilancio o indicare programmi (compito questo del nuovo presidente), preferisce lanciare un messaggio di ampio respiro politico: il notariato deve sapersi confrontare con la realtà europea e con la situazione politica presente, proponendosi come la professione in grado di cooperare per la soluzione dei problemi di una società in trasformazione, anche attraverso un severo riesame delle norme dell'ordinamento e l'introduzione di un efficace codice deontologico. L'assemblea tributa al presidente uscente un caloroso applauso.

Seguono quindi il saluto di Bartolucci, che rievoca il periodo in cui ha rivestito la carica di segretario, e un breve indirizzo di commiato rivolto dagli altri membri della giunta Bailo, Troise e Lacchi.

La parola passa poi a di Transo che riassume brevemente la sua relazione; dai dati che ha cercato di raccogliere per avere un quadro preciso della consistenza delle adesioni al sindacato e dell'effettivo funzionamento delle singole associazioni regionali emerge un quadro complesso e di non facile lettura; certamente occorrerà per il futuro attribuire maggiore importanza al tesseramento come momento di adesione all'associazione e al suo spirito, fare opera di proselitismo nell'ambito della categoria, assicurare una maggiore partecipazione a tutti i livelli e una migliore circolazione delle informazioni; dà quindi lettura della bozza di rendiconto consuntivo predisposto, del quale l'assemblea decide di rinviare l'approvazione, che verrà fatta congiuntamente al bilancio preventivo nella riunione che si terrà a marzo.

Dopo una breve interruzione per il coffee break si passa alla votazione per l'elezione della nuova giunta. Bellecca riferisce della candidatura a presidente del collega Trogu, vivamente sollecitato da più parti ad assumersi il non lieve compito. La votazione, a scrutinio segreto, dà il seguente risultato:

Trogu: 27 voti



Schede bianche: 1

Bellecca lascia quindi la presidenza dell'assemblea a Trogu, che prende subito la parola per ringraziare l'assemblea per il plebiscito ricevuto e per porgere un affettuoso ringraziamento al presidente uscente per l'attività svolta in questo operoso ultimo triennio; più che punti programmatici, che gli sarebbe sembrato irriguardoso preparare prima della votazione, preferisce dare alcune indicazioni di massima: propende per una giunta che mantenga l'attuale composizione numerica di cinque membri, compreso il segretario, e per questo ufficio indica il collega Gori; non esprime, ovviamente, preferenze sugli altri membri della giunta e chiede alle singole associazioni di fare dichiarazioni di voto.

L'assemblea quindi, dopo le dichiarazioni dei presidenti delle associazioni regionali, vota sul numero dei membri della Giunta, deliberando che essi restino determinati in cinque con 21 voti contro 5 (favorevoli invece ad un allargamento a 7 membri).

Si passa quindi alla votazione a scrutinio segreto del segretario e degli altri membri della giunta, che dà i seguenti risultati:

- per il segretario:

Gori: 26 voti

- per i membri della giunta:

Todeschini: 28 voti

di Transo: 27 voti

Pocaterra: 24 voti

Ersoch: 2 voti

Manara: 2 voti

Il presidente proclama quindi eletta la nuova giunta, che sarà così composta:  
presidente: Trogu

consiglieri: Todeschini, di Transo e Pocaterra

segretario: Gori.

La giunta, riunitasi immediatamente, conferisce la carica di vicepresidente ai consiglieri Pocaterra e di Transo.

Esaurite le operazioni di voto, il presidente Trogu chiede di anticipare le comunicazioni delle associazioni regionali allo scopo di riprendere un'immediata contezza dei problemi sul tappeto.

Intervengono quindi molti delegati. Condò riferisce di alcune strane voci che circolano sulla regolare copertura delle polizze assicurative, chiedendo di fare chiarezza, e dichiara l'impegno dell'Associazione Lombardia, il cui numero degli iscritti è sensibilmente diminuito, a fare opera di proselitismo, organizzando mini-convegni nelle varie città della Regione.

Ersoch riferisce sulla costituzione dell'Associazione Toscana a seguito della decisione del comitato regionale di ritirare la sua adesione a Federnotai. Bailo relaziona sui contatti avuti, con esiti altalenanti, quale presidente della FANE con la Conferenza dei Presidenti a livello europeo. Pocaterra evidenzia la necessità che la nuova Giunta affronti il problema dei collegamenti con i mass-media, e che organizzi al suo interno un'ordinata ripartizione di compiti e funzioni. Todeschini riferisce sull'attività della Commissione per le Assicurazioni formata dalla Cassa Nazionale, di cui egli fa parte, che finora ha operato in maniera assai approssimativa, non essendo ancora chiari e definiti gli obiettivi che la Cassa intende perseguire; fa anche cenno alla necessità di prendere iniziative in materia di corsi di formazione di personale per gli studi notarili e in materia di convenzioni con le case produttrici di software; su quest'ultimo punto si associa anche Bidello. Manara vuole anzitutto porgere un saluto e un ringraziamento a Bellecca, che ha senz'altro fatto compiere a Federnotai un grande salto di qualità; richiama l'attenzione sulla necessità di valutare attentamente la nuova situazione politica che si va creando e che potrebbe indebolire la nostra categoria ed invita ad incrementare l'azione di stimolo verso la pubblica amministrazione e a rimeditare lo statuto dell'associazione, cui forse andrebbe apportata

qualche modifica. Prevede riferisce che in Piemonte l'associazione stenta a partire e che si cercherà di organizzare anche lì assemblee distinte per le varie zone; segnala che l'assicurazione malattie predisposta dalla nostra commissione è senz'altro vantaggiosa per i notai con famiglia a carico, mentre si rivela fortemente penalizzante verso i notai single e suggerisce di studiare dei correttivi. Troise invita a riorganizzare il lavoro delle commissioni. De Matteis esorta a prendere contatti con tutti i notai che con qualsiasi forza politica si presentino candidati alle prossime elezioni politiche. Pesiri segnala la necessità di rivedere l'attuale sistema assicurativo che prevede la determinazione del premio in base a fasce regionali, penalizzando così tutti i notai della Regione e non discriminando quelli che non denunciano alcun sinistro.

I lavori vengono quindi interrotti per la colazione offerta dall'Associazione del Lazio.

Alla ripresa dei lavori il presidente Trogu fissa anzitutto il calendario per le assemblee del prossimo anno come segue:

19 marzo 1994 - Bologna

21 maggio 1994 - Sardegna

23 luglio 1994 - Cascina Bergamina

24 settembre 1994 - Liguria (con possibilità di modificare la data in modo da farla coincidere con il Congresso Nazionale)

19 novembre 1994 - Firenze

21 gennaio 1995 - Roma

Il presidente passa quindi ad indicare le linee fondamentali a cui la giunta, al di là di un vero e proprio discorso programmatico, intende improntare operativamente la sua azione nell'immediato futuro, tenendo conto anzitutto degli spunti e suggerimenti ricevuti dai delegati delle associazioni, che già hanno esaurientemente evidenziato i problemi sul tappeto.

### 1) Assicurazioni

I lavori della commissione della cassa proseguono in maniera ondivaga, tra indicazioni contraddittorie; non è chiaro se si vuole solo studiare una polizza-tipo, o trovare una soluzione politica di più ampio respiro. Per Federnotai l'assicurazione è stato un cavallo di battaglia: ben venga l'intervento della cassa, ma non si può ancora smobilitare finché non sarà chiaro lo sviluppo della situazione.

In relazione alla diffusione di voci preoccupanti sulla posizione dei brokers invita i membri della commissione Federnotai a fare senza indugio monitoraggi per accertare la situazione, chiedendo a tutti i brokers un'idonea documentazione che certifichi in maniera inoppugnabile l'effettiva copertura assicurativa; rivolge anche ai commissari un invito per individuare eventuali modifiche all'attuale struttura della polizza in relazione al rapporto tra Federnotai, brokers e compagnie di assicurazione.

### 2) Commissioni e organizzazione del lavoro

Il presidente dichiara di non avere simpatia per le commissioni.

E' sua intenzione riservare alla giunta un compito agile di indirizzo ed avvalersi poi dell'apporto personale di singoli colleghi; piuttosto che delle commissioni, che spesso vivono grosse difficoltà pratiche; ci si avvarrà della collaborazione di singoli colleghi che si faranno carico di specifici problemi, organizzando il lavoro a loro piacere ed avvalendosi, se lo crederanno, della collaborazione di un gruppo di persone da loro stessi scelto.

Tutte le commissioni pertanto, fatta eccezione soltanto per quella per le Assicurazioni, si intendono sciolte.

### 3) Partecipazione e finanziamento

Il presidente si propone di fare un'indagine più attenta ed un vero censimen-

to degli iscritti e di studiare gli opportuni sistemi per incrementare le entrate.

4) Revisione dello Statuto

E' forse opportuno procedere ad una nuova revisione dello statuto.  
Al più presto si individuerà un collega che relazionerà in materia.

5) Collegamenti con i mezzi di informazione

Come segnalato da Pocaterra, è essenziale un adeguato ed opportuno uso dei mezzi di informazione. Comunicazione, informazione ed immagine devono essere al centro dei nostri interessi.

Occorre individuare mezzi e strumenti, facendo attenzione che non siano distorsivi o di parte e che non ci danneggino.

6) Rapporti con la Pubblica Amministrazione

E' necessario mantenere ed incrementare l'azione di attenta vigilanza nei confronti della Pubblica Amministrazione.

7) Rapporti con gli Organi Istituzionali

I rapporti col consiglio nazionale e con la cassa devono essere improntati alla massima autonomia; dobbiamo essere pronti a fare opera di critica, come anche opera di collaborazione ogni volta che ci sarà richiesto o che ci sembrerà opportuno; alcune sinergie si sono create e non vanno disperse.

8) CONSILP

Non si deve lasciar cadere l'ipotesi di una presidenza affidata ad un notaio, su cui si era deliberato a Padova.

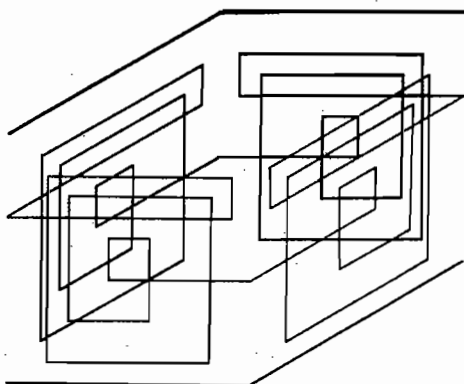
9) Federnotizie

Tra il giornale e la Federnotai vi sarà piena autonomia reciproca.

Terminata la relazione del presidente, che l'assemblea approva integralmente, i lavori sono chiusi alle ore 16,30.

Il presidente  
Elio Bellecca

Il segretario  
Giuseppe di Transo



## corrispondenza

Pubblichiamo questa doppia corrispondenza di P. Barziza e una esemplare premessa (se si eccettua il superfluo e un po' démodé riferimento alla razza e al colore di pelle del "comparente") posta in testa ad un atto che esigeva spiegazioni e motivazioni delle scelte fatte dal notaio.

Qui si prospettano due problemi di fondo: uno riguarda l'interpretazione, l'applicazione e... l'adeguamento dell'art. 16 delle preleggi in tema di reciprocità, l'altro il ruolo del notaio, che non è di puro adeguamento alle "istruzioni ministeriali" o di chicchessia, ma di interprete intelligente e indipendente.

Pubblichiamo questo estratto dell'atto Barziza a significare tutta la nostra simpatia per l'esercizio "moderno" della pubblica funzione notarile che si manifesta anche attraverso la chiara proposizione del processo formativo dell'atto. Sollecitiamo una presa di posizione seria e responsabile del notariato sulla questione della reciprocità, coinvolgendo, nel silenzio degli altri organismi, il Sindacato a farsi promotore delle opportune iniziative.



Desenzano del Garda 28 dicembre 1993

Caro Roveda,

ti invio in copia quanto da me comunicato al "mio" consigliere nazionale Bonardi... se ti può interessare l'argomento della reciprocità.

Qui in zona gardesana è molto sentito!

Prendo l'occasione per significarti, quale notaio di "paese", che avverto uno scadimento nell'opinione pubblica della considerazione per la nostra professione, anche a seguito dei recenti fatti di cronaca nazionale (Roma e Torino) e strettamente locale (ove un notaio è stato condannato per falso), senza che tutto ciò abbia provocato alcuna forte presa di posizione degli organi del notariato... suindicato compreso.

Buone feste e buon anno.

Pietro Barziza

---

Caro Bonardi, è un po' che non ti scrivo... meno male, dirai tu! ... ma, scherzi a parte, vorrei farti presente un problema di cui al congresso di Napoli non ho sentito alcuna discussione: "La reciprocità".

Per citarti alcuni esempi, solo in questi ultimi due mesi si sono presentati, per acquistare immobili, almeno 5 cittadini extracomunitari, lavoratori e residenti, in perfetta regola, ma cittadini di stati con cui non sussisterebbe il diritto di reciprocità. Orbene io mi sono comportato conformemente a quanto contenuto nel mio atto che ti accludo, assumendomene in proprio ogni responsabilità.

In altri casi (esempio un cittadino libanese voleva acquistare un Hotel in Sirmione), ho detto no. Io non so se detto problema ha oggi proporzio-

ni rilevanti (o tutti gli extracomunitari vengono presso di me), sicuramente lo avrà per il futuro. Credo che il notariato farebbe molto bene a promuovere una iniziativa di legge tendendo molto semplicemente ad escludere l'applicazione della reciprocità per gli extracomunitari residenti e lavoranti o qualcos'altro del genere!.

Faremmo cosa utile socialmente... ed anche alla categoria che ti assicuro ultimamente, anche grazie ai "pallonari", ha un indice di gradimento bassissimo!!!

Colgo l'occasione per porgerTi cordiali saluti.

Pietro Barziza

Estratto dall'atto Barziza sopra menzionato:

"PREMESSO:

- = che i signori coniugi SADIKU TOKUNBO MUKAILA e SADIKU OLARENWAJU MUJIDAT, risiedono in Italia rispettivamente dal 19 marzo 1983 e dal 14 agosto 1989;
- = che sono cittadini dello Stato di OGUN appartenente alla Confederazione Nigeriana;
- = che sono in possesso di regolare certificato di residenza rilasciato dal Comune di Castiglione delle Stiviere;
- = che svolgono la propria attività lavorativa come operai presso il Calzificio 2M di Castiglione delle Stiviere, strada Esenta;
- = che attualmente abitano in Castiglione delle Stiviere, nella casa sita in via Kennedy n. 24 di proprietà della signora Morosini Emma;
- = che hanno ricevuto intimazione di sfratto dalla proprietaria per il rilascio immediato dell'immobile occupato;
- = che il nucleo familiare ricomprende anche un figlio minorenni;
- = che ai fini di soddisfare l'esigenza abitativa del nucleo familiare è stato unicamente reperito un immobile di civile abitazione da acquistare in proprietà, usufruendo in parte del risparmio conseguito con il lavoro dipendente ed in parte con una somma mutuata dalla Banca Agricola Mantovana filiale di Castiglione delle Stiviere;
- = che i predetti signori sono di razza nera e di religione cristiana;
- = che la legge 30 dicembre 1986, n. 943 riconosce ai lavoratori extracomunitari, legalmente residenti in Italia, ed alle loro famiglie piena eguaglianza di diritti con i lavoratori italiani;
- = che la convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, sottoscritta anche dalla Repubblica Italiana, all'art. 25 recita:  
"Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute ed il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo alla alimentazione, al vestiario, alla abitazione...";
- = che il diritto di ogni uomo e di ogni famiglia alla abitazione non può escludere il diritto di acquistare l'abitazione oggetto del diritto;
- = che il trattato internazionale sopra citato, nel riconoscere ad ogni uomo lavoratore il diritto all'abitazione, ha derogato al divieto di acquisto di immobili da parte di uno straniero extracomunitario, con cui non ricorra la condizione di reciprocità, ciò ben inteso in quanto l'acquisto sia finalizzato all'abitazione dell'acquirente e non a finalità speculative;
- = che ove non si potesse addivenire all'acquisto di cui al presente atto, la parte acquirente ed il proprio nucleo familiare non troverebbero una collocazione abitativa idonea e si troverebbero nella necessità di interrompere anche il rapporto di lavoro;
- = la parte acquirente fa presente che lo stato di appartenenza regola auto-

mamente l'acquisto di beni immobili da parte di stranieri ed il recente svolgimento politico ha portato al potere una classe politica che ha introdotto nuove normative per l'acquisto di beni immobili.

Pertanto, per i motivi sopra esposti, non si reputa che il presente contratto possa contravvenire all'art. 16 delle preleggi e pertanto il notaio incaricato non può esimersi, ai sensi dell'art. 27 della legge notarile, dall'autenticazione delle firme in calce al presente contratto".

(omissis)"

Pietro Barziza - notaio in Desenzano del Garda



Torino, 12 gennaio 1994

Caro Direttore,

non replicherò nel merito al notaio Benedetto Antonio Elia (Federnotizie n. 6 del novembre 1993), perchè la sua linea e le sue argomentazioni suonano appoggio a quelle (già da me controbattute) del collega Bassetti, peraltro arricchite di alcune apprezzabili e condivisibili aspirazioni. Lascierò pertanto che ognuno si formi il proprio giudizio (come molti hanno già fatto), consultando sinotticamente l'intervento Bassetti, il mio e magari anche questo nuovo contributo.

Ma - dico - il "mio", non la parafrasi che ne fa l'Elia, il quale usa il metodo (che del resto non gli faccio carico di aver inventato) consistente nello svellere dal loro contesto originario alcune mie parole o parti di frasi per trapiantarle in un tessuto tutto suo, con il risultato, non so se preordinato, ma certo conseguito, di stravolgerne il significato, così da rendere l'impressione complessiva di una visione arcaica, retriva, ottusa.

Per ovviare a questo, ripeto, mi basta che il lettore utilizzi il mio originale.

E ancora, sul metodo: perchè tanta vis, anche a dispetto dell'oggettività? io "colpito"? la mia "violenza verbale"? le mie "invidiose invettive"? Ma dove! Da un collega serio e preparato, come lui stesso si autodefinisce, mi sarei aspettato anche maggior serenità.

E' ciò che sarà indispensabile a tutti coloro i quali vogliono contribuire ad un proficuo dibattito per un notariato migliore.

A chi è più giovane, dico soltanto che dietro la mia cautela sta la constatazione, maturata negli anni del mio osservatorio consiliare, che certe aperture spesso celano (non è ovviamente il caso del Bassetti, nè dell'Elia) un notariato di affaristi, di puri organizzatori del lavoro altrui, di press-agent di se stessi, insomma, di notai-non-notai.

Grazie per l'ospitalità e cordiali auguri di buon lavoro.

Gianfranco Re - notaio in Torino



L'Aquila, 1.2.1994

Spettabile  
FEDERNOTIZIE  
via Brera, 8  
MILANO

Ho trovato particolarmente interessante il n. 1 - gennaio 1994 - del periodico appena giuntomi. Condivido pienamente, perchè vivo sulla mia pelle, quanto considerato dal Collega Marasà, anzi invio una mia lettera diretta alla locale Conservatoria, che conferma i sistemi selvaggi di espletamento di servizi e non è tutto.

E' stato ritrovato dopo ben ventuno giorni di ansia e di scompiglio in studio, un atto societario che l'Ufficio del Registro aveva smarrito, inserito in non so quale estraneo fascicolo, per il quale sono scaduti certi termini e dopo ricerche cui ho costretto il personale di detto Ufficio, del tutto indifferente, uno degli impiegati si è limitato a dirmi che l'avevano trovato e che si scusavano. Finito così.

Grazie per tutto l'impegno, con i migliori saluti

Laura Niro - notaio in L'Aquila

-----  
L'Aquila, 6 gennaio 1994

Ch.mo Sig. Ispettore  
Conservatoria dei RR.II.

L'AQUILA

Con la presente mi permetto di esprimere le mie più ampie riserve e di dissentire circa il trattamento fiscale al quale, più di una volta, sono state assoggettate alcune formalità relative a miei rogiti all'Ufficio da Lei diretto richieste.

Per formalità per le quali sono previste L. 38.000 ho dovuto pagare L. 138.000 perchè l'atto relativo ad essa era ancora giacente presso l'Ufficio del Registro, che a sua volta mi ha imposto il pagamento per la stessa formalità così pagata due volte: ma io mi ritenevo e mi ritengo in perfetta regola ed aderenza all'art. 2671 codice civile che prescrive l'obbligo al pubblico ufficiale tenuto alla trascrizione di effettuarla e di curarne l'esecuzione "nel più breve tempo possibile" essendone personalmente responsabile nei confronti degli interessati; norma ed interpretazione pienamente sostenuta e consolidata dalla giurisprudenza (solo a titolo esemplificativo ne cito una e non più di tanto, essendo incontestabile il principio sancito dal cod. civ. - sentenza Cass. 15 gennaio 1962 n. 29 in Giust. Civ., Mass. 1962, p. 15).

Quale Notaio rogante ritengo di ben conoscere la non rinviabilità - sia pure sempre entro i termini - della trascrizione in tutti i casi, ma in alcuni in particolare nei quali lo studio della situazione mi fa prevedere la possibilità di rischi e quindi il mio preciso obbligo di garantire e di assicurare al cliente la priorità dei diritti effettivamente trasmessi ed acquistati; diversamente verrebbe frustrata la funzione legale di tale formalità. In più viene penalizzato il puntuale esercizio di un diritto o adempimento di un dovere.

Chiedo come funzioni il servizio di Conservatoria nei grossi centri urbani nei quali gli uffici del Registro restituiscono gli atti solo dopo

mesi.

Tuttavia mi sono finora astenuta da ogni protesta per l'ingiusto pagamento relativamente a quanto sopra. Lo sollevo e lo dichiaro non dovuto in quella maggiore misura, ora, in quanto ritengo la mia richiesta di trascrizione dell'atto Rep. 14071 colpita da ulteriore ingiusto trattamento.

Trattasi di atto soggetto ad approvazione da parte dell'Intendenza di Finanza per cui, pur essendo stato stipulato il 15.1.1993, può essere registrato e trascritto solo dopo tale approvazione che, nel caso, è stata concessa con D.I. n. 5066 del 20.9.1993 e trasmessa a questo studio il 10.12.1993; ne consegue che la formalità di trascrizione da noi richiesta il 21.12.1993 è stata legittimamente richiesta nei termini e quindi la penalità impostaci è del tutto ingiustificata ed illegittima.

Bastava guardare il quadro "D": in esso il compilatore aveva chiaramente evidenziato quanto sopra.

La presente pertanto ha lo scopo di denunciare questa incresciosa situazione onde evitarne il ripetersi e chiedere ed ottenere il rimborso di tutto quanto di cui ci è stato ingiustamente imposto il pagamento, ma soprattutto di esprimere una affermazione di principio e di disappunto, l'evidenziazione di una sanzione che fa a prima vista pensare a illecito o leggerezza, qui a mio avviso inesistenti.

Distinti saluti

---

*Questo numero è stato consegnato per la stampa il 15.2.1994*

---

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;

Luciano Amato, Milano, via Fatebenefratelli n. 20, Tel. 02/29000248, Fax 02/29004244; Massimo Caspani, Como, via Adamo del Pero n. 38, Tel. 031/270424, Fax 031/270295; Francesco Cavallone, Milano, piazza della Repubblica n. 28, Tel. 02/29001032, Fax 02/6595996; 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 dal volume in lingua inglese "Paul Klee", di Philippe Comte, tradotto da Carol Marshall per la Mallard Press, 1989.*