

---

---

# FederNotizie

ORGANO DELLA FEDERAZIONE NAZIONALE DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI NOTARILI

---

spedizione in abbonamento postale 50% - Milano

**anno VII<sup>o</sup> - n. 3 - maggio 1994**

---

---

## **sommario**

Corsivo redazionale, pag. 118

"Responsabilità civile e tutela degli assicurati", di M. Trogu, pag. 119

"Le responsabilità del Notariato", di F. Treccani, pag. 122

"Lineamenti per una semplificazione nell'imposizione indiretta", di V. Muggia, pag. 124

"Pubblico ufficio e tutela della legge", di M. Tofoni, pag. 126

"Appunti sulla circolare 2/3/94 M.ro Finanze - agevolazioni 1° casa", di A. Fontana, pag. 128

"(Anche questo è di Focilide)", di G. Marasà, pag. 131

"Le associazioni notarili per il servizio automobilistico alla luce dell'esperienza di Milano", di L. Amato, pag. 133

"Osservatorio", con un intervento di G. Clerici, pag. 137

"Prime considerazioni sulla legge 24/12/1993 n. 560", di G.F. Condò, pag. 139

"La nuova legge in materia bancaria e creditizia", di G. Amendola, pag. 147

"Il rilancio delle zone montane nella legge 97/94", di F. Amato, pag. 151

"L'ingiustificata disparità di trattamento fiscale di medesime fattispecie negoziali limita l'intervento del notaio nei trasferimenti di beni fra coniugi nel procedimento di separazione personale", di P. Giunchi, pag. 155

"Il Notaio Contro", a cura di G. Roveda e V. Muggia, con contributo di V. Muggia, pag. 158

"Le interviste del lunedì" a cura di R. Dini, pag. 161

"Utili da sapere", a cura di F. Treccani e M. Tofoni, pag. 164, contiene:

"Mancata annotazione della revoca delle procure (art. 59 l. 89/'13)"

"Cronache Sindacali", pag. 165

"Dalla Redazione", pag. 165

"Corrispondenza", con lettera di B. Majone, pag. 166 e con "Lettera aperta su alcuni problemi di metodo in materia di deontologia", di F. Milloni, pag. 167

## CORSIVO REDAZIONALE

Qualche fastidio il fondo di Laurini su Attività (dalla poco incoraggiante datazione settembre-ottobre-novembre-dicembre) l'ha creato.

Vorremmo capire, sapere, se "certa stampa" siamo noi, se saremmo noi a mancare di "concretezza". Se fossimo noi ci sarebbe piaciuto (ci piacerebbe per il futuro) essere indicati con la nostra testata e con i nomi e cognomi di chi scrive cose non gradite al nostro Presidente nazionale. Se non fossimo noi, non sapremmo chi.

Noi abbiamo apprezzato alcuni risultati raggiunti dal Consiglio Nazionale, ma non possiamo apprezzare nè questo tono di distaccata sufficienza nè le latitanze e i silenzi sempre più frequenti.

Per essere concreti:

- a) non ci è piaciuto il silenzio ostinato sulla questione prezzo - valore;
- b) non ci è piaciuto il silenzio ostinato sulla questione della garanzia del compratore nella liberazione del prezzo a registri immobiliari non aggiornati;
- c) non ci è piaciuta la mancata attuazione del settimo voto della Commissione Varie del Congresso di Palermo del '91 in tema di reciprocità, tema che suscita continui problemi e crea gravi responsabilità nell'esercizio della pubblica funzione;
- d) non ci è piaciuto il ritardo con cui il Consiglio Nazionale si è pronunciato sulla inqualificabile circolare in materia di agevolazioni per l'acquisto della casa (il giudizio "politico" andava fatto subito come hanno fatto molti commentatori meno coinvolti nella vicenda);
- e) non ci è piaciuta la mancanza di chiarezza nei rapporti con la Cassa Nazionale del Notariato, nè il lungo silenzio sulla questione del prelievo forzoso delle entrate di cassa che tuttora perdura;
- f) non ci è piaciuto il modo con cui è stata gestita la formazione del codice deontologico dopo il Congresso di Napoli;
- g) non ci piace il disinteresse (che rischia di diventare complicità) riguardo agli attentati alla Costituzione che sistematicamente il Capo dello Stato, il Capo del Governo e i vari Ministri competenti commettono quando firmano provvedimenti legislativi destinati ad entrare in vigore il giorno dopo (o il giorno stesso) della loro pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale quando tutti noi sappiamo (o dovremmo sapere) che quella Gazzetta Ufficiale non solo

non è disponibile, ma spesso non è neppure stata stampata il giorno in cui entra in vigore la legge che pubblica (basta ricordare il recentissimo provvedimento sul Capital Gain);

h) non ci piace, per farla breve, l'evidente incapacità del Consiglio Nazionale di essere presenza forte nel notariato e guida sicura nelle scelte di fondo che devono caratterizzare l'esercizio della nostra funzione e della nostra professione.

Ci stupisce che il Presidente non senta il bisogno di impegnare la categoria con lettere personali tipo quella recente di Mobilio, Presidente della Cassa Nazionale del Notariato, su questioni di fondo.

Per il resto si può discutere: dell'ordinamento, che noi continuiamo a ritenere vada riformato nel suo insieme e non a pezzi e bocconi; delle riforme fiscali e della pubblica amministrazione, per le quali occorrerebbe, a nostro parere, che il Consiglio Nazionale avesse forza e determinazione per svolgere un ruolo politico più marcato; della deontologia, o meglio della sua applicazione e quindi della funzione vigile e attenta che il Consiglio Nazionale deve svolgere. Ma di tutte queste e di molte altre cose è ormai da anni che andiamo scrivendo ed è da anni che Federnotai si occupa. In questo numero il saggio di Tofoni, la lettera "chiusa" di Muggia, quella "aperta" di Condò, l'articolo polemico di Marasà, le riflessioni di Treccani sono il chiaro prodotto di un movimento di idee che si allarga sempre di più e che non tollera di essere liquidato con poche parole di convenienza o, peggio, ignorato.



## **RESPONSABILITÀ CIVILE E TUTELA DEGLI ASSICURATI**

Sulla nota vicenda della gestione della polizza RC promossa da Federnotai, il nostro Presidente ci ha inviato il testo di un comunicato che riteniamo importante pubblicare.

Cari amici,

l'inizio del mio mandato è stato turbato (avrei quasi voluto usare il termine "funestato") da un grave problema che ha assorbito quasi completa-

mente l'impegno mio e della Giunta Esecutiva.

Un dovere di ragionevole riservatezza mi ha indotto a non diffondere notizie allarmistiche, che avrebbero potuto preoccupare significativamente i colleghi, nè a rendere pubblici fatti e circostanze, prima di averli consciamente verificati.

Il protrarsi di una situazione di preoccupante incertezza, la cui soluzione si presenta sommamente difficoltosa allo stato, mi suggerisce tuttavia l'opportunità di informare gli associati con chiarezza ed onestà, quali hanno sempre contraddistinto l'operato dei vertici di Federnotai.

Molti lettori avranno già intuito che sto parlando di assicurazioni. Non intendo ripercorrere la storia delle iniziative associative in tale settore. Mi accontenterò di richiamare all'attenzione di tutti il grandissimo successo, in termini di servizio, di immagine e di coesione, che tali iniziative hanno realizzato nel corso degli ultimi cinque anni. Come tutti i programmi ad ampio respiro l'operato di Federnotai nel settore assicurativo si è svolto fra molte difficoltà, incertezze, diffidenze ed ostacoli frapposti da chi, all'esterno dell'Associazione (ma talvolta, temo, anche all'interno) evidentemente aveva più a cuore il proprio tornaconto personale e patrimoniale, in luogo di più meritevoli interessi collettivi della categoria. Le difficoltà peraltro sono state sempre superate, grazie all'impegno continuo ed alla buona volontà di tanti colleghi, ed il programma assicurativo ha raggiunto gli ottimi livelli di diffusione noti a tutti.

Al tempo dell'assunzione del mio mandato (fine gennaio 1994) erano già circolate con insistenza voci assai preoccupanti circa gravi irregolarità compiute nell'ambito della gestione delle polizze di Federnotai da parte dei brokers incaricati. Anzi, per dovere di completezza ed onestà di informazione, preciserò che tali voci riguardavano uno solo dei tre brokers.

Tutti sappiamo quanto fastidiose siano le "voci": fra il concetto di calunnia fine a sè stessa ed il principio "vox populi vox Dei" vi è una gamma infinita di sfaccettature attraverso le quali le "voci" possono esprimersi e differenziarsi. A vero dire non si trattava soltanto di "chiacchiere", come qualcuno, i cui intenti ed il cui intimo sentire non mi è oggi ancora chiaro, ha inteso definirle; le preoccupazioni suscitate dalle supposte irregolarità, infatti, potevano contare sul suffragio di alcuni elementi oggettivi, anche se incompleti, raccolti e verificati dalla Commissione per le Assicurazioni ed, in particolare, dal coordinatore Gian Luca Bozzo.

E' così avvenuto che, dall'inizio del mese di febbraio, tutto il tempo da me dedicato a Federnotai è stato quasi interamente assorbito dalla vicenda assicurativa. Ciò ha sicuramente nuociuto all'avviamento ed allo svi-

luppo di tante e diverse iniziative che il sottoscritto, i membri della Giunta ed i Delegati hanno proposto con l'impegno e l'entusiasmo che da sempre accompagna tutti noi.

Il cennato problema tuttavia rivestiva (e purtroppo riveste tuttora) il carattere dell'emergenza, per cui il mantenimento di un livello di elevata attenzione era ed è più che giustificato.

Desidero pertanto che i colleghi sappiano che, al momento attuale (sto scrivendo agli inizi del mese di aprile), la situazione è assai grave. Secondo quanto affermato dalle Compagnie Assicuratrici delegatarie (per il contratto 1993: "INA - ASSITALIA" - per il contratto 1994-95-96-97: "SERI"), dal sottoscritto opportunamente interpellate, la società "I.C.S. - S.r.l." di Roma non avrebbe adempiuto agli obblighi ed ai compiti ad essa affidati sia da Federnotai sia dalle Compagnie stesse, realizzando le gravi irregolarità cui accennavo all'inizio. Non entrerò nel merito di tali irregolarità, poichè trattasi di materia che potrà anche formare oggetto di contenzioso giudiziale e non; tuttavia trovo doveroso informare che, secondo le stesse Compagnie, tutti i colleghi assicurati nelle zone di competenza della società "I.C.S. - S.r.l." non sarebbero coperti da assicurazione.

Prego tutti di tenere presente che quanto sopra riferito riproduce, sia pure sinteticamente, quanto le citate Compagnie hanno comunicato per iscritto a me personalmente. I vertici di Federnotai non hanno ritenuto di trarre delle conclusioni definitive, trattandosi di affermazioni provenienti da terzi e, quindi, suscettibili di verifica; tuttavia, di fronte alla gravità della situazione, verranno assunti tutti i provvedimenti e le iniziative atti a tutelare l'immagine della Federazione e l'interesse dei colleghi.

Ovviamente la prima strada da percorrere consiste nell'adoprarsi affinché la vicenda sia definita fra brokers e Compagnie, giacchè, quali che siano i rapporti fra questi ultimi soggetti, di una circostanza vi è assoluta certezza: da parte di Federnotai non vi è mai stato alcun inadempimento in relazione ai rapporti assicurativi. La nostra posizione è quindi quella di "parte lesa". E' pacifico che tale posizione non giustifica il disinteresse, poichè le conseguenze dell'altrui operato avrebbero esiti gravissimi per gli associati, di talchè, in assenza di una composizione fra brokers e Compagnie, Federnotai si attiverà su due fronti.

Il primo fronte riguarda la tutela, anche giudiziaria, con tutti i mezzi leciti, dei diritti e degli interessi della Federazione e dei colleghi. E su questo posso garantire ai lettori che il mio impegno sarà profuso con estrema energia e, ove occorra, con mano assai pesante.

Il secondo fronte riguarda invece una totale ridefinizione del no-

stro intervento in materia assicurativa. Chiarisco fin da ora, ad evitare inutili e spiacevoli malintesi che, per "ridefinizione", non intendo certamente alludere ad un disimpegno o, addirittura, un abbandono del settore assicurativo, giacchè, ad onta di coloro che vorrebbero veder cadere l'iniziativa, per motivi assai poco associativi, la mia opinione è che la disavventura in cui siamo incorsi pone certamente il problema di scelte più oculate, ma non mette assolutamente in discussione gli aspetti positivi del programma.

La mia intenzione, al contrario, è quella di rinnovare, con estremo rigore, l'intervento di Federnotai in questo settore facendo tesoro dell'esperienza, anche negativa, per offrire ai colleghi un miglior servizio, all'insegna di una ritrovata e più solida tranquillità.

Sono certo che, quando il numero di "Federnotizie", che ospiterà queste mie righe, sarà in distribuzione avremo già posto in essere gli interventi ai quali ho fatto richiamo più sopra, augurandomi pertanto che il difetto di immediatezza di questa nota informativa sia compensato dalla risoluzione dei problemi in atto.

Mauro Trogu

*M.T.*

## *LE RESPONSABILITÀ DEL NOTARIATO*

Finalmente qualche spirito sincero incomincia a chiamare con il loro nome i comportamenti dello Stato e dei suoi organi.

C'è voluta la vicenda della CGIL con le pensioni dei giornalisti per veder comparire sui quotidiani il termine "rapina" e quindi veder scomparire gli eufemismi "scippo", "appropriazione", "esproprio", ecc.

Il passo è stato lento e doloroso, ma necessario.

Ora non resta che attendere gli esiti concettuali e le implicazioni logico-giuridiche di tanta evidenza.

Si avverte ormai che sotto questo problema (e non solo sotto questo delle pensioni) c'è una questione vitale: la responsabilità degli organi dello Stato. Di chi è la responsabilità della devianza del sistema normativo dalla più elementare rotta costituzionale?

Da taluno si è notato che in uno Stato di diritto lo Stato può comparire davanti al privato come convenuto in un processo civile, ma nel più perfetto degli Stati di diritto è impossibile che lo Stato compaia davanti al giudice in veste di imputato, perchè solo i cittadini sono responsabili di fronte alla legge penale.

Tuttavia si avverte ormai che occorre far in modo che non tutto sia lecito per lo Stato e da parte di chi detiene la sovranità ed il potere.

Se sovrano è un monarca, certo la soluzione è abbastanza semplice, perchè un avvicendamento (più o meno voluto) può risolvere la situazione rapidamente, ma non così diplomatica si presenta la soluzione quando sovrano è il popolo. E' un problema su cui soffermarsi in tempi di pubbliche prevaricazioni.

Una rapina, una falsità, una violenza, una truffa sono delitti che rimangono

sempre tali sia che li compia il monarca, sia che si verifichino in un regime parlamentare ad elezione popolare. I delitti non cessano di essere tali perchè compiuti in nome del potere assoluto, del potere democratico, della "volontà generale" o del più moderno "bene comune".

La pratica ha poi dimostrato che può ben esservi una tirannide anche democratica e mai come in questi anni ciò è comprovabile con date, fatti e norme.

A questo punto non rimane per i positivisti più incalliti che la possibilità di confutare che l'appropriarsi da parte dello Stato di vari fondi pensionistici privati non costituisca una rapina, oppure che la tollerata sistematica diversità tra il valore di un bene trasferito rispetto al prezzo corrisposto non produca una falsità, oppure ancora che il costringere a dare denaro non dovuto tramite ricatti sulla restituzione di documenti in possesso dell'amministrazione non costituisca un abuso in atti d'ufficio o una concussione o un peculato, ovvero che le presunte agevolazioni della cosiddetta "prima casa" ("idonea" per quanto basta ai funzionari amministrativi compartimentali) o la pretesa del pagamento di interessi dopo anni di vana attesa di decisioni da parte delle commissioni tributarie non costituiscano altre fattispecie penalmente rilevanti. E l'elencazione potrebbe continuare a piacimento di ognuno di noi.

Come altrimenti potrebbero classificarsi questi ormai infiniti comportamenti dello Stato che prevarica nei confronti di cittadini e addirittura di pubblici funzionari? Chi sono i responsabili? Qui non resta che auspicare un salto di qualità nella politica del notariato. Se si vuole continuare a credere che la categoria in cui ci annoveriamo svolga una pubblica funzione, occorre prendere atto di un tradimento nei confronti del pubblico e del privato, assumersene le conseguenti responsabilità e mutare rotta.

Quando infatti a pubblici funzionari viene affidata dall'ordinamento la custodia e la tutela di un pubblico valore, si verifica una automatica ed intrinseca assunzione di doveri, il primo e più importante dei quali è il dovere di "cura" del valore stesso. Tale dovere importa l'obbligo di denuncia da parte di ogni organo deputato alla tutela, per diligenza e responsabilità (ex art. 28 Cost.), ma anche per fedeltà e lealtà, di ogni scandalo assoluto, qual è quello nella storia di ogni giorno della disponibilità collettiva alla prevaricazione, dell'inerzia sociale di fronte all'ingiustizia, della legittimazione politica all'oppressione (in cui consiste il tentativo di ogni legge di presentarsi come giusta, distruggendo persino il principio della "cura"). Ma tale dovere comporta anche l'obbligo di elevare la soglia del riconoscimento e della persuasione morale di ognuno circa la necessità di custodire il principio della "cura" (di detto valore), rimuovendo le opposizioni e realizzando la massima distanza possibile da prevaricazioni di ogni tipo, così da tutelare dal danno della trasgressione chiunque, compreso il soggetto di quella trasgressione medesima. La qualità dell'impresa politica del notariato è misurata anche dallo sviluppo di questa determinazione e dal livello della sua efficacia.

Il sacrificio svolto in questa duplicità di obblighi costituisce l'intrinseca moralità del funzionario ed il suo potenziale tradimento quotidiano, nell'operatività di ogni istante.

Se pertanto il notariato ha cercato finora di interpretare ed applicare le norme come fosse solo parte dell'amministrazione statale, ritenendo di far politica ogni qualvolta riusciva ad evidenziare incongruenze logico-sistematiche del potere esecutivo, con risultati positivi ma sicuramente molto modesti, d'ora in poi il notariato deve portare la sua azione politica sul piano dei principi costituzionali, facendosi carico sia nei confronti del potere legislativo, sia del potere esecutivo delle esigenze di onestà e certezza nei rapporti economico-sociali in cui Stato e cittadini risultino coinvolti.

Franco Treccani



## *LINEAMENTI PER UNA SEMPLIFICAZIONE NELL'IMPOSIZIONE INDIRECTA*

Trasformiamo, col consenso dell'autore, una lettera personale in lettera aperta: l'argomento giustifica questa scelta!

Il lettore è però bene che sappia un'altra cosa: questa collaborazione chiesta a Muggia da Pedrazzoli, nell'ambito di un lavoro di commissione promosso dal Consiglio Nazionale del Notariato, non ha avuto riscontro alcuno. Eppure, e lo diciamo apertamente a Laurini, di tutto potrebbe essere tacciata, ma non di mancanza di "concretezza".

Gentile e caro Pedrazzoli,

accogliendo il tuo cortese invito fattomi a mezzo dell'ottimo Mussi, eccoti qui di seguito alcune mie riflessioni in merito al contributo che, a mio sommo (ma rivedibile) avviso, potrebbe fornirsi in vista delle preconizzate semplificazioni in materia di imposizione indiretta.

Memore di antichi (antichi sì, ma modernissimi e obbligatori) comandamenti einaudiani, sono fermamente convinto della non derogabile necessità di "**conoscere per deliberare**".

Intendo: - **PRIMA** scrutare e analizzare attentamente ed a fondo in ogni direzione per conoscere bene e conoscere tutto (anche se stessi per sapere che cosa si vuole davvero) e soltanto **POI** deliberare con seria consapevolezza, onde non accada, come suole accadere al nostro improvvido legislatore, per lo più irrispettoso di tale necessaria sequenza, di trovarsi nella penosa situazione di dover poi affannosamente rincorrere con frettolose e fatalmente maledestre proroghe, rettifiche, puntualizzazioni, interpretazioni serie e meno serie, le non prevenute inadeguatezze, incompletezze, erroneità, ecc.

E, per sgombrare subito il campo da equivoci, l'inderogabile e prioritario "**CONOSCERE**" non sarà certo appagato da sterili, ancorchè ponderose, rilevazioni, aggregazioni e disaggregazioni statistiche che informano bensì del numero degli atti pubblici e delle scritture private, degli atti agevolati e di quelli no, degli imponibili congrui e non congrui, delle tipologie più ricorrenti di negozi ecc., ma ben poco fanno conoscere delle **VERE** e **AUTENTICHE** esigenze dell'Azienda Italia in termini di sincera e onesta volontà di razionalizzazione, semplificazione, redditività e migliorabilità dell'imposizione indiretta: trovo infatti che siffatte rilevazioni potranno tutt'al più appagare le logorroiche esigenze dei soliti supposti esperti o tavolarotondisti (con acqua minerale, s'intende) vogliosi più di "far vedere" che di realmente "fare"...

Queste semplici riflessioni, come vedi, sono assai ruvide e brutali, ma non te ne sorprenderai più di tanto tu che ben conosci, da anni, le peculiarità caratteriali del soggetto che qui ti intrattiene.

Non ci sarebbe in effetti granchè da interloquire su argomenti che già hanno mobilitato così illustri attenzioni, onde il mio commento, se così vogliamo considerarlo, vorrà radicalmente scostarsi dall'intrapreso tracciato, peraltro rispettabilissimo, degli interventi di semplificazione mirati su singoli episodi dell'imposizione quali la riduzione del ventaglio delle aliquote, l'accorpamento della persistente assurda frammentazione di registro (o donazione) + ipotecaria + catastale, agevolazioni, celebri antichi feticci della sedicente cultura giuridico-tributaria (masse plurime, diritti reali di godimento, rendite, avviamento, aziende...), sottrazione delle basi imponibili ad ogni discrezionalità ecc.

Vedo altresì che le pur ardimentose considerazioni adducanti alla possibilità di ridurre di numero le aliquote attuali sono, come è inevitabile e abituale prassi, tosto annacquate dalla doverosa cautela secondo cui si



ritiene "comunque indispensabile un controllo in base al gettito attuale e alle previsioni di gettito futuro..." (controllo magari da affidare, devo credere, a qualche istituenda commissione tecnico-scientifica, paritetica beninteso, espressa da qualcuno, di concerto con qualcun altro, entro e non oltre improbabili termini prestabiliti o da prestabilire ecc.).

Mi sembra in effetti gravemente di "retroguardia" una qualsiasi indagine che si limiti a controllare e prevedere il **GETTITO**, sia pure variamente disaggregato: il **GETTITO** da solo non vale nulla.

La vera indagine da fare è quella del rapporto **GETTITO: COSTI** dove nella voce **COSTI** siano compresi:

- i costi delle strutture e dei procedimenti;
- i costi per il personale utilizzato (retribuzioni, contribuzioni previdenziali e assistenziali, eccessi e/o anomalie di organico, produttività, infingardaggini, assenteismo, corruzione e perversione di funzioni...);
- i costi in termini di tempi e modi di esazione;
- i costi in termini di tempo-lavoro per il cittadino contribuente, per l'Amministrazione finanziaria, per gli organi del contenzioso tributario e per il vasto campo dell'"indotto" (notificazioni, consulenze professionali più o meno qualificate ma sempre costose, litigiosità quasi obbligatoria perchè sempre, prima o poi, premiata...);

[N.B. Il costo del tempo-lavoro non viene **MAI** considerato, quasi che fosse un costo "minore": in realtà il tempo-lavoro, costosissimo quali che siano i criteri della sua determinazione, ha valenza raddoppiata dal fatto che viene necessariamente sottratto alle sue fisiologiche attitudini e finalità produttive nel senso etimologico di "capace di fornire una utilità"]

- i costi in termini di nocumento alla serenità e pace sociale sicuramente non incentivate da una legislazione costantemente esposta alle più variabili, e infatti spessissimo variate, chiavi di lettura forsennatamente e dissennatamente utilizzate dalla Giurisprudenza e dalle modeste ma fervide fucine del sedicente sapere ministeriale (Direzioni generali, Avvocatura, Riunioni intercompartimentali, Intendenze, singoli uffici ecc.).

Tutte queste voci di **C O S T O**, anche se (grettamente) ritenute trascurabili e, di fatto, costantemente trascurate, dalla P.A., sono reali pesi, palle al piede, nocumenti e impedimenti al buon funzionamento e quindi alla produttività dell'Azienda in cui consiste la COLLETTIVITA' DEI CITTADINI (tanto più tributariamente fruttifera quanto più prospera e produttiva), sicchè vanno tenuti in debito conto, unitamente ad ogni altro elemento di giudizio, anche a costo di **S O P P R I M E R E** del tutto, senza complimenti, uno o più tributi in ogni caso in cui possa constatarsi che il rapporto **GETTITO: COSTI** sia inferiore ad 1.

Il risultato algebrico non potrà che essere di segno +!

Ovvio che in tali casi tutto l'organico umano e strumentale addetto al tributo soppresso verrebbe (assai più utilmente) impiegato nelle istituzionali e fisiologiche attività di accertamento e riscossione di altri e proficui tributi (attività ora sfrontatamente quasi tutte rovesciate sullo stesso cittadino-contribuente) congeniali e proprie della pubblica funzione, a condizione che sappia funzionare.

Se però queste serie, ragionate e ragionevoli eventualità fossero candidate a scontrarsi con gli abituali pudichi ma squallidi ritegni dello Stato sociale a tutti i costi, Stato cioè madre-padre-padrone-datore di posti (o di "pasti"?) più che di lavoro, allora sarà meglio accantonare l'argomento o trattarlo, come d'uso, a guisa di maquillage o trucco o lifting buono per il gregge, ma non per chi dal gregge ama chiamarsi fuori.

Caro Pedrazzoli, invece che ricambiare con gentilezza la tua cortese richiesta di un'opinione o di un pensiero, mi rendo conto di averti con malagrazia investito con questa specie di intollerante e stizzosa invettiva: me ne vorrai scusare, ti prego.

Vittorio Muggia

## *PUBBLICO UFFICIO E TUTELA DELLA LEGGE*

Tra i molti problemi che riguardano il notariato e la professione notarile, alcuni incidono particolarmente sulla dignità e sulla tipicità della nostra funzione.

Ci riferiamo ad esempio al problema indotto dalla normativa in materia di accertamento di valore degli edifici urbani e dei terreni non edificabili.

Tale normativa, come è a tutti noto, dispone che non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo indicati in un importo uguale o superiore al così detto valore automatico.

La norma, introdotta con il testo unico sull'imposta di registro nel 1986, ha prodotto, senza dubbio, la diminuzione del contenzioso tributario in materia di imposte indirette e, di conseguenza, la quasi totale eliminazione del possibile insorgere di privilegi fiscali dovuti alla liquidazione di imposte complementari.

Tuttavia, per raggiungere i risultati sopra esposti, il legislatore, anche in questo caso come in molti altri, ha formulato una norma che invita il contribuente all'evasione fiscale, inducendolo a dichiarare, negli atti di compravendita relativi, un prezzo che quasi mai corrisponde al reale corrispettivo del contratto. Conseguentemente il notaio è costretto quotidianamente ad assistere ad una penosa ed avvilente mistificazione della realtà, mistificazione che è tesa a giustificare il prezzo indicato in atto ed è resa ancor più imbarazzante a causa dell'altra discutibile normativa volta a prevenire il riciclaggio del denaro.

La prassi sopra esposta comporta, inoltre e soprattutto, come grave conseguenza che il contratto, qualora ricorressero i presupposti soggettivi in capo al venditore, potrebbe essere oggetto di revocatoria fallimentare.

Tutto ciò potrebbe essere ovviato con la previsione normativa - coraggiosa, ma coerente e non palesemente ipocrita - che identificasse come base imponibile solo il valore c.d. automatico e quindi non tenesse in alcun conto, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro del corrispettivo pattuito. Questa impostazione è d'altronde già stata adottata dal legislatore in relazione all'applicazione dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili, in quanto espressamente prevede - con la norma introduttiva dell'ICI - che il valore finale ai fini INVIM, facente stato, per gli atti stipulati dal 1 gennaio 1993 in poi, al 31 dicembre 1992, non può essere rettificato se uguale al c.d. valore automatico.

Chiunque può immaginarsi quali benefiche implicazioni una siffatta impostazione potrebbe comportare. Così ad esempio:

- il contratto preliminare potrebbe - come d'altronde la legge consente - essere registrato senza tema di contraddire il contratto definitivo nella delicata previsione del corrispettivo;

- il preliminare così registrato otterrebbe data certa;

- si potrebbe prevedere, de jure condendo, che esso, finalmente "emancipato" e non più "segreto", possa essere trascritto nei registri immobiliari, previa autentica delle sottoscrizioni o se redatto per atto pubblico, contribuendo così a risolvere il grave problema della tutela del futuro acquirente nelle more della stipulazione dell'atto definitivo;

- il rischio che il contratto definitivo possa essere oggetto di revocatoria verrebbe ridotto ai minimi termini e comunque entro il suo ambito naturale.

Se poi si considera la tragica situazione di arretrato nell'aggiornamento dei repertori di molte conservatorie dei registri immobiliari, l'auspicata previsione normativa che la base imponibile dei contratti che comportano il trasferimento a titolo oneroso di beni immobili e di diritti reali immobiliari

sia il c.d. valore automatico - non influendo più, fiscalmente, in alcun modo il prezzo pattuito - potrebbe anche permettere di ipotizzare procedure atte a tutelare concretamente le parti, come ad esempio il deposito fiduciario del prezzo, fintantochè non si sia oggettivamente in grado di appurare la piena proprietà e la libera disponibilità del bene in contratto.

Ma questo problema del prezzo non è che uno dei tanti problemi che costringono il notaio a svilire il proprio ruolo di garante nelle contrattazioni o addirittura a rinunciare ad esso e alla propria funzione di certificazione fedele di quanto viene stipulato a suo ministero, ovvero che costringono il notaio a rifiutare la propria prestazione professionale.

Sotto questo ultimo profilo si pensi alle ingiustizie che possono derivare dall'applicazione delle norme delle preleggi che disciplinano la reciprocità, nella quale materia non esiste un codice di comportamento (nè tanto meno una interpretazione autentica) che tenga conto dei principi costituzionali, delle convenzioni internazionali e, in definitiva, della tutela dei diritti fondamentali dell'uomo anche se straniero.

Poichè riteniamo nostro dovere di cittadini e, in particolare, di cittadini che svolgono un ruolo importante e delicato nella realtà giuridico-economica della società italiana, partecipare attivamente a tutto ciò che riguarda la vita pubblica e quindi, in tal senso, "fare politica", riteniamo nostro dovere evidenziare tali problemi e pretendere che essi siano affrontati esplicitamente.

Riteniamo di essere non solo legittimati, ma addirittura tenuti a farci promotori di proposte di legge tese a modificare quelle norme che snaturano i rapporti tra lo Stato ed i cittadini, tra i cittadini e i soggetti che si trovano in una posizione di strapotere contrattuale (come le banche, le società finanziarie e di leasing) o quelle che snaturano i rapporti dei cittadini tra loro; riteniamo, inoltre, di dover contrastare "politicamente" ed a gran voce tutte quelle circolari ministeriali che interpretano norme importanti, quali ad esempio quelle agevolative dell'acquisto della prima casa o quelle che disciplinano l'imposizione indiretta in tema di ripianamento delle perdite di bilancio delle società di capitale e ciò ancor prima di criticare tali circolari sul piano giuridico e tecnico.

Siamo altresì fermamente convinti che non si può "fare politica", nel senso sopra precisato di partecipazione attiva a tutto ciò che riguarda la vita pubblica, senza correre il rischio di inimicarsi la burocrazia ed i politici di professione o senza correre il rischio di incidere sui nostri interessi economici. Dobbiamo cioè proporre e pretendere tutto ciò che riteniamo migliorativo rispetto al presente contesto normativo o anche solo rispetto agli attuali rapporti di forza tra le parti e ciò anche a costo di risultare scomodi. Riteniamo in altre parole che dobbiamo essere preparati ad esporci per tutelare coloro che al nostro ministero si debbono affidare, certi che se una lotta è giusta si possono perdere solo delle battaglie anche importanti, ma senz'altro si produce un cambiamento nella realtà che equivale alla vittoria.

Confidiamo che questo nostro modo di vedere sia condiviso anche dal Consiglio Nazionale del Notariato, al quale apertamente offriamo il nostro contributo di idee, di uomini e di mezzi per inaugurare finalmente un modo nuovo di proporci nei confronti dello Stato, un modo che bandisca quella deteriorata diplomazia che non consente di esprimere e pretendere un intervento pubblico giusto, corretto e coerente con i principi del nostro ordinamento e della Costituzione.

Massimo Tofoni

*APPUNTI SULLA CIRCOLARE 2/3/94 M.RO FINANZE  
AGEVOLAZIONI 1° CASA*

Tralascio ogni critica agli aspetti "restrittivi" della Circolare, non già perchè io li condivida, ma perchè in questi ultimi giorni quasi quotidianamente la stampa specializzata ne riporta in quantità.

Ma, in attesa del già richiesto annullamento della Circolare stessa, e vista la "longevità" della "sorella" maggiore - ed unica - di questa Circolare (mi riferisco alla Circolare 2/6/1982, n. 29 che ha avuto di fatto una certa applicazione fino alla settimana scorsa) ritengo utile un breve esame degli aspetti che potrebbero un po' mitigarne i rigori restrittivi per il periodo, speriamo breve, di applicazione.

All'art. 4, comma 3, la Circolare in oggetto introduce comunque una importante novità interpretativa, della quale finora si era avuto sentore solo in qualche raro comportamento di singoli Uffici del Registro ed in decisioni di Commissioni Tributarie: "Qualora oggetto del contratto sia l'acquisto di un box, purchè costituisca pertinenza dell'abitazione, il trasferimento può ritenersi compreso nella norma agevolativa..." ed aggiunge che "le stesse considerazioni... valgono anche, a esempio, per le cantine, le soffitte, i posti auto, in quanto pertinenze dell'immobile principale".

Cerchiamo ora di individuare quando il box e le altre porzioni immobiliari siano "pertinenza dell'abitazione", e quindi abbiano diritto al trattamento agevolato.

Il Ministro evidentemente ritiene che sia possibile un rapporto pertinenziale tra immobili: in dottrina ed in giurisprudenza tale principio non era affatto pacifico, ma la legislazione più recente sembra innegabilmente orientata in senso positivo (vedi Legge 47/1985 art. 18, comma 2, ove si dice chiaramente che non occorre allegare agli atti di trasferimento il certificato di destinazione urbanistica quando "i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti...").

L'espressione ministeriale "purchè costituisca" non può che riferirsi alla "qualità di pertinenza" che deve esistere per ottenere l'ammissione al beneficio.

Gli articoli 817 e seguenti c.c. hanno introdotto nel nostro ordinamento le "pertinenze", in pratica una categoria di "beni" non prevista dalla precedente legislazione.

In tale disciplina si evidenzia l'esistenza di una cosa principale e di una cosa qualificata "pertinenza" perchè destinata in modo durevole a servizio od ornamento dell'altra.

Destinata da chi? La destinazione, dice l'art. 817 c.c. "può essere effettuata dal proprietario della cosa principale..."

Non sono legislativamente previste formalità particolari per l'"atto di destinazione", richiedendosi la sussistenza del solo elemento soggettivo, cioè della volontà del proprietario della cosa principale, ed una certa permanenza nel tempo di tale volontà, poichè la pertinenza deve essere destinata "in modo durevole" al servizio della cosa principale. Trattandosi comunque di materia immobiliare, sembra necessaria la forma scritta e, per l'opponibilità ai terzi (soprattutto al Fisco!), sarà necessaria la trascrizione.

E' interessante notare che il sistema introdotto da tali norme del Codice Civile, nella individuazione della categoria "cose pertinenze" prescinde da ogni elemento oggettivo, relativo cioè alla "qualità" delle cose stesse e richiede esclusivamente l'elemento soggettivo: le "pertinenze" non sono le cose per natura dotate di certe caratteristiche che le rendono di fatto complementari ed utili alle "cose principali", ma sono semplicemente le cose destinate a tale funzione pertinenziale dalla volontà del proprietario.

Riportando quanto sopra al campo fiscale che qui interessa, si possono fare

le seguenti riflessioni.

In primo luogo si deve necessariamente rilevare la "generosità" del trattamento agevolato dell'acquisto delle suddette "pertinenze" con atto separato da quello relativo all'acquisto della "cosa principale", cioè dell'abitazione.

L'"abitazione" in questo caso è evidentemente solo l'abitazione per la quale si erano ottenute le agevolazioni, ma quali agevolazioni?

Il riferimento che il Ministro fa al "principio consolidato in materia" per motivare la sua "generosità" parrebbe estendere il trattamento agevolato non solo all'acquisto di una "pertinenza" di un'abitazione che ha goduto, con atto separato, delle ultime agevolazioni previste in materia (D.L. 177/93 convertito con L. 243/93), ma anche gli acquisti di "pertinenze" di abitazioni che hanno goduto di agevolazioni previste dalle norme precedenti in materia (in pratica dalla Legge "Formica" del 1982 fino ad oggi).

Per quanto riguarda il vincolo di "pertinenzialità" sembra abbastanza evidente che l'"atto di destinazione" debba essere necessariamente contenuto nell'atto di acquisto della "pertinenza": in tale atto l'acquirente dovrà manifestare la sua volontà, in tal senso, usando espressioni più o meno del seguente tenore: "...l'acquirente dichiara di destinare quanto in oggetto, a' sensi dell'art. 817 c.c., durevolmente e fino a diversa destinazione, al servizio dell'abitazione di sua proprietà sita in..... censita..... foglio....., mappale..... sub..... acquistata con atto a rogito..... registrato a..... il..... e per il quale erano state chieste e concesse le agevolazioni di cui....."

Infatti solo il proprietario della cosa "principale" è legittimato a compiere atti di "destinazione a pertinenza" e solo lo stesso potrà, con analoga dichiarazione in senso inverso, far cessare il vincolo in caso di futura rivendita separata e restituire alla "ex-pertinenza" una autonomia economica, con conseguente commerciabilità.

Data la caratteristica soggettiva di tale destinazione, sembra proprio che si debba prescindere da ogni elemento oggettivo e quindi sembra possibile, almeno entro certi limiti, destinare a servizio della cosa "principale", cioè dell'abitazione, oltre alle "pertinenze" site nel medesimo stabile ove si trova l'abitazione dell'acquirente, anche le "pertinenze" che non abbiano particolari contiguità con l'abitazione stessa.

Sembra cioè possibile, ad esempio, qualificare pertinenza un box che non sia sito nel medesimo immobile ove si trova l'abitazione dell'acquirente e la stessa cosa potrebbe dirsi per le cantine e le soffitte, pur trovandosi ovviamente nel territorio dello stesso Comune; e ciò almeno entro i limiti dati oggettivamente dalle necessarie caratteristiche del rapporto di servizio; evidentemente non può essere a servizio di una abitazione un box distante qualche chilometro, ma potrebbe ben esserlo un box distante solo qualche centinaio di metri.....

E' fin troppo facile prevedere che su questo punto sorgeranno discussioni infinite con i vari Uffici del Registro.

Ovviamente per i posti auto il discorso è diverso, stante l'attuale nota interpretazione giurisprudenziale delle norme urbanistiche in materia; l'acquirente di tali "pertinenze" dovrà necessariamente essere proprietario di un'abitazione edificata in forza della medesima licenza.

Passando ad altro argomento, ma commentando la medesima circolare, si rileva che nella casistica riportata nella circolare stessa dell'art. 4, non è esposto il parere del Ministro su un caso molto frequente; spetta l'agevolazione a chi sia già proprietario di una abitazione in comproprietà con altro od altri soggetti?

Coloro che seguono l'interpretazione "soggettiva" dell'espressione "non possedere altro fabbricato... idoneo ad abitazione" risolvono agevolmente il problema dicendo che l'acquisto dell'abitazione soggettivamente "idonea" rende "inidonei" tutti gli altri fabbricati ad uso abitazione ovunque posseduti, sia in proprietà esclusiva che in comproprietà con altri.

Ma se si vuol seguire l'interpretazione "oggettiva" cara al Ministero, non si può evidentemente praticare la strada sopra seguita.

Forse però qualche spunto utile lo si può indirettamente argomentare dall'esame della stessa circolare in questione. Dalla prima lettura mi è sembrato che il Ministro nell'espone la sua opinione sulla famigerata nota II bis lettera b) ed in particolare con riferimento all'espressione "non possedere altro fabbricato", abbia seguito e ripetutamente confermato il seguente criterio interpretativo: il "non possedere" va inteso in senso strettamente giuridico, con riferimento al "possesso" nella sua rigorosa accezione civilistica e non come termine atecnico genericamente indicatore di un qualche rapporto spotico con l'abitazione in questione.

Utilizzando il suddetto criterio, il Ministro nega i benefici a chi sia proprietario di un immobile dato in locazione; costui è in pratica un "senza tetto" almeno fino al rilascio di quanto locato, ma il Ministro sottilmente rileva che nella locazione il "possesso" resta al proprietario e solo la detenzione passa all'inquilino, quindi il proprietario non può dichiarare di "non possedere" un immobile e, quindi, non è ammesso al beneficio di cui trattasi.

Anche nell'art. 2 della circolare, parlando della concessione dei benefici ai titolari di diritti reali parziali, si trovano evidenti e ripetute tracce della interpretazione strettamente giuridico-civilistica della "dichiarazione di non possedere".

Da queste considerazioni si può forse giungere alla conclusione che la comproprietà di un'altra abitazione non è di ostacolo alla concessione delle agevolazioni in oggetto.

Infatti il comproprietario di una quota non "possiede" civilisticamente l'abitazione in comunione, non potendo evidentemente svolgere su di essa "un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà..." come richiede l'art. 1140 Codice Civile.

Il comproprietario di una quota è un "comunista" e per lui si può parlare solo di possesso della quota e non già di possesso dell'immobile.

La norma che regolava il "compossesto", benchè prevista nei lavori preparatori, non fu recepita nel Codice del 1942, e quindi nel nostro ordinamento il "compossesto" non esiste, con l'evidente conseguenza che il comunista non può "possedere" la cosa comune. Il possesso della cosa comune spetta alla comunione stessa intesa come "gruppo", pur nel rispetto dei diritti dei singoli comunisti.

In conseguenza, quando la Legge di Registro pone tra le condizioni per l'ammissione al beneficio "prima casa" la dichiarazione dell'acquirente "di non possedere altro fabbricato", sembra proprio che colui che abbia in comproprietà un'altra abitazione possa fare tranquillamente la dichiarazione stessa, poichè non è in possesso del fabbricato, ma è semplicemente in possesso della quota ideale.

Questa interpretazione porta ovviamente all'ammissione del beneficio "prima casa" anche per tutti i coniugi, sia in comunione legale che in separazione dei beni, e che, essendo comproprietari di altre abitazioni, site in qualsiasi luogo, Comune di residenza compreso, procedano anche all'acquisto di un nuovo "immobile idoneo ad abitazione".

Queste conclusioni contrastano con lo spirito largamente "restrittivo" della circolare commentata, ma era questo lo scopo che mi prefiggevo ed, in realtà credo proprio di non avere fatto altro che seguire le strade indicate chiaramente dalla circolare stessa e spero che i colleghi che leggeranno queste note potranno completarle con ulteriori e più valide argomentazioni.

Alfiero Fontana - notaio in Milano



*(ANCHE QUESTO È DI FOCILIDE)*

E' stata emanata dal Ministero delle Finanze la circolare interpretativa della legge 19.7.1993 n. 243, che ha convertito con modifiche il D.L. 22.5.1993 n. 155.

Il Ministero afferma che la locuzione "idoneo ad abitazione" "è da intendersi oggettivamente"; non sono utilizzabili parametri di ordine soggettivo; "milita, infatti, avverso l'interpretazione che vorrebbe tener conto anche dell'aspetto soggettivo, l'evidente carenza di una specifica disposizione normativa; in effetti la legge non reca alcun parametro che possa indurre a collegare l'idoneità dell'abitazione ai bisogni della famiglia".

A mio avviso le predette affermazioni ministeriali sono errate e temerariamente vessatorie.

**ERRATE**

E' proprio vero che non vi è nella legge alcun parametro che possa indurre a collegare l'idoneità dell'abitazione ai bisogni della famiglia? La proposizione contenuta poco più avanti, nel medesimo articolo 16 della legge che ci occupa, e che recita: "Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dalla alienazione dell'immobile acquistato con i benefici richiamati nella presente nota, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale", è veramente ininfluente ai fini di una interpretazione sistematica della legge? Interpretazione sistematica indispensabile per dare significato concreto ad un termine vago e non univoco come "idoneo" (art. 12 preleggi)?

E perchè mai la locuzione "idoneo ad abitazione" sarebbe da intendere solo oggettivamente? Non si deve usare la lingua italiana nelle leggi italiane? E cosa vuol dire "idoneo" in italiano? Non è forse una locuzione che può avere un significato tanto oggettivo quanto soggettivo? La lingua italiana preesiste al Ministero delle Finanze, che non può certo inventarsi un'altra lingua italiana. In realtà anche il Ministero tenta di operare un'interpretazione della locuzione "idoneo" in forza dell'art. 12 preleggi. Ma l'interpretazione Ministeriale non è solo decisamente restrittiva, ma anche decisamente parziale là dove afferma che nella legge non vi sono parametri che possano indurre a collegare l'idoneità dell'abitazione ai bisogni della famiglia, poichè in realtà come abbiamo appena ricordato, almeno un parametro, e anche espresso, nella legge vi è.

E proseguendo, non essendovi limitazioni nella legge, non si devono possedere case in tutto il mondo? E come si controlla?

**TEMERARIAMENTE VESSATORIE**

Perchè prive completamente di buon senso (era sufficiente sostenere che non si devono possedere abitazioni nel Comune di residenza e nei cinquanta km. di raggio) e, benchè giungano a distanza di un anno circa della legge, comportano conseguenze gravissime a carico dei contribuenti (differenza di imposta, interessi, sopratassa salatissima). Si fa così? E' questo il Medioevo! E' comunque arroganza e disprezzo dei contribuenti.

**E NON E' FINITA**

La legge 31.12.1991 n. 415 (tacitamente abrogata dal D.L. 21.1.1992, n. 14 seguito da una miriade infinita di decreti alla fine convertiti) disponeva

che il compratore, per avere i benefici della 1° casa, dichiarasse in atto di non possedere nel territorio dello Stato altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad uso di abitazione ecc. Legge restrittiva ma almeno chiara. Il precitato D.L. 21.1.1992, n. 14 tornava invece a concedere l'agevolazione 1° casa a chi non avesse altre case nel Comune di residenza. La legge 24.3.1993, n. 75, di conversione del D.L. 23.1.1993, n. 16 (ultimo dei decreti reiterati a partire dal D.L. 21.1.1992, n. 14), introduceva delle novità, tra cui la locuzione "idonea", ma con la precisazione che si doveva trattare di casa idonea ad abitazione principale. Con la legge 19.7.1993, n. 243 di conversione del D.L. 22.5.1993, n. 155 che aveva modificato la legge 24.3.1993, n. 75, si sopprimeva l'obbligo di dichiarare di voler adibire l'immobile a propria abitazione principale contenuto nel D.L. 22.5.1993, n. 155, restando solo l'obbligo di dichiarare di "non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione". Chi è l'aquila che ha avuto questa bella pensata?

La legge 29.10.1993, n. 427 di conversione del D.L. 30.8.1993, n. 331, oltre a convertire il predetto decreto 331/1993, conteneva altre disposizioni, tra le quali quella di cui all'art. 3, con il quale il legislatore precisava che le disposizioni agevolative sulla 1° casa per atti stipulati tra il 22.5.1993 e il 21.7.1993 si applicavano "anche se l'acquirente, alla data dell'acquisto, possedeva altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione in un comune diverso da quello ove è situato l'immobile acquistato, a condizione che abbia dichiarato nell'atto, a pena di decadenza, di non possedere nel Comune dove è situato l'immobile acquistato altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione e di voler adibire tale immobile a propria abitazione principale". Questa "precisazione" era e resta sorprendente in quanto assolutamente inutile: infatti il D.L. 22.5.1993, n. 155 in vigore tra il 22.5.1993 e il 21.7.1993 era chiarissimo e dunque non aveva bisogno di chiarimenti.

Ciò che invece era e resta oscuro anche dopo la circolare ministeriale che stiamo commentando, e quindi aveva urgente bisogno di chiarimenti, era la locuzione "idoneo ad abitazione" della legge 19.7.1993, n. 243, che ha convertito con modifiche oscurissime il predetto D.L. 155/1993 che era invece chiaro (e poichè era indispensabile, il "chiarimento" è arrivato dopo un anno, e che chiarimento!).

Chi ha scritto l'inutile chiarimento nella legge di conversione del D.L. 30.8.1993, n. 331, aveva mai letto il D.L. 155/1993? Evidentemente NO.

Siamo quindi in presenza di un chiaritore con le idee poco chiare.

Com'è che l'ultima legge è la peggiore e meno chiara di tutte? Che l'abbia scritta il predetto famoso chiaritore? Chi è il "chiaritore" che si è insinuato tra il D.L. 155/93 e la legge 243/93 e tra il D.L. 30.8.1993, n. 331 e la legge 29.10.1993, n. 427?

Quanti Ministeri delle Finanze ci sono in questo Paese? Due, tre?. Quanti governi? Due, tre?

Si ha l'impressione che troppi tra coloro che governano o intendono governare questo povero paese, davanti a "locuzioni" non ambigue come "idoneo", ma fondamentali per la pacifica convivenza della collettività e la libertà del singolo, del tipo "pacta sunt servanda", si chiedano "Pacta sunt servanda? Che roba è? Bot!?!".

Giovanni Marasà - notaio in Bergamo





**LE ASSOCIAZIONI NOTARILI PER IL SERVIZIO AUTOMOBILISTICO  
ALLA LUCE DELL'ESPERIENZA DI MILANO**

Ho recentemente partecipato, non come associato, bensì come delegato dell'Associazione Sindacale della Lombardia, all'assemblea annuale di ASSONOVE, l'Associazione tra notai costituita a Milano nel 1989 per lo svolgimento del servizio notarile in materia di trasferimenti di autoveicoli. Lo scopo della riunione, al di là della "burocratica" approvazione del bilancio per il 1993, era molto grave: il Consiglio Direttivo prospettava addirittura lo scioglimento anticipato di ASSONOVE, a causa di una rarefazione del lavoro di cui la crisi economica che attraversa il settore dell'automobile era solo uno dei responsabili, e non certo quello maggiore. L'assemblea si è poi chiusa senza deliberare sul punto: ma l'argomento merita a mio parere un serio approfondimento.

Desidero premettere che sono sempre stato un convinto assertore della necessità, per la categoria notarile, di svolgere in forma associata quelle prestazioni che qualcuno ha definito "di massa", caratterizzate da un lato da un contenuto professionale relativamente modesto (anche se ciò non è sempre vero: talvolta un atto di protesto di un assegno bancario comporta maggiori difficoltà interpretative di un mutuo ipotecario) e dall'altro dal loro elevato numero in uno spazio temporale piuttosto piccolo, il che comporta una certa ripetitività della prestazione. Tra queste attività forse la principale è quella relativa all'autenticazione di atti concernenti autoveicoli, insieme con quella relativa al servizio dei protesti degli effetti cambiari e degli assegni e ad altre che di volta in volta potrebbero essere individuate (si discute, ad esempio, se debbano esservi ricomprese le vidimazioni dei libri sociali o anche atti di assegnazione di alloggi da parte di Enti pubblici, quando questi assumano il carattere di "dismissione": personalmente, almeno in questo secondo caso, ritengo di sì).

Per questa ragione, avevo accolto con estremo favore l'iniziativa assunta dal Consiglio Notarile nella primavera del 1989 di costituire anche a Milano (similmente a quanto già avvenuto in diversi altri Distretti Notarili) un'Associazione per l'espletamento in forma associata, mediante il cd. "ufficio unico", del servizio notarile in materia di autoveicoli. L'Associazione venne formalmente costituita il 18 aprile 1989 tra i membri di un'apposita Commissione nominata dal Consiglio e venne lasciata aperta alle adesioni degli altri colleghi, formalizzate in una riunione tenutasi il 9 maggio successivo. Inizialmente, vi fu un certo sostegno da parte della categoria: ben 171 colleghi del Distretto, dimostrando che i tempi erano maturi per una tale iniziativa, avevano versato un contributo infruttifero "una tantum" per far fronte alle spese di impianto; i circa ottanta associati invece, oltre a dare la loro disponibilità a svolgere turni, avevano versato (oltre a quello infruttifero) un ulteriore finanziamento fruttifero. L'entusiasmo iniziale si doveva però ben presto misurare con le difficoltà di avvio di un'impresa suscettibile di toccare interessi economici molto ingenti (è stato calcolato che la circolazione del "bene autoveicolo", sia nuovo che usato, nella sola città di Milano, comporta circa 1.500.000 autenticazioni all'anno, per un ammontare, relativo alla sola "parte notarile", di oltre 50 miliardi annui alle tariffe vigenti).

La sola ricerca ed il conseguente allestimento dei locali da destinare a sede dell'Associazione ha richiesto ben sei mesi, tanto che l'attività ha potuto avere inizio solo nel mese di novembre.

Altre scelte, peraltro non facili, si sono poi rivelate col tempo non felici: alcuni errori di valutazione, più che comprensibili e giustificabili in colleghi che miravano soprattutto a tenere alta l'immagine della categoria alle

prese con un fenomeno nuovo come quello con cui si stavano misurando, spiegano però solo in parte il perchè di quello che è accaduto.

Il vero problema è stato, sin dall'inizio, quello che all'Associazione arrivava una quantità di lavoro assolutamente insoddisfacente, tale da non giustificare il grande dispendio di mezzi e di persone che vi veniva profuso (e infatti i risultati economici di ASSONOVE sono stati quasi permanentemente "in rosso") e comunque assolutamente irrisoria rispetto al totale complessivo degli atti della specie (anche nei periodi più favorevoli, il totale del lavoro svolto presso ASSONOVE, per quanto mi consta, non ha mai superato il 5% del totale).

Verso l' "esterno", i "canali istituzionali" del lavoro nel settore automobilistico hanno praticamente chiuso la porta in faccia all'Associazione: agenzie, delegazioni dell'A.C.I., Concessionarie e le stesse Case automobilistiche hanno preferito continuare il lavoro con gli interlocutori (e con i metodi) precedenti all'avvento dell'Associazione e ogni tentativo svolto in più di quattro anni di attività è stato pressochè inutile. Verso l' "interno", l'Associazione ha praticamente fallito il suo obiettivo di coinvolgere tutti (o quasi) i colleghi interessati a quel tipo di lavoro, visto che gli associati sono progressivamente diminuiti e i grandi "collettori" del lavoro automobilistico ne sono sempre restati molto lontani.

Perchè tanta prevenzione, tanta ostilità? E' difficile dirlo. Vista dall'esterno, ASSONOVE non aveva da offrire condizioni migliori di quelle praticate dai suoi potenziali concorrenti, e cioè proprio quei notai a favore dei quali avrebbe dovuto operare, od una parte di essi, per essere precisi: non certo tariffe inferiori a quelle stabilite dal Consiglio, nè fatturazioni... di favore, nè occhi di riguardo per prassi non proprio limpide, che anzi dichiarava apertamente di voler combattere. Peraltro, in un ambiente molto incline alla convenienza commerciale è abbastanza improbabile che vi siano stati problemi di "fedeltà" ad un certo professionista oppure ragioni per così dire di "comodità", dato che l'Associazione ha sin dall'inizio offerto la propria disponibilità ad effettuare la sua attività, ove richiesta, anche fuori dalla sua sede (addirittura, in ciò non osservando una propria norma statutaria, aprendo dei centri anche fuori dal territorio del Comune di Milano). Ritengo invece possibile che abbiano svolto un ruolo negativo alcuni rapporti personali e in generale una "non simpatia" per l'elemento nuovo che veniva un po' a sconvolgere vecchi e consolidati equilibri; può aver giocato a sfavore anche una certa aria da... "lanciere bianco" che l'Associazione aveva inizialmente assunto (non fa certo piacere a chi opera in un certo settore sapere che arriva qualcuno a "moralizzare" l'ambiente, a migliorare la qualità del servizio, a contenere i costi: forse un po' di cautela inizialmente non avrebbe guastato...).

Sul "fronte interno", ha sicuramente avuto un peso non indifferente il mancato o fallito tentativo di coinvolgere nelle sorti dell'Associazione i colleghi maggiormente impegnati nel settore, una parte dei quali avrà di certo visto la nascita di ASSONOVE come un tentativo di intromissione non richiesto in un settore del lavoro per essi assai importante. Sin dall'inizio dell'esperienza ASSONOVE, il Consiglio Notarile ha inoltre scartato l'ipotesi di giungere alla obbligatorietà della prestazione del servizio, nel settore che ci occupa, a mezzo di uffici unici gestiti dalle Associazioni tra notai, strada seguita invece con un certo successo in altri Distretti. Pur non nascondendomi le circostanze che rendono il "caso Milano" forse unico nel suo genere (l'obbligatorietà presuppone un atteggiamento convinto e monolitico della categoria, che è molto più facile conseguire in una realtà piccola e con pochi colleghi di quanto non possa avvenire in un Distretto con oltre 400 iscritti), ritengo che sarebbe valse la pena di operare un tentativo.

Laddove l'obbligatorietà fosse diventata una regola accettata, i notai interessati, anche quelli maggiormente coinvolti, avrebbero potuto apprezzare i vantaggi di lavorare con cadenza turnaria nell'ambito di un'Associazione prestigiosa, senza dovere per questo incidere sull'organizzazione del proprio

studio, e ciò con evidenti economie di gestione (un solo ufficio in luogo di molti; pochi dipendenti accuratamente selezionati in luogo di tanti dipendenti non sempre efficienti) e con una migliore organizzazione del tempo dedicato alla restante attività professionale (turni prestabiliti con molto anticipo, percezione di una quota di utili anche nei periodi in cui non si è prestata alcuna attività).

Se ciò non fosse bastato (forse non sarebbe cambiato nulla, ma non abbiamo la controprova), si sarebbero potute (e forse dovute) modificare alcune cose, oltre che nell'organizzazione dell'Associazione (che ritengo ancora migliorabile), anche nel suo statuto: ad esempio, l'oggetto sociale, che avrebbe potuto comprendere oltre allo "scopo di sviluppare e consolidare lo spirito di solidarietà tra i notai" anche quello di giungere ad "una più equa distribuzione delle pratiche (relative ad autoveicoli) tra i notai"; in secondo luogo, per reprimere tentazioni (puntualmente evidenziate dal Presidente Barassi nella sua relazione per il 1993) di restare associati e di svolgere contemporaneamente lo stesso servizio in favore di terzi (se mai accordandosi "sotto banco" con agenzie o concessionarie), si sarebbe dovuta prevedere una sanzione, quale ad esempio l'obbligo per l'associato di riversare all'Associazione il 100% dei redditi derivanti dal servizio dei trasferimenti di autoveicoli svolto a favore di terzi, accompagnato dall'obbligo per l'associato, che non intendesse far confluire nell'Associazione l'esclusiva della propria attività, di comunicare mensilmente quali e quanti atti della specie avesse autenticato e quanto avesse ricavato, sanzionato disciplinarmente; infine, si sarebbe potuto mettere allo studio, prevedendolo statutariamente, un criterio di compensazione a favore dei colleghi che abbiano dedicato e dedichino a questo settore la maggior parte del loro tempo e delle loro energie, acquisendo una clientela di grandi agenzie, concessionarie o case automobilistiche. L'obbiettivo, infatti, non deve essere quello di sostituire dei colleghi con altri, mettendo questi ultimi in serie difficoltà; l'obbiettivo, innanzitutto nell'interesse della collettività degli utenti e solo secondariamente nell'interesse della solidarietà tra i componenti del gruppo e di una equa distribuzione del lavoro "di massa", deve essere quello di sostituire alla debolezza contrattuale del singolo (costretto passivamente a subire coercizioni o lusinghe a cui ben poco può opporre) la forza di una categoria unita, compatta e forte (ciò che io credo sia proprio quello che gli "utenti istituzionali" non vogliono, per poter far prevalere il proprio interesse, le proprie esigenze, in definitiva il proprio potere contrattuale).

In tema di possibili modifiche di statuto, mi sono poi chiesto perchè l'assemblea degli associati non possa eleggere tutti i componenti del Consiglio Direttivo, come in ogni Associazione degna di questo nome, e sia invece costretta ad eleggerne solo due, dato che gli altri tre sono di nomina consiliare: francamente, non sono riuscito a spiegarmi la ragione di questa sorta di "sovranità limitata". A mio parere, il Consiglio Notarile - probabilmente a causa di una legislazione che limita molto i suoi poteri - non è riuscito, nei primi anni di vita di ASSONOVE, a risolvere del tutto il problema del proprio rapporto con l'Associazione di cui si era fatto promotore: di fatto, oltre alla sua "ingombrante" presenza nel Consiglio Direttivo ed a qualche lettera circolare di tanto in tanto inviata a tutti i colleghi, non ha voluto (o potuto) darsi carico veramente dei problemi che la nascita di ASSONOVE aveva sollevato, lasciando l'Associazione alle prese con una realtà troppo difficile da affrontare con le sue sole forze.

Essendo quindi clamorosamente mancata, in definitiva, la reale solidarietà del gruppo, la categoria di fronte al "problema ASSONOVE" si è atteggiata sostanzialmente in tre modi: gli associati hanno continuato a prestare la propria attività lavorativa a titolo praticamente gratuito per oltre quattro anni, sopportando i disagi e le frustrazioni di una situazione sempre più precaria ed instabile; i più numerosi in assoluto, gli "agnostici", coloro che disdegnano questo settore di attività o non hanno tempo da dedicarvi (è frequente tra costoro anche la mancanza di tempo per altre attività connesse

all'appartenenza al gruppo, come ad esempio, la partecipazione ai congressi o ai convegni, la collaborazione a riviste o periodici di categoria, la partecipazione all'attività sindacale, la collaborazione alla Scuola di Notariato) sono rimasti a guardare impassibili, se non anche infastiditi da un problema al tempo stesso ricorrente e sgradito; infine, coloro che già prima svolgevano la propria attività nel settore dei trasferimenti di autoveicoli, hanno continuato a svolgerla, dapprima forse con qualche timore, poi via via più sollevati ed anzi quasi incoraggiati dal mancato successo (o meglio dal progressivo affondamento) di ASSONOVE.

Per passare dalla diagnosi (ammesso che sia stata esattamente svolta) alla prognosi, bisogna domandarsi come far sì che una iniziativa che ha funzionato e tuttora funziona con maggiore o minore successo a Bergamo, a Salerno o a Messina (solo per citare alcuni esempi) riesca finalmente a decollare anche a Milano. La mia personale impressione è che quando il numero delle contrattazioni svolte in una città supera certe dimensioni, come accennavo prima, i problemi cambiano completamente: non è più solo questione di problemi organizzativi, quanto piuttosto di approccio complessivo. E' questa la ragione che potrebbe avere indotto gli estensori del codice deontologico recentemente approvato dal C.N.N. ed attualmente prossimo a dover essere generalmente applicato, a distinguere (per il corretto svolgimento del servizio notarile in materia di autoveicoli) tra "uffici unici" e "associazioni organizzate o direttamente controllate dai Consigli Notarili" quali uniche forme ammesse per l'esercizio di tali attività al di fuori dello studio del notaio. L'esperienza di Milano sembrerebbe indicare che la strada degli uffici unici è preclusa per realtà molto complesse quali quelle che si riscontrano nelle grandi metropoli, nelle quali si dovrà preferibilmente giungere alla creazione di associazioni composte da un numero minimo di colleghi e soggette al rigido controllo del Consiglio per quanto attiene all'organizzazione interna, alla suddivisione dei turni, alle tariffe praticate, alla regolare tenuta della contabilità.

E' quindi quella del codice deontologico la carta che potrà risultare vincente nella storia di ASSONOVE: ma per diventare tale, occorre prima di tutto capire e quindi agire con decisione.

Per capire, bisognerà con pazienza ascoltare tutti i colleghi che svolgano tale servizio, siano essi membri ma soprattutto non membri di ASSONOVE, per comprendere le vere ragioni del suo mancato funzionamento e per cercare di spiegare le ragioni che inducono il Consiglio e l'Associazione Sindacale ad insistere sulla strada intrapresa, soprattutto alla luce delle norme contenute nel codice deontologico (mostrandosi comunque aperti alle correzioni ed alle modifiche che verranno proposte, se saranno suscettibili di portare ad un miglioramento non tanto dei conti dell'Associazione, quanto dei rapporti tra colleghi associati e colleghi non associati).

Per agire, occorrerà invece che il Collegio Notarile manifesti inequivocabilmente la propria volontà e la propria disponibilità a sostenere non tanto l'Associazione ASSONOVE, quanto quello che essa significa, attivando sia il proprio potere di controllo e di irrogazione di sanzioni disciplinari a carico degli accaparratori sia il sostegno, anche economico se necessario, dei notai associati, in modo da sollevarli dall'incombenza di portare la bandiera per tutti e di doversi anche tassare per portarla. Occorre quindi che il Consiglio smetta i panni dimessi di uno spettatore vagamente disinteressato per indossare elmo ed armatura e scendere in campo al fianco di ASSONOVE, pronto anche a perdere qualche battaglia se vuole vincere la guerra.

Occorre anche che il Sindacato smetta di invitare qualcuno a sventolare una "bandiera" (termine molto spesso abusato a proposito di ASSONOVE), ma la sostenga lui stesso, con tutte le forze di cui dispone, se veramente crede nelle idee che sostiene.

Se viceversa si giungesse all'amara conclusione che non vale più la pena di impegnarsi in questo campo; se si reputasse che questa non è una battaglia di principio da cui dipende il rafforzamento dell'immagine della categoria; se

si fosse convinti che è meglio abbandonare il settore degli autoveicoli ai segretari comunali, ai cancellieri o, perchè no, agli ufficiali giudiziari; se si volesse continuare a non capire che è anche su temi come questi che si misura la compattezza delle idee e dei comportamenti, senza la quale la categoria rischia di essere messa fuori gioco; bene, se si dovesse arrivare a questo, che almeno venga risparmiata la retorica dell' "armiamoci e partite", si rivolga il ringraziamento della categoria a tutti coloro che hanno, a prezzo di gravi sacrifici, creduto in un'idea e (per restare nella metafora ... militare) si depongano le armi in silenzio.

Luciano Amato

## OSSERVATORIO

Dopo l'industriale, tocca al giornalista guardare dentro l'universo-notaio. Il giornalista è Gianni Clerici, scrittore, commentatore televisivo, ex campione di tennis noto a tutti gli appassionati di questo sport. Il notaio-tennista che si profila in questo scritto serve a Clerici per farci intendere quanta stima e quanta simpatia ruotano attorno alla tradizionale sapienza e alla cultura del notaio.

C'era una volta, ma mica tanto tempo fa, saranno una quindicina d'anni al più, un notaio.

Questo notaio aveva la sua giacca e la sua cravatta per ricevere i signori clienti, anche loro, il più delle volte, in giacca e cravatta. Ma, al di fuori del suo lavoro, che svolgeva proprio come un bravo notaio, con tutta la serietà e l'aplomb necessari, il notaio era un tipo molto sportivo. Non solo si muoveva dentro le mura della sua città natale con la bicicletta, ma si recava agli appuntamenti appena fuori dal centro urbano con una moto di quelle sportive, giapponesi, divoranti. Con quella sua moto lo si vedeva partire regolarmente allo scadere dell'ultimo appuntamento mattutino, intorno alle dodici. Legata sul portapacchi della moto aveva una grossa borsa, di quelle capaci di contenere le racchette. Il notaio infatti era da sempre un giocatore di tennis e, anche ora, ormai sulla quarantina, affermato nel suo mestiere, manteneva una più che dignitosa classifica di C. 3: niente male, come capiranno i lettori appassionati di tennis.

I più curiosi vorranno sapere che tipo di tennista era il notaio. Un cliente di notai potrebbe pensare che i notai giocano da notai, non sbagliano mai, stanno sempre dentro le righe come nei fogli protocollo, non rischiano assolutamente niente, hanno un gioco molto geometrico e privo di impennate di immaginazione.

Niente di meno vero. Il nostro notaio era un tipo incredibilmente creativo, capace di accecare come di doppi errori, praticava un gioco d'attacco che sconfinava spesso con l'azzardo, era insomma la delizia dei suoi compagni di gioco nei giorni sì e un'autentica croce in quelli no. Ma tutti, comunque, giocavano con lui molto volentieri, perchè era correttissimo, sia come partner che come avversario.

Avrebbe mangiato una racchetta sandwich (fibra e ceramica) piuttosto che rubare una palla dubbia. E, incredibile nel nostro paese, non commetteva nemmeno fallo di piede.

Poichè, l'avrete capito, quel notaio era non solo un ottimo professionista, ma un affascinante conversatore, i soci del suo Club amavano intrattenerlo, prima e dopo la partita, su svariati argomenti.

Domanda di qua, domanda di là, un bel giorno un consocio gli prospettò un problema relativo ad un'eredità piuttosto complessa, per via di una fiera lite con certi parenti. E il notaio, asciugandosi nel suo bell'accappatoio bianco, gli rispose con la sua grande competenza e lucidità, tanto che quello non ebbe nemmeno bisogno dell'avvocato per cavarsela. Ma proprio dall'affermazione ammirata del consocio: "Con un notaio simile l'avvocato diventa più che superfluo", nacque per il notaio un crescente fastidio.

Non faceva in tempo ad arrivare in spogliatoio, che si trovava d'intorno, come per caso, un qualche socio dall'aria curiosa.

E mentre avrebbe voluto allacciarsi per bene le stringhe (il notaio sapeva che è importantissimo, come diceva il mitico campione francese Cochet), il consocio principiava a fargli domande sulle distanze minime di una costruzione da un'altra, oppure sulla fusione di due società e, ancora, sul miglior modo di attuare una brillante elusione fiscale. Perché, avevano scoperto i soci del Club, il notaio ne sapeva anche non meno di un commercialista.

Il notaio iniziò così ad arrivare in campo con crescente ritardo, mentre i suoi compagni di doppio già stavano scaldandosi. Iniziò a giocare peggio, perché quei ritardi lo infastidivano, non gli consentivano l'abituale concentrazione e, insomma, gli facevano girare le palle. Accadde addirittura che un giorno, dopo aver dato udienza ad una consocia che aveva giustamente meritato il soprannome di "La Colla", il notaio si presentò sul campo per trovarlo ormai occupato da un quarto doppiista, che i suoi tre abituali partners avevano, gli spiegarono, "cooptato", almeno per il primo set, causa il suo ritardo. Pur nella sua grande educazione, il notaio se la prese, ringraziò secco, fece la doccia e tornò subito in studio, per sbrigare una pratica interrotta proprio per correre al Tennis.

Mentre sbrigava la pratica, la più vecchia delle sue signorine d'ufficio, che viveva di niente e si cibava in pochi minuti, gli ricordò che c'erano un bel mucchietto di parcelle da firmare. E il notaio, col fastidio che metteva sempre in quell'attività, iniziò a firmare distrattamente. Ma, mentre firmava, un'idea giunse a visitarlo. Come la maggior parte dei suoi colleghi, la professione gli aveva sviluppato una grande memoria, ed egli ricordava con precisione quasi totale chi gli avesse rivolto, al Club, tutte quelle domande, e quando.

Con un sorriso malizioso, il notaio chiamò l'anziana assistente, ed iniziò a dettare. Dieci giorni dopo i consoci si videro recapitare una pioggia di parcelle, perfettamente dettagliate e del tutto prive di sconti. Le aprirono increduli. Le esaminarono. Vollerò credere ad uno scherzo. Ma come, se c'erano le loro partite IVA e bolli e tutto il necessario per una corretta parcella?

Qualcuno dei soci si rivolse direttamente al notaio, cercando di volgere la faccenda in scherzo. Ma, come sempre affabile, il notaio ribattè che di scherzo no, non si trattava affatto.

Qualche altro socio provò a rivolgersi ad un consocio avvocato. Ma l'avvocato, anche per tutelarsi, ribattè subito che il notaio aveva non una, ma mille ragioni.

Così, a fatica, a denti stretti, con lunghi ritardi che provocarono anche solleciti dallo studio del notaio, i consoci finirono tutti per pagare.

Come arrivava al Club, il notaio trovava forse un tantino meno calore, ma non perdeva più un minuto, si concentrava al meglio e, alla fine di una stagione davvero brillante, arrivò anche secondo nel Campionato Sociale, perdendo solo da un professionista. Pian piano, la vicenda delle parcelle fu dimenticata, e il notaio ritornò ad essere simpatico a tutti come prima. Soltanto, era più rispettato.

**PRIME CONSIDERAZIONI SULLA LEGGE 24/12/1993 N. 560**

Il problema della alienazione del patrimonio immobiliare costituito dagli alloggi di edilizia residenziale pubblica è stato affrontato direttamente una prima volta dall'art. 28 della legge 30/12/1991, n. 412, ora abrogato dal comma 26 dell'articolo unico della legge n. 560/1993.

L'economia del presente lavoro non consente di esaminare le molte problematiche di tipo generale attinenti alla materia trattata dalla legge n. 560: mi limiterò a qualche riferimento a lavori già effettuati nell'ambito del notariato e cercherò di esaminare la legge nel modo più analitico possibile.

%%        %%        %%

**COMMI 1 - 2 - 3**

"Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati... dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) ...".

Chi, fidando sul comune significato delle parole e sulla costruzione delle frasi nella lingua italiana, ritenesse che il comma 1 della legge n. 560 costituisca una ampia definizione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, commetterebbe un errore.

Il nostro legislatore non fa buon uso della lingua italiana: quella che sembra una definizione molto ampia è, invece, la delimitazione di una categoria di alloggi dell'edilizia residenziale pubblica e, precisamente, della categoria... contemplata dalla legge.

Il comma va letto così: "Sono soggetti alle norme della presente legge gli alloggi di edilizia residenziale pubblica acquisiti...".

Dopo questa precisazione possiamo passare all'analisi della legge.

I primi tre commi della legge definiscono:

a) gli alloggi presi in considerazione.

La legge n. 560 prende in considerazione taluni alloggi della edilizia residenziale pubblica nella quale sono comprese l'edilizia sovvenzionata, convenzionata, agevolata.

Per edilizia sovvenzionata si intende quella parte dell'edilizia residenziale pubblica caratterizzata dal fatto che gli alloggi sono stati costruiti dagli enti pubblici a ciò preposti, con risorse finanziarie dello Stato e assegnati in godimento a cittadini in precarie condizioni economiche.

L'edilizia convenzionata comprende gli alloggi realizzati da cooperative, imprese ed enti pubblici nei piani di zona, su aree cedute dal Comune in diritto di superficie o in proprietà, ed è caratterizzata da una convenzione tra il Comune e l'acquirente dell'area.

Per edilizia agevolata si intende quella realizzata dai privati e caratterizzata da particolari interventi creditizi o contributi dello Stato (1).

Il comma 1 ricomprende nella previsione legislativa gli alloggi di cui alla legge 6/3/1976, n. 52 destinati al personale civile e militare della Pubblica Sicurezza, dell'Arma dei Carabinieri, della Guardia di Finanza, degli Agenti di Custodia, del Corpo Forestale dello Stato; quelli di cui alla legge 14/2/1963, n. 60 che ha determinato la liquidazione del patrimonio edilizio della gestione Ina Casa.

Il comma 2 estende l'applicazione della legge (con eccezione dei commi 5-13-14) agli alloggi di proprietà della Amministrazione delle Poste (costruiti e da costruire, acquistati e da acquistare, vedi art. 1 legge 15/12/

1967, n. 42 e legge 10/2/1982, n. 39); agli alloggi non di servizio di proprietà delle Ferrovie dello Stato acquistati o costruiti fino alla data di trasformazione dell'ente Ferrovie dello Stato in s.p.a.; agli alloggi acquisiti dagli enti di sviluppo a' sensi della legge 21/10/1950, n. 841; agli alloggi acquisiti dal Ministero del Tesoro.

Per circoscrivere l'ambito degli alloggi di edilizia residenziale pubblica cui la legge n. 560 effettivamente si riferisce, è necessario far riferimento anche ai soggetti alienanti. Poichè tali soggetti sono esclusivamente enti pubblici, restano esclusi dalla legge n. 560, gli alloggi dell'edilizia convenzionata realizzati da privati e gli alloggi della edilizia agevolata, tutti realizzati da privati.

b) i soggetti che tali alloggi hanno acquisito, realizzato o recuperato.

Fino alla legge n. 22/10/1971, n. 865 gli enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica erano numerosi.

La riforma del 1971, culminata nella soppressione attuata dal D.P.R. n. 1036/1971 di vari enti, prevede la unificazione dei flussi finanziari destinati all'edilizia residenziale pubblica negli I.A.C.P. ai quali viene devoluto il patrimonio degli enti soppressi: gli I.A.C.P. diventano gli unici proprietari degli alloggi da essi realizzati o ad essi devoluti e i gestori degli immobili di proprietà dello Stato (2).

c) i soggetti che potranno procedere alla alienazione.

Tali soggetti sono lo Stato, gli enti pubblici territoriali, gli IACP e i loro consorzi, l'Amministrazione delle Poste, gli enti di sviluppo, il Ministero del Tesoro, le Ferrovie dello Stato.

#### COMMA 4

Regola la programmazione delle alienazioni. La norma va coordinata con la lettera b) del comma 2 che prevede l'applicabilità della delibera 12/8/1992 del C.I.P.E. per gli alloggi delle Ferrovie dello Stato.

Le regioni, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge n. 560, devono formulare, su proposta degli enti proprietari, sentiti i Comuni (probabilmente quelli del territorio in cui si trovano gli immobili da alienare; ma potrebbe anche trattarsi di tutti i Comuni della Provincia), piani di vendita nella misura massima del 75% e comunque non inferiore al 50% "del patrimonio abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia".

Il "piano di vendita" deve essere formulato "al fine di rendere alienabili" quote di "patrimonio abitativo vendibile": pur in presenza di una dizione quanto mai criticabile, si può ritenere che, posta l'esistenza di un patrimonio teoricamente vendibile perchè costituito dagli alloggi previsti dai commi 1-2-3, il piano funzioni come condizione di effettiva alienabilità degli alloggi stessi.

Secondo un uso sempre più diffuso fatto dal legislatore dell'istituto del silenzio-assenso, il decorso del termine dei 60 giorni senza che la Regione abbia formulato il piano, determina, per gli enti proprietari, la possibilità di procedere all'alienazione.

#### COMMI 5 - 13 - 14

Il comma 5 contiene una norma che subordina la alienazione alla destinazione dei fondi ricavati alla realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo del settore dell'edilizia residenziale pubblica.

**La formulazione della norma è tale da rendere impossibile (nullità degli atti?) l'alienazione in mancanza del programma.**

**Ciò implica un dovere di controllo da parte del notaio sull'esistenza del programma, controllo non certo agevole, ma che potrà essere effettuato, da un punto di vista puramente formale, attraverso l'esame delle delibere che gli organi competenti degli enti dovranno assumere.**

I commi 13 e 14 prevedono la destinazione dei proventi delle alienazioni.



L'esistenza del programma non è richiesta per la alienazione prevista dal comma 2 lettere a), b), c) e d) (comma 2).

%% % %

I commi 6-7-8-9 identificano, in modo alquanto confuso, le categorie di soggetti legittimati ad acquistare gli alloggi di edilizia residenziale pubblica considerati dalla legge (3).

#### COMMA 6

Sono legittimati all'acquisto degli alloggi:

- gli assegnatari che conducano in locazione l'alloggio da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda;

- i familiari conviventi degli assegnatari-locatari.

Sembra evidente che i familiari possano divenire acquirenti solo se l'assegnatario-conduttore rivesta i requisiti prima indicati; non è precisato se i familiari debbano avere i requisiti richiesti per gli assegnatari.

La categoria dei familiari può essere identificata con riferimento a precedenti disposizioni legislative, peraltro non univoche, come l'art. 2 D.P.R. 30/12/1972, n. 1035, l'art. 12 D.L. 6/9/1965 n. 1022 convertito nella legge 1/11/1965, n. 1179, l'art. 17 legge 17/2/1992 n. 179, le varie norme regionali (4).

Nel caso in cui acquistino i suoi familiari, all'assegnatario-conduttore sarà riservato il diritto di abitazione. Ci si può chiedere se debbano acquistare congiuntamente tutti i familiari conviventi o se possano acquistare solamente alcuni di essi: propenderei per la seconda soluzione **magari richiedendo l'intervento in atto di tutti i familiari non acquirenti per ottenere il loro assenso**.

Il riferimento del legislatore al diritto di abitazione rende applicabili le norme degli artt. 1022-1023-1024-1025-1026 del c.c. Il contratto di alienazione potrà essere trascritto a' sensi dell'art. 2643 n. 4 c.c.: anche se il diritto di abitazione nasce per legge, il suo presupposto è costituito dal contratto di alienazione per cui **sembra opportuno far intervenire nell'atto, oltre alla parte acquirente e, come si è visto, ai familiari non acquirenti, anche l'assegnatario-conduttore, sia per chiarezza ai fini dei futuri contratti di trasferimento, sia ai fini della trascrizione del diritto di abitazione a suo favore e a carico degli acquirenti**.

#### COMMA 7

Il comma 7 prevede tre sottocategorie di assegnatari-conduttori: quelle dei titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal C.I.P.E., degli ultrasessantenni, dei portatori di handicap.

Costoro (sempre che abbiano anche i requisiti del comma 6) potranno acquistare l'alloggio condotto in locazione o, rinunciando all'acquisto, continuare nel rapporto di locazione.

Ci si può chiedere fino a quale momento tali soggetti possano restare assegnatari conduttori dell'alloggio.

A mio parere fino a quando rivestano i requisiti richiesti o, permanendo i requisiti, fino alla loro morte.

Ci si può anche chiedere se, anche nel caso di assegnatari ex comma 7, sia possibile l'acquisto da parte dei loro familiari.

Propendo per la risposta affermativa perchè la dizione del comma 7 non restringe quella del comma 6 e perchè altrimenti i soggetti di cui al comma 7 si troverebbero in posizione deteriore rispetto agli altri.

E' evidente che il caso di acquisto da parte dei familiari va equiparato al caso di acquisto dell'assegnatario ex art. 7 per cui non permarrà il diritto

alla locazione e, ovviamente, non scatterà il divieto di alienazione; nascerà, invece, il diritto di abitazione previsto dal comma 6 (incompatibile con la locazione).

Nel caso in cui nè gli assegnatari nè i loro familiari procedano all'acquisto e, quindi, continui il contratto di locazione, l'ente non potrà procedere all'alienazione.

Il divieto non è sanzionato in modo esplicito.

La legislazione precedente alla legge n. 560 prevedeva divieti di alienazione a carico degli assegnatari e sanzionava tali divieti con la nullità dei contratti (5): ci si può chiedere se il divieto qui previsto possa implicare la nullità degli atti eventualmente posti in essere dagli enti e la conseguente applicabilità dell'art. 28 legge notarile.

I limiti del presente lavoro non consentono un'indagine approfondita per cui mi limito a formulare due ipotesi.

Il divieto è privo di sanzione: gli atti posti in essere sono pienamente validi, non è applicabile l'art. 28 L.N.

Una simile tesi è contrastata dalle seguenti considerazioni: la materia in esame riveste un interesse pubblicistico; un divieto senza sanzione è perfettamente inutile; la mancanza di sanzione e quindi la liceità del contratto di alienazione violerebbe il diritto dell'assegnatario-conduttore che il comma 7 ha voluto tutelare assicurandogli il diritto all'acquisto, anche oltre il termine previsto dal comma 9, proprio attraverso il divieto di alienazione; la norma deve considerarsi imperativa a' sensi dell'art. 1418 c.c.

Le considerazioni sopra indicate militano, invece, per la tesi più rigorosa secondo la quale il divieto importa nullità degli atti posti in essere e, quindi, l'applicabilità dell'art. 28 L.N.: tesi che mi sembra da accogliere.

**Nel caso di vendita ai familiari degli assegnatari del comma 7, sarà opportuno far intervenire in atto l'assegnatario-conduttore sia per dichiarare che, pur non intendendo acquistare, cessa la locazione, sia ai fini della trascrizione del diritto di abitazione.**

%%            %%            %%

Le modalità di presentazione della domanda di acquisto sono regolate, in modo estremamente oscuro, dai commi 8 e 9.

#### COMMI 8 - 9

Il comma 8 sembra rimettere alla libera decisione degli enti la disciplina delle modalità di presentazione delle domande di alienazione. Ma tale libertà è poi limitata dal comma 9.

Con riferimento alla presentazione della domanda di acquisto, si possono fare due ipotesi:

- a) per tutti gli alloggi teoricamente vendibili, la domanda deve essere presentata entro due anni dalla entrata in vigore della legge;
- b) il termine biennale va riferito solo agli alloggi effettivamente posti in vendita.

La prima soluzione trova conferma nella possibilità di vendita a terzi trascorso il biennio e implica per tutti i teorici aventi diritto l'obbligo di presentare la domanda nel primo biennio; la possibilità che taluni assegnatari non possano acquistare l'alloggio perchè locato da meno di un quinquennio; la possibilità che la domanda, pur completa di tutti i requisiti, non possa essere soddisfatta perchè lo specifico alloggio richiesto non rientra nella quota prevista dal quarto comma; la possibilità che taluni alloggi vendibili non possano essere effettivamente venduti perchè locati ai soggetti indicati dal comma 7; la disapplicazione dell'inciso "in sede di prima applicazione della presente legge" in quanto l'intero programma di alienazione dovrebbe essere formulato nel primo biennio.

La seconda soluzione trova sostegno unicamente nell'inciso "in sede di prima

applicazione della presente legge"; implica una facoltà di programmazione della vendita a lotti (un primo lotto entro il biennio, altri lotti oltre il biennio secondo i tempi e le modalità stabiliti dagli enti); rende applicabile (con notevole sforzo interpretativo) la vendibilità a terzi non solo con riferimento al termine biennale, ma anche ai successivi termini previsti dagli enti; fa ipotizzare ulteriori norme che prevedano ulteriori alienazioni. Le difficoltà potrebbero essere in parte superate se gli enti decidessero rapidamente la quota di patrimonio abitativo vendibile (il riferimento all'intero patrimonio abitativo del territorio provinciale implica, in mancanza di un piano regionale, un accordo tra gli enti o il riferimento dei limiti percentuali, anziché all'intero patrimonio esistente sul territorio provinciale, ai singoli patrimoni di ciascun ente) indicando concretamente con le "opportune misure di pubblicità" gli immobili in vendita e le modalità di presentazione delle domande nel termine indicato dalla legge.

Sembra chiaro che le alienazioni non potranno avere luogo prima dei due anni dall'entrata in vigore della legge.

Trascorsi i termini indicati dalla legge, gli alloggi potranno essere venduti a terzi. Ciò significa che potranno essere venduti a terzi sia gli alloggi i cui assegnatari forniti dei requisiti richiesti dal comma 6 non abbiano presentato domanda, sia gli alloggi i cui assegnatari non abbiano i requisiti richiesti dal comma 6, sia gli alloggi del comma 7 quando sia venuto meno il divieto ivi previsto, sia gli alloggi condotti in locazione a' sensi del comma 7 i cui assegnatari abbiano perduto i requisiti.

Sembra che la domanda debba essere presentata dagli assegnatari anche se acquirenti siano i loro familiari: in concreto sarà opportuno far sottoscrivere la domanda sia all'assegnatario che al familiare acquirente.

Il primo periodo del nono comma pone il problema della identificazione dei soggetti ai quali riferire rispettivamente il termine di due anni e quello di un anno.

Nonostante la lettera della norma che sembrerebbe escludere l'applicabilità di essa ai soggetti contemplati nel comma 7, a me sembra accettabile la seguente interpretazione:

- i soggetti contemplati dal comma 6 possono presentare domanda di acquisto entro il biennio. Se la domanda non viene presentata o se manca qualcuno dei requisiti richiesti l'alloggio può essere alienato a terzi;
- i soggetti contemplati dal comma 7 possono presentare la domanda di acquisto nel biennio;
- i soggetti contemplati dal comma 7, in alternativa alla domanda di acquisto, possono continuare nel rapporto di assegnazione-locazione; si può ritenere che essi possano presentare domanda di acquisto durante tale rapporto perchè il biennio non è a loro riferibile come termine di decadenza;
- i soggetti contemplati dal comma 7 che abbiano scelto di continuare nel rapporto di assegnazione-locazione, possono perdere la qualifica di assegnatari durante il rapporto. In tal caso l'ente gestore, accertata la perdita del requisito, potrà accettare la domanda di acquisto entro un anno da tale accertamento.

Il termine annuale non è riferibile ai soggetti del comma 6 che devono comunque essere in possesso dei requisiti peraltro richiesti anche per i terzi; è invece accettabile un trattamento di particolare favore per chi, fornito dei requisiti del comma 6 e 7 al momento della scadenza del biennio, abbia preferito mantenere la condizione di assegnatario-conduttore e perderebbe, se non fosse diversamente previsto, la facoltà di acquisto in conseguenza della perdita, successiva al biennio, dei requisiti. Gli assegnatari del comma 7 possono quindi acquistare l'immobile alle condizioni previste dalla legge n. 560 anche se privi di requisiti.

Hanno titolo di priorità le cooperative indicate dal comma 9, ultima parte.

I commi 10 - 11 - 12 prevedono le modalità di determinazione e di pagamento del prezzo. Va rilevato che il prezzo di acquisto è molto più vicino al prezzo di mercato di quanto avveniva nel passato; se la dizione "entro quindici giorni dal perfezionamento del contratto di alienazione" contenuta nel comma 10 è riferibile all'atto notarile, si può ipotizzare un pagamento successivo all'atto senza alcuna garanzia.

#### COMMI 15 - 16 - 17 - 18 - 19

Oltre agli alloggi prima indicati, sono soggetti ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica.

**Il richiamo al diritto di prelazione previsto dall'art. 38 della legge 27/7/1978, n. 392, implica per il notaio, un controllo sull'eventuale sussistenza di tale diritto.**

Non si applicano per tali unità immobiliari i limiti previsti dal quarto comma, riferibili al solo patrimonio abitativo; non si applicano i commi 6-7-8-9-10-11-12.

Non è prevista dal comma 18 la garanzia ipotecaria prevista dal comma 12 lettera b): e non se ne capisce la ragione.

#### COMMA 20

La norma, con riferimento sia agli alloggi che alle unità immobiliari ad uso non abitativo, prevede:

- un divieto di alienazione (6);
- un divieto di modificazione della destinazione d'uso;
- un diritto di prelazione a favore degli I.A.C.P. (7).

La norma contiene lo "statuto" di tutti gli alloggi che saranno alienati in applicazione della legge n. 560 ma fa sorgere non pochi dubbi.

I divieti di alienazione e di modifica della destinazione di uso sono previsti per il periodo di dieci anni dalla registrazione del contratto di acquisto "e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo".

Ci si può chiedere se tale ultima dizione debba essere interpretata nel senso che il decennio sia un termine minimo che può aumentare nel caso di non integrale pagamento del prezzo o, invece, nel senso che l'avvenuto integrale pagamento del prezzo rimuova il divieto anche prima della scadenza del termine. A mio parere la norma ha inteso prevedere una durata decennale dei divieti che può risultare più lunga quando allo scadere del decennio il prezzo non risulti ancora interamente pagato.

Di ciò convincono la lettera della norma, i precedenti legislativi, il comma 12 della legge n. 560 che prevede la possibilità di una rateazione del prezzo per un periodo di quindici anni (si veda anche l'art. 28 della legge n. 513/1977).

Incredibilmente il legislatore, senza tener conto delle difficoltà già sorte nella interpretazione di norme analoghe, non ha previsto alcuna sanzione per il caso di violazione del divieto di alienazione (va poi rilevato che non è previsto il divieto di costituzione di diritti reali di godimento contenuto nell'art. 28 legge n. 513/1977).

A mio parere, anche senza espressa previsione e analogamente a quanto rilevato a proposito dal comma 7, la violazione del divieto comporta la nullità dell'atto di alienazione e, quindi, l'applicabilità dell'art. 28 L.N.

**Ciò impone al notaio un ulteriore obbligo di controllo non del tutto agevole quando si tratti di verificare, decorso il decennio, l'avvenuto saldo del prezzo.**

Ancora più sconcertante è la mancanza di sanzione al divieto di modifica della destinazione d'uso: anche a voler considerare imperativa la norma, non sembra ipotizzabile alcuna nullità (se non dell'atto di acquisto ma ciò sembra del tutto improponibile), perciò la violazione resterà "impunita".

Il diritto di prelazione previsto dall'ultima parte del comma 20 ha precedenti legislativi nell'art. 28 legge 8/8/1977, n. 513 e nell'art. 8, comma 8, legge 17/2/1992, n. 179: però mentre l'art. 28 legge n. 513 regolava le modalità di esercizio del diritto, nulla dispone al riguardo la norma in esame. Eppure il comma 25 ha modificato il medesimo art. 28.

**Certamente il notaio, almeno come impegno professionale, dovrà verificare (ma come potrà? forse provvedendo o facendo provvedere alla notifica della intenzione di alienare e ricorrendo, per la determinazione del termine di esercizio del diritto da parte degli I.A.C.P., alla legge n. 241/1990).**

Nulla si dice del prezzo per cui il diritto di prelazione deve intendersi esercitabile a parità di condizioni.

Poichè vi è evidente incompatibilità tra diritto di prelazione e divieto di alienazione, il diritto di prelazione scatterà solo quando, decorsi i termini, l'alloggio divenga alienabile. Ci si può chiedere se il diritto di prelazione permanga a carico degli acquirenti dell'assegnatario-acquirente: a me sembra di dover propendere per la soluzione negativa perchè il diritto di prelazione degli IACP trova giustificazione solo nell'intento di evitare speculazioni da parte del primo acquirente che gode del prezzo politico previsto dai commi 10 e 12.

#### COMMA 25

Modificando l'art. 28 della legge 8/8/1977, n. 513, la norma prevede la possibilità di evitare il sorgere o di ottenere la estinzione del diritto di prelazione a seconda che la percentuale sul prezzo venga versata al momento dell'acquisto o in un momento successivo. Tale facoltà non è invece prevista a favore degli acquirenti ex lege n. 560.

#### COMMA 27

Dalla norma si deduce una diversità di trattamento per gli assegnatari a seconda che abbiano o meno maturato il diritto alla assegnazione alla data dell'entrata in vigore della legge n. 560.

Nel primo caso essi avranno diritto ad ottenere l'assegnazione secondo le norme previgenti; nel secondo caso essi saranno soggetti alla legge n. 560. Difficoltà potranno sorgere per gli Enti nell'interpretazione del termine "maturato" che andrà riferito alle varie fattispecie sorte sotto la legislazione previgente.

%%%      %%%      %%%

La legge n. 560 non contiene nessun riferimento alla legge n. 179/1992. Eppure a me sembra si possano ipotizzare, pur essendo necessario un maggior approfondimento, alcuni casi di interferenza.

La legge n. 179 prevede interventi finanziari a favore di soggetti operatori (artt. 7 primo comma e 8, secondo comma), nei quali sono compresi taluni enti contemplati anche dalla legge n. 560.

Come si coordinano i commi 6-7-8 dell'art. 8, che consentono l'alienazione anche con riferimento ad alloggi di enti pubblici con le norme della legge n. 560? Probabilmente con l'applicazione del comma 27: ma ciò significa che il legislatore, nel giro di pochi mesi, ha cambiato rotta e, almeno in qualche caso, ha reso più difficile la privatizzazione del patrimonio residenziale di edilizia residenziale pubblica. Tale impressione è confermata dal fatto che la legge n. 560 ha introdotto il divieto di alienazione e il diritto di prelazione non contenuti nella legge n. 412/1991.

Certamente il legislatore non ha accolto le ipotesi di superamento dei divieti di alienazione proposte dal notariato (8).

%%%      %%%      %%%

Il notariato, e forse per primo il sindacato, si è immediatamente reso conto da un lato degli aspetti di interesse pubblico e sociale, dall'altro delle problematiche che si potrebbero evidenziare nel suo interno per l'immissione sul mercato di una grande quantità di immobili.

Il numero ridotto e la natura degli enti alienanti potrebbero aprire la strada a condizionamenti nella scelta dei notai, con inaccettabili concentrazioni di lavoro; un non omogeneo comportamento della categoria potrebbe pregiudicare gli interessi di acquirenti considerati dal legislatore particolarmente meritevoli di tutela.

Così sono state assunte delibere dal C.N.N., dai presidenti distrettuali nella riunione dell'11/4/1992, dal comitato direttivo dell'Associazione sindacale dei Notai della Lombardia, dal Comitato Regionale Notarile Lombardo, nelle quali sono stati affermati i seguenti principi:

a) mandato ai Consigli Notarili perchè prendano contatto con la Regione e gli enti previsti dalla legge n. 560 per affermare il principio della legittimazione, anche ai sensi della legge n. 241 del 1990, dell'organo istituzionale notarile locale a partecipare al procedimento amministrativo della alienazione del patrimonio immobiliare degli enti e, in particolare, al momento dell'assegnazione dei contratti ai notai;

b) distribuzione, attuata dai consigli, degli atti tra i notai del distretto;

c) redazione, in accordo con gli enti, di testi di atti idonei a fornire una sicura informazione sul regime giuridico degli immobili da assegnare, sulla loro consistenza, libertà ipotecaria, regolarità urbanistica. Il punto è di grande rilevanza perchè, come si è visto, vi sono alcuni momenti della procedura di alienazione in cui l'intervento notarile deve essere particolarmente incisivo: controllo sull'esistenza del programma di investimento, sui soggetti che è opportuno che intervengano in atto, sull'esistenza di divieti di alienazione e di diritti di prelazione, dell'avvenuto o meno saldo del prezzo (9);

d) esecuzione delle ispezioni ipotecarie e catastali in modo centralizzato;

e) redazione di una tariffa rigida da applicare ai contratti di alienazione;

f) applicazione della normativa disciplinare e deontologica per ottenere l'assoluto rispetto delle delibere del Consiglio.

Ritengo che l'intervento degli organi del notariato debba essere immediato: identificati gli enti da contattare, l'iniziativa può decollare anche prima dell'inizio delle alienazioni con riferimento agli immobili soggetti alle condizioni previste dalle norme previgenti (comma 27 della legge n. 560). Ciò costituirà un banco di prova per le future alienazioni e per l'applicazione del nuovo codice deontologico.

Gian Franco Condò - notaio in Barzanò

#### NOTE

(1) Si veda: C.N.N. e Università Cattolica del S. Cuore, La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive, Giuffrè, 1986, vol. II, pp. 431 e ss.; XXXI Congresso Nazionale del Notariato - Salsomaggiore Terme 1990, L'edilizia residenziale pubblica nell'esperienza del Notariato, Casa Ed. Stamperia Nazionale, Roma, 1990; Commissione Studi C.N.N. in "Strumenti 0740-15.1"; D. De Stefano, Edilizia residenziale pubblica; divieti di alienazione vecchi e nuovi, Federnotizie, 1992, n. 4, p. 5; Giornata di studio, 12/6/1993, Matera.

(2) Cfr. XXXI Congresso.... cit., pp. 21-22-23-24.

(3) Per i requisiti degli acquirenti v. XXXI Congresso..., cit., pp. 25 e ss. - pp. 127 e ss.; per i contratti di assegnazione v. p. 36 e ss.

(4) XXXI Congresso..., cit., p. 25.

(5) Si veda, oltre le opere citate nelle precedenti note, G. Casu, Divieto di alienazione di alloggi di edilizia economica e popolare - Alienabilità di alloggi finanziati dallo Stato - Alienabilità di alloggi su area concessa in superficie - Assegnazione di alloggi da cooperative su aree PEEP - Alienabilità di alloggi costruite da cooperativa con il contributo dello Stato - Inalienabilità d'appartamento costruito su area PEEP - Problemi di diritto tributario su assegnazione di Case Gescal, in "Studi e Materiali", 1, 1983-1985. Si veda inoltre l'art. 23 D.P.R. n. 1035/1972.

(6) Si vedano le note prima citate ed in particolare la nota n. 5 e XXXI Congresso..., cit., pp. 58 e ss. 71 - 103 e ss. - 211 e ss. 230 e ss.

(7) XXXI Congresso..., cit., pp. 9-10-19-45-66 e ss.

(8) XXXI Congresso..., cit., pp. 237 e ss.

(9) Condivido pienamente le considerazioni svolte sul tema da D. De Stefano in "Federnotizie", cit.



## **LA NUOVA LEGGE IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA**

### **a) Generalità**

Il 1° gennaio 1994 è entrato in vigore il T.U. in materia bancaria e creditizia emanato dal Governo con D. lgs. 1.9.1993 n. 385, sulla base della delega allo stesso attribuita dalla L. 19.2.1992 n. 142; e ciò in attuazione della direttiva CEE n. 646/89 ai fini di una sana concorrenza tra tutti gli istituti di credito nella CEE e soprattutto al fine di garantire piena trasparenza ai rapporti tra clientela e banche.

Detto decreto legislativo, la così detta nuova legge bancaria, esaurisce o quanto meno dovrebbe esaurire quasi completamente l'ordinamento dell'attività bancaria in quanto l'art. 61 prevede l'abrogazione esplicita (commi 1 e 2) o implicita (comma 3) delle disposizioni in contrasto o superate; in particolare sono state abrogate tutte le norme di settore e cioè il Regio decreto 16.7.1905 n. 646 sul credito fondiario, il Testo Unico del 1929 sulle Casse di Risparmio, il T.U. del 1937 sulle Casse rurali e artigiane, il decreto legislativo del 1948 sulle Banche popolari, tutte le leggi relative ai crediti speciali e naturalmente la stessa legge bancaria del 1936.

Nella compilazione del Nuovo Testo Unico, il legislatore è ritornato all'uso del termine "Banca", cancellando la distinzione che caratterizzava da oltre cinquant'anni il nostro ordinamento bancario fra aziende e istituti di credito, ed attribuendo a tutte in ugual misura le stesse possibilità di esercita-

re ogni attività finanziaria e, in particolare, di esercitare, come meglio vedremo in seguito, qualunque forma di credito speciale, anche agevolato. Questa despecializzazione istituzionale presenta tuttavia una eccezione a proposito delle Banche abilitate all'esercizio del credito su pegno previsto dall'art. 48; tale attività continuerà ad essere esercitata dalle banche attualmente abilitate.

Di notevole importanza sono anche le norme che disciplinano la vigilanza, alle quali è dedicato il titolo III. Le autorità creditizie possono esercitare i loro poteri solo per garantire la "sana e prudente" gestione dell'impresa, con esclusione di ogni ingerenza nella struttura del mercato e di ogni possibilità di attuare un controllo selettivo del credito.

Ma accanto ad una attenta legislazione dei "fini" che possono essere perseguiti dalle autorità creditizie che, per l'art. 1 sono il CICR, il Ministro del Tesoro e la Banca d'Italia, assistiamo ad una delegificazione con crescente amministrativizzazione della produzione normativa circa i mezzi che le autorità creditizie possono adottare per raggiungere i fini loro affidati dalla legge; si veda per esempio la disciplina degli intermediari finanziari non bancari (artt. 106-114); dei poteri di vigilanza sul sistema dei pagamenti (art. 146); dell'emissione di valori mobiliari (art. 129); e ancora in materia di trasparenza delle condizioni delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari.

L'art. 70 ha poi risolto la nota questione circa l'applicabilità dell'art. 2409 c.c. alle società bancarie, confermando la specialità della disciplina (nel settore delle società bancarie).

Tuttavia, come rileva il Minervini, è una soluzione di compromesso. Il comma 7 conferma l'inapplicabilità alle banche della procedura ex art. 2409 c.c., ma è prevista la facoltà per minoranze qualificate di soci (che rappresentino il ventesimo del capitale sociale, ovvero il cinquantesimo nel caso di banche con azioni quotate in borsa e quindi inferiori alle maggioranze indicate nel comma 1 dell'art. 2409 c.c.) di denunciare alla Banca d'Italia (non al Tribunale) irregolarità nell'adempimento dei doveri degli amministratori e dei sindaci di Banche. La denuncia viene decisa con provvedimento motivato, ma è escluso ogni potere di denuncia al Pubblico Ministero, come invece prevede l'art. 2409 c.c., con la conseguenza che gli azionisti che non raggiungono la minoranza qualificata sono privi di tutela.

#### b) Il Credito Fondiario nel nuovo Testo Unico

Fatte queste brevi riflessioni circa le novità, esaminiamo più da vicino quella parte di attività bancaria che interessa maggiormente l'attività notarile; il credito fondiario.

Le operazioni di credito fondiario sono disciplinate dagli artt. 38-41 del Capo VI Sez. I ed, indirettamente, dagli artt. 12, 46, 50, 116, 119, 153 e 161 commi 5 e 6.

Precedentemente la disciplina delle operazioni di credito speciale era contenuta in una pluralità di fonti e presentava scarsa omogeneità sia delle tecniche contrattuali sia dei privilegi sostanziali e procedurali.

Il nuovo Testo Unico ha previsto l'omogeneizzazione della disciplina quanto all'organizzazione e all'operatività degli istituti di credito speciale, riconducendola entro schemi generali validi per tutti gli intermediari bancari.

Questo ha fatto venir meno l'elemento formale ai fini del riconoscimento del credito fondiario, prima ristretto ai soli soggetti autorizzati. Ciò è stato possibile perchè si è introdotta la "Banca universale"; oggi tutte le banche sono abilitate ad effettuare operazioni attive di credito speciale a medio e a lungo termine, secondo la disciplina propria di ciascuna di esse.

La prima novità riguarda la nozione stessa di credito fondiario; il 1° comma dell'art. 38 dice che il credito fondiario ha per oggetto la concessione di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili. Non si fa più riferimento alla distinzione tra mutui e finanziamen-



ti, presente nella disciplina previgente, e non è richiesto che l'ammontare si estenda fino al 75% del loro valore, in quanto l'ammontare massimo del finanziamento sarà stabilito dalla Banca d'Italia in rapporto al valore dell'immobile offerto in garanzia ovvero al costo delle opere da eseguirsi sullo stesso. Tuttavia, in attesa dei provvedimenti dell'Istituto di emissione, il limite di finanziabilità resta quello stabilito dall'art. 153 I° comma, e cioè nella misura del 75% del valore dell'immobile ovvero nel 30% del costo delle opere da eseguire sui beni ipotecati.

E' poi scomparsa la nozione di credito edilizio, in quanto l'art. 38 unifica la disciplina del credito fondiario ed edilizio sotto l'unica denominazione di credito fondiario, ed il termine mutuo fondiario o edilizio è stato sostituito da "finanziamenti a medio e lungo termine"; il primo è da intendersi quello di durata superiore ai diciotto mesi ma non superiore a cinque anni, il secondo deve necessariamente essere superiore a tale termine.

La disciplina del nuovo mutuo fondiario, anche se a volte costituisce una ripetizione di quella contenuta nella legge 174/91, può così sintetizzarsi.

La garanzia richiesta è sempre l'ipoteca di 1° grado con deroga all'art. 2839 c.c. circa l'elezione del domicilio.

L'art. 39 prevede la possibilità di stipulare un contratto unico per tutti i mutui fondiari e non più con esclusione dei così detti mutui edilizi, ma non è prevista la costituzione delle somme mutate in deposito cauzionale finché non sia stata giustificata all'ente creditizio l'assenza di iscrizioni ipotecarie.

Allorchè la stipulazione del contratto e l'erogazione del denaro formino oggetto di atti separati, si deve annotare, a cura del Conservatore dei RR.II., a margine dell'ipoteca l'avvenuta erogazione e l'eventuale variazione della misura degli interessi.

E' consentita l'indicizzazione dei mutui, ma soprattutto si riconosce la possibilità di indicizzazione delle iscrizioni ipotecarie sia per la quota capitale che per la quota di interessi, derogando quindi, al principio di specialità dell'ipoteca (art. 2809 c.c.).

Dopo il decimo giorno dall'iscrizione si ha la consolidazione dell'ipoteca a favore dell'istituto, privilegio che ha sempre caratterizzato le operazioni di credito fondiario, mentre non è più prevista l'automatica rinnovazione delle ipoteche da parte del Conservatore e quindi la responsabilità dello stesso in caso di mancato rinnovo.

E' dato poi al debitore il diritto a una riduzione proporzionale della somma iscritta quando abbia estinto la quinta parte del debito originario; gli è pure riconosciuto il diritto ad ottenere la liberazione dalla garanzia ipotecaria di alcune unità immobiliari quando da documenti prodotti o da perizie risulti che per le somme ancora dovute i beni vincolati rappresentino una garanzia sufficiente, con evidente deroga agli artt. 2872, 2873, 2875 c.c.. Ciò fa sì che gli istituti possano effettuare valutazioni aggiornate ai fini del frazionamento in tempi successivi alla stipula del contratto di mutuo, prassi del resto già da tempo praticata dalle banche.

Il sesto comma dell'art. 39 attribuisce al debitore e al terzo acquirente del bene ipotecato il diritto al frazionamento del mutuo e dell'ipoteca sulle singole unità immobiliari che compongono il fabbricato, con annotamento di un atto unilaterale della banca, a condizione che queste unità abbiano una autonomia giuridica e catastale nel rispetto della Legge 47/85. Tuttavia alla luce della nuova normativa non esiste più la possibilità di procedere alla suddivisione del mutuo e dell'ipoteca ad libitum, cioè al di fuori di qualsiasi criterio vincolante, ma la banca deve procedervi nel rispetto delle percentuali di concessione del finanziamento fondiario e tenendo conto di eventuali atti di accollo e comunicazioni di acquisto ad essa formalmente pervenuti.

L'abrogazione del Testo Unico del 1906 n. 646, e quindi dell'art. 20 che prevedeva un onere di notifica agli istituti di credito fondiario da parte dell'accollatario, ha fatto venir meno la facoltà per essi di agire nei confron-

ti del nuovo proprietario; questi, non essendo debitore, ma solo terzo proprietario del bene gravato da ipoteca, non ha alcuna obbligazione di pagamento del credito garantito, ma soltanto un obbligo di garanzia. Pertanto, ai fini di un'azione esecutiva, la banca dovrà procedere all'esproprio contro il terzo proprietario ai sensi degli artt. 602 e ss. c.p.c., mentre gli atti di esecuzione (notifica del titolo esecutivo, precetto ecc.) dovranno essere notificati al debitore - mutuatario originario.

La mancanza di notifica porta a considerare anche la questione relativa alla tutela dei diritti dei terzi: se gli stessi hanno tempestivamente trascritto il loro titolo di acquisto, il trasferimento, sia a causa di morte che per atto tra vivi, non può essere ignorato nel procedimento di espropriazione, che coinvolge la tutela di tutti i creditori iscritti, ai quali deve essere notificato il pignoramento (compresi quelli di grado anteriore). Pertanto sembra che non si possa ignorare la conseguenza che deriverebbe dalla mancata osservanza delle norme che regolano la procedura di espropriazione nei confronti del terzo acquirente, il quale può anche procedere, se non è personalmente obbligato e se ha trascritto il suo acquisto, al giudizio di liberazione dalle ipoteche.

Da notare comunque, che l'art. 161 comma 6 prevede una ultrattività dell'art. 20 del T.U. 646/1905 in quanto dispone l'applicazione delle norme anteriori per le esecuzioni in corso.

L'art. 40, comma 1, attribuisce al debitore la facoltà di estinguere anticipatamente in tutto o in parte il debito, con obbligo però di corrispondere alla banca un compenso, stabilito contrattualmente, correlato al capitale restituito anticipatamente, escludendo quindi le commissioni di indennizzo dell'1% del capitale restituito.

La risoluzione del contratto è disciplinata dal 2° comma dell'art. 40. La nuova norma non prevede più né la risoluzione per mancato pagamento di una sola rata di mutuo, né la risoluzione ex lege. La norma, infatti, prevede che soltanto nell'ipotesi in cui il ritardo nel pagamento (ossia il pagamento effettuato tra il 30° e il 180° giorno dalla scadenza della rata) si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive, la banca ha facoltà di chiedere la risoluzione del contratto (in precedenza la risoluzione scattava per il ritardo di almeno due rate consecutive ripetuto per almeno due volte). Quanto ai compensi tariffari spettanti al notaio, la nuova legge bancaria nulla ha innovato rispetto alla precedente normativa; per il contratto di mutuo fondiario gli onorari sono ridotti alla metà e gli atti e la formalità ipotecaria, anche di annotazione, si considerano una sola stipula (art. 39 comma 7).

Giuseppina Amendola - notaio in Montecalvo Irpino

---

Bibliografia essenziale:

- 1) Vittorio Falaschi - Voce Credito Fondiario - in Novv. Dig., Appendice
- 2) Carlo Maria Tondivo - Il Credito Fondiario e alle opere pubbliche nel T.U. delle leggi in materia Bancaria e Creditizia - in Vita Notarile n. 93.
- 3) Gustavo Minervini - Dal decreto 481/92 al Testo Unico in materia Bancaria e Creditizia - in Giurispr. Commerc. n. 6/93
- 4) Relazione Governativa.

db

## *IL RILANCIO DELLE ZONE MONTANE NELLA LEGGE 97/94*

La legge 31 gennaio 1994, n. 97, contenente "Nuove disposizioni per le zone montane", presenta aspetti rilevanti più per quello che promette (nelle sue norme programmatiche), che per la disciplina dettata nelle norme immediatamente precettive; e le stesse norme programmatiche rilevano non tanto per lo spirito che permea l'intera legge ("lo sviluppo globale della montagna mediante la tutela e la valorizzazione... delle potenzialità endogene proprie dell'habitat montano") di grande rilancio delle zone montane, attraverso l'attività di stimolo, di promozione e di coordinamento, quanto per i numerosi motivi di riflessione ai quali inducono gli "spunti normativi" che esse contengono.

Da essi, infatti, sembrano emergere le linee di fondo a cui il legislatore, forse non del tutto consapevolmente, potrà nel prossimo futuro informare la normativa nei campi più svariati, anche estranei all'ambito delle zone montane, sia per l'effetto di trascinamento, il quale fa sì che una deroga ne tiri un'altra, come le ciliege, sia soprattutto per la vis expansiva dell'applicazione delle norme derogatrici alle fattispecie analoghe, frutto dell'attività, più volte lamentata, della nostra giurisprudenza costituzionale ed amministrativa.

Gli aspetti rilevanti in tal senso si colgono nella legge un po' dappertutto. Così, nell'art. 3, comma 1, il riordino della disciplina, affidata alle regioni, delle organizzazioni montane al dichiarato fine di "valorizzare le potenzialità dei beni agro-silvo-pastorali in proprietà collettiva indivisibile ed inusucapibile", fa correre la mente agli usi civici su terreni di proprietà pubblica e, talvolta, privata, la cui rilevanza sociale è, in pratica, limitata proprio alle zone montane, ma la cui liquidazione procede a velocità di lumaca: anzi, in epoca recente si è assistito a un grande revival dei Commissariati per la liquidazione degli usi civici, che hanno ricordato l'esistenza della sanzione di nullità a carico dei trasferimenti di terreni gravati da tali usi, e del mutamento della loro destinazione incompatibile con il loro esercizio (vedasi, ad esempio, quanto è accaduto per il cementificio di Colleferro, vicino a Roma, e per taluni impianti della Snam, posti in zone montane lungo i gasdotti che collegano l'Italia meridionale con l'Algeria).

Con riferimento agli usi civici, tuttavia, la legge n. 97/94:

- nello stesso art. 3, lettera b, n. 3, prevede finalmente, seppure con linguaggio improprio, "forme specifiche di pubblicità dei patrimoni collettivi vincolati, con annotazioni nel registro dei beni immobili": si tratta, però, di previsione nel senso comune del termine, in quanto manca qualsiasi riferimento normativo al modo in cui dovranno atteggiarsi le forme di pubblicità e le annotazioni necessarie;

- nell'art. 12, comma 2, fa presagire (finalmente!) la cessazione degli usi, ancorchè la fattispecie normativa sia per ora assai limitata: riguarda, infatti, la sola ipotesi in cui, nelle zone montane, l'espropriazione per opere pubbliche sia stata preceduta dall'autorizzazione (della competente Soprintendenza) di cui all'art. 7 legge 29 giugno 1939, n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali e da quella del Ministero dell'Ambiente;

- dall'art. 12, comma 3, infine, sembra che si possa trarre argomento per la qualificazione degli usi civici - vexata quaestio - come oneri reali: infatti "il diritto a compensi eventualmente spettanti ai fruitori degli usi civici sui beni espropriati... è fatto valere sull'indennità di espropriazione", così come avviene per i diritti reali di godimento sui beni espropriati.

L'art. 3, comma 1, assume rilevanza anche per il fatto che si preoccupa di conferire, con modalità riservate alla legge regionale, la personalità giuridica di diritto privato alle organizzazioni montane, comunque denominate,

estendendo il riconoscimento c.d. normativo ben al di là dell'ambito delle società di capitali e cooperative.

L'art. 16 della legge n. 97/94 ripristina il "concordato con gli Uffici dell'amministrazione finanziaria" per la determinazione forfettaria del reddito delle piccole imprese, operanti nei piccoli centri montani, che nell'anno precedente abbiano avuto un giro di affari inferiore a lire 60.000.000=, con l'effetto dell'esonero dalla tenuta di ogni documentazione contabile e di ogni certificazione fiscale: come non sognare che, attraverso successivi allargamenti del principio, si possa pervenire anche per noi notai a tale esonero sulla base di un maxi-concordato, gestito dai nostri rappresentanti sindacali od istituzionali, rispolverando l'analogo progetto di alcuni anni or sono, caduto in oblio per le pretese eccessive del Ministero delle Finanze?

L'art. 19 prevede che le regioni predispongano incentivi e premi di insediamento a favore di coloro che trasferiscano la residenza e dimora abituale (l'improprietà di linguaggio qui si traduce in una pura e semplice superfetazione: vedasi l'art. 43, comma 2, c.c.) e la propria attività economica da un Comune non montano a un Comune montano, nonché a favore di chi sia già residente in Comune montano con meno di 5.000 abitanti. Tali incentivi e premi di insediamento possono essere attribuiti anche a titolo di concorso per l'acquisto, ristrutturazione o costruzione di immobile da destinarsi a prima abitazione, purchè vi sia l'impegno a non modificare la residenza per un decennio; la norma non dice, però, come debba concretizzarsi tale impegno (se con un atto di vincolo, da trasciversi nella competente Conservatoria dei registri immobiliari, come avviene, ad esempio, per i vincoli di intrasferibilità delle abitazioni per le famiglie di nuova formazione fruente del contributo regionale), nè come ci si debba regolare nell'ipotesi in cui l'impegno non possa essere mantenuto per ragioni indipendenti dalla volontà del soggetto obbligato.

Il fine di favorire le attività produttive e di servizi nelle zone montane è perseguito con altre agevolazioni e contribuzioni di vario genere (tra le prime, merita di essere segnalata l'assimilazione ai fabbricati rurali delle costruzioni e pertinenze "destinate all'esercizio dell'attività agrituristica", contenuta nell'art. 17, comma 3; tra le seconde si noti, oltre al già ricordato art. 19, l'art. 7, comma 3, che estende per la prima volta agli imprenditori agricoli a titolo non principale i contributi in conto capitale per le piccole opere ed attività di manutenzione ambientale concernenti proprietà agro-silvo-pastorali).

Il medesimo fine produce anche, come al solito, una serie di deroghe (in senso migliorativo) alla normativa generale, come in materia di affidamento di lavori a società cooperative da parte di enti locali (art. 17, comma 2), di assunzione di mano d'opera a tempo parziale senza oneri previdenziali (art. 18), di coordinamento e razionalizzazione di attività (artt. 11 e 20-24) e prevede il ricorso a forme di coercizione, evidentemente preponendo l'interesse collettivo agli interessi dei singoli proprietari di terreni (in tal senso si legga l'art. 9, comma 1, secondo cui le comunità montane possono promuovere la costituzione di consorzi forestali anche in forma coattiva), e degli Enti, territoriali e non (in tal senso si leggano le norme che prevedono coordinamenti e costituzione di consorzi tra gli Enti per l'espletamento di servizi di comune interesse; l'art. 3, lett. b, n. 4, inoltre, prevede "appropriate forme sostitutive di gestione... dei beni di proprietà collettiva in caso di inerzia o impossibilità di funzionamento delle organizzazioni collettive).

Quanto alle (poche) norme immediatamente precettive, bisogna innanzitutto osservare che nessuna di esse riguarda direttamente l'attività notarile.

L'art. 6 detta una disciplina addirittura estranea alle finalità della legge in commento: rende permanente, infatti (comma 2), l'esclusione da tasse ed imposte delle regolarizzazioni di trasferimenti immobiliari, precedentemente limitata a quelle poste in essere entro il 31 dicembre 1980, e modifica (comma 1) in lire 350.000, dalle originarie lire 5.000, il limite del reddito

dominicale dei fondi rustici, ancorchè situati in territori non classificati montani, ai quali sono dichiarate applicabili le disposizioni dell'art. 1159 bis c.c.

Già l'usucapione è un istituto che non richiede l'attività del notaio; ma si potrebbe pensare che la legge n. 97/94 voglia addirittura escludere l'attività del notaio, forse nell'ingenuo intento di agevolare, anche per tal via, i soggetti che operino nella disagiata realtà delle zone montane. Come gli altri ricorrenti tentativi di esautorare il notariato, però, anche quello portato dagli artt. 4 e 5 della legge in commento sembra destinato a fallire miseramente. Le norme prevedono una procedura per l'acquisto della proprietà rustica montana, le cui singolarità si giustificano soltanto con la ratio, esplicitata nella rubrica dell'art. 4, della conservazione (anche coattiva) dell'integrità dell'azienda agricola; tale finalità concretizza, insieme con recenti normative di talune regioni (ad esempio la Toscana, il Veneto, e specialmente la Provincia autonoma di Bolzano, che ha approvato con Decreto del suo Presidente del 28 dicembre 1978 n. 32 il nuovo T.U. sull'ordinamento dei masi chiusi), la tendenza all'attuazione del principio dell'indivisibilità della minima unità colturale, previsto con la norma programmatica degli articoli 846 e segg. c.c.

La singolarità della normativa riposa nell'attribuzione - a una molto limitata categoria di soggetti, e nel concorso di numerosi presupposti - del diritto all'acquisto della proprietà di fondi rustici mediante semplice dichiarazione unilaterale di acquisto, seguita dal versamento del prezzo, a sua volta determinato autoritativamente dalla legge.

Se si pensa che la proprietà della terra rappresentava per il diritto romano il paradigma del dominium ex jure Quiritium, non si può non rimanere sconcertati: il legislatore non si è limitato a fissare un prezzo d'imperio - a cui eravamo ormai avvezzi dall'art. 35 comma 19 della legge n. 865/1972 (quanto alla rivendita degli alloggi costruiti in zone P.E.E.P.) e dall'art. 28 della legge n. 577/1978 (quanto alla rivendita di alloggi di edilizia economica e popolare) - ma ha addirittura attribuito agli eredi del proprietario di fondi rustici nei Comuni montani, che siano affittuari "delle porzioni di fondi rustici ricomprese nelle quote degli altri coeredi" non coltivatori (l'espressione è mutuata dall'art. 49 legge 3 maggio 1989, n. 203, che, tuttavia, limita la sua applicazione a contratti di godimento personali, mentre la legge in commento si estende al campo dei diritti reali), in presenza dei presupposti meticolosamente indicati nell'art. 4, comma 2; il diritto potestativo di acquistare la proprietà di tali porzioni in forza di dichiarazione unilaterale, con versamento differito del prezzo autoritativamente determinato; prezzo che è commisurato, per i fondi, dal valore agricolo medio determinato ai sensi dell'art. 4 della legge n. 590/1965, e, per le scorte, le pertinenze e gli annessi rustici, dev'essere fissato dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura.

C'è da ringraziare Iddio che tale sistema riguardi soltanto le zone montane, assai rilevanti sotto il profilo dell'estensione, per così dire, geografica, ma molto meno sotto il profilo economico e delle contrattazioni che interessano l'attività notarile; ma c'è da temere che, per malintese finalità socio-economiche, ci si possa trovare, passo dopo passo, di fronte ad una sostanziale espropriazione per utilità non pubblica, ma privata (sia pure a favore di speciali categorie, protette per le più varie ragioni), mascherata sotto il manto di vendite, di cui vi sia solo l'apparenza, e non la sostanza. Il sistema adottato dalla legge n. 97/94 potrebbe in futuro, con gli opportuni adattamenti, prestarsi, ad esempio, a giustificare l'attribuzione all'imprenditore locatario del diritto all'acquisto della proprietà dei beni strumentali (d'altra parte, non si è più volte manifestato l'intento di attribuire con legge il diritto di prelazione anche ai locatari degli immobili urbani non ancora protetti dagli artt. 37 e 38 della legge n. 392/1978? E non si proponeva forse nella stessa ottica, in un passato non tanto remoto, l'obbligo di vendere a cooperative di lavoratori agricoli le terre incolte?).

Ma le maggiori preoccupazioni, non sufficientemente avvertite dai primi annotatori della nuova legge, riguardano non tanto la vis ablativa del meccanismo dell'acquisto, quanto l'impossibilità di coordinamento con i principi generali in materia contrattuale.

Il trasferimento della proprietà a favore dei coeredi imprenditori agricoli avviene, infatti, in forza di semplice dichiarazione unilaterale "notificata" ai venditori (ma come si fa a qualificarli così?) "mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento": ed è una fortuna che occorra almeno una raccomandata con avviso di ricevimento, altrimenti l'acquisto potrebbe essere concluso anche senza che il preteso venditore venga neppure a conoscenza dell'avvenuta vendita, dal momento che non è prevista alcuna sua manifestazione di volontà.

Problemi ancora maggiori nascono in ordine al pagamento del prezzo, estraneo, secondo la disciplina generale della vendita, al trasferimento del diritto. Invece la legge n. 97/94, quasi a compensare il proprietario evitto, subordina in modo del tutto inedito il trasferimento della proprietà al pagamento del prezzo. Nell'art. 5, comma V, tuttavia, propone a tal fine una nuova specie di offerta reale: "in caso di rifiuto a ricevere il pagamento del prezzo da parte del proprietario, gli eredi devono depositare la somma (n.d.r.: la legge non lo precisa, ma probabilmente il deposito deve essere effettuato al nome del proprietario) presso un istituto di credito... dando comunicazione al proprietario medesimo, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento (n.d.r.: e sono due!) dell'avvenuto deposito. Dalla data della notificazione si acquisisce (sic) la proprietà." E come si trascriverà l'acquisto, dal momento che il titolo è rappresentato da due (copie di) lettere raccomandate e da due (originali di) avvisi di ricevimento, anzi da due copie di lettere raccomandate con relative ricevute, dal momento che l'avviso di ricevimento potrebbe non essere firmato dal destinatario e rinviato al mittente, ovvero potrebbe perdersi per disguidi vari?

Spero che, con buona pace dei conditores legis, le parti interessate convergano innanzi a un notaio per redigere un normale atto di trasferimento, così come avviene, il più delle volte, allorchè l'avente diritto a prelazione agraria eserciti il diritto di riscatto.

L'accordo delle parti, tra l'altro, eviterà il ricorso, ai fini della trascrizione, all'autorità giudiziaria, perchè ne promani una sentenza dichiarativa dell'avvenuto trasferimento della proprietà: ma così resta frustrato l'intento della legge di semplificare, e non complicare, l'acquisto dei terreni da parte dei coltivatori. L'accordo, inoltre, permetterà di superare il disposto dell'art. 5, comma 6 (che prevede per gli acquisti effettuati ai sensi della legge in commento le agevolazioni fiscali previste per la formazione e l'arrotondamento della proprietà coltivatrice, prorogate, ben dopo la scadenza dell'ennesimo termine, con D.L. in attesa di conversione), applicando ad essi le agevolazioni disposte in via permanente dall'art. 9 del D.P.R. n. 601/1973, a favore dell'arrotondamento della proprietà rustica montana.

Tali agevolazioni, oltre ad essere "in tema" assai più di quelle per la proprietà diretto-coltivatrice, sono molto più convenienti, non soltanto perchè comportano l'esenzione assoluta, oltre che delle imposte di registro ed ipotecaria, anche dell'imposta catastale, che è invece dovuta secondo l'altra normativa, ma anche perchè soltanto quella sulla proprietà diretto-coltivatrice prevede la decadenza nell'ipotesi di alienazione entro il decennio dall'acquisto.

Se non si pervenga alla stipula dell'atto notarile, ma si proceda secondo l'iter tracciato dalle norme in commento, la specialità dell'art. 5, comma 6, renderà non praticabile, per acquisti di terreni montani, il ricorso alla normativa generale sulle agevolazioni degli acquisti in territori montani, aggiungendo un altro paradosso a quanto già sopra rilevato.

AAAA

**L'INGIUSTIFICATA DISPARITÀ DI TRATTAMENTO FISCALE DI MEDESIME  
FATTISPECIE NEGOZIALI LIMITA L'INTERVENTO DEL NOTAIO  
NEI TRASFERIMENTI DI BENI FRA CONIUGI NEL PROCEDIMENTO  
DI SEPARAZIONE PERSONALE**

La ricevibilità da parte del notaio di atti aventi per oggetto la attribuzione di beni fra coniugi connessa al procedimento di separazione personale è stata per anni motivo di discussione anche all'interno del notariato, dando luogo a opinioni spesso fra loro inconciliabili, quasi sempre tuttavia limitate a problemi di forma e di trascrivibilità dei relativi negozi.

Ritengo che non si possa disquisire sulla forma di un negozio se prima non se ne sia identificata la causa poichè la individuazione di questa rende spesso inutile ogni ulteriore indagine sulla forma.

Occorre quindi analizzare gli interessi che i coniugi intendono soddisfare e lo strumento che essi scelgono per la loro soddisfazione e riscontrare come tali interessi e strumenti si pongano nei confronti dell'ordinamento giuridico.

Per evidenti ragioni di spazio non è qui possibile documentare puntualmente la ricostruzione della causa di tali negozi, per cui mi vedo costretto a citare me stesso (1), limitandomi ad affermare che le fattispecie che si sostanziano nell'accordo che comporta la attribuzione di beni da un coniuge all'altro, in rapporto al procedimento di separazione personale, possono classificarsi come segue:

- negozi che hanno la separazione come presupposto, causa remota, causa esterna;
- negozi che trovano motivo nella separazione;
- negozi che trovano causa nella separazione.

Se si condivide tale assunto, si dovrà anche concludere che i negozi che traggono dalla separazione il loro motivo, se contenuti nel verbale, avranno valore di scritture private, non trascrivibili in assenza di un intervento del notaio mentre quei negozi di cui la separazione è causa potranno ben essere contenuti nel verbale, che si pone così come atto pubblico negoziale, stante la espressa previsione legislativa contenuta nell'articolo 711 c.p.c. Una più precisa analisi dei negozi mediante i quali un coniuge assegna un bene all'altro in occasione della separazione consensuale ci permette di accertare che essi hanno natura patrimoniale, comportano il trasferimento della proprietà o il trasferimento o la costituzione di altro diritto reale, avendo natura patrimoniale e che in essi può verificarsi il trasferimento pur in assenza di un corrispettivo, ma in presenza di un interesse sia pure non patrimoniale.

Possiamo riscontrare tali affermazioni con le norme del codice civile: il negozio ha un contenuto liberamente determinato dalle parti, nei limiti imposti dalla legge (art. 1322), che soddisfa interessi anche non patrimoniali (1174) e che si sostanzia in un accordo fra coniugi per costituire, regolare, estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale (1321).

Non pochi dubbi aveva espresso parte della dottrina anteriormente alla riforma del diritto di famiglia in ordine alla autonomia negoziale dei coniugi ed al rapporto fra tale autonomia e la omologazione del giudice.

La riscrittura dell'articolo 158 del codice civile, che limita il potere del giudice della omologazione al controllo del rispetto degli interessi dei figli, la introduzione del principio di modificabilità delle condizioni della separazione, la presenza di elementi necessari ed accidentali nel procedimento di separazione inducono ora dottrina e giurisprudenza più recente a rico-

noscere la assoluta autonomia negoziale dei coniugi nella stipulazione di tali contratti, in armonia con il principio portato dall'articolo 1322 del codice civile, per il quale il contenuto del contratto è liberamente determinato dalle parti nei limiti imposti dalla legge.

Se si ritenga che le attribuzioni fra coniugi "riconducibili" al procedimento di separazione personale siano negozi giuridicamente autonomi nei quali la libera volontà dei contraenti debba presumersi, così come nella stipulazione di qualsiasi altro contratto, la forma che esse assumeranno sarà quella propria del contratto che le sorregge, in considerazione del loro oggetto e della loro natura: potranno dunque essere contenute nel verbale, ma anche in atto notarile o in scritture private, salva in queste ultime ipotesi la necessità della *expressio causae*, onde evitare la loro nullità.

I relativi atti non saranno soggetti ad omologazione, stante la attuale portata dell'articolo 158 del codice civile.

Va da sè che, quale che sia la forma che si adotti per la stipulazione delle attribuzioni, queste si sostanziano in trasferimenti, che soggiacciono alle norme a tutela del tessuto urbanistico (legge 28 febbraio 1985, n. 47), a quelle dirette a reprimere evasioni fiscali (legge 26 giugno 1990, n. 165), a quelle sulla conservazione del Catasto e comunque a tutte le norme che disciplinano i trasferimenti in ordine alla loro validità e trascrivibilità.

Dal quadro che si è delineato emerge dunque che non solo i trasferimenti patrimoniali di cui la separazione sia motivo, ma anche quelli che in essa trovano la loro causa, anche se remota, possono esserestipulati a ministero del notaio.

In questo senso ormai si sono allineate le posizioni dottrinali e giurisprudenziali, sia pure con sottili distinguo in ordine al potere di controllo del giudice.

Si deve peraltro osservare che la rilevanza fiscale della sistemazione dei rapporti economici fra i coniugi che interrompono la loro convivenza segue un processo evolutivo che procede nel tempo di conserva rispetto al variare delle norme civilistiche che regolano gli aspetti patologici del matrimonio.

La vigente regolamentazione fiscale delle attribuzioni fra coniugi attuate in occasione della separazione personale, infatti, privilegia tali attribuzioni solo se contenute in atti giudiziari, limita il trattamento di favore alla sola imposta di registrazione (articolo 8 lettera f della tariffa di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) ed ai soli beni oggetto di trasferimento già facenti parte della comunione fra coniugi.

Pur interpretando la norma estensivamente ed intendendo soggetti ad agevolazione non solo i beni facenti parte della comunione legale, ma anche quelli della comunione ordinaria, la mancanza di una classificazione sistematica di tali attribuzioni determina una ingiustificata disparità di trattamento fiscale per fattispecie sostanzialmente analoghe, considerando anche il diverso trattamento previsto dalla legge 6 marzo 1987, n. 74 per le ipotesi di scioglimento di matrimonio e di cessazione degli effetti civili dello stesso.

Va anche rilevato che la lamentata assenza di una classificazione sistematica dei negozi che ci occupano induce gli uffici fiscali ad una errata tassazione degli atti ricevuti da notaio portanti le dette attribuzioni fra coniugi, con ciò rendendo ancora più grave la disparità di trattamento fiscale cui si è accennato.

Si tende infatti a confondere le convenzioni fra coniugi che traggono motivo dalla separazione con quelle che di cui la separazione è causa, ignorando il disposto dell'articolo 20 della legge di registro, che prevede la applicazione della imposta secondo la natura e gli effetti giuridici degli atti, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente.

In tal senso le convenzioni di cui la separazione è motivo andranno tassate in modo ordinario, mentre le altre, sostanzandosi in negozi a titolo gratuito (ma non donazioni), aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale, dovranno essere tassate in conformità all'articolo 9 della tariffa, parte prima della legge di registro.



Il mancato ricorso all'intervento del notaio nella stipulazione dei trasferimenti fra coniugi in occasione della separazione è quindi motivato unicamente da considerazioni di carattere fiscale, giacchè la medesima convenzione risulta penalizzata se contenuta in atto del notaio anzicchè nel verbale.

Tralasciando riflessioni di carattere costituzionale, va peraltro ribadito che le convenzioni che traggano dalla separazione il loro motivo richiedono comunque l'intervento del notaio se non altro per la loro trascrivibilità e che le convenzioni rispetto alle quali il verbale assume la natura di atto pubblico negoziale subiscono egual trattamento fiscale anche se ricevute da notaio, se abbiano per oggetto beni non facenti parte della comunione fra i coniugi.

Infine rimane pur sempre di competenza esclusiva del notaio la stipulazione di convalida di atti nulli, da stipularsi nella stessa forma (atto pubblico) dell'atto da sanare, ai sensi della legge n. 47/1985 e quella di identificazione catastale, stante la irripetibilità del verbale.

In conclusione, la lenta elaborazione dottrinale e giurisprudenziale in campo civilistico e fiscale dei nuovi principi e delle nuove esigenze della organizzazione dei rapporti patrimoniali fra coniugi (2) ha permesso la instaurazione di una prassi per la quale la regolamentazione di tali rapporti in occasione della separazione consensuale viene curata dagli avvocati o, al più, dal cancelliere.

Ciò provoca spesso incertezze sulla validità e trascrivibilità di tali atti e responsabilità per chi li abbia confezionati, derivanti dalla estrema complessità delle norme che sovrintendono ai trasferimenti, che richiede una adeguata preparazione nel soggetto che li cura.

La rilevanza sociale del fenomeno deve quindi indurre il notariato da un lato ad una collaborazione con gli avvocati nella redazione di quegli atti che per motivi fiscali vengano loro affidati e dall'altro ad affermare al di là di risibili accuse di difesa di interessi corporativi la sua esclusiva competenza nella redazione di tali trasferimenti, operando attraverso i suoi organi per una revisione delle relative norme anche fiscali.

Paolo Giunchi - notaio in Cesena

(1) Per un approfondimento dei problemi sulla classificazione, la forma e il trattamento fiscale di tali negozi vedasi: P. Giunchi, "I trasferimenti dei beni fra coniugi nel procedimento di separazione personale nel diritto civile e nelle leggi fiscali" in Vita notarile, 2/1993 e la dottrina e la giurisprudenza ivi richiamate.

In campo notarile vedasi: A. Brienza, G.F. Condò, in Federnotizie n. 4/1988 e n. 4/1989; F. Formica, in Rivista di diritto finanziario e scienza delle finanze, 1989 e 1993.

(2) La radicale tesi che sostiene che unica forma per le attribuzioni patrimoniali fra coniugi debba essere quella del verbale presidenziale rende impossibile la sistemazione degli interessi economici e patrimoniali dei coniugi che abbiano scelto la separazione di fatto, fattispecie che invece ha assunto dignità giuridica, essendo richiamata nelle leggi che regolano il divorzio e la adozione.



# il notaio contro

Riflessioni sull'effettiva portata della  
"SOSPENSIONE"  
dei termini di cui all'art.57, comma 3 (2° periodo), della  
legge 30.12.1991, n.413.

----

1. Letture della norma [così come modificata dall'art.4, comma 1, lettera m), n.1) del DL.23.1.1993, n.16 convertito in legge 24.3.1993, n.75]:

"Relativamente ai tributi di cui al comma 1 dell'articolo 53 sono altresì sospesi, sino al 31 dicembre 1993, i termini di prescrizione e di decadenza riguardanti l'accertamento e la riscossione delle imposte complementari e suppletive..."

2. Significato delle parole:

a) sono sospesi significa che i termini cui tale locuzione si riferisce cessano temporaneamente di decorrere, si arrestano (a guisa di orologio cui sia impedito di procedere) fino al 31.12.1993, per poi riprendere - dopo tale data - il loro naturale decorso residuo;

b) l'accertamento (dell'imposta) e la riscossione (dell'imposta): sono concetti tecnici che, nella materia dell'imposta di successione, sono sicuramente da ricondurre alle accezioni e discipline del capo IV° intitolato "ACCERTAMENTO, LIQUIDAZIONE E RISCOSSIONE" (artt.da 33 a 40) del D.P.R. n.637/72 [ così come modificato dalla legge 17.12.1986, n.880 ] applicabile alle successioni apertesesi fino al 31.12.1990, mentre - alle successioni apertesesi dal 1°.1.1991 - sarà poi applicabile il sopraggiunto D.Lgs.31.10.1990, n.346, ora vigente e disciplinante con diverse e separate articolazioni le fasi dell'accertamento e della riscossione dell'imposta;

in tale ottica la nozione di "accertamento" descrive l'attività e la funzione dell'accertare, investigare, analizzare, indagare, ricercare, ispezionare ecc., finalizzata alla esatta e completa determinazione della base imponibile rappresentante l'inderogabile e necessario antefatto logico-giuridico dell'imposizione che si conclude con la "liquidazione" e con la "riscossione"; nella espressione "accertamento" potrà naturalmente ben ricomprendersi, almeno come species di un genus più ampio, anche l'ACCERTAMENTO DI MAGGIOR VALORE descritto e disciplinato dall'art.26 del DPR.n.637/72, il quale art.26, per la natura dei suoi contenuti, avrebbe avuto collocazione più appropriata all'interno del Capo IV°.

3. Per individuare la corretta applicazione della sospensione dei termini (art.57 Legge n.413/1991) ad una fattispecie sorta, ad es., nel vigore del D.P.R.n.637/1972 e da questo disciplinata, sarà necessario prendere le mosse dall'attenta analisi della seguente ipotetica, e meramente esemplificativa,

## Cronologia:

- successione apertasi il 30.9.1989
- dich.di successione registrata il 28.2.1990
- imposta principale di successione pagata il 30.11.1990
- legge 30.12.1991, n.413 il cui art.57 sospende i termini di prescrizione e di decadenza riguardanti (soltanto) "la riscossione" delle imposte complementari e suppletive... entra in vigore il 1°.1.1992
- inserimento-aggiunta delle parole "l'accertamento e" (dopo le parole "termini di prescrizione e di decadenza riguardanti") disposto dall'art.4, comma 1, lettera m), n.1) del DL.23.1.1993, n.16 convertito in legge 24.3.1993, n.75... entra in vigore il 23.1.1993.

Deve perciò ritenersi che solo e soltanto da quest'ultima data in poi la nor-

ma in esame possa spiegare i suoi effetti sospensivi anche relativamente ai termini, che a quella data fossero ancora in corso, riguardanti l'ACCERTAMENTO: prima di tale data infatti la norma sospendeva solo i termini riguardanti la RISCOSSIONE.

4. Deve dunque ritenersi che l'ingresso 1° 1.1992, nell'ordinamento tributario, della sospensione dei termini disposta dall'art.57 della legge n.413/1991, possa bensì aver prodotto la sospensione di termini di prescrizione e di decadenza concernenti vicende di RISCOSSIONE relativi alla successione sopra esemplificata.

E' invece da escludere che l'estensione di tale sospensione anche ai termini riguardanti l'ACCERTAMENTO possa ora (primavera 1994) ancora consentire una qualsivoglia attività di accertamento, di qualsiasi genere e specie, per tale successione:

infatti l'ingresso 23.1.1993, nell'ordinamento tributario, di tale estensione interviene quando sono ormai trascorsi, dalla presentazione di quella dichiarazione di successione (28.2.1990) mesi 34 e giorni 23 di guisa che, dopo conclusasi la sospensione fino al 31.12.1993, si è frattanto compiuto, e si è perciò esaurito, il triennio di decadenza di cui all'art.34 DPR.n.637/73 al sopraggiungere dell'8.2.1994 rappresentante appunto il decorso di quell'ultimo mese più 8 giorni ancora mancanti al detto completamento.

[ Il triennio di cui trattasi si sarebbe fisiologicamente compiuto, in assenza del DL.n.16/1993, il 28.2.1993: il DL.n.16/93, intervenuto come visto il 23.1.1993, ne ha sospeso il decorso fino al 31.12.1993 spostandone così la conclusione fino all'8.2.1994 ].

Ad abbondanza può anche soggiungersi (ma non importa granchè) che alla suddetta data del 23.1.1993 erano ormai trascorsi, dal giorno di pagamento dell'imposta principale (30.11.1990), mesi 25 e giorni 23 largamente capienti del più breve termine (di due anni) consentito dall'art.26 del DPR.n.637/1972 per l'accertamento di maggior valore.

Ne consegue pertanto, in conclusione, che qualsiasi attività di accertamento, intrapresa o da intraprendere, successiva alla data dell' 8.2.1994 non potrà spiegare alcun effetto risultando l'Amministrazione, da tale data, definitivamente e totalmente decaduta da ogni capacità di accertamento.

#### N.B.

Il fondamento delle considerazioni suesposte, apparentemente ignare delle precisazioni contenute nella Legge 24.3.1993, n.75 di conversione del DL.23.1.1993, n.16, secondo cui "Restano altresì validi gli atti e i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base del D.L. 1° 2.1992, n. 47 ecc.ecc. fino al D.L.24.11.1992, n.455..." va reperito nell'art.77, ultimo comma, della Costituzione della Repubblica Italiana.

La norma costituzionale invero, come è ormai definitivamente acquisito e accettato presso tutta la Dottrina e la Giurisprudenza, rappresenta il primo e più elevato livello normativo - quello perciò che sopra ogni altro prevale - nella cosiddetta "gerarchia delle fonti del diritto". Ebbene tale ultimo comma dell'art.77 Cost. precisa perentoriamente che "I decreti perdono efficacia sin dall'inizio se non sono convertiti in legge entro sessanta giorni dalla loro pubblicazione".

Soggiunge il comma in esame che "Le Camere possono tuttavia regolare con legge i rapporti giuridici sorti sulla base dei decreti non convertiti".

#### Analisi della norma:

a) "perdono efficacia" = cadono, restano privi di effetti, non producono effetti, sono inefficaci;

b) "sin dall'inizio" = sembra sufficientemente elementare il concetto per non

richiedere illustrazioni semantiche;

c) "possono regolare con legge" = disciplinare con legge, regolamentare con legge (legge in senso formale e sostanziale);

d) "i rapporti giuridici" = sono la necessaria correlazione tra due termini, dei quali l'uno è il diritto soggettivo (di cui l'un soggetto è titolare) e l'altro è il corrispondente dovere (che incombe sull'altro soggetto del rapporto), che sono perciò omologhi. Il rapporto giuridico configura infatti la risultante di un diritto soggettivo cui corrisponde, specularmente, un dovere: è dunque fondamentale caratteristica del rapporto giuridico la intersoggettività e la giustapposizione, anche vicendevole, tra diritto e dovere (CICALA F.B., Il rapporto giuridico, Firenze, 1935; BETTI, Teoria gen. del negozio giuridico, Torino, 1943; CICU, Considerazioni sulla struttura del rapporto giuridico, in Rend.Accademia di Bologna, 1944; MESSINEO, Manuale di diritto civile e comm., Milano, 1952 ecc.).

E' dunque estranea al concetto di rapporto giuridico (che la Costituzione consente sia regolato con legge) tanto la materia dei termini di prescrizione e decadenza quanto l'efficacia e gli effetti (che anzi la Costituzione dichiara irrimediabilmente perduti ex tunc) dei decreti non convertiti. Il "fare salvi gli effetti" di decreti che la Costituzione statuisce avere perso efficacia fino dall'inizio costituisce un insopportabile oltraggio alla Costituzione medesima e produce inevitabilmente la soccombenza, per ovvie ragioni di gerarchia delle fonti del diritto, della norma di legge incostituzionale.

E' infatti da negare con fermezza la compatibilità, con la norma costituzionale, della legge n.75/1993 (che converte, si badi, solo e soltanto il DL. n.16/1993) laddove dichiara salvi i rapporti e gli effetti della lunga serie dei decreti-legge precedenti non convertiti, e perciò stesso inefficaci ex tunc.

Potrà forse soltanto ammettersi la salvezza dei veri e propri rapporti giuridici sorti (in omaggio alla regola etica ed equitativa dei diritti acquisiti e, forse, della lettera del precetto costituzionale) intendendosi però per rapporto giuridico, come visto, la sola correlazione tra diritto soggettivo e dovere giuridico e non certo anche tutta l'accozzaglia di effetti temporanei, provvisori, condizionali e di incerta consistenza e durata che scaturiscono dalle dilaganti e sfrontate (e sempre da tutti deplorate) reiterazioni della decretazione d'urgenza rappresentanti l'anticostituzionale e protratta usurpazione della funzione (legislativa) del Parlamento da parte dell'Esecutivo cui, sorprendentemente (se non fossero vere, come invece sono, le riflessioni qui svolte), la stessa Costituzione offrirebbe giustificazione, legittimazione e avallo.

Vittorio Muggia



# le interviste del lunedì

a cura di Roberto Dini

Queste interviste si sono diluite nel tempo, per divenire un monologo interiore, una ricerca fra le carte degli atti sospesi nella Cancelleria del Tribunale di Milano.

Eppure, le informazioni dei colleghi di altri distretti darebbero alla rubrica maggior spessore ed utilità, concorrendo a formare - in una materia evanescente come è la volontaria giurisdizione - un comune archivio di esperienza, che supporti quella limitata di noi singoli professionisti.

E' una richiesta di aiuto, non solo per me.

Anche per voi.

Artt. 458, 679 c.c.

## **Società di capitali - Liquidazione della quota agli eredi**

"Con denaro in genere con beni della società nei limiti delle riserve. Se ciò non è possibile, con denaro di uno o più soci superstiti che acquistano la quota dagli eredi del socio defunto".

-----  
Inammissibilità per violazione del divieto dei patti successori e del principio della revocabilità delle disposizioni testamentarie.

Art. 806 c.p.c.

## **Clausola Arbitrale - Controversie tra società e amministratori - Inammissibilità**

"Qualsiasi controversia tra società e soci, amministratori e liquidatori, o tra soci tra loro, comunque afferente il rapporto sociale, sarà deferita ad un collegio arbitrale..."

-----  
Sospensione: non è ammissibile una clausola arbitrale riferita anche agli amministratori, che possono non essere soci.

Art. 2328 n. 2

## **Denominazione sociale - Sponsorizzazioni**

"Sarà consentito abbinare alla denominazione sociale il nome di eventuali sponsor; in nessun caso, tuttavia, la denominazione della società potrà essere esclusa o modificata".

-----  
Sospensione.

Art. 2328, n. 2

**Sedi secondarie**

"L'assemblea ha facoltà di istituire sedi amministrative o operative".

-----  
Sospensione: sedi amministrative è termine equivoco.

Art. 2328, n. 3

**Oggetto: inammissibilità**

"Domiciliazione di recapito postale e servizi di domiciliazione per società ed imprese in genere".

"Contrarre mutui attivi e passivi, concedere fidi, avalli, garanzie reali, per obbligazioni proprie e di società collegate, controllate, consociate".

-----  
Sospensione: non precisare che siffatte attività sono funzionali al conseguimento dell'oggetto sociale "principale", fa ricadere la società fra le finanziarie, con vincolo di capitale minimo.

Art. 2328, n. 3

**Oggetto: genericità**

"Consulenza amministrativa e commerciale, consulenza aziendale, tenuta contabilità aziendale, elaborazione elettronica dati contabili di aziende e dati gestionali per conto terzi".

"Prestazione servizi aziendali ed elaborazione dati".

"Prestazione servizi legati ad acquisto e vendita di prodotti in genere; prestazione di servizi legati all'ingegneria gestionale di patrimoni immobiliari ed infrastrutturali; prestazione di servizi legati alla internazionalizzazione della cooperazione e alla collaborazione industriale delle imprese".

"Importazione ed esportazione di merci, manufatti e materie prime".

Art. 2365

**Assemblea - Deliberazioni - Specificità**

Il Presidente dell'assemblea da atto che, per ottemperare alle norme di legge, si rende necessaria l'adozione di un nuovo testo di statuto che viene letto all'assemblea e allegato all'atto. Il Presidente rileva, inoltre, che il nuovo testo di statuto è sostanzialmente identico al precedente.

-----  
Sospensione: occorre indicare le modifiche statutarie.

Art. 2410

**Emissione di Prestito Obbligazionario - Allegazione ultimo bilancio approvato - Necessità**

Deliberata l'emissione di un prestito obbligazionario, viene allegata la situazione patrimoniale aggiornata.

-----  
Sospensione: occorre allegare l'ultimo bilancio approvato.

Art. 2446

**Aumento di capitale - Perdite inferiori al terzo - Sospensione**

Non si comprende il motivo della sospensione (salvo che si contesti la modalità di determinazione dell'entità della perdita).

Art. 2447

**Copertura perdite - Impegno a versare sovrapprezzo azioni - Sospensione**

La perdita viene parzialmente sanata mediante azzeramento del capitale sociale e per il resto utilizzando il fondo sovrapprezzo azioni, di cui all'aumento del capitale sociale contestualmente deliberato.

-----  
Sospensione: manca la realtà del versamento; non basta la mera sottoscrizione.

**Copertura perdite - Modalità versamento**

Copertura perdite mediante versamento dei soci nelle casse sociali già effettuato prima d'ora.

-----  
Sospensione: indicare con quali mezzi i versamenti sono stati eseguiti.

Art. 2479

**Clausola di prelazione e di gradimento - Facoltà di recesso in caso di mancato gradimento - Inammissibilità**

-----  
Non omologabilità, in quanto le ipotesi di recesso sono tassative.

Art. 2528 n. 8

**Cooperativa - Cause di esclusione - Illegittimità**

"Quando il socio arreca gravi danni alla società o assume iniziative o comportamenti pregiudizievoli per il conseguimento dello scopo mutualistico o arreca discredito ai componenti il C.d.A. o il Collegio Sindacale".

"Quando il socio, per infortunio, malattia, età, risulti inabile ai normali lavori affidatigli".



## utili da sapere

### MANCATA ANNOTAZIONE DELLA REVOCA DELLE PROCURE (art. 59 l. 89/'13)

Una semplice disattenzione ha trascinato un collega in un lungo contenzioso conclusosi in Cassazione con una apparente vittoria fondata più sul caso che sul diritto.

Il collega in questione, che aveva ricevuto l'atto di revoca di una procura generale da lui stesso ricevuta, si era dimenticato di annotare sull'originale procura l'avvenuta revoca a' sensi di quanto disposto dall'art. 59 della legge 16 febbraio 1913, n. 89.

Successivamente rilasciava copia della procura generale senza annotazione di revoca e la procura veniva spesa per un atto di vendita.

A distanza di qualche tempo, il notaio veniva chiamato in giudizio per danni da parte del rappresentato, che faceva risalire allo stesso notaio il danno portato da una vendita non più ritenuta dovuta.

Nonostante che l'annotazione della revoca a margine della procura sia ritenuta da qualche autore (M. Mastra, "Notariato ed archivi notarili", in *Novissimo Digesto Italiano*, XI, Torino, 1965, 356 ss., 374) facoltativa, sembra fuori dubbio che la responsabilità del notaio sussista per intero.

La difesa, nel caso specifico, si è resa (faticosamente) possibile perchè la compravendita stipulata dal procuratore faceva seguito a un preliminare stipulato dallo stesso procuratore quando la procura non era stata ancora revocata.

Cassando la sentenza di merito, il supremo organo di giustizia ha ritenuto non responsabile il notaio perchè non provato il danno che dal suo comportamento omissivo sarebbe derivato al rappresentato.

La fattispecie, che si presta ad una complessa serie di considerazioni, si è presentata, a quanto risulta, per la prima volta davanti ai giudici di legittimità.

La sentenza (18/5/1993 n. 5630 della sez. III. civile) è stata pubblicata dal *Corriere Tributario* n. 10/93, pag. 1192 e segg. corredata da un commento di Chiara Marti e si segnala per il suo particolare interesse.





## **cronache sindacali**

Sabato 26 marzo 1994 si è riunita l'assemblea dell'Associazione dei Notai della Campania.

Si è provveduto alla nomina del Consiglio Direttivo, che è stato rinnovato quasi per intero; i nuovi Consiglieri hanno assunto l'impegno di preparare entro breve tempo un adeguato programma per il rilancio dell'Associazione, che porteranno all'approvazione dell'Assemblea in una prossima riunione che sarà indetta entro tre mesi.

SD

L'assemblea dell'associazione sindacale dei notai della Lombardia riunitasi il 21 marzo scorso ha nominato membri del Comitato Direttivo per l'anno in corso i colleghi Gian Franco Condò - Presidente, Nicola Maienza - Vice Presidente, Alberto Gallizia - Segretario, Luciano Amato - Coordinatore Referenti locali e delegato Federnotai, Arrigo Roveda - Delegato Federnotai, Umberto Ajello - Delegato Consilp, Antonio Carimati, Francesco Lacchi, Fabio Capaccioni, Luigi Augusto Misericocchi, Ivano Guarini, Anna Pellegrino, Franca Bellerini, Guido Peregalli, Benedetto Antonio Elia, Cesare Rognoni, Ugo Friedman, Filippo Laurini, Maurizio Luraghi, Gian Domenico Schiantarelli, Giovanni Marasà e Paolo Setti.

SD

Daniela Corsaro di Catania ci fa sapere che, sabato 9 aprile scorso, si è tenuta una "convention" durante la quale è stata ricostituita l'Associazione Sindacale Siciliana con un forte numero di adesioni.

Il Presidente e la Giunta di Federnotai si complimentano con la collega e augurano a quella associazione un proficuo lavoro.

SD

### **DALLA REDAZIONE**

Per la formazione di questo numero avevamo richiesto tempestivamente a 40 Presidenti di Consigli Distrettuali l'invio di copia (o sintesi o verbale) della relazione da loro svolta nelle ultime assemblee distrettuali annuali ricevendo cortese risposta da solo 11.

Abbiamo pertanto, in data 14 aprile 1994, sollecitato l'invio del materiale che speriamo di poter elaborare in tempo per la formazione del numero di luglio.

AS

Molto materiale buono per la rubrica "Il notaio contro" è rimasto nel cassetto per mancanza di spazio. Ce ne scusiamo con i cortesi colleghi che ce lo hanno spedito ai quali assicuriamo la pubblicazione sul prossimo numero di luglio.

AS

Del materiale pronto per la rubrica "Il notaio contro" molto proviene da esperienze legate all'applicazione e alla interpretazione dell'art. 16 delle preleggi in tema di reciprocità.

Questo argomento sarà ripreso e dibattuto sul prossimo numero.

AS

Come risulta dai fogli allegati questo numero è spedito a tutti i colleghi, ma non è un numero speciale.

AS

Col prossimo numero di luglio riprenderemo la pubblicazione degli indici delle scorse annate.

AS

Questo numero è stato tirato in 4900 copie.

AS

## corrispondenza

Egregio Direttore,

le reazioni al mio intervento nella riunione annuale del 28 febbraio 1994 sulla questione delle vendite di auto mi hanno convinto che il problema risveglia da un lato una forte carica polemica a scapito di un esame obiettivo dei fatti e dall'altro evidenzia una diffusa ignoranza dei termini della questione.

Le scrivo perciò, pregando di pubblicare questo articolo, per comunicare ai Colleghi quello che io ho appreso in questi anni di lavoro all'Automobile Club di Milano nel campo delle vendite dell'usato.

Esaminiamo innanzitutto i fatti: l'Associazione è nata per volontà espressa dei componenti del Consiglio Notarile allora in carica (ricordo ancora il discorso di presentazione del collega Barassi nel quale venivano citate previsioni e cifre).

L'Associazione è andata avanti in questi anni senza mai affermarsi sul mercato, nonostante l'aiuto e il trattamento preferenziale che il Consiglio Notarile le ha sempre riservato.

Per mantenerla in vita, ora, si sollecita un'applicazione immediata e letterale delle norme deontologiche fissate dal Consiglio Nazionale del Notariato; questa interpretazione più ristretta non porta ad altro che a stabilire il monopolio dell'Associazione per tutte le vendite di auto ed è su questo monopolio che si fondano le speranze di sopravvivenza degli associati.

Io faccio presente che il servizio svolto dall'ACI nelle sue numerose filiali, che coprono l'intero territorio del Comune e della Provincia di Milano è omnicomprensivo, vale a dire che le parti - in un unico incontro - possono sottoscrivere l'atto di vendita, ritirare il permesso provvisorio di circolazione, stipulare, se necessario, polizza di assicurazione ed infine andarsene ognuno per la sua strada senza bisogno di ulteriori appuntamenti.

La presenza di tante filiali nel territorio è la risposta ad una precisa esigenza dell'utente, quella cioè di avere il servizio più rapido possibile e quindi di perdere il minor tempo possibile.

E' quindi questo servizio che giustifica la loro esistenza e sopravvivenza da oltre trent'anni.

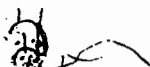
Supponiamo che il Consiglio decida per la determinazione del monopolio; a parte ogni considerazione professionale e legislativa, questo significherebbe lo spostamento presso le sedi dell'Associazione, di tutti i venditori per l'autentica della loro firma, la riconsegna dopo le autentiche ai vari centri di vendita degli atti autenticati, il ritorno ai detti centri delle parti acquirenti che solo allora riceverebbero legittimamente il permesso provvisorio di circolazione; questo naturalmente dopo un paio di giorni.

E' facile quindi prevedere che o l'Associazione manda i propri iscritti presso i centri (e allora bisogna pensare che vi siano Notai di serie A e Notai di serie B) oppure, ed è la cosa più probabile, si scatenerrebbe una tale reazione generale con un tale numero di proposte, di soluzioni di ogni genere, che sarà inevitabile la messa in discussione del ruolo stesso del Notaio, con la soluzione finale di togliere al Notariato questa attività, risolvendo così una volta per tutte il problema alla radice.

Io credo che la sciocchezza maggiore che si possa fare è quella di rifiutare la realtà perchè questa non collima con le nostre idee.

Sono i bisogni della gente che giustificano un servizio e ne decretano il successo o l'insuccesso: è quello che succede a questa iniziativa nata per la realizzazione di scopi nobilissimi con la più completa indifferenza della realtà commerciale e sociale nella quale deve operare.

Bruno Majone - notaio in Milano



**LETTERA APERTA SU ALCUNI PROBLEMI DI METODO  
IN MATERIA DI DEONTOLOGIA**

Cari Colleghi,

come è stato giustamente rilevato (ANCHINI), l'elaborazione del codice deontologico, effettuata con notevole capacità dialettica, procede assai velocemente con scambi rapidi e tempi troppo brevi, che nessuno ci richiede. Va tenuto presente che i temi collegati alla deontologia sono in continua evoluzione, avendo riguardo allo sviluppo della società e, conseguentemente, del notariato, per cui sono opportuni anche puntuali approfondimenti su determinati temi (per esempio l'apparenza di parzialità, la semplificazione degli atti e delle procedure, l'affidamento di incarichi diretti coordinato dall'organo distrettuale od il problema della sussidiarietà del recapito).

Su quest'ultimo argomento si possono, fra l'altro, formulare le seguenti osservazioni.

**PREVALENZA ECONOMICA**

Il testo elaborato dal Consiglio Nazionale, pur ammettendo la configurabilità del recapito ex art. 26 legge notarile, invece di insistere sul principio della prevalenza della sede (TS GIURISPRUDENZA), si addentra in un sistema di dati aritmetici controproducenti rispetto all'effetto voluto e a dir poco macchinosi.

Per quanto attiene all'importanza economica della sede e alla prevalenza della sede, si può dire che il riferimento alla complementarità economica del recapito nei confronti della sede come metodo globale è il principio più equilibrato, poichè ipotizza il diligente e corretto adempimento dell'attività complessiva del notaio e, di conseguenza, appare il criterio più realistico e di diretta applicazione. Tra l'altro, va rilevato che, in conformità a questa impostazione, si trova il prevalente orientamento della giurisprudenza di merito e di cassazione che ha dovuto esaminare le controversie in materia.

Invece, il riferimento aritmetico a quote di onorario prodotto, da comparare con altre quote di onorario prodotto, dallo stesso professionista o da altri può determinare situazioni di contenzioso per difettosa rilevazione dei dati. Infatti, le quote di onorario prodotto non sono di per sè omogenee, ma dovrebbero poi essere rapportate a singole categorie di atti (p. es. autoveicoli, protesti, compravendite, mutui ecc. ecc.) che incidono diversamente sul complessivo risultato repertoriale prospettivo per un adeguata valutazione del problema occorre tenere presente unitamente all'art. 26 legge notarile, anche la dinamica dei rapporti di affari tra cittadini e tra cittadini e stranieri, che è, nonostante tutto, in costante incremento ed il maggior collegamento tra le professioni, particolarmente appoggiato anche a livello istituzionale e comunitario; fenomeni che portano in prospettiva alla soluzione proposta, attenta, ma più avanzata del problema, e cioè ancorata a principi e non a quote percentuali che non sono sempre corretta applicazione dei principi stessi.

Ancorarsi al solo parametro aritmetico distaccandosi dal principio generale della prevalenza significa non tener presente che la "lettera uccide e lo spirito vivifica", come è stato detto.

**PROSPETTIVE**

A seguito di queste considerazioni, si può osservare quanto segue. In primo luogo si rileva l'opportunità di evidenziare nei principi di deontologia professionale e di inserire nella relazione per i criteri applicativi del codice deontologico la espressa menzione della difficoltà di tradurre il principio di sussidiarietà del recapito con parametri aritmetici riferiti a quote percentuali di per sè non omogenee e che possono determinare valutazioni imprecise.

In secondo luogo si propone il seguente articolato dal punto a/1 della pag.

18 del documento elaborato sui "Principi della deontologia professionale":  
a/1

Accessorietà funzionale.

Il recapito deve porsi, seppure non esclusivamente, in relazione di servizio con lo studio.

Complementarità economica.

L'ammontare degli onorari prodotti nel recapito deve essere integrativo e non prevalente con riferimento agli onorari prodotti dal notaio nella sede ed alla media repertoriale realizzata dai Notai del Distretto. I Consigli Notarili possono con propria deliberazione derogare tale principio tenuto conto della particolare situazione del Distretto.

Fabio Milloni - notaio in Arezzo



Questo numero è stato consegnato per la stampa il 14.4.1994

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 Catalogo della mostra retrospettiva sull'opera di Osvaldo Licini (Firenze 22/3 - 15/5/1994), organizzata nel centenario della nascita, edito da "Artificio Edizioni SRL" di Firenze - 1994.*