

---

# FederNotizie

ORGANO DELLA FEDERAZIONE NAZIONALE DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI NOTARILI

---

spedizione in abbonamento postale 50% - Milano

**anno VIII° n. 1 - gennaio 1995**

---

## **sommario**

"Corsivo redazionale", pag. 2

"Comprendersi meglio (parlandosi di più...)", di G. Laurini, pag. 4

"Gennaio: tempo di bilanci", di L. Amato, pag. 6

"Verso una nuova previdenza", di L. Guarnieri, pag. 9

"Proposte sulla Cassa e altro", di L. A. Ciampi, pag. 11

"Lo stato del contenzioso e astensione dell'attività professionale - Considerazioni a margine della vicenda giudiziaria tra la Cassa e alcune professioniste in maternità", di D. Corsaro, pag. 15

"Brevi note sul D.L. 27 settembre 1994, n. 551, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 226 del 27 settembre 1994", di U. Friedmann, pag. 17

"La forma necessaria per i trasferimenti dei beni immobili tra coniugi separandi o divorziandi; la trascrizione ed il trattamento fiscale", di S. Vaglio, pag. 19

"Il regime impositivo della cessione di terreno edificabile da parte di imprenditore agricolo" di D. Batti, pag. 27

"Occhio alla... giurisprudenza", di B.A. Elia, pag. 39

"Le interviste del lunedì", a cura di R. Dini, pag. 41

"Attività Sindacali", contiene: "Sintesi del verbale della riunione dell'assemblea dei delegati del 19 novembre 1994", a cura di E. Lorenzi, pag. 45

"Costituite le commissioni tecniche previste dalla convenzione Federnotai - società di software", di E. Lorenzi, pag. 49

"Corrispondenza", con lettera di Carlo Cafiero, pag. 51

## ***CORSIVO REDAZIONALE***

Capita che uno scritto di Luciano Amato, Presidente di Federnotai, trovi ospitalità su CNN - Attività di prossima uscita e che uno scritto di Giancarlo Laurini, Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato, trovi ospitalità su questo numero del nostro giornale. Avrete tutti occasione di leggerli, di confrontarli e di trarre qualche conclusione.

Certamente l'episodio non è casuale, ma l'epifania di un certo "feeling" che corre tra i due presidenti. Qualcosa di nuovo, quindi.

La circostanza ci aiuta a riflettere sulle ragioni che hanno, finalmente, portato a questa reciproca comprensione.

Esse sono due e facilmente identificabili: la prima è la consapevolezza che la reciproca chiusura e la reciproca incomunicabilità non solo non giovano alla categoria, ma nemmeno alle singole rappresentanze; la seconda è la presa d'atto che certi problemi si possono affrontare, nell'interesse della categoria, solo unendo le forze.

Questi segnali d'intesa, queste dichiarazioni d'intenti, queste maggiori disponibilità ad ascoltare e a capire hanno subito una evidente accelerazione davanti a un futuro prossimo incerto e confuso.

E già, questa fine d'anno, ne è la prefigurazione.

E' una fine d'anno col botto, come nelle migliori tradizioni.

I botti, a dir la verità (senza contare i fuochi d'artificio prodotti dalle tensioni politiche) sono stati almeno due e, comunque siano andate le cose (le cose che andavano verso il 20 di dicembre), han lasciato il segno e costituiranno motivo di forti attenzioni per il futuro.

Il primo botto si è avuto ai primi di dicembre quando la Commissione Antitrust, presieduta dall'ex Presidente del Consiglio Amato, ha fatto sapere di aver deciso di avviare un'indagine conoscitiva sugli ordini e sui collegi professionali "per verificare i percorsi di accesso alla professione e, soprattutto, l'uso dei tariffari" e, in sostanza per indagare tutte quelle regole che impediscono oggi "il libero svolgersi della concorrenza". Non solo l'accesso, non solo la tariffa, ma anche le limitazioni poste all'esercizio dell'attività professionale rientrano nell'ambito di indagine. Si vuole, in sostanza, accertare che non vi siano regole di sapore eccessivamente corporativo capaci, in sostanza, di restringere la concorrenza.

L'indagine promossa dall'Authority, si poggia sulle direttive emanate dall'U-

nione Europea fin dal 1988 che avevano introdotto la libertà di stabilimento professionale nell'ambito comunitario.

Ricorderete, a questo proposito, che i notai italiani si ritenevano, per le loro peculiarità, estranei a quelle direttive. Oggi, assurti al rango di professionisti, vi sono ricompresi e ciò costituisce un fatto nuovo.

Il nostro Presidente Nazionale è subito intervenuto per precisare che la prestazione professionale non può essere giudicata con il metro del minor costo possibile che viene impiegato per il prodotto d'impresa e che la prestazione professionale ha un contenuto culturale, di assistenza e di consulenza che sfugge alle ragioni del mercato, ma ha preannunciato la piena disponibilità a collaborare con l'Antitrust.

E' certo, peraltro, che andremo a riaffermare la nostra ribadita peculiarità, ma non potremo sottrarci ad una attenta verifica dei criteri con cui accesso, tariffe, presenze sul territorio, sono impostati e gestiti.

Il secondo botto, meno inaspettato, ma sorprendente per tempi e modi, è il libro bianco della riforma fiscale presentato dal ministro Tremonti.

Su questo ministro ciascuno è libero di esprimere le proprie opinioni, ma certo è che si tratta, quanto meno, di un ministro di parola.

Aveva promesso, entro la fine dell'anno, un disegno di legge per la riforma tributaria, magari legata alla riforma amministrativa. Ha presentato un libro bianco, offrendolo al giudizio dei cittadini e delle loro rappresentanze e chiedendo piena collaborazione.

Crediamo che questa offerta vada raccolta e che il notariato debba fare la sua parte.

Qui non si intende scendere nei dettagli e prendere fin d'ora posizione. Ci si impegna però a tornare sull'argomento con maggior attenzione e consapevolezza anche perchè il ruolo del notaio, nel processo di riforma del sistema tributario, potrebbe uscire valorizzato e rafforzato.

Come si può ben vedere, e tacendo d'altro, il 1995 si preannuncia come anno di importanti trasformazioni, un anno durante il quale è richiesto a ciascuno di noi una vigile, partecipata presenza.

## *COMPRENDERSI MEGLIO (PARLANDOSI DI PIÙ...)*

Qualche tempo fa, conversando con Luciano Amato in occasione del primo incontro con la Giunta neo-eletta della Federnotai, ebbi ad osservare che se parlassimo di più tra noi e scrivessimo di meno..., ci capiremmo sicuramente molto meglio e molto più rapidamente. E' infatti indubitabile che, soprattutto quando si fa lo stesso "mestiere" e se ne hanno a cuore gli stessi problemi, il confronto diretto di idee e il dibattito vivace che ne scaturisce, svolgono al massimo la loro salutare e insostituibile funzione di stimolo costruttivo all'azione di governo della Categoria e, ovviamente, di prezioso strumento di espressione delle proprie idee per chi a quell'azione guarda con interesse, con ansia e, perchè no, con spirito critico ma costruttivo.

Ciò non significa che le nostre riviste non debbano essere ricche di interventi, articoli e spunti di elegante dibattito, ma è certo che se ci si parla di più, anche il "messaggio" scritto viene formulato e compreso meglio.

Talvolta, infatti, la polemica, quando l'interlocutore è distante, fa premio sul contenuto e la intellegibilità del contributo che, pur apprezzabile in astratto, nel concreto arriva avvelenato e, come tale, privo della credibilità che merita.

Personalmente ho la netta sensazione (confortata dalle riflessioni che ho letto con piacere nell'articolo del Presidente Amato sull'ultimo numero di CNN Attività), che molte cose stiano cambiando nel rapporto tra la Federnotai (e, più in generale, le libere Associazioni di Categoria che la compongono) e gli Organi istituzionali del Notariato, sia locali che centrali.

Certo, la strada da fare è ancora lunga, ma sono convinto che la linea imboccata è finalmente quella giusta. Quanti argomenti abbiamo discusso in due ore di serrato confronto (e una di colazione di lavoro...) nel recente incontro col Presidente Amato e la Giunta di Federnotai, spaziando dalla deontologia, alla struttura del Congresso e dei Convegni nazionali, dai rapporti con le softwarehouses all'attività internazionale. Non c'è infatti settore di attività e d'interesse del Notariato che, sempre nell'attento rispetto dei ruoli di ciascuno, non possa costituire oggetto almeno di una generale informazione, quando non di collaborazione su specifici temi, quale, ad esempio, quello delicato e difficile, ma di straordinaria importanza per la Categoria, della messa a regime del Codice deontologico. E lo stesso problema della opportunità che il Notariato si dia e, soprattutto, porti all'esterno un "nuovo ordi-

namento" continuerà sicuramente ad essere oggetto di confronto e di polemiche. Se ne è parlato anche a Genova, se pur in tono minore rispetto ai Congressi precedenti che avevano sempre dedicato un voto al tema, anche se stavolta, dopo alcuni ben calibrati interventi in assemblea durante la discussione di un ordine del giorno votato in Commissione, non si è insistito sul voto finale, non avvertendosene la necessità; anche se è scontato per tutti che alcuni settori della nostra legge professionale (e non ripeterò quali, essendo ben noto il mio pensiero) vanno adeguati alle nuove esigenze della società italiana.

Ora non v'è dubbio che ciascuno possa legittimamente ritenere che la riforma globale sia la panacea di tutti i mali del Notariato (personalmente non ci credo e, comunque, non ritengo che essi siano tanti e tanto gravi, sia in assoluto, sia con riferimento ad altre componenti della società civile). E si può al contrario ritenere paradossale - come ha detto il Guardasigilli a Genova - che si voglia cambiare radicalmente o almeno nei suoi punti fondamentali, ciò che è assunto a modello in tutto il mondo (è di ieri la visita della delegazione ufficiale del Governo cinese, venuta in Italia per studiare la struttura e l'organizzazione del Notariato italiano e farne tesoro, come già altri hanno fatto). Ma ciò che nessuno di noi può pensare (e se lo scrive certamente tradisce il proprio pensiero) è che i contraddittori non ispirino la loro azione - in questo come in altri settori - ad una seria riflessione e ad un meditato progetto politico. Ma anche di questo, è più facile parlare che scrivere...!

La prospettiva seria e ragionata non può dunque che essere quella del dialogo a tutti i livelli, nella convinzione che nessuno è depositario assoluto della verità e che ascoltando con modestia le opinioni degli altri ci si possa opportunamente emendare o anche viepiù convincersi razionalmente (e non emotivamente o per partito preso) della bontà delle proprie idee. L'esperienza degli altri, soprattutto se fatta di quotidiano impatto con i piccoli e grandi problemi della Categoria, può rivelarsi molto più preziosa di quanto non si pensi.

Giancarlo Laurini  
Presidente del Consiglio  
Nazionale del Notariato



## *GENNAIO: TEMPO DI BILANCI*

Un anno è trascorso e, benchè da un punto di vista formale la Giunta di FEDERNOTAI da me presieduta non abbia ancora compiuto la prima parte del triennio di carica, il mese di gennaio è tradizionalmente quello in cui essa presenta un primo sommario bilancio di quanto è stato fatto ed espone quanto ha in animo di fare.

I primi mesi sono stati quasi esclusivamente dedicati, essendocene stato affidato il preciso mandato, al tentativo di trovare una soluzione del problema connesso alla gestione delle polizze assicurative. Penso che ormai tutti concordino sul fatto che gli accordi del 14 luglio 1994 abbiano segnato un punto di svolta nella vita della nostra Associazione: ci siamo resi conto che la politica assicurativa da essa condotta ha ormai raggiunto una consistenza ed una diffusione tali da rendere assolutamente necessaria una struttura molto più complessa ed efficiente di quella precedentemente creata. Da ciò è nato l'affidamento del mandato di brokeraggio ad un'unica società, tale da garantirci ad un tempo solidità economica, alta professionalità, diffusione capillare sul territorio, grande "peso politico" nei confronti delle Compagnie, in una parola affidabilità; da ciò è derivato il potenziamento della Commissione Assicurazioni (da me definita come il "trait d'union" tra l'assicurato ed il broker), ormai diffusa su tutto il territorio nazionale, coordinata dal Presidente della Giunta e composta da un maggior numero di colleghi, al cui generoso e disinteressato impegno sento di dovere, a nome di tutti gli associati, un caloroso ringraziamento. Abbiamo inoltre raggiunto la consapevolezza che l'impegno assunto da FEDERNOTAI nei confronti di oltre 1.200 colleghi di tutta Italia, che anche nei momenti difficili hanno dimostrato di credere nella bontà delle scelte operate in questo campo, debba essere mantenuto ed onorato al meglio, e per questo abbiamo deciso di proseguire sulla strada sin qui seguita.

E se è vero che *l'Associazione si diffonde, oltre che per la vitalità delle idee, anche per i servizi che riesce ad offrire*, pensiamo di migliorare ancora l'offerta dei servizi assicurativi, fondando sull'esperienza e sulla competenza del nostro broker e sulla straordinaria forza che solo un grande numero di aderenti può dare.

Per restare in tema di servizi, l'Associazione ha compiuto un grande sforzo per giungere il 1° ottobre 1994 alla firma, con tutte le più importanti società produttrici di software notarile, della convenzione volta alla tutela del notaio, finora sicuramente "parte più debole" nell'ambito dei contratti di fornitura di programmi, macchinari e servizi di assistenza. Anche in questo settore di attività la Giunta ritiene di aver finora svolto un buon lavoro: il rispetto da parte delle case produttrici delle scadenze prefissate, l'adesione entusiasta di un gruppo di valorosi colleghi chiamati a far parte della *Commissione Software*, coordinata dall'instancabile Segretario di FEDERNOTAI, l'accoglienza dapprima timorosa, quindi via via più convinta della categoria, ed in particolare del notariato "istituzionale", ci hanno convinto che si tratta di un'iniziativa di cui la maggioranza dei colleghi lamentava l'assenza, anzi avvertiva l'acuta necessità.

Non di soli servizi vive però la nostra Associazione, come dicevo prima, ma anche e soprattutto di idee, oltre che del lavoro occorrente per tradurle in risultati concreti. Una delle più recenti iniziative, a tal proposito, è stata la "riedizione", su nuove basi, della *Commissione Deontologia*, che aveva già

svolto un eccellente lavoro durante la preparazione del Codice Deontologico. La nuova Commissione, coordinata dal Vice-Presidente Condò, in pieno accordo con il Consiglio Nazionale ed anzi in parte dallo stesso sollecitata, si è affiancata all'osservatorio creato da quest'ultimo sull'applicazione del Codice Deontologico, mirando a divenire da un lato "collettore" attivo di dati (che vengono richiesti e, per quel che finora si è potuto constatare, non sempre celermente e volentieri forniti dai singoli Consigli distrettuali) e dall'altro "pungolo", punto di riferimento e di confronto tra le diverse esperienze: l'obbiettivo dichiarato, e condiviso dal C.N.N. (come ancora confermatoci durante l'incontro del 1° dicembre 1994), è quello di giungere in un primo tempo ad una generale conoscenza e quindi accettazione del Codice da parte della categoria e, successivamente, ad una sua diffusa ed omogenea applicazione.

Grande cura è stata dedicata ai rapporti con i due massimi organi istituzionali, seguiti in particolare dai Vice-Presidenti Piccinetti e di Transo, al cui solerte impegno, unito alle doti caratteriali che hanno reso così efficace l'attività di entrambi, si devono i lusinghieri risultati conseguiti: due incontri con il C.N.N.; uno con il Consiglio della Cassa, un'efficace presenza di FEDERNOTAI al Congresso di Genova, un ritrovato spirito di collaborazione e di dialogo, il desiderio di scambiare opinioni, idee ed esperienze, la riaffermazione del ruolo dell'Associazione nella tutela degli interessi di categoria e il riconoscimento dei molti, importanti risultati da essa raggiunti. Tutto questo testimonia il buon lavoro svolto durante questo periodo.

Bisogna ora che l'Associazione riesca da un lato a creare una *osmosi di idee e, soprattutto, di persone con gli organi istituzionali*, partendo da quelli distrettuali e regionali fino a quelli nazionali: e questo da subito, avanzando e sostenendo in modo aperto e leale candidature per le *imminenti assemblee collegiali*, in modo da puntare alla possibile elezione di validi colleghi, disposti ad impegnarsi ed a sostenere, negli organismi di cui fossero chiamati a far parte, le idee e le iniziative del sindacato; bisogna poi che l'Associazione sappia oggi (ancor più che nel passato) tradurre in proposte concrete, laddove necessario in articolati ed anche in proposte di legge, le proprie idee, portandole sul tavolo di coloro a cui spetta valutarle, farle proprie e sostenerle nei confronti dei Ministri, in particolare del Guardasigilli, del Governo e del Parlamento.

Ed infine, ma non da ultimo, ci siamo dedicati in questi mesi, con molto impegno, a rendere più frequenti ed efficaci i rapporti e lo scambio reciproco di informazioni con le associazioni regionali. Oltre alle già programmate Assemblee dei delegati, svoltesi a Cascina Bergamina (23 luglio), a Genova (29 settembre) ed a Firenze (19 novembre), si sono tenute cinque riunioni di Giunta (a Roma il 10 giugno, a Milano l'8 luglio, a Napoli il 23 settembre, a Catania il 28 ottobre ed ancora a Roma il 1° dicembre: con buona pace di chi, a maggio, avanzava il timore di un "commissariamento" lombardo dell'Associazione!) e di esse è stata data tempestiva informazione alla "base", attraverso i Presidenti e i Segretari della associazioni aderenti. E' stata inoltre avviata la raccolta di resoconti periodici dell'attività svolta a livello regionale, oltre che dei bollettini informativi pubblicati dalle associazioni, allo scopo di coordinare al meglio le iniziative e diffonderne la conoscenza: in questo campo, però, il lavoro è ancora agli inizi e ancora molto resta da fare.

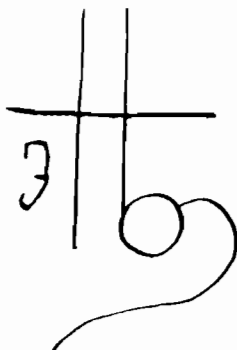
Nella mia veste di Presidente della Giunta Esecutiva, ho ritenuto giusto rivolgermi personalmente a tutti i delegati delle associazioni regionali, all'indomani del Congresso di Genova e dell'Assemblea di Firenze, con lettere

intese a stimolare il dibattito su problemi di carattere generale; ho anche pubblicato articoli e contributi per i numeri di "FederNotizie" di luglio, settembre e novembre, oltre ad un "pezzo" di benvenuto al Congresso (nell'opuscolo-indirizzario distribuito a tutti i partecipanti) e, su invito del Presidente del C.N.N., un articolo sulla nostra Associazione per CNN ATTIVITA'. A tale ultimo proposito, la "collaborazione" giornalistica tra i due organi di stampa trova il suo completamento con l'articolo che Giancarlo Laurini, su mia espressa richiesta, ha scritto per questo stesso numero di "FederNotizie".

Desideriamo ora fermamente che l'Associazione entri in una nuova dimensione, più adatta ai tempi, che richiedono immediatezza, efficacia e completezza di risposte alle esigenze degli iscritti. Avremo presto una sede effettiva in Roma, non sfarzosa ma efficiente, e soprattutto in via Flaminia, come desideravamo. Avremo quest'anno molti nuovi associati, ed in particolare tra i giovani colleghi, se solo le associazioni regionali sapranno impegnarsi in tal senso, compiendo tutte insieme, nello stesso periodo, possibilmente in corrispondenza delle Assemblee collegiali di fine febbraio, uno sforzo organizzativo che è alla portata delle loro capacità e che sarà sostenuto e coordinato dalla Giunta. Avremo anche un nuovo sistema di contribuzione, deliberato in via sperimentale a Firenze, durante un'Assemblea che costituirà pur'essa una tappa fondamentale nella vita futura dell'Associazione: e ogni sforzo sarà rivolto a farne comprendere a tutti gli associati le motivazioni e l'irrinunciabile esigenza. Ed avremo un convegno, che per la prima volta sarà un "congresso politico", aperto alla più ampia partecipazione della base ed ai suoi contributi "immediati", anzichè "mediati" dalla voce dei delegati: e questo richiederà a tutti noi un impegno assolutamente straordinario, perchè nessuno vuole che questa suggestiva idea si risolva in un fallimento, ma piuttosto in un grande rilancio dell'idea sindacale e della stessa FEDERNOTAI, che di essa è portatrice.

Noi siamo sicuri che ci riusciremo; e che per la nostra Associazione sarà un successo.

Luciano Amato  
Presidente di FEDERNOTAI

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a large, stylized loop on the right that extends downwards and to the left.



## VERSO UNA NUOVA PREVIDENZA

Le proposte dei Consiglieri Paolo Biavati e Giuseppe Cotto pubblicate sul n. 6 novembre 1994 del nostro giornale, stimolano tutti ad una seria riflessione sulle prospettive delle nostre pensioni e sugli equilibri necessari ed opportuni in campo contributivo da parte dei notai in esercizio.

Proverò anch'io ad avanzare qualche proposta.

E' necessaria una premessa.

Dobbiamo operare e muoverci in un contesto politico dove il problema della previdenza è visto e considerato con molti pregiudizi da taluni (i soliti) e con troppa superficialità da altri (i cosiddetti nuovi).

Ciò comporta che non è possibile formulare proposte magari auspicabili in un contesto diverso od in una diversa nazione.

Cominciamo col dire, che a fronte dello stupore manifestato da certe forze politiche nei confronti delle pensioni dei notai per la ritenuta elevatezza delle medesime, parametrata alle pensioni sociali o di alcune categorie particolarmente sfavorite, all'interno della categoria è quasi unanimemente ritenuto che le nostre pensioni non siano più sufficienti a garantire un decoroso livello di vita per il tempo della vecchiaia.

D'altro lato la grande maggioranza dei notai in esercizio, ritiene di versare contributi previdenziali molto elevati e non è disposta volentieri a sopportare maggiori contribuzioni per aumentare i livelli attuali di pensione.

Tenuto conto che i bilanci correnti della nostra Cassa di Previdenza possono oggi essere considerati a regime, non producendo più, come in anni più lontani, riserve tali da poter essere imputate eventualmente all'aumento delle pensioni, tenuto altresì conto che i fondi patrimoniali possono contribuire al massimo, se ben amministrati, a coprire le pensioni in ragione di un quarto dell'intero monte pensioni, non esiste altra via per aumentare le attuali previdenze ai notai pensionati, che l'aumento dei contributi da parte dei notai in esercizio.

L'altra grande querelle nell'ambito della categoria è quella sollevata dal collega Biavati, la dove annota "rilevato che l'intervento solidaristico ha esaurito la sua funzione nell'assicurare la "prestazione adeguata" e che nella specie tale funzione può essere assolta attraverso la media repertoriale nazionale, appare di palmare evidenza l'irrazionalità di una disciplina che, assolto il debito di solidarietà, preveda, senza obiettive giustificazioni, la erogazione di prestazioni sproporzionate (per difetto) rispetto ai contributi versati dal soggetto interessato".

Si consideri, conseguentemente, che l'elevazione dei contributi al fine di migliorare le attuali pensioni troverebbe contrari proprio coloro che contribuiscono in senso inversamente proporzionale all'aumento delle pensioni medesime per effetto del fattore solidaristico.

Si tratta quindi di trovare un giusto equilibrio tra le diverse istanze della categoria ed avviare un nuovo sistema più equo, che tenga nella dovuta considerazione le singole aspettative ed i relativi vantaggi senza rinnegare il principio solidaristico che costituisce una delle bandiere della nostra categoria.

Occorre cioè consolidare le conquiste del passato e fare un ulteriore passo nel futuro della previdenza.

Abbiamo già detto che l'aumento delle pensioni non può essere determinato che dall'aumento delle entrate contributive.

Ritengo però che gli ulteriori aumenti dei contributi da parte dei notai in esercizio non debbano più essere conteggiati nel modo tradizionale dal nostro

ente di previdenza e ripartiti tra tutti con criteri solidaristici, bensì imputati nel conto di ciascun notaio e ripartiti con criteri proporzionali ai versamenti effettuati.

Per effetto di questo meccanismo si avrà pertanto una fascia di contributi, equivalente all'attuale contribuzione, destinata a tutti i notai con i criteri della solidarietà cioè in base alla sola anzianità di servizio, ed un'altra fascia di contributi, da determinarsi anche in via facoltativa, destinata ai soli notai che vi hanno contribuito ed in misura proporzionale alle contribuzioni effettuate.

Resta fermo che le rendite derivanti dai fondi patrimoniali attualmente esistenti, rimangono vincolate alla prima fascia di pensione cioè alla fascia solidaristica, anche in virtù del fatto che detto patrimonio appartiene alla categoria nella sua unitarietà, essendo stato formato nel corso delle varie generazioni.

A questo punto noi avremmo un doppio ordine di pensioni.

Il primo obbligatorio, disposto e regolato dal recente D.L. 30/6/94, n. 509, basato sul criterio della solidarietà pura.

Il secondo facoltativo, basato sul criterio della proporzionalità delle pensioni ai contributi versati.

In pratica il secondo ordine risponde al modello della "pensione integrativa" di recente regolata e promossa anche dal nostro legislatore.

E tale dovrebbe essere la sua disciplina, completamente disgiunta da quella obbligatoria.

Gestita con fondi diversi, avente riserve sue proprie, regolamento e disciplina autonomi e da determinarsi in base a criteri assicurativi di tipo privatistico.

Ciò non toglie che anche detto fondo di previdenza integrativo possa essere gestito dal nostro ente di previdenza.

L'organizzazione della nostra Cassa, recentemente privatizzata, ha in sé la potenzialità e la capacità, di gestire anche un fondo di previdenza integrativo.

Inoltre un fondo di previdenza integrativo beneficerebbe delle agevolazioni fiscali che anche lo Stato italiano intende concedere ai fondi integrativi di previdenza, nonché la possibilità di detrarre dal reddito professionale i contributi versati a titolo previdenziale.

Questi vantaggi mi inducono a ritenere che detto contributo integrativo, pur essendo facoltativo, sarà in realtà utilizzato dalla grande maggioranza dei notai in esercizio e ciò giustificherà il nostro fondo ad utilizzare le sue strutture per la gestione dello stesso.

Luciano Guarnieri



## PROPOSTE SULLA CASSA E ALTRO

La partecipazione ai Congressi da parte dei notai italiani ha dato spesso luogo ad osservazioni, critiche e rilievi. Recentemente un emerito collega, vecchio insegnante delle scuole di notariato, mi scriveva che la partecipazione a una decina di congressi nazionali e ad altri internazionali lo aveva convinto della inutilità di tali pellegrinaggi. Il notaio che si presenta al Congresso spesso non sa, o non gli viene spiegato, a quale commissione si deve rivolgere (Cassa, Consiglio, Varie? - forse occorrerebbe un centro di smistamento!) e spesso, anche se si tratta di una idea buona, non ha facilità o capacità di coagulare le forze occorrenti per giungere non dico alla approvazione, ma neppure alla presentazione dell'ordine del giorno, specie quando l'idea buona è troppo in anticipo sui tempi.

E' parso a diversi colleghi che il Congresso di Genova, almeno per quanto riguarda i nostri problemi di previdenza e di assistenza, sia stato un po' piatto e che si sia perduta l'occasione per discutere, presentare ed approvare ordini del giorno su argomenti attuali e di interesse pregnante per tutti noi.

Citiamone qualcuno.

1°) Sulla pensione. Si deve prendere atto della insoddisfazione del notariato tutto e cioè sia dei notai in esercizio che dei notai in pensione, per il trattamento di quiescenza ed in particolare per l'importo delle pensioni che non è conforme alla condizione sociale ed alla dignità dei notai.

E' noto che l'importo delle nostre pensioni ha un potere di acquisto notevolmente inferiore a quello che aveva quarantacinque anni or sono.

Occorreva probabilmente invitare, con un apposito e deciso ordine del giorno, la nostra Cassa nazionale del notariato, che, tra l'altro, si è finalmente privatizzata con deliberazione del 9 novembre 1994, a predisporre lo studio e la attuazione di una qualche formula che, fermi restando i principi solidaristico e mutualistico che hanno consentito alla Cassa di prosperare e rappresentare un esempio per tutte le altre Casse previdenziali, permetta di portare il livello pensionistico ad un importo che consenta al notaio ed al coniuge di vivere in condizioni adeguate e cioè in una situazione di dignità conforme a quella del tempo dell'esercizio della professione, tenuto conto che, mediamente, il notaio gode del trattamento di quiescenza per circa dieci anni.

Attualmente non è più possibile procedere ad aumenti delle pensioni oltre il solito indice costo vita. La spesa relativa al trattamento di quiescenza, come tutti sanno, costituisce circa il 98% (novantotto per cento) del totale delle erogazioni per fini istituzionali. Il bilancio della Cassa è sostanzialmente in equilibrio fra entrate e prestazioni ed aumentare le pensioni dell'uno per cento significa spendere circa un miliardo e settecentomilioni all'anno. Per poter procedere ad aumenti significativi occorrerebbe aumentare le entrate della Cassa. E ci sono solamente pochi modi per ottenerlo e tutti poco popolari.

A) Aumentare le entrate patrimoniali; il che significa aumentare i canoni di locazione degli immobili di proprietà della Cassa; tale operazione è già in corso, ma la gestione di 1795 unità immobiliari non è scevra di problemi e occorre concordare prima con i sindacati e successivamente con tutti gli inquilini e far entrare a regime il sistema dei patti in deroga; l'accordo con i sindacati è stato finalmente raggiunto, ma ristipulare alle scadenze tutti i contratti richiede un certo numero di anni. Pertanto, l'aumento delle entrate patrimoniali non può in ogni caso risolvere, da solo, il nostro proble-

ma; il reddito patrimoniale immobiliare potrà anche aumentare di dieci o quindici miliardi; cosa ottima, auspicabile ed ottenibile se si proseguirà sulla strada intrapresa; ma non sufficiente, naturalmente, per risolvere il problema delle nostre pensioni.

B) Aumentare la percentuale dei contributi e cioè aumentare la quota di onorari di repertorio da versare alla Cassa proseguendo con la attuale normativa a capitalizzazione.

Si tenga presente che i nostri contributi sono, percentualmente, i più bassi fra tutti i liberi professionisti se consideriamo che noi paghiamo i contributi con una percentuale sugli onorari di repertorio, mentre gli altri liberi professionisti pagano i contributi con una percentuale sul reddito imponibile. Il provvedimento sarebbe quindi non molto sgradevole; ma resterebbe impopolare.

La pensione verrebbe certamente aumentata, comunque molto gradualmente ed, ovviamente, in misura inferiore alle entrate così prodotte per la necessità, la sacrosanta necessità, di continuare a capitalizzare.

C) Aggiornare la tariffa notarile, che da otto anni non si muove nonostante la svalutazione della moneta. E' aumentato tutto in questi anni, salvo la tariffa notarile! Ventimila lire di onorario per una procura, ottantamila lire per la costituzione di una associazione e per un verbale di assemblea, trecentocinquantamila lire per la vendita, per atto pubblico, di un appartamento del valore dichiarato di lire centomilioni; sono cifre che non possono essere più accettate per il rispetto della dignità della pubblica funzione se si considerano gli aumenti intervenuti in otto anni agli stipendi del personale, agli affitti degli studi professionali, ai costi tutti di gestione, agli onorari di tutti gli altri professionisti italiani ed europei.

Ci rendiamo perfettamente conto delle ragioni politiche, sociali e tributarie che ostano a prendere una decisione del genere, ma si può ritenere per certo che il Consiglio Nazionale che uscirà dalle urne del prossimo febbraio non potrà esimersi dall'assumersi questa responsabilità.

In particolare, il riesame della tariffa dovrà necessariamente portare ad una sua evoluzione già da tempo richiesta: una tariffa per il notaio pubblico ufficiale ed una tariffa per il notaio libero professionista.

Si ritiene, per esempio, che dalla tariffa attuale, che riguarda il notaio pubblico ufficiale, occorrerà stralciare i due ultimi commi dell'articolo 19 che si riferiscono alle dichiarazioni di successione ed alle relazioni ipocatastali, procedure di competenza del libero professionista e non del pubblico ufficiale, mentre per la messa in cantiere della tariffa del notaio libero professionista non ci dovrebbero essere difficoltà potendosi allacciare alle tariffe forensi aggiornate col recentissimo Decreto del Ministero di Grazia e Giustizia del 5 ottobre 1994 n. 585.

D) Aumentare la percentuale dei contributi con un conto separato a ripartizione.

All'uopo occorre prendere come base per una istituenda pensione integrativa il progetto del collega Giuseppe Cotto di Asti, Consigliere di Amministrazione della Cassa il quale, in sostanza, propone un sistema separato da quello esistente, da organizzarsi a ripartizione e da affiancare al nostro sempre validissimo sistema a capitalizzazione.

Si è calcolato che con un aumento contributivo del 3% (tre per cento) si potrebbe dare ad ognuno dei circa 700 notai in quiescenza una pensione integrativa, mediamente, di quasi tre milioni, da aggiungere alla pensione ordinaria.

Tale progetto prevede, fra l'altro, un costo zero per la sua gestione ed amministrazione.

Il Comitato Notarile interregionale Piemonte e Valle d'Aosta ha apprezzato ed approvato tale soluzione.

2°) Sistemi informatici notarili. Il Congresso, sentita l'urgenza di risolvere il problema della informatica notarile, onde evitare sprechi, strumentalizzazioni e rendite di posizione da parte di operatori ed imprese del setto-

re, a giudizio di molti avrebbe dovuto invitare gli Organi istituzionali a predisporre lo studio e la attuazione di un sistema informatico comune del notariato in modo che a tutti i notai in esercizio ed al singolo notaio, al momento della prima iscrizione a ruolo, venga consegnato gratuitamente o ad un prezzo simbolico, unitamente al sigillo, un supporto informatico adeguato e cioè un sistema per la gestione dello studio notarile per tre posti di lavoro.

3°) Assicurazioni. L'ordine del giorno approvato a Genova appare piuttosto morbido. A giudizio di molti avrebbe dovuto essere più incisivo e dettagliato.

Il Congresso, preso atto della situazione attuale nel campo delle assicurazioni e dei sinistri notarili e della relativa previdenza ed assistenza, avrebbe dovuto invitare gli organi istituzionali a predisporre lo studio e la attuazione di un sistema assicurativo che preveda, in sostanza, quanto segue:

- polizza unica per la responsabilità civile e professionale da stipularsi o da una grande Compagnia nazionale oppure da un pool di Compagnie europee, quali quelle che assicurano i notai di Francia oppure i notai di Spagna; a tutela della immagine del notariato, parallela costituzione di un fondo per coprire i sinistri non assicurabili (dolo del notaio), con diritto di regresso, nei confronti del notaio responsabile, sui suoi beni e sulla liquidazione;

- altra polizza previdenziale, pure comune, comprendente la polizza elettronica, la assicurazione per danni ai beni dello studio notarile, compresi furto, rapina, ecc., incendio, crollo, terremoto, inondazione, trasporto e smarrimento somme, valori e documenti ed ogni altro sinistro che possa provocare danno patrimoniale allo studio.

Il premio per queste due polizze dovrà essere pagato dalla Cassa Nazionale del Notariato o dal Consiglio Nazionale, secondo gli accordi fra di loro intercorrendi ed il notariato rimborserebbe la spesa del premio aumentando percentualmente i contributi repertoriali, quindi sempre in proporzione al lavoro svolto; il contributo repertoriale si deve prevedere intorno all'uno per cento.

La polizza comporterebbe la copertura assicurativa di tutti i notai dal giorno di prima iscrizione a ruolo fino alla scadenza del decimo anno dopo la cancellazione dal ruolo.

Quindi, al momento di prima iscrizione a ruolo, il notaio dovrebbe ricevere, oltre al sigillo ed al sistema elettronico notarile, la polizza assicurativa per i rischi professionali e la polizza assicurativa per i sinistri dello studio. Si tenga conto che con tale sistema non vi sarebbe nessuna spesa di gestione assuntiva da parte dell'organismo assicuratore che potrebbe pertanto ulteriormente ridurre il premio da pagarsi dal nostro organismo istituzionale che assumerà l'incarico.

Copertura identica per tutti; massimale primo rischio molto alto, diciamo dieci miliardi; franchigia anch'essa sufficientemente elevata, diciamo venti milioni, per conservare la responsabilità notarile; la decisione di pagare subito o di pagare dopo eventuali anche numerosi accertamenti o di resistere anche giudizialmente dovrebbe essere rimessa alla deliberazione della Commissione notarile anche per quanto riguarda temi e modi di esecuzione.

La Commissione polizze assicurative notarili verrà presieduta dal Presidente del Consiglio notarile del Collegio del notaio responsabile del sinistro e sarà composta anche da un notaio nominato dalla Compagnia assicuratrice e da un notaio delegato dalla Commissione Centrale e dovrà sentire il notaio responsabile e, se richiesta, il suo avvocato. Tale Commissione locale potrà con maggiore facilità, tenere conto delle situazioni ambientali e locali che possano interessare il caso concreto.

Dovrà essere costituita anche una Commissione polizze assicurative centrale che avrà funzioni di coordinamento, supervisione, gestione informativa, casistica, ricerca di dottrina, archiviazione della giurisprudenza, prevenzione sinistri ed appello delle decisioni della Commissione regionale; l'appello

della Compagnia assicuratrice o del notaio, naturalmente, non sospendono la esecuzione se la Commissione di primo grado ha stabilito la provvisoria esecuzione al proprio giudicato.

La denuncia del sinistro da parte del notaio andrà fatta contemporaneamente al Presidente del Consiglio notarile ed alla Compagnia assicuratrice.

La stessa Compagnia assicuratrice dovrà inoltre, contestualmente alla firma di tale polizza, offrire anche una polizza di fine rapporto per i dipendenti, una polizza spese di cura e di infortuni per il notaio ed il coniuge a vita e per gli altri familiari come da stato di famiglia fino al venticinquesimo anno di età, nonché una polizza vita; polizze e condizioni talmente favorevoli da invogliare ogni notaio.

Si propone che questi argomenti formino immediato oggetto di studio da parte degli organi centrali considerato anche che sia la Commissione polizze per quanto riguarda le assicurazioni e diversi notai per quanto riguarda gli altri argomenti hanno già elaborato studi e applicazioni pratiche che potrebbero consentire di passare alla fase deliberativa ed esecutiva.

Naturalmente, anche a seguito dell'avvenuta privatizzazione della Cassa Nazionale del Notariato, si propongono altri problemi, quali:

- contributi da incassarsi ancora tramite ente pubblico (Archivi Notarili) oppure sistema da modificarsi?

- tornare ancora al sistema del notaio a vita, come prima della legge del 1913, naturalmente a richiesta, oppure no?

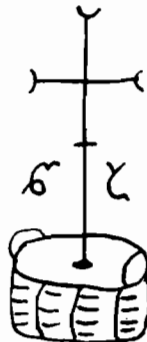
- togliere, con una leggina, la menzione negli atti della rinuncia all'assistenza dei testimoni?

- parificare, con una leggina, l'atto pubblico alla scrittura privata ai fini della lettura?

- esaminare la fattibilità e la utilità di eliminare la tassazione separata IRPEF sulla liquidazione a sensi dell'art. 16, lettera e) o a sensi dell'art. 17 del DPR 22/12/1986 n. 917, alla luce delle note recenti sentenze (Commissione Tributaria 1° grado, Roma, Sez. 32 del 16 marzo 1993, ecc.) e relativo problema costituzionale.

Su questi ed altri argomenti, a tutti ben noti perchè spesso dibattuti sugli organi di classe, occorrerà, ovviamente, sentire ancora il punto di vista della base; ma riteniamo che possano formarsi notevoli concordanze e quindi speriamo che quanto esposto faccia parte dei propositi dei membri dei nostri organismi che verranno eletti con le ormai prossime elezioni di febbraio.

Luigi Antonmaria Ciampi - notaio in Genova



## **LO STATO DEL CONTENZIOSO E ASTENSIONE DELL'ATTIVITÀ PROFESSIONALE**

### **CONSIDERAZIONI A MARGINE DELLA VICENDA GIUDIZIARIA TRA LA CASSA E ALCUNE PROFESSIONISTE IN MATERNITÀ'**

Non a caso si è voluto dare a queste considerazioni lo stesso titolo ripreso dall'articolo pubblicato su C.N.N. Attività alle pagine 30 e seguenti del n. 1, 1993.

E' opportuno infatti, dopo quattro anni dalla entrata in vigore della legge 11 dicembre 1990, n. 379 e dopo le annose vicende giudiziarie fra la Cassa e alcune sue iscritte, fare il punto in diritto ed in fatto su quanto accaduto. E' noto che il Consiglio di Amministrazione della Cassa con sua delibera e nel regolamento ancora in corso di approvazione, introduceva il requisito della astensione dall'attività di lavoro, non prevista dalla richiamata legge, ritenendola presupposto fondamentale e condizione perchè potesse rendersi applicabile la norma e riconoscere pertanto la indennità di gravidanza disposta dalla legge.

Accoglieva pertanto quelle domande in cui le istanti potevano dimostrare di essersi astenute dal lavoro e respingeva tutte le altre. La Cassa respingeva, inoltre, quelle domande relative a parti avvenuti nei mesi di novembre e dicembre 1990 non accogliendo il principio della unicità dell'indennità, che costituisce un indennizzo unitario per una fattispecie in itinere costituita da "gravidanza, parto, puerperio".

Con tale comportamento il nostro organo di amministrazione è andato oltre la già criticabile interpretazione del Ministero del Lavoro e della previdenza sociale che, con circolare del 29/11/1991, prot. n. 10/95/50413, invitava le Casse di Previdenza per liberi professionisti, per le ipotesi di parto avvenuto nei due mesi antecedenti l'entrata in vigore della legge, a corrispondere la indennità limitatamente al periodo di puerperio successivo all'entrata in vigore della legge.

La giurisprudenza più accorta si è invece pronunziata per l'unicità dell'indennità, condannando le Casse al pagamento dell'intera indennità, anche per le ipotesi di parti avvenuti nei due mesi precedenti l'entrata in vigore della legge (Pretura Pistoia, 23/4/92, Vannucci c/ Cassa Avvocati e Pretura Catania, 10/10/94, Corsaro c/ Cassa Notariato).

La posizione assunta dalla Cassa ha costretto numerose colleghe ad adire le vie giudiziarie.

Tutti i giudizi conclusi hanno dato ragione alle istanti, sconfessando unanimemente l'assunto della astensione come presupposto fondamentale per il diritto all'indennità di maternità; la Cassa è stata conseguentemente condannata al pagamento di quanto dovuto ed agli interessi; in molti casi è stata concessa la rivalutazione monetaria e sempre si è avuta condanna della Cassa alle spese del giudizio, interamente o parzialmente.

Per completezza si citano tutti i provvedimenti a conoscenza della scrivente.

1) sentenza del Pretore del Lavoro di Oristano n. 318/93 del 28 maggio 1993, dep. il 10 giugno 1993, pronunciata nella causa promossa dalla Cassa Nazionale del Notariato c/ Cabiddu Pier Luisa;

2) sentenza del Pretore del Lavoro di Livorno n. 325/93 dell'8 giugno 1993, dep. il 20 agosto 1993, pronunciata nella causa promossa da Alterio Anna c/ Cassa Nazionale del Notariato;

3) sentenza del Pretore del Lavoro di Chiavari n. 304/93 del 20 novembre 1993, dep. il 15 dicembre 1993, pronunciata nella causa promossa da Santoro Rita c/ Cassa Nazionale del Notariato;

4) sentenza del Pretore del Lavoro di Milano n. 482/93 del 27 ottobre 1993, dep. il 20 gennaio 1994, pronunciata nella causa promossa da Cassa Nazionale del Notariato c/ Crestetto Matarrese Roberta;



5) sentenza del Pretore del Lavoro di Firenze del 22 marzo 1994, dep. il 22 aprile 1994, pronunciata nelle cause riunite promosse da Basile Giovanna, Acquisti Giovanna e Periccioli Lucia c/ Cassa Nazionale del Notariato;

6) sentenza del Pretore del Lavoro di Catania n. 1517/94 del 10 ottobre 1994, pronunciata nella causa promossa da Corsaro Daniela c/ Cassa Nazionale del Notariato;

7) sentenza del Pretore del Lavoro di Vibo Valentia del 17 ottobre 1994, pronunciata nella causa promossa da Romano Beatrice c/ Cassa Nazionale del Notariato;

8) sentenza del Pretore di Catanzaro del 3 novembre 1994, Lopez c/ Cassa Nazionale del Notariato.

Esaurita questa rassegna, viene spontaneo rispondere agli interrogativi e agli apprezzamenti contenuti nel richiamato articolo, non certo lusinghieri per quelle professioniste che, dopo anni di inutile attesa di una pronuncia della Cassa sulla loro domanda, si erano loro malgrado decise ad adire l'autorità giudiziaria.

In tale scritto veniva definito "non edificante ed inopportuno adire le vie legali per la definizione forzata di vertenze tra gli iscritti e la Cassa".

Si potrebbe concordare in linea di principio su tale affermazione se, nel caso di specie, non fosse stata proprio la Cassa col suo comportamento illegittimamente omissivo a costringere numerose iscritte ad adire le vie legali per il riconoscimento del proprio diritto all'indennità di maternità. La Cassa, infatti, benchè ripetutamente sollecitata, per circa due anni non si è pronunciata sulle prime domande pervenutele. Solo dopo la proposizione delle prime azioni giudiziarie, si è finalmente espressamente pronunciata sulle richieste, nel modo sopra descritto.

Il ritardo con cui la Cassa si è pronunciata sulle domande delle proprie iscritte, oltre che porsi sicuramente in contrasto con quello stile che ad avviso dell'anonimo articolista dovrebbe caratterizzare i rapporti tra Cassa ed iscritti, si pone in aperta violazione all'obbligo giuridico che incombe a qualunque ente pubblico di pronunciarsi, positivamente o negativamente, entro trenta giorni dalla presentazione delle domande, sancito dall'articolo 1 della L. n. 241/90.

Obbligo al cui rispetto la Cassa, non si sa per quale motivo (ce lo spiegherà forse l'anonimo articolista?), ha ritenuto di non dovere essere soggetta al pari di tutti gli altri enti pubblici.

La unanimità dei giudicati, tutti contrari alla tesi della Cassa, dimostra da sè, poi, la non pretestuosità delle azioni giudiziarie intraprese.

Nello scritto in questione l'anonimo Catone lancia un altro anatema contro la virulenza procedurale del decreto ingiuntivo cui hanno fatto ricorso alcune colleghe, "con comportamento biasimevole sul piano etico, in relazione ad eventuali incertezze o perplessità delle istanti circa la bontà ed inapplicabilità della propria tesi".

Sul punto sembra eccessivo scomodare principi etici per una semplice scelta di linea processuale, una volta già presa la spiacevole decisione di ricorrere alla autorità giudiziaria.

I fatti dimostrano poi che la scelta di quei difensori che hanno optato per la via del ricorso per Decreto ingiuntivo, è stata senz'altro la più opportuna. Infatti i primi giudizi definitivi con sentenza di primo grado sono stati proprio quelli avviati con ricorso per D.I.

L'esito dei giudizi sgombra definitivamente il campo dalle altre gratuite illazioni circa le perplessità sulla bontà della tesi avanzata e dimostra che, al contrario, lo strumento adottato è stato una necessità per far sì che i processi di merito fossero fissati in breve termine ed avere conseguentemente un giudicato sul diritto conteso, che, nell'interesse sia della Cassa che degli iscritti, facesse chiarezza sulle questioni dibattute.

Lo strumento adottato risponde, pertanto, ad una strategia di causa e non ad altro.

La positività di tale scelta è dimostrata dal fatto che i primi giudicati si



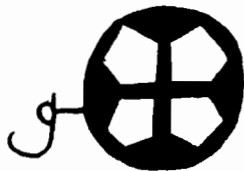
sono avuti per quelle istanti che, ottenuto il decreto ingiuntivo, hanno avuto fissato il merito nel più breve tempo possibile.

Questa "virulenza procedurale" ha avuto, pertanto, il pregio di consentire che si siano potute avere le prime definizioni nel merito sotto l'amministrazione di quei componenti del consiglio di amministrazione della Cassa che, sicuramente in buona fede, hanno pervicacemente sostenuto le tesi di cui sopra ed è giusto che essi stessi ne traggano i frutti e facciano le opportune riflessioni sulle decisioni adottate, operando gli opportuni correttivi.

Infine, ci si chiede come mai agli strali dello scalmanato e documentato censore sia sfuggito che i componenti del consiglio di amministrazione e della Cassa non hanno ottemperato all'art. 5, legge 11 dicembre 1990, n. 379 relativo alla richiesta di contributo di lire 18.000, rivalutabile, nè si siano fatti dispensare con decreto ministeriale dell'assolvimento di tale onere, facendo sì che i fondi della Cassa fossero depauperati di quanto di sua spettanza, anche facendo riferimento alla relazione sulla situazione economica della Cassa illustrata a Genova dove in particolare si legge: "che nel 1993 le entrate contributive non sarebbero state sufficienti a coprire le spese per il pagamento delle pensioni e delle indennità di cessazione".

Tutto ciò si considera con rammarico, poichè al nostro attuale organo di amministrazione è da riconoscere di avere ottenuto risultati notevoli e di avere lavorato con omogeneità e serietà.

Daniela Corsaro - notaio in Belpasso



**BREVI NOTE SUL D.L. 27 settembre 1994, n. 551  
pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 226 del 27.9.1994**

Il D.L. in esame, che reitera con modifiche il D.L. 468 del 26.7.1994 (e che sarà ulteriormente reiterato con modifiche dal D.L. 26 novembre 1994 n. 649) contiene alcune novità di rilievo che sono già state poste in rilievo dalla stampa specializzata.

Peraltro su un punto di stretto interesse notarile occorre procedere ad una riflessione più approfondita relativa ai problemi posti dalla allegazione di domande di condono avanzate entro il 30 giugno 1987.

La validità dell'atto notarile era ed è regolata, come ben noto, dall'articolo 40 e dall'articolo 17 della legge 47/85 e successive modifiche.

Il cessato D.L. 468/94 nel riaprire i termini per procedere alla sanatoria alle opere realizzate entro il 31.12.1993 prevedeva al comma 2 dell'art. 6 una estensione della nullità prevista dall'articolo 40 della legge 47/85 al caso di "mancata allegazione di copia degli atti attestanti l'adempimento degli obblighi di cui all'articolo 2".

Tale ultimo articolo, per quanto riguarda le domande di condono presentate sotto il vigore della legge 47/85 sino al giugno 1987 e NON DEFINITE, prevedeva la necessità di integrare le domande con la presentazione di una ricevuta attestante il pagamento al comune entro il 31 ottobre 1994 di una quota

pari al 70 per cento delle somme di cui al comma 1 del detto articolo SE DOVUTE.

Lo stesso articolo 2 comma 2 comminava la sanzione per il mancato versamento degli oneri concessori autoliquidati consistente nell'interesse pari al 10% su quanto dovuto.

Il testo dell'articolo 6 comma 2 del nuovo D.L. 551/94, novellando il precedente, sopprime la estensione della nullità alla mancata allegazione all'atto dei documenti di cui all'articolo 2 relativamente alle vecchie domande di condono, in quanto la nullità per letterale affermazione della legge NON RIGUARDA I FABBRICATI O PORZIONI PER CUI SIA STATA AVANZATA DOMANDA DI SANATORIA ENTRO IL 30 GIUGNO 1987.

Nel nuovo testo del decreto legge l'articolo 2 secondo comma invece è rimasto invariato salvo un richiamo al diverso criterio di determinazione degli oneri dovuti in taluni casi.

Tornando alla norma dell'articolo 40 secondo comma della legge 47/85 la stessa prevede espressamente che la nullità dell'atto dipende (per i casi in cui ciò sia da considerare ancora necessario, dovendosi qui richiamare e dare per conosciuti gli studi del CNN sull'argomento) dalla mancata allegazione... di copia autentica di uno degli esemplari della domanda, munito degli estremi dell'avvenuta presentazione, E NON SIANO INDICATI GLI ESTREMI DELL'AVVENUTO VERSAMENTO DELLE PRIME DUE RATE DELL'OBLAZIONE DI CUI AL SESTO COMMA DELL'ARTICOLO 35.

Ne segue che una lettura collegata delle norme sopra citate conferma come ciascuna di esse riguardi momenti diversi e abbia diverse conseguenze.

Invero la disposizione dell'articolo 2, nel prevedere un obbligo di integrazione della domanda attraverso la presentazione della ricevuta degli oneri autoliquidati, vuole sbloccare la situazione di colpevole inerzia in cui molti comuni grandi e piccoli si sono adagiati e recuperare somme dovute che altrimenti rischierebbero di prescriversi, ma sanziona il mancato versamento con un interesse annuo del 10 per cento sulle somme dovute ed attiene esclusivamente al piano dei rapporti tra cittadino e Comune.

Anche nel precedente sistema prima del rilascio della concessione in sanatoria il Comune chiedeva e chiede il versamento degli oneri di urbanizzazione e il mancato pagamento, come già noto nel sistema della vigente normativa urbanistica, ben può inibire il RILASCIO della concessione in sanatoria peraltro validamente emessa, ma nessuna relazione o conseguenza ciò aveva o può avere sugli obblighi di allegazione posti a carico del notaio in sede di stipulazione.

Pensare quindi di fare rientrare dalla finestra una nullità uscita dalla porta con una argomentazione secondo la quale il legislatore avrebbe sì eliminato la nullità per mancata allegazione di cui all'articolo 6, ma implicitamente avrebbe imposto all'operatore, ove sia necessario allegare la copia della domanda di condono avanzata a sensi della citata legge 47/85 entro il 30.6.1987, la ricevuta del versamento degli oneri e ciò per la completezza della copia che si allega, appare davvero fuorviante.

Tale argomentazione è frutto a mio avviso di un sicuro equivoco circa il fatto che l'integrazione della domanda prevista dall'articolo 2 abbia natura diversa dalle integrazioni che già l'articolo 35 prevedeva ai fini del buon fine delle domande di condono quali la prova dell'avvenuto accatastamento, ovvero la dichiarazione sostitutiva al fine di datare l'abuso, ma che nessun rilievo avevano ai fini di quanto necessario allegare all'atto notarile.

Ciò che voglio quindi affermare è che nel sistema della legge così come modificato dal recente decreto, nessuna modifica è stata apportata all'articolo 40 secondo comma legge 47/85 e che quindi nessuna estensione di obblighi di allegazione è allo stato attuale giustificata o giustificabile.

**LA FORMA NECESSARIA PER I TRASFERIMENTI DEI BENI IMMOBILI  
TRA CONIUGI SEPARANDI O DIVORZIANDI;  
LA TRASCRIZIONE ED IL TRATTAMENTO FISCALE**

**CAPITOLO PRIMO:** i trasferimenti immobiliari non rientrano tra i possibili contenuti dei provvedimenti giudiziari nelle cause di separazione e divorzio. Se si cercano i possibili contenuti dei provvedimenti giudiziari nelle cause di separazione e divorzio, sia giudiziali che consensuali, si vede subito che in nessun caso l'atto giudiziario avente per oggetto separazione o divorzio può contenere una disposizione traslativa di diritto reale, nè d'ufficio, nè su richiesta di una delle parti, nè su richiesta concorde di entrambi i coniugi (1).

Come insegna la recente sentenza della Suprema Corte, Sez. 1, n. 11508 del 22/11/1993 (cod. civ. art. 155; legge del 1/12/1970, num. 898, art. 6), il diritto riconosciuto al coniuge, non titolare di un diritto di proprietà o di godimento sulla casa coniugale, con il provvedimento giudiziale di assegnazione di detta casa in sede di separazione o divorzio, ha natura di diritto personale di godimento e non di diritto reale, essendo i modi di costituzione dei diritti reali tassativamente ed espressamente previsti dalla legge, e non rientrando tra essi un provvedimento del genere (2).

E' necessario anche precisare che il provvedimento di assegnazione in godimento personale temporaneo non può, d'altra parte, riguardare altro bene che la casa familiare (3): allorché uno dei coniugi, in sede di separazione o di divorzio, invochi il provvedimento di assegnazione della casa familiare, e l'altro contesti tale qualità all'immobile, ovvero al complesso di beni funzionalmente attrezzato per assicurare l'esistenza domestica della comunità familiare, spetta a chi chiede il predetto provvedimento dimostrare la sussistenza della contestata qualità; in difetto, al giudice è inibita l'applicazione delle speciali norme che disciplinano l'abitazione della casa familiare in caso di separazione o di divorzio, restando il rapporto assoggettato alla disciplina relativa ai diritti reali o personali di godimento degli immobili a seconda di quanto risulti dal titolo.

L'insegnamento della Suprema Corte elimina ogni possibilità, già remota nel silenzio della legge, di ritenere che sia consentito al giudice pronunciare atti giudiziari di trasferimento di diritti reali, in sede di procedimento per separazione o divorzio.

Così la Corte Costituzionale, Sent. n. 454 del 27/7/89, (4) che rileva come la "abitazione" non sia identificata dal legislatore in una figura giuridica formale, quale potrebbe essere un diritto reale o personale di godimento, ma nella concreta "res facti" che prescinde da qualsivoglia titolo giuridico sull'immobile, di proprietà, di comunione, di locazione: il giudice della separazione, assegnando l'abitazione nella casa familiare al genitore affidatario della prole, secondo la ratio legis, non crea tanto un titolo di legittimazione ad abitare per uno dei coniugi, quanto conserva la destinazione dell'immobile con il suo arredo nella funzione di residenza familiare.

Esclusa, dunque, la possibilità di ritenere che il trasferimento di diritto reale sia disposto dal giudice e sia contenuto in un provvedimento giudiziale, si osserva che nella prassi giudiziaria si riscontra, invece, la possibilità di ritenere che detti trasferimenti siano espressione della volontà delle parti nelle separazioni e nei divorzi consensuali: dette manifestazioni di volontà contenute nei verbali di causa assumerebbero la veste formale necessaria per i trasferimenti in questione: ma l'errore è duplice e doppiamente grave se si considera che la manifestazione di volontà dei coniugi in tal senso non può essere oggetto di un atto giudiziario che definisce il giudi-

zio, perchè detto provvedimento costitutivo di diritto reale non è consentito al giudice per quanto fin qui esposto; e d'altra parte, i verbali di causa, pur essendo atti pubblici, sono atti pubblici processuali e non sostituiscono l'atto pubblico sostanziale previsto tassativamente dalla legge per i trasferimenti immobiliari: vedi gli artt. 1350 e 2699 codice civile.

**CAPITOLO SECONDO:** i verbali di udienza sono atti processuali e non titoli soggetti a trascrizione, formalmente validi ai fini della stipulazione di contratti di trasferimento della proprietà di beni immobili.

Il processo verbale è un atto processuale ai sensi della sezione prima "Degli atti in generale", del capo primo "Delle forme degli atti e dei provvedimenti", del titolo sesto "Degli atti processuali", del libro primo "Disposizioni generali", del codice di procedura civile: non è un documento ai sensi delle sezioni prima "Dell'atto pubblico", e seconda "Della scrittura privata", del capo secondo "Della prova documentale", del titolo secondo "Delle prove", del libro sesto "Della tutela dei diritti", del codice civile.

Nel fascicolo d'ufficio formato dal cancelliere ai sensi dell'art. 168 c.p.c. vengono inseriti solo gli "atti" del processo ed i "provvedimenti" del giudice, nessun "documento"; nel fascicolo di parte, invece, sia l'attore che il convenuto possono inserire, oltre agli atti, anche i documenti offerti in comunicazione ex artt. 165, 167 c.p.c., in sezioni separate, ex art. 74 disp. att. c.p.c.

In tal senso le dichiarazioni dei coniugi, raccolte a verbale dal cancelliere ex artt. 130 c.p.c. e 44 Disp. Att. C.p.c., con o senza la sottoscrizione delle parti dirette alla realizzazione di un trasferimento immobiliare, non sono contenute in un "documento" che costituisca titolo ex art. 2657 c.c. ed abbia i requisiti formali necessari per la sua trascrivibilità ai fini dell'efficacia erga omnes.

Le dichiarazioni delle parti possono avere contenuto propriamente convenzionale quando le parti, conciliandosi, concludono la convenzione che compone la lite e che viene ricevuta nel separato processo verbale di cui all'art. 88 Disp. Att. c.p.c., che deve essere, questo sì, sottoscritto dalle parti oltre che dal giudice e dal cancelliere, come dice la norma espressamente. I procedimenti per separazione e divorzio non si concludono con la conciliazione delle parti, neppure quando si trasformano da giudiziari in consensuali, ma con un decreto di omologazione della separazione o con una sentenza di divorzio, e quindi non con un separato processo verbale ex art. 88 disp. att. c.p.c., nè con una sentenza dichiarativa di cessazione della materia del contendere, stante la necessità, comunque, dell'intervento del giudice in ordine alla valutazione delle condizioni previste con particolare riferimento all'interesse dei figli minori.

In sede di separazione o divorzio consensuali, gli accordi tra i coniugi in funzione di trasferimenti immobiliari, come tali estranei alle condizioni previste dalla legge, possono avere effetti esclusivamente obbligatori, ovvero reali solo tra le parti, impegnando i coniugi stessi alla stipula di un atto pubblico negoziale o di una scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a norma degli artt. 2699 e 2703 c.c., ai fini della pubblicità necessaria per l'efficacia erga omnes. (5)

Se i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili devono essere fatti per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità, ex art. 1350 c.c., occorre leggere l'art. 2699 (atto pubblico) dove si parla di documento redatto, con le richieste formalità, da un notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede nel luogo dove l'atto è formato: è, così, necessario individuare le richieste formalità ed il pubblico ufficiale autorizzato; occorre poi leggere gli artt. 2702 e 2703 c.c. per sapere quando sussiste l'efficacia della scrittura privata ricorrendo la certezza della autenticità della sottoscrizione, rilevando così che la sottoscrizione deve essere autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, pubblico ufficiale che deve previamente accertare l'identità della persona che sottoscrive.

Da questa indagine emerge con chiarezza che il giudice non ha alcuna funzione di sua competenza in tal senso: l'art. 49 della legge sull'ordinamento del notariato, 16-2-1913, n. 89, così come sostituito dall'art. 1 della legge 10-5-76, n. 333, stabilisce che il notaio deve essere certo dell'identità personale delle parti, e l'atto notarile, ex art. 51, deve contenere la dichiarazione della certezza dell'identità personale delle parti: il processo verbale di causa non è atto pubblico documentale ex art. 2699 c.c., semplicemente perchè non è redatto con le richieste formalità da pubblico ufficiale autorizzato e ciò perchè il giudice non è chiamato ad accertare l'identità della persona che sottoscrive.

La stessa legge sull'ordinamento delle professioni di avvocato e procuratore, R.D.L. 27/11/33, n. 1578, prevede che i difensori ricevono la procura alle liti con atto pubblico o scrittura privata autenticata, ex art. 83 c.p.c.; diversamente, in caso di procura speciale apposta in calce o a margine degli atti processuali ivi indicati, l'autografia della sottoscrizione della parte deve essere certificata dal difensore: la autografia è cosa diversa dalla autenticazione e la norma in esame non dispone che il difensore debba previamente accertare l'identità della persona che sottoscrive, a differenza del disposto dell'art. 2703 c.c.

Trattandosi di atti processuali, il codice di rito ha ritenuto sufficiente la certificazione dell'autografia, anche perchè lo stesso conflitto tra le parti esclude la possibilità di un accordo a danno di terzi e la cosa giudicata fa stato solo tra le parti, i loro eredi o aventi causa, ex art. 2909 c.c.; in ogni caso il difensore non firma il verbale: le formalità nella redazione dell'atto pubblico devono essere ottemperate direttamente dal pubblico ufficiale che redige l'atto, e certamente non può dirsi che il giudice, che firma il processo verbale, identifica le parti perchè queste sarebbero, in ipotesi, identificate dai difensori.

La trascrizione, di regola, non ha efficacia costitutiva, ma solamente dichiarativa: quando l'atto è validamente compiuto, la trascrizione è necessaria solo per rendere l'atto stesso opponibile ai terzi: il processo verbale, anche se firmato dalle parti, che contiene la manifestazione di volontà contrattuale, non è trascrivibile: sono trascrivibili, invece, i provvedimenti giudiziari di assegnazione in godimento personale temporaneo della casa familiare, sia in sede di divorzio ex art. 11 della legge 6/3/87, n. 74, che ha sostituito l'art. 6 della legge 1/12/70, n. 898, comma sesto, sia in sede di separazione personale, ex art. 155, quarto comma c.c., a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 454/89.

Esclusa l'attribuzione in proprietà da parte del giudice, si deve, pertanto, parimenti escludere una attribuzione volontaria tra le parti della proprietà, totale o pro quota, del bene immobile costituito dalla casa familiare, nel verbale di separazione o di divorzio; ricordando il principio generale ex art. 1322 c.c., che impone i limiti di legge all'autonomia contrattuale, la manifestazione di volontà in tal senso può legittimamente costituire una convenzione con effetti obbligatori in vista del successivo compimento dell'atto formale, ovvero costituire un atto di trasferimento con effetto soltanto tra le parti, se si vuole consentire la firma del verbale.

Ripetiamo, invece, che il giudice non dovrebbe consentire alle parti la stesura e la firma di un verbale di udienza a loro totale discrezione, apponendo poi la propria firma senza esercitare alcuno dei controlli che non sono di sua competenza: il giudice, infatti, non controlla la regolarità degli adempimenti necessari previsti da leggi speciali, urbanistiche o fiscali (6), con sanzioni di nullità e previsione espressa di responsabilità a carico del pubblico ufficiale che redige l'atto e che deve provvedere all'autenticazione delle firme previo accertamento della identità delle persone che sottoscrivono; non controlla le indicazioni delle risultanze catastali dell'immobile; non controlla la regolarità delle successive operazioni di trascrizione dell'atto presso la Conservatoria dei registri immobiliari, ex art. 2643 e segg. c.c.; non è tenuto a svolgere alcuna delle funzioni demandate alla competenza

del professionista notaio.

Poichè non si tratta di provvedimento giudiziario, il cancelliere non è tenuto, pena le sanzioni previste dalla normativa fiscale, (7) a richiedere la trascrizione del verbale in questione, nè può ritenersi applicabile al giudice l'art. 2671 c.c., che prevede l'obbligo di curare l'esecuzione della trascrizione.

Il ragionamento che si sta portando avanti si basa sull'analisi del possibile contenuto delle condizioni della separazione: queste si riferiscono in sintesi, all'affidamento dei figli minori, all'assegnazione in godimento personale temporaneo della casa coniugale ed alla determinazione di un assegno di mantenimento, con tutte le possibili varianti sul tema, caso per caso, ma senza alcuna possibilità di stabilire, con provvedimento giudiziario, condizioni non previste e non consentite dalla legge, nè d'ufficio in caso di separazione giudiziale, nè su accordo delle parti in caso di consensuale: il giudice non "prende atto", omologa, quando ne ricorrono le condizioni di legittimità e di merito, ex artt. 158 c.c. e 711 c.p.c.; se, solo per ipotesi, si limitasse a dichiarare di prendere o dare atto di un accordo tra le parti, tale accordo non sarebbe, comunque, contenuto in un atto pubblico negoziale, nè in una scrittura privata come prevista dagli artt. 2702 e 2703 c.c., nè in un provvedimento del giudice, e non sarebbe trascrivibile.

Certamente non può configurarsi un provvedimento giudiziario di separazione o divorzio sottoposto alla condizione sospensiva o risolutiva della attuazione, ovvero della mancata attuazione, di una promessa di trasferimento di bene immobile: può invece essere il trasferimento operato nella sede propria, innanzi al notaio, sottoposto alla condizione sospensiva o risolutiva del raggiungimento o meno dell'accordo relativo alle condizioni della separazione e del divorzio.

L'attribuzione che un coniuge vuole fare all'altro del diritto reale pieno ed esclusivo su un immobile di proprietà comune, costituisce trasferimento di proprietà della quota indivisa, stante la comunione legale, ovvero ordinaria: la divisione in questione è stata inquadrata dalla dottrina nella figura di negozio atipico familiare, ma un tale negozio non può essere perfezionato nella completa indifferenza alle norme inderogabili, previste a pena di nullità, per i trasferimenti immobiliari.

Lo scioglimento della comunione è fattispecie ben diversa dalla divisione dei beni che della comunione fanno parte: la comunione di cui qui si parla è un regime patrimoniale ex artt. 177 e seguenti c.c.; l'art. 191 prevede lo scioglimento della comunione, l'art. 194 prevede la divisione dei beni della comunione e gli artt. 784 e seguenti c.p.c. prevedono la procedura per lo scioglimento delle comunioni, di qualsiasi comunione.

Si tratta, di un atto divisorio, o traslativo concordato tra le parti, indicato nel ricorso per separazione consensuale, ovvero in quello per il divorzio congiunto (per dividere beni eventualmente non ancora divisi pur dopo lo scioglimento della comunione legale ex art. 191 c.c.), che, come si ripete, non può e non deve essere riportato nel verbale di causa; la scrittura privata contenuta nel ricorso non è autenticata ex art. 2703 c.c., e non è trascrivibile; ha valore solo tra le parti e non è contenuta in un provvedimento dell'autorità giudiziaria che non è chiamata neppure a valutarne gli effetti, nè in sede di omologazione ex art. 158 c.c. e 711 c.p.c., nè in sede di sentenza su domanda aggiunta ex art. 4, ultimo comma della legge sul divorzio, dove si ha riguardo solo all'interesse dei figli: detta scrittura privata potrà essere seguita da altra scrittura ricognitiva con sottoscrizioni autentiche dal notaio o da altro pubblico ufficiale, ex art. 2703 c.c., come tale trascrivibile ex art. 2657 c.c., per acquistare efficacia erga omnes.

Se, come si è detto, manca la forma necessaria ai fini della trascrizione, è inutile parlare della causa del negozio di trasferimento; d'altra parte, è assurdo pensare che la separazione personale possa essera la causa del trasferimento di proprietà: la separazione personale è solo l'occasione, neppure necessariamente il motivo, per la divisione dei beni conseguente allo scio-



glimento della comunione legale; tale divisione, con i relativi trasferimenti di proprietà, deve essere attuata con la procedura prevista appositamente dal codice di procedura civile agli artt. 784 e seguenti, ovvero, in caso di assenza di conflitti, semplicemente con atto notarile.

**CAPITOLO TERZO:** l'assenza di un provvedimento decisorio del giudice esclude l'applicabilità del preteso beneficio fiscale, previsto dal T.U. sull'imposta di registro.

Dal punto di vista fiscale (8) si osserva che un trattamento di favore (imposta fissa), viene riconosciuto dalla legge, la lettera f) dell'art. 8 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/86, T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, agli atti della autorità giudiziaria ordinaria aventi per oggetto lo scioglimento o la cessazione degli effetti civili del matrimonio o la separazione personale, ancorchè recanti condanne al pagamento di assegni o attribuzioni di beni patrimoniali, già facenti parte di comunione fra i coniugi, nonchè la modifica di tali condanne o attribuzioni: ciò comporta la necessità di individuare il contenuto degli atti giudiziari in questione e, di conseguenza, la natura ed il contenuto delle "attribuzioni" di beni patrimoniali.

Il diritto tributario presuppone l'applicazione del diritto civile: la legge del Registro, che qui interessa, prevede all'art. 20 la necessità di interpretare gli atti: l'imposta è applicata secondo l'intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente; l'art. 37 si riferisce agli atti dell'autorità giudiziaria in materia di controversie civili che definiscono anche parzialmente il giudizio e l'art. 8 della Tariffa si riferisce a detti atti, distinguendone il contenuto ai fini della imposizione fiscale: la lettera f) si riferisce agli atti aventi per oggetto lo scioglimento o la cessazione degli effetti civili del matrimonio o la separazione personale: si riferisce a detti atti "ancorchè" recanti condanne al pagamento di assegni o attribuzioni di beni patrimoniali, già facenti parte di comunione tra i coniugi, nonchè la modifica di tali condanne o attribuzioni.

Si osserva, dunque, in primo luogo, che quando la legge ha voluto riferirsi ad atti dell'autorità giudiziaria recanti trasferimento o costituzione di diritti reali su beni immobili, lo ha fatto esplicitamente nello stesso art. 8 della Tariffa, alla lettera a). Gli atti giudiziari in esame, invece, come si è detto fin qui, non possono contenere alcun trasferimento di proprietà o di altro diritto reale su immobili: le attribuzioni patrimoniali di cui parla la lett. f) dell'art. 8 in esame, non si riferiscono, dunque, a detti trasferimenti immobiliari e non si pone, pertanto, la questione del riconoscimento o meno del beneficio dell'imposta di registro in misura fissa: una conferma di ciò deriva anche dal fatto stesso che non si parla qui dell'INVIM, e sarebbe evidente una disparità di trattamento tra il coniuge che acquista ed il coniuge che trasferisce la proprietà.

L'art. 155, ultimo comma c.c. e l'art. 9 della vigente legge sul divorzio, prevedono la possibilità in ogni tempo di procedere alla revisione delle disposizioni adottate nei rispettivi procedimenti di separazione e di divorzio: se tali modifiche, alle quali fa riferimento l'ultimo alinea della lettera f) dell'art. 8 in esame, riguardassero anche i trasferimenti di diritti reali su beni immobili, sarebbe possibile immaginare un ripetuto trasferimento di tali diritti dall'uno all'altro dei coniugi per motivi indipendenti dalla necessità di provvedere allo scioglimento della comunione, con una ripetuta, quanto ingiustificata, applicazione dello stesso beneficio fiscale.

Il pagamento dell'imposta in misura fissa, risulta possibile, nella pratica, grazie alla diffusa prassi giudiziaria dove il giudice, che sa di non poter disporre alcun trasferimento immobiliare, non lo inserisce nel dispositivo del provvedimento giudiziario di separazione o di divorzio, limitandosi a richiamare nei procedimenti consensuali, le condizioni stabilite dalle parti e stese nel verbale di udienza; l'Ufficio del Registro, rileva che il trasferimento è contenuto in un processo verbale firmato dal giudice e, classifi-

cando detto verbale come atto dell'autorità giudiziaria, procede alla richiesta applicazione del beneficio della imposta in misura fissa; per lo stesso motivo si ottiene la trascrizione nei registri immobiliari: ecco realizzato, dai coniugi, senza apparente responsabilità di alcuno, lo scopo di godere di un beneficio fiscale non spettante, ricorrendo anche, se del caso, ad operare una separazione fittizia, resa possibile dalla semplicità della procedura: l'art. 158 c.c. prevede, infatti, che l'omologazione conferisce effetto alla separazione per il solo consenso dei coniugi, salvo il controllo relativo alla salvaguardia dello interesse dei figli; l'art. 154 prevede la possibilità della riconciliazione senza adempimenti formali.

Si ripete, invece, che il processo verbale in questione, se è un atto dell'autorità giudiziaria, non è, però, un atto che definisce, anche parzialmente il giudizio, come vuole l'art. 8, lett. f) della Tariffa in esame, in quanto il giudizio viene definito con il decreto di omologazione della separazione consensuale, ovvero con la sentenza di divorzio congiunto, atti che, come si è visto, non contengono alcuna disposizione in merito.

Il regime legale della comunione dei beni cessa solo con il decreto di omologazione, ovvero con la sentenza definitiva di separazione o di divorzio, ex art. 191 c.c. (9) e da ciò deriva ancora un'ulteriore osservazione: che la divisione attuata attraverso il trasferimento in questione avverrebbe nel contesto del verbale ex art. 711 c.p.c. innanzi al Presidente del Tribunale, prima cioè che si sia raggiunta l'omologazione della separazione consensuale con provvedimento collegiale del Tribunale, che costituisce il presupposto per lo scioglimento della comunione legale: ogni variazione del regime patrimoniale tra i coniugi deve avvenire pacificamente con atto notarile ex art. 162 c.c. e nessuno ha mai pensato che la forma imposta da tale articolo possa essere soddisfatta dal verbale di causa: non si vede, d'altra parte, perchè, se il verbale di causa viene considerato atto pubblico ai fini dei trasferimenti, non potrebbe essere tale anche ai fini della forma delle convenzioni matrimoniali.

**CAPITOLO QUARTO:** l'art. 19 della legge di riforma del divorzio.

Quanto si è detto fin qui non subisce alcuna modifica alla luce della legge 6 marzo 1987 n. 74, "Nuove norme sulla disciplina dei casi di scioglimento di matrimonio", successiva al T.U. sull'imposta di registro, che, all'art. 19, con specifico riferimento al divorzio, stabilisce che: "Tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio nonchè ai procedimenti anche esecutivi e cautelari diretti ad ottenere la corresponsione o la revisione degli assegni di cui agli artt. 5 e 6 della legge 1 dicembre 1970 n. 898, sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa".

Si osserva, in primo luogo, che quando detta legge dice "ogni altra tassa" si riferisce con ogni evidenza, anche se impropriamente, trattandosi di imposta indiretta e non di tassa, anche all'INVIM, non essendo pensabile che l'esenzione da imposte giovi solo al coniuge che acquista il bene trasferito e non anche al coniuge che lo trasferisce: qui, però, l'estensione del beneficio a detta ultima imposta è possibile in base alla lettera della norma che parla di ogni altra tassa, a differenza dell'art. 8, sopra esaminato, che si riferisce solo ed esclusivamente all'imposta di registro. L'equivoca formulazione si risolve agevolmente se si rileva che la parola "tassa" segue l'enumerazione di due imposte (bollo e registro) ed è preceduta dalla congiunzione "ogni altra".

Ciò risulta coerente, come si osserva in secondo luogo, con il fatto che l'art. 19, a differenza dell'art. 8, non si riferisce solo ad atti dell'autorità giudiziaria che definiscono il giudizio, ma ad atti, documenti e provvedimenti "relativi" al procedimento di divorzio: in tal modo è possibile fare riferimento agli atti privati che possono costituire titolo per la trascrizione ai sensi dell'art. 2657 c.c., atti stilati con le dovute forme di legge in "relazione" e quindi di seguito al procedimento giudiziario di divorzio,



atti che possono essere stati oggetto di una obbligazione contratta nella sede giudiziaria, con le dichiarazioni fatte dai coniugi in base ad un accordo raggiunto in ordine alla definitiva regolamentazione patrimoniale conseguente al divorzio, dichiarazioni raccolte a verbale secondo il rito processuale.

La Corte costituzionale, poi, con sentenza n. 176 del 15 aprile 1992, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di questo articolo 19, in relazione agli artt. 4 D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 635 (Disciplina delle imposte ipotecarie e catastali) e 1 Tariffa allegata, nella parte in cui non comprende nell'esenzione dal tributo anche le iscrizioni di ipoteca effettuate a garanzia delle obbligazioni assunte dal coniuge nel giudizio di separazione, per contrasto con i parametri della ragionevolezza e della uguaglianza di cui all'art. 3 Cost., in quanto comporta una disparità di trattamento di situazioni omogenee in relazione ad un profilo fiscale identico. (10)

La Corte Costituzionale opera una interpretazione estensiva di quella norma, l'art. 19 l. 74/1987, che dispone l'esenzione dall'imposta di registro di tutti gli atti ed i documenti relativi ad un procedimento di divorzio: non solo in tale esenzione viene inclusa l'imposta ipotecaria, ma l'operatività della norma viene estesa anche al procedimento di separazione. Vedi sul punto Fusaro Andrea: Per divorzio e separazione lo stesso regime tributario? (nota a C. Cost. 15 aprile 1992, n. 176). (11)

Si osserva qui che tale sentenza non porta, a sua volta, alcun contributo a favore della tesi qui contestata, visto lo specifico riferimento alle iscrizioni di ipoteca effettuate a garanzia delle obbligazioni assunte nel giudizio, ma da essa si possono trarre, invece ed ancora, chiare conferme della nostra tesi, se si rileva che la Corte costituzionale parla di "obbligazioni" assunte dal coniuge nel giudizio di separazione: le dichiarazioni di volontà dei coniugi di operare trasferimenti immobiliari tra di loro, raccolte a verbale nell'ambito dei procedimenti di separazione e divorzio, possono avere, dunque, soltanto contenuto obbligatorio, ed il beneficio fiscale in esame si riferisce, per quanto qui interessa, ai documenti formali costituenti titolo per la trascrizione ai sensi dell'art. 2657 c.c., stilati in sede privata in ottemperanza a dette obbligazioni assunte in sede giudiziaria.

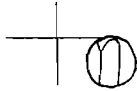
L'assunzione di tali obbligazioni non è lettera morta, essendo aperta la via giudiziaria ex art. 2932 c.c., esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, dove si prevede, qui sì, la possibilità per il giudice di pronunciare una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso e quindi disporre il trasferimento della proprietà di una cosa determinata (anche beni immobili) o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto.

Con ordinanza n. 565 del 28/3/94, in G.U. I Serie Speciale, n. 40 del 28/9/94, la Commissione tributaria di primo grado di Imperia ha rimesso alla Corte Costituzionale il giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 19 in esame, nella parte in cui non estende le agevolazioni fiscali agli atti conseguenti al procedimento di separazione dei coniugi, oltre che nella parte in cui espressamente non prevede l'esenzione dell'imposta di registro, ipotecaria, catastale ed Invim dei trasferimenti di immobili tra le parti in osservanza delle condizioni di separazione o di "divorzio".

Da tale ordinanza si stima poter trarre conforto nel senso di un progressivo chiarimento degli equivoci provocati da frammentarie disposizioni normative: il beneficio fiscale applicabile ai trasferimenti immobiliari in questione è previsto dall'art. 19 della legge sulla riforma del divorzio e non si riferisce a verbali di causa o a provvedimenti del giudice, ma ad atti notarili stipulati in adempimento delle obbligazioni assunte dai coniugi e raccolte dal cancelliere a verbale in sede di giudizio: la disparità di trattamento che emerge tra separazione e divorzio, non è cosa priva di senso, visto che ben può il legislatore aver voluto favorire dal punto di vista fiscale le operazioni di divisione patrimoniale tra i coniugi all'atto della definitiva rottura dei rapporti coniugali, lasciando, invece, aperta la strada alla riconciliazione tra i coniugi separati, senza che siano intervenuti atti di

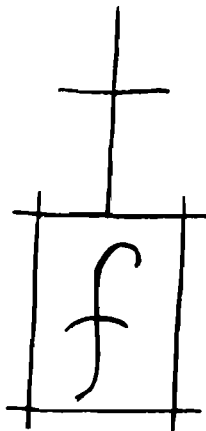
divisione definitiva dei beni in comunione, favoriti dall'esenzione fiscale: la questione è stata, comunque, oggi opportunamente sottoposta all'esame della Corte Costituzionale.

dr. Sergio Vaglio - magistrato in Milano



Note:

- (1) Vedi sul punto il mio scritto in "Famiglia e diritto", n. 4/94, pag. 457: "La necessaria temporaneità del godimento personale della casa coniugale".
- (2) Giurisprudenza consolidata in tal senso: lo confermano le seguenti sentenze: Cass. Sez. 1, Sent. n. 9157 del 28/8/1993; Cass. Sez. 1, Sent. n. 13126 in data 11/12/1992.
- (3) Vedi sul punto Cass. Sez. 1, Sent. n. 05793 del 22/5/1993 (cod. civ. art. 155, comma 4; legge del 1/12/1970 num. 898, art. 6, comma 6).
- (4) In Foro It., 89, parte prima, col. 3336.
- (5) Trib. Firenze, 29/9/1989, Pres. Chiari, rel. Cudia, Fioravanti contro Fabbri, in Rivista del Notariato, n. 3, maggio-giugno 1992, pag. 595, con nota di Arturo Brienza.
- (6) Vedi le menzioni prescritte dalle leggi n. 47/85, n. 154/88, n. 165/90.
- (7) Vedi l'art. 6 del D.L. vo n. 347/90.
- (8) L'argomento è stato da me sviluppato nei seguenti articoli ai quali si rimanda il cortese lettore: Rivista di Diritto Tributario, Giuffrè, n. 10/93, parte terza, pag. 436: "Imposta di registro: un caso di evasione fiscale legalizzata"; Il Fisco, n. 8/94, pag. 1993: "Atto giudiziario di assegnazione della casa familiare al coniuge separato o divorziato ed imposta di registro"; Il Fisco, n. 25/94, pag. 6101: "Imposta di registro agevolata nei trasferimenti immobiliari tra coniugi separandi o divorziandi: replica".
- (9) Vedi Cass. Sez. 1, 17/12/93, n. 12523.
- (10) In Il Fisco, 1992, 4651.
- (11) In Diritto e pratica tributaria, 1992, fasc. 5, pt. II, pp. 1162 - 1168.



## **IL REGIME IMPOSITIVO DELLA CESSIONE DI TERRENO EDIFICABILE DA PARTE DI IMPRENDITORE AGRICOLO**

(studio promosso e organizzato dalla Scuola di Notariato di Bologna nell'ambito della sua attività di ricerca e di sperimentazione).

1. Introduzione - 2. Quadro normativo - 3. Terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria - 4. Qualificazione delle aree fabbricabili negli ultimi provvedimenti normativi - 5. Il requisito soggettivo - 6. Il regime speciale iva per l'agricoltura - 7. Le plusvalenze immobiliari - 8. Conclusioni

Bibliografia: a) dottrina b) giurisprudenza

### **1. Introduzione**

Il regime tributario dei trasferimenti a titolo oneroso dei terreni edificabili da parte di imprenditori agricoli risulta caratterizzato ancora da un certo grado di incertezza (1).

Il primo dubbio riguarda proprio l'applicazione a tali trasferimenti dell'imposta sul valore aggiunto o alternativamente dell'imposta di registro.

Com'è noto, secondo quanto previsto dall'art. 40 del d.p.r. 131/1986, per le cessioni di beni soggette ad iva si applica l'imposta di registro in misura fissa: è evidente, allora, l'interesse ad accertare se una cessione di beni sia o meno soggetta ad iva e quindi se sconti l'imposta di registro in misura fissa o proporzionale.

In verità più volte l'ufficio del registro, per la fattispecie in oggetto e per altre di contenuto analogo, ha sostenuto l'inapplicabilità dell'iva e quindi l'applicabilità dell'imposta proporzionale di registro, mentre l'ufficio iva ha sostenuto la tesi contraria (2).

La soluzione di questa problematica si impone non solo per la diversa gravosità del carico tributario nelle due differenti ipotesi, ma anche per i diversi poteri di accertamento sottesi e la presenza di sanzioni penali in materia di iva.

Al fine, dunque, di determinare se una cessione di terreno edificabile, effettuata da un imprenditore agricolo, sia soggetta ad iva oppure ad imposta di registro occorre individuare la coesistenza dei due requisiti basilari (uno soggettivo, l'altro oggettivo) sui quali poggia tutta la normativa iva. In sostanza si tratta di stabilire se l'esercizio di un'impresa agricola costituisca un tipo di impresa nel cui ambito possano essere comprese le cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria o se, invece, il produttore agricolo si trovi ad alienare un bene personale.

Inoltre occorre differenziare l'ipotesi in cui il cedente assuma la veste di produttore agricolo individuale dal caso in cui la cessione sia effettuata da una delle società indicate nel secondo comma dell'art. 4 del d.p.r. 633/1972 (3). In quest'ultimo caso, infatti, non si può non rilevare che qualsiasi cessione di beni, effettuata dalle società ivi elencate, è considerata con presunzione assoluta iuris et de iure assoggettabile ad iva.

Pertanto scopo del presente studio è di determinare la disciplina fiscale della cessione di terreno edificabile posta in essere da un'impresa agricola

individuale (4).

## 2. Quadro normativo

### 1) Le operazioni imponibili (art. 1 d.p.r. 633/1972):

"L'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nel territorio dello Stato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni e sulle importazioni da chiunque effettuate".

Nell'assenza di qualsiasi definizione del presupposto di imposta la norma attribuisce rilevanza alle operazioni imponibili, dovendosi considerare giuridicamente irrilevanti le ulteriori distinzioni basate sulla destinazione o meno del bene o del servizio al consumo finale (5).

### 2) Cessioni di beni (art. 2 d.p.r. 633/1972):

"Costituiscono cessioni di beni gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere...

Non sono considerate cessioni di beni:

- a) le cessioni che hanno per oggetto denaro o crediti in denaro;
- b) le cessioni che hanno per oggetto aziende, compresi i complessi aziendali relativi a singoli rami d'azienda;
- c) le cessioni che hanno per oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni. Non costituisce utilizzazione edificatoria la costruzione delle opere indicate nell'art. 9, lettera a) della legge 28 gennaio 1977 n. 10..."

E' importante ricordare che nel testo originario del d.p.r. 633/1972 l'art. 2 lettera c) prevedeva: "non sono considerate cessioni di beni le cessioni che hanno per oggetto terreni, comprese le aree edificabili, nonchè le pertinenze e le scorte cedute contestualmente".

In sostanza è evidente che le cessioni di terreni di qualunque natura fossero, e cioè a destinazione edificatoria o meno, erano sempre escluse dal campo applicativo dell'iva.

Tuttavia il d.p.r. 29 gennaio 1979 n. 24 (6), emanato per adeguare le disposizioni iva alla sesta direttiva Cee n. 77/338 del 17 maggio 1977 (7), ha modificato il sistema fiscale previgente, sottoponendo l'art. 2 del d.p.r. 633 ad una radicale trasformazione: in particolare l'art. 1 del d.p.r. 24/1979 dispone che "non sono considerate cessioni di beni le cessioni di beni che hanno per oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni".

Ciò comporta che le cessioni di terreni siano soggette a due diversi e distinti trattamenti fiscali:

- a) le cessioni di terreni, suscettibili di utilizzazione edificatoria, effettuate nell'esercizio dell'impresa, sono soggette ad iva con applicazione dell'aliquota ordinaria del 19%;
- b) le cessioni di terreni non edificabili, da chiunque effettuate, sono soggette all'imposta di registro.

### 3) Esercizio di imprese (art. 4 d.p.r. 633/1972):

"Per esercizio di imprese si intende l'esercizio per professione abituale, ancorchè non esclusiva, delle attività commerciali o agricole di cui agli articoli 2135 e 2195 del codice civile anche se non organizzate in forma di impresa..."

In precedenza, invero, l'art. 4 disponeva: "si considerano effettuate nell'esercizio di imprese le cessioni di beni relativi all'impresa e le prestazioni

di servizi rientranti nell'attività propria dell'impresa fatte da imprenditori, compresi i piccoli imprenditori di cui all'art. 2083 e gli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile".

Attualmente, dunque, per effetto del succitato decreto n. 24 del 1979 l'art. 4 individua la nozione di esercizio di impresa e non contiene più il riferimento "all'imprenditore" e "alle cessioni di beni relativi all'impresa". La modifica legislativa ha pure messo in luce che ciò che rileva fiscalmente è il tipo di attività posta in essere e il modo mediante il quale viene esercitata, spostandosi l'attenzione dall'aspetto soggettivo dell'imprenditore a quello oggettivo degli atti di commercio (8).

Sulla base delle disposizioni elencate, affinché la cessione di un'area di terreno sia soggetta ad iva (e non ad imposta di registro) occorre che la stessa sia relativa a "terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni".

La cessione deve, quindi, riguardare un'area di terreno che comunemente con linguaggio non tecnico viene definita "area fabbricabile".

A questo punto, allora, è necessario individuare quando il bene ceduto sia "area fabbricabile" ovvero "terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni".

### 3. Terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria

In base ad una lettura interpretativa della legge 28 gennaio 1977 n. 10, area fabbricabile è quella nella quale possono essere costruiti edifici sia di tipo residenziale civile, sia di tipo artigianale, sia di tipo industriale, sia di tipo commerciale sulla base dei piani regolatori generali, dei piani urbanistici particolareggiati, dei piani di lottizzazione e delle convenzioni stipulate a norma della l. n. 10/1977 e per la edificabilità delle quali debba essere rilasciata dai comuni la necessaria concessione edilizia. Pertanto area fabbricabile è solamente l'area di terreno che gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati individuano come tale (9).

Restano, quindi, escluse dall'imposizione iva a contrariis tutte le cessioni di terreno "che non siano suscettibili di utilizzazione edificatoria", quando anche le stesse avvengano nell'esercizio di impresa, siano esse relative a terreni agricoli, siano esse relative a terreni che abbiano un vincolo diverso dalla edificabilità (come le aree destinate a verde pubblico, a strade, a servizi, ecc.).

Inoltre, secondo quanto dispone l'art. 2, terzo comma, lett. c) del d.p.r. 633/1972 "non costituisce utilizzazione edificatoria la costruzione delle opere indicate nell'art. 9 lett. a) della l. n. 10/1977". Queste opere sono quelle che possono essere realizzate nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, qualificato come tale dall'art. 12 della l. 9 maggio 1975 n. 153 (10).

Anche la Corte di Cassazione ha indicato gli elementi specifici in base ai quali un terreno può definirsi "suscettibile di utilizzazione edificatoria": "in sede di accertamento del valore ai fini delle imposte sui trasferimenti la natura edificatoria di un terreno può essere ricavata: direttamente dal fatto che il terreno sia incluso in un piano regolatore già approvato; o indirettamente dal fatto della concreta situazione del terreno, considerata in rapporto con un complesso di elementi obiettivi (quali lo sviluppo edilizio della zona, l'esistenza dei servizi pubblici necessari alla vita di una comunità, l'accessibilità alle strade pubbliche, il collegamento con i centri urbani già organizzati e l'esistenza di ogni elemento obiettivo incidente sulla destinazione edificatoria), nonché dall'inclusione del terreno in un piano regolatore approvato dopo il trasferimento" (11).

Siffatto orientamento giurisprudenziale risulta accolto favorevolmente anche

dalla giurisprudenza di merito, che è giunta ad affermare che le cessioni di terreni non edificabili, sui quali si sia costruito abusivamente, sono comunque escluse dal campo di applicazione dell'iva: il che conferma la prevalenza dell'aspetto formale sulla situazione di fatto (12).

Occorre, ancora, chiedersi se l'utilizzazione edificatoria debba intendersi in concreto o in via potenziale. In verità, a tale proposito, esistono pochi riferimenti giurisprudenziali (13), che però stabiliscono che alla data della cessione il procedimento amministrativo per l'utilizzazione edificatoria dei terreni deve essere completo, definitivo ed immediatamente utilizzabile a scopo edificatorio e non in itinere. Ne consegue (14) che alla data di cessione del bene devono sussistere tutte le condizioni previste dalla l. n. 10 del 1977, che all'art. 13, tra l'altro, prevede che l'attuazione degli strumenti urbanistici generali avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree e le zone incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionali di lottizzazione (15) e che la concessione ad aedificandum è data solo per le aree incluse nei programmi di attuazione.

Un altro argomento testuale conferma la tesi succitata: l'art. 52, quarto comma, del d.p.r. 131 del 1986 (Testo unico della legge sull'imposta di registro) dispone che il criterio automatico di valutazione degli immobili "non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria" (16).

La normativa iva, pertanto, considera edificabili solamente quei terreni di cui è possibile l'utilizzazione edificatoria in base alle vigenti disposizioni; tant'è vero che non parla di una generica "edificabilità", ma esige che il terreno "sia suscettibile di utilizzazione edificatoria" (17).

La legge del registro, invece, considera edificabili quei terreni che siano comunque destinati all'edificabilità da uno strumento urbanistico: in altre parole, ai fini dell'imposta di registro e sulla successione "è sufficiente che l'edificabilità sia prevista da un qualsivoglia strumento urbanistico, e non è necessario che sia in concreto già possibile ottenere la concessione edilizia" (18).

#### **4. Qualificazione delle aree fabbricabili negli ultimi provvedimenti normativi**

Come si è già esaminato la definizione di area edificabile è rimessa all'interprete, dal momento che il legislatore non ha fornito alcun elemento di identificazione. Inoltre siffatta attività interpretativa risulta ulteriormente complicata a seguito degli ultimi interventi normativi, in cui si succedono altre espressioni in ordine alla definizione di area edificabile (19).

1) Il d.l. 13 settembre n. 299 (convertito con la legge 18 novembre 1991 n. 363) esclude nell'art. 2 bis dall'invim straordinaria "le aree assoggettate allo strumento urbanistico generale o attuativo a vincoli preordinati all'espropriazione ovvero a vincoli che comportino l'inedificabilità".

2) Il d.l. 11 luglio 1992 n. 333 (convertito nella legge 8 settembre 1992 n. 359) all'art. 7, terzo comma, sottopone ad imposta straordinaria immobiliare "le aree fabbricabili individuate negli strumenti urbanistici vigenti".

3) il d.lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 (istitutivo dell'ici) definisce l'area fabbricabile come "area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità" (ex art. 2, lett. b). Si è definita quest'ultima come area edificabile in senso stretto (20), intendendosi specificare l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti per l'in-

dennità di espropriazione per pubblica utilità.

4) Il d.lgs. n. 504/1992 contiene un'altra distinzione, che si potrebbe definire area edificabile in senso convenzionale (ex art. 5, sesto comma), intendendosi individuare quella in cui sia in corso l'effettiva utilizzazione edificatoria, la demolizione di fabbricato ovvero interventi di recupero edilizio (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica).

## 5. Il requisito soggettivo

Dopo aver chiarito il requisito oggettivo, occorre tenere presente che l'assoggettamento al tributo iva è condizionato anche dall'esistenza del requisito soggettivo, con cui quello oggettivo deve coesistere (21). A tal riguardo si noti quanto ha affermato il Ministero delle Finanze: "nel caso di cessione di fondo agricolo con annessi fabbricati, la cessione del terreno va assoggettata ad imposta di registro ove si tratti di terreno non suscettibile di utilizzazione edificatoria; la cessione dei fabbricati va invece assoggettata ad iva, ove sia posta in essere da un soggetto d'imposta, trattandosi di operazione che ha oggettivamente natura commerciale" (22).

Inoltre la circolare del Ministero delle Finanze n. 25/1979, nel fornire chiarimenti circa l'applicazione dell'iva per le cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, ha disposto che: "occorre tener presente che l'assoggettamento al tributo è legato all'esistenza del requisito soggettivo, nel senso che le cessioni devono essere effettuate nell'esercizio dell'impresa, con esclusione delle cessioni di terreni effettuate dai produttori agricoli, come tali definiti dall'art. 34 d.p.r. 633/1972, nei confronti di altri produttori agricoli che li acquistano nell'esercizio dell'impresa agricola..." (23).

In quest'ultima ipotesi l'esclusione è giustificata dalla mancanza dell'elemento teleologico che qualifica il presupposto dell'imposizione: ossia la suscettibilità di utilizzazione edificatoria (24). Si presume, insomma, che se l'acquirente sia un altro produttore agricolo, questi destinerà il terreno alla coltivazione.

Si ritiene, per lo più in dottrina (25), che la cessione di terreno edificabile da parte di produttori agricoli possa essere attratta nella sfera applicativa dell'iva soltanto quando la stessa cessione sia accompagnata dalla realizzazione di infrastrutture e di opere di urbanizzazione, per creare le condizioni di effettuazione dell'operazione nell'esercizio dell'impresa.

Ne consegue, sempre sulla base di queste premesse, che nel caso in cui un produttore agricolo effettui cessioni di lotti edificabili, ubicati in zone di completamento che non richiedono la presentazione preventiva di piani di lottizzazione, la mancanza di un'effettiva lottizzazione conferisce a tale operazione carattere di occasionalità, con conseguente irrilevanza di imposizione all'iva. In realtà sulla base del criterio di inerenza si può affermare che un terreno precedentemente utilizzato per l'esercizio dell'impresa agricola e suscettibile di utilizzazione edificatoria sia soggetto ad iva; invece, se precedentemente il terreno non è stato utilizzato e inserito nell'esercizio d'impresa (per esempio un terreno incolto) rimarrà escluso dall'ambito di applicazione del tributo.

Le cessioni di beni sono imponibili, dunque, tutte le volte in cui si instauri una connessione tra i beni e l'attività esercitata.

E' importante, però, rimarcare che questa connessione si verifica non soltanto nel caso in cui i beni siano oggetto dell'attività produttiva, ma anche quando siano acquistati come strumentali e indispensabili per l'esercizio dell'attività e siano poi ceduti. Del resto, anche se le cessioni effettuate nell'esercizio di impresa hanno solitamente ad oggetto beni relativi all'impresa, "non si possono escludere cessioni poste in essere nell'esercizio di



impresa, ma aventi ad oggetto beni per i quali è perlomeno dubbio l'inserimento nel relativo complesso aziendale; e ciò si potrebbe ad esempio verificare per le cessioni di aree edificabili da parte di agricoltori" (26).

A questo punto non è più lecito dubitare della soggezione all'imposta sul valore aggiunto della cessione di terreno edificabile, posta in essere da un produttore agricolo.

Si devono esaminare, pertanto, le conseguenze sostanziali di questo regime fiscale, prendendo in considerazione preliminarmente il regime agevolato previsto dall'art. 34 del d.p.r. 633/1972.

## 6. Il regime speciale iva per l'agricoltura

L'art. 34 d.p.r. 633/1972 prevede un regime speciale per le operazioni effettuate da produttori agricoli (27). In particolare per i soggetti con volume di affari superiore a 10 milioni, l'assoggettamento al tributo della cessione di terreni edificabili e di altri beni diversi dai prodotti agricoli di cui alla prima parte della tabella A, allegata al d.p.r. 633, comporterà l'applicazione del regime indicato nel secondo comma dell'art. 34: "con decorrenza dal primo gennaio 1994, se il contribuente, nell'ambito della stessa impresa, ha effettuato anche operazioni imponibili diverse da quelle indicate nel primo comma, queste devono essere registrate distintamente ed essere indicate separatamente in sede di liquidazione periodica e di dichiarazione annuale. Dall'imposta relativa a tali operazioni si detrae quella relativa agli acquisti e alle importazioni di beni non ammortizzabili e ai servizi utilizzati per la produzione dei beni e dei servizi che formano oggetto delle operazioni stesse".

Si noti, per inciso, che l'art. 66, comma dieci, del d.l. 331 del 1993, convertito nella l. 427 del 1993, ha sostituito il precedente regime: infatti, in precedenza, l'imposta dovuta per tali operazioni si ricavava detraendo la parte dell'imposta relativa agli acquisti e alle importazioni proporzionalmente corrispondente al rapporto tra l'ammontare imponibile di esse e l'ammontare complessivo di tutte le operazioni effettuate (28).

Invece, per i soggetti con volume di affari inferiore a 10 milioni è prevista l'applicazione di esonero dall'iva, salvo che entro il 5 marzo non abbiano dichiarato all'ufficio di rinunciarvi: "i produttori agricoli, se nell'anno solare precedente hanno realizzato un volume di affari non superiore a dieci milioni di lire, costituito per almeno due terzi da cessioni di prodotti di cui al primo comma..." (terzo comma). Più precisamente il produttore agricolo, che rientri in questa fattispecie, è esonerato dal versamento dell'imposta e dagli obblighi di fatturazione, registrazione, liquidazione periodica e dichiarazione, fermo restando l'obbligo di conservare e numerare le fatture e le bollette doganali relative agli acquisti e alle importazioni. Le conseguenze sostanziali dell'esonero sono così articolate:

a) le cessioni dei prodotti agricoli e ittici (di cui alla tariffa allegata) sono regolate con autofattura del cessionario, con addebito di iva detraibile da parte dello stesso, invece l'imprenditore agricolo incamera l'iva esposta in fattura;

b) anche le cessioni di terreni edificabili sono regolate con autofattura del cessionario.

Per finire, occorre ricordare che le disposizioni di agevolazioni previste dall'art. 34 (e quindi indipendentemente dal volume di affari) non si applicano a quei soggetti che optino per l'applicazione dell'imposta in modo normale, dandone comunicazione per iscritto all'ufficio iva competente entro il 31 gennaio. L'opzione ha effetto dal primo gennaio dell'anno in corso ed è vincolante anche per i due anni solari successivi (ex art. 34, comma nove). Si tratta, dunque, di una determinazione a carattere volitivo, concernente la



scelta per l'applicazione del regime ordinario, anzichè di quello forfettario (29).

## 7. Le plusvalenze immobiliari

Si è già esaminato nel corso della trattazione che la cessione di terreno edificabile da parte di un produttore agricolo rientra nell'ambito applicativo dell'iva per il criterio di inerenza, indipendentemente dalla possibilità di considerare lo stesso produttore agricolo esercente un'attività commerciale occasionale (30).

A questo punto, invece, occorre esaminare la disciplina della plusvalenza realizzata dall'imprenditore agricolo con la cessione del terreno edificabile.

La questione può avere una duplice soluzione:

1) Se l'imprenditore agricolo esercita un'attività sul fondo, eccedente i limiti stabiliti per il reddito agrario (31), e conseguentemente risulta assoggettato al regime dei redditi d'impresa (ex art. 51 del T.U. 22 dicembre 1986 n. 917), la relativa plusvalenza concorre alla formazione del reddito di impresa (ex art. 54 T.U.).

2) Se, invece, il produttore agricolo non eccede i limiti stabiliti per il reddito agrario, la plusvalenza rientra nell'ambito dei redditi diversi.

Si consideri infatti che la l. 30 dicembre 1991 n. 413 configura espressamente la cessione di terreni edificabili come una plusvalenza (32).

La nuova ipotesi di tassazione si inserisce, dunque, nell'ambito dell'art. 81 del Testo Unico delle imposte sui redditi n. 917 del 1986: "Sono redditi diversi, se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, nè in relazione alla qualità di lavoratore dipendente: ...b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquistati per successione o donazione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonchè, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione".

Com'è noto il termine plusvalenza è un'espressione che postula l'esistenza di due grandezze da porre a confronto e consiste nella differenza tra il valore attuale di un bene e il suo costo (costo storico) di acquisizione (33). In questo caso "le plusvalenze di cui alle lettere a) e b) del primo comma dell'art. 81 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta, al netto dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo" (ex art. 82 T.U. 917).

Inoltre le plusvalenze realizzate a seguito di cessione di terreni edificabili sono soggette a tassazione separata (ex art. 16 del T.U.).

Va aggiunto, altresì, che la plusvalenza in oggetto è imponibile secondo il principio di cassa e, quindi, al momento della percezione del corrispettivo. Nei casi di dilazione o rateazione del pagamento la plusvalenza deve essere determinata con riferimento alla parte del prezzo di acquisto, ovvero del costo, proporzionalmente corrispondente alla somma percepita nel periodo di imposta.

**INVIM:** la cessione di area edificabile rientra anche nell'ambito di applicazione dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili. Tuttavia a seguito del d. lg. 30 dicembre 1992 n. 504 ("Riordino della finanza degli enti territoriali a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992

n. 421") con effetto dal 1 gennaio 1993 l'invim è soppressa. Interessante, però, è esaminare la disciplina transitoria dell'imposta. Infatti l'art. 17, settimo comma, del succitato decreto legislativo dispone: "l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili continua ad essere dovuta, con le aliquote massime e l'integrale acquisizione del relativo gettito al bilancio dello Stato, anche nel caso in cui il presupposto di applicazione di essa si verifica dal 1 gennaio 1993 fino al 1 gennaio 2003 limitatamente all'incremento di valore maturato fino al 31 dicembre 1992. A tal fine:

a) il valore finale, da indicare nella dichiarazione, è assunto in misura pari a quello dell'immobile alla data del 31 dicembre 1992 ovvero, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area con fabbricato in corso di costruzione o ricostruzione alla predetta data, a quello dell'area alla data di inizio dei lavori di costruzione o ricostruzione;

b) gli scaglioni per la determinazione delle aliquote sono formati con riferimento al periodo preso a base per il calcolo dell'incremento di valore imponibile;

c) le spese di acquisto, di costruzione ed incrementative sono computabili solo se riferibili al periodo di cui alla lettera b)".

Si deve ricordare brevemente che in base alla prima stesura del d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 643 (istitutivo dell'INVIM) la soggezione all'imposta era limitata in materia ai trasferimenti effettuati dalle imprese che esercitassero professionalmente attività di costruzioni di immobili, allorchè le stesse avessero proceduto direttamente alla costruzione. Successivamente con la legge 22 dicembre 1975 n. 694 è stato eliminato il riferimento alle imprese costruttrici.

## 8. Conclusioni

Il regime impositivo della cessione di un terreno edificabile da parte di produttore agricolo risulta, allora, così sinteticamente strutturato:

a) soggezione ad iva con possibilità di usufruire del regime speciale per l'agricoltura ex art. 34 del d.p.r. 633/1972.

b) l'assoggettamento di un'operazione economica ad iva comporta l'applicazione alla medesima, in virtù del noto principio di alternatività tra iva e imposta di registro (34), dell'imposta di registro (e delle imposte ipotecarie e catastali) in misura fissa e non proporzionale.

c) la cessione configura, inoltre, una plusvalenza immobiliare e, pertanto, ricade nell'ambito di operatività dell'art. 81 del T.U. delle imposte sul reddito n. 917 del 1986.

Daniele Batti

.  
Q.

## NOTE:

(1) PASSAMONTI, Cessioni di terreni agricoli: iva o imposta di registro?, in Boll. trib., 1980, p. 99; ID., Il regime Tributario delle cessioni di terreni edificabili, in Boll. trib., 1985, p. 1394; DIGREGORIO NATOLI, Cessioni di terreni e altri beni, in Boll. trib., 1987, p. 1268; ASCARI, Cessione di terreni edificabili, in Il fisco, 1990, p. 6397.

(2) Comm. centr. 13 gennaio 1981 n. 81, in codice iva Ipsoa, sub. art. 4 n. 235; comm. centr. 15 luglio 1983 n. 4513, in codice iva Ipsoa, sub. art. 4 n. 297; comm. centr. 12 luglio 1983 n. 1961, in Giur. imp., 1983, p. 1005; comm.

centr. 12 dicembre 1985 n. 173, in Rass. trib., 1986, p. 412; comm. centr. 7 giugno 1993, in Il fisco, 1993, p. 11877.

(3) Art. 4, secondo comma, d.p.r. 633/1972: "si considerano in ogni caso effettuate nell'esercizio di impresa: 1) le cessioni di beni e le prestazioni di servizi fatte dalle società in nome collettivo e in accomandita semplice, dalle società per azioni e in accomandita per azioni, dalle società a responsabilità limitata, dalle società cooperative, di mutua assicurazione e di armamento, dalle società estere di cui all'art. 2507 del c.c. e dalle società di fatto; 2) le cessioni di beni e le prestazioni di servizi fatte da altri enti pubblici e privati, compresi i consorzi, le associazioni o altre organizzazioni senza personalità giuridica e le società semplici, che abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole".

(4) A proposito di queste problematiche già il Passamonti, nel suo volume Disciplina iva in agricoltura, così scriveva: "l'argomento non ha condotto alla formazione di una copiosa dottrina, quale forse sarebbe stata necessaria in relazione all'importanza del problema".

(5) BOSELLO, Appunti sulla struttura giuridica dell'iva, in Riv. dir. fin., 1978, p. 420.

(6) "Disposizioni integrative e correttive del d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modificazioni, anche in attuazione della delega prevista dalla legge 13 novembre 1978 n. 765, riguardante l'adeguamento della disciplina dell'imposta sul valore aggiunto alla normativa comunitaria", in Gazz. Uff. del 31 gennaio 1979 n. 30.

(7) MICHELI, L'iva dalle direttive comunitarie al decreto delegato, in Riv. dir. fin., 1973, p. 431.

(8) FILIPPI, Le cessioni dei beni nell'imposta sul valore aggiunto, Cedam, Padova, 1984, p. 67.

(9) GIUFFRÈ, Il regime delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Commentario alla l. n. 10/1977 con documentazione, legislazione, giurisprudenza e bibliografia, Napoli, 1979, p. 70; MAZZONI, Diritto urbanistico, Giuffrè, 1990, p. 173 e s.; MENGOLI, Manuale di diritto urbanistico, Giuffrè, 1992, p. 40; DELLI SANTI - TERRANOVA, Compendio di urbanistica residenziale, Giuffrè, 1994, p. 356.

(10) BATTI, Imprenditore agricolo a titolo principale: i requisiti richiesti a proposito di una definizione ancora incerta, in Il fisco, 1994, p. 5571.

(11) Cass. 29 aprile 1982 n. 2693, in Riv. dir. fin., 1983, p. 59; cfr. anche comm. trib. I grado di Milano 16 luglio 1988 n. 5392, in Boll. trib., 1989, p. 930; comm. centr. 15 settembre 1993 n. 2524, in Corr. trib., 1993, p. 2967.

(12) Comm. trib. I grado di Ragusa 27 gennaio 1990 n. 70, in Corr. trib., 1990, p. 717. Si noti la motivazione: "non è possibile attribuire al privato il potere di attrarre in tale campo applicativo (a causa di un'attività extra legem) un bene che ne è escluso per natura".

(13) Comm. trib. I grado di Milano 16 luglio 1988 n. 5392, cit., e comm. trib. II grado di Milano 13 gennaio 1993.

(14) BORRI, Aree fabbricabili con vincoli di inedificabilità, in Il fisco, 1993, p. 11877; BELLINI, Cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, in Corr. trib., 1993, p. 589.

(15) Anche il termine lottizzazione ha dato luogo a numerose discussioni in mancanza di una definizione legislativa. Qui è sufficiente ricordare che l'interpretazione più accreditata è quella contenuta nella circolare n. 3210 del 28 ottobre 1967 del Ministero dei Lavori Pubblici, la quale precisava costituire lottizzazione "l'utilizzazione del suolo che, indipendentemente dal... frazionamento dei terreni e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico, o industriale, e conseguentemente comporti la predisposizione di opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento". Tale definizione risulta accolta anche dalla

giurisprudenza del Consiglio di Stato (n. 951 del 29 ottobre 1971). In dottrina cfr. FANTOZZI, *Diritto Tributario*, Utet, 1991, p. 642.

(16) Disposizione affine anche per le imposte sulle successioni e donazioni (cfr. art. 12 del d.l. 14 marzo 1988 n. 70 e art. 34 del d. lgs. 31 ottobre 1990 n. 346).

(17) SANGIORGI, *L'impresa edile occasionale nella disciplina dell'iva*, in *Rass. trib.*, 1986, p. 417; CICALA, *Imposte sui trasferimenti ed aree fabbricabili*, in *Boll. trib.*, 1989, p. 931; C. BERLIRI, *Cessioni ed espropriazioni di aree fabbricabili*, in *Il fisco*, 1992, p. 7584.

(18) CICALA, *Imposte*, cit. p. 932.

(19) BORRI, *Aree*, cit. p. 11878.

(20) GUGLIUCCI, *Indennità di espropriazione di area fabbricabile e imposta comunale sugli immobili*, in *Il fisco*, 1993, p. 7230.

(21) MINERVINI, *Il presupposto soggettivo dell'obbligazione iva*, in *Riv. dir. fin.*, 1973, p. 615; FILIPPI, *Riflessi delle recenti modifiche iva sulla nozione di esercizio di imprese e di esercizio di arti e professioni*, in *Dir. e prat. trib.*, 1980, p. 25; D'AMATI, *Le fattispecie soggettive nell'iva*, in *Boll. trib.*, 1982, p. 621.

(22) *Ris. Min. Fin.* 19 ottobre 1981 n. 384455, in *Riv. leg. fisc.*, 1981, p. 2063.

(23) *Circ. Min. Fin.* 3 agosto 1979 n. 25, in *Boll. trib.*, 1979, p. 1321.

(24) DIGREGORIO NATOLI, *Cessione di terreni*, cit., p. 1269.

(25) PASSAMONTI, *Il regime tributario*, cit., p. 1395; singolare, altresì, la posizione del Consiglio Nazionale del Notariato (circ. 8 novembre 1993 studio 137 bis) per cui "la cessione del terreno in questione va ricondotta nell'ambito delle compravendite immobiliari soggette ad imposta di registro poiché l'imponibilità iva è esclusa dalla carenza del requisito soggettivo... Tutto ciò a condizione che l'imprenditore agricolo non proceda alla lottizzazione o all'esecuzione di opere di urbanizzazione attraverso la costituzione di un'impresa commerciale, che si propone come scopo esclusivo o prevalente la lottizzazione e vendita di terreni, la cui originaria destinazione agricola è stata modificata a seguito di modifiche intervenute negli strumenti urbanistici".

(26) FILIPPI, *Cessioni*, cit., p. 67; FEDELE, *Struttura dell'impresa e vicende dell'azienda nell'imposta sul valore aggiunto e nell'imposta di registro*, in *La struttura dell'impresa e l'imposizione fiscale*, in *Atti del Convegno di San-Remo (21-23 marzo 1980)*, Padova, 1981, p. 165 s.

(27) L'adozione del regime previsto dall'art. 34 prescinde dalla natura giuridica del soggetto che svolge l'attività, sia che si tratti di imprenditore individuale, ovvero di società anche di capitali; purchè l'oggetto della stessa consista nella cessione di prodotti agricoli o ittici, compresi nella prima parte della tabella A allegata al decreto n. 633/1972.

(28) REGGI, *IVA*, Pirola, 1984, p. 198; LUPI, *Le imposte sui redditi, sul valore aggiunto e sui trasferimenti*, Giuffrè, 1991, p. 305.

(29) RUSSO, *Manuale di diritto tributario*, Giuffrè, 1994, p. 213.

(30) CAFFIO, *L'imprenditore occasionale e l'imposta sul valore aggiunto*, in *Dir. e prat. trib.*, 1987, p. 279; GAMBARDELLA, *L'imprenditore edile occasionale*, in *Dir. e prat. trib.*, 1987, p. 1129; BAGGIO, *I redditi da attività commerciali occasionali*, in *Rass. trib.*, 1990, p. 65.

(31) Art. 29, secondo comma, del T.U. 917/1986: "sono considerate attività agricole: ...b) l'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno; c) le attività dirette alla manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorchè non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura secondo la tecnica che lo governa e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà dal terreno e dagli animali allevati su di esso".

(32) NAPOLITANO, *Tassazione dei terreni edificabili*, in *Corr. trib.*, 1992, p. 698; FANZINI, *Il nuovo regime impositivo delle plusvalenze realizzate in seguito a cessioni di terreni fabbricabili ed a espropri per opere pubbliche*,

in Boll. trib., 1992, p. 573.

(33) LEO-MONACCHI-SCHIAVO, Le imposte sui redditi, Giuffrè, 1993, p. 1220.

(34) MASI, Alcuni problemi di alternatività tra iva e registro, in Boll. trib., 1984, p. 1415.

#### BIBLIOGRAFIA:

##### a) dottrina

ASCARI, Cessione di terreni edificabili, in Il Fisco, 1990, p. 6397.

BAGGIO, I redditi da attività commerciali occasionali, in Rass. trib., 1990, p. 65.

BATTI, Imprenditore agricolo a titolo principale: i requisiti richiesti a proposito di una definizione ancora incerta, in Il Fisco, 1994, p. 5571.

BELLINI, Cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, in Corr. trib., 1993, p. 589.

BERLIRI, C., Cessioni ed espropriazioni di aree fabbricabili, in Il fisco, 1992, p. 7584.

BORRI, Aree fabbricabili con vincoli di inedificabilità, in Il fisco, 1993, p. 11877.

BOSELLO, Appunti sulla struttura giuridica dell'iva, in Riv. dir. fin., 1978, p. 420.

CAFFIO, L'imprenditore occasionale e l'imposta sul valore aggiunto, in Dir. e prat. trib., 1987, p. 279.

CICALA, Imposte sui trasferimenti ed aree fabbricabili, in Boll. trib., 1989, p. 931.

D'AMATI, Le fattispecie soggettive nell'iva, in Boll. trib., 1982, p. 621.

DELLI SANTI - TERRANOVA, Compendio di urbanistica residenziale, Giuffrè, 1994.

DIGREGORIO NATOLI, Cessioni di terreni e altri beni, in Il fisco, 1987, p. 1268.

FANTOZZI, Diritto Tributario, Utet, 1991.

FANZINI, Il nuovo regime impositivo delle plusvalenze realizzate in seguito a cessioni di terreni fabbricabili ed ad espropri per opere pubbliche, in Boll. trib., 1992, p. 573.

FEDELE, Struttura dell'impresa e vicende dell'azienda nell'imposta sul valore aggiunto e nell'imposta di registro, in La struttura dell'impresa e l'imposizione fiscale, in Atti del Convegno di San Remo (21-23 marzo 1980), Padova, 1981.

FILIPPI, Riflessi delle recenti modifiche iva sulla nozione di esercizio di imprese e di esercizio di arti e professioni, in Dir. e prat. trib., 1980, p. 25.

FILIPPI, Le cessioni dei beni nell'imposta sul valore aggiunto, Cedam, Padova, 1984.

GAMBARDELLA, L'imprenditore edile occasionale, in Dir. e prat. trib., 1987, p. 1129.

GIUFFRÈ, Il regime delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Commentario alla l. n. 10/1977 con documentazione, legislazione, giurisprudenza e bibliografia, Napoli, 1979.

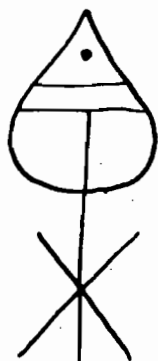
GUGLIUCCI, Indennità di espropriazione di area fabbricabile e imposta comunale sugli immobili, in Il fisco, 1993, p. 7230.

LEO-MONACCHI-SCHIAVO, Le imposte sui redditi, Giuffrè, 1993.

- LUPI, Le imposte sui redditi, sul valore aggiunto e sui trasferimenti, Giuffrè, 1991.
- MASI, Alcuni problemi di alternatività tra iva e registro, in Boll. trib., 1984, p. 1415.
- MAZZONI, Diritto urbanistico, Giuffrè, 1990.
- MENGOLI, Manuale di diritto urbanistico, Giuffrè, 1992.
- MICHELI, L'iva dalle direttive comunitarie al decreto delegato, in Riv. dir. fin., 1973, p. 431.
- MINERVINI, Il presupposto soggettivo dell'obbligazione iva, in Riv. dir. fin., 1973, p. 615.
- NAPOLITANO, Tassazione dei terreni edificabili, in Corr. trib., 1992, p. 698.
- PASSAMONTI, Cessioni di terreni agricoli: iva o imposta di registro?, in Boll. trib., 1980, p. 99.
- PASSAMONTI, Il regime tributario delle cessioni di terreni edificabili, in Boll. trib., 1985, p. 1394.
- REGGI, IVA, Pirola, 1984.
- RUSSO, Manuale di diritto tributario, Giuffrè, 1994.
- SANGIORGI, L'impresa edile occasionale nella disciplina dell'iva, in Rass. trib., 1986, p. 417.

b) giurisprudenza

- Cass. 29 aprile 1982 n. 2693, in Riv. dir. fin., 1983, p. 59.
- Cons. di Stato 29 ottobre 1971 n. 951.
- Comm. centr. 13 gennaio 1981 n. 81, in codice iva Ipsoa, sub. art. 4 n. 235.
- Comm. centr. 12 luglio 1983 n. 1961, in Giur. imp., 1983, p. 1005.
- Comm. centr. 15 luglio 1983 n. 4513, in codice iva Ipsoa, sub. art. 4 n. 297.
- Comm. centr. 12 dicembre 1985 n. 173, in Rass. trib., 1986, p. 412.
- Comm. centr. 7 giugno 1993, in Il fisco, 1993, p. 11877.
- Comm. centr. 15 settembre 1993 n. 2524, in Corr. trib., 1993, p. 2967.
- Comm. II grado di Milano 13 gennaio 1993.
- Comm. I grado di Milano 16 luglio 1988 n. 5392, in Boll. trib., 1989, p. 930.
- Comm. I grado di Ragusa 27 gennaio 1990 n. 70, in Corr. trib., 1990, p. 717.



## OCCHIO ALLA... GIURISPRUDENZA

### Intervista, giudizi e pareri sui casi "giudiziari" più scabrosi

D.: Mi scusi, sono un redattore di "FEDERNOTIZIE", posso rivolgerLe alcune domande?

R.: Certamente! Le offro la mia disponibilità, non per la rivista, un po' troppo radicale e per certi versi fomentatrice di disordini, ma soltanto per la grande stima che nutro per il Presidente di Federnotai.

D.: La ringrazio vivamente; volevo chiederLe se ha letto la sentenza del Tribunale di Torino del 15 dicembre 1993 - Estensore Navarro.

R.: Le dispiacerebbe richiamarmi alla memoria il caso sottoposto al giudizio dell'On. Tribunale?

D.: Ad un Notaio è stato contestato di aver ricevuto con atti a raccolta "verbali di mancata comparizione di parte", nei quali i soggetti comparsi (venditore un primo ed acquirente un secondo) dichiaravano di aver convocato per quel giorno ed ora nello studio del Notaio l'altra parte, precisando ulteriormente di aver predisposto la somma necessaria per il pagamento e di avere, in tale contesto, dato atto di tutto questo e fatto constare la dichiarazione che il contratto non poteva essere stipulato per mancanza dell'altra parte.

In tal modo, sosteneva l'accusa, il Notaio ha formato atti "per fini istruttori e processuali al di fuori dei casi espressamente previsti dalla legge violando l'art. 28 L. not."

R.: Certo, ho letto la sentenza.

D.: Vuole riassumerla nei suoi punti salienti per i nostri lettori?

R.: Il Tribunale di Torino, pronunciandosi su di un argomento delicato, molto dibattuto all'interno del Notariato, ha sostenuto che le **dichiarazioni inserite negli atti dal notaio rogante non costituiscono "nè disposizione testimoniale" in senso tecnico giuridico, nè "accertamento tecnico preventivo", nè ispezione giudiziale preventiva**, che sarebbero di competenza esclusiva dell'autorità giudiziaria ex art. 692 e segg. c.p.c.

Esse, sostiene il Tribunale, **costituiscono esclusivamente "versioni unilaterali e parziali" dei fatti esposti dalle future parti litiganti ovvero "anticipazioni del contenuto della difesa per una eventuale controversia civile" e come tali, liberamente apprezzabili dall'autorità giudiziaria.**

In sostanza si ritiene che, atti notarili come quelli sottoposti alla valutazione del Tribunale, hanno un contenuto assolutamente irrilevante, perchè contengono "semplici anticipazioni di giustificazioni e di atteggiamenti difensivi in previsione di un probabile e futuro processo civile".

D.: Mi scusi, qual è la sua personale opinione sull'argomento?

R.: Collocandomi nel solco della più sana tradizione ed aderendo alla posizione espressa sull'elaborato relativo alla "FUNZIONE" distribuito ai Notai italiani in concomitanza con il XXXIV Congresso Nazionale del Notariato, celebrato a Genova il settembre scorso, ritengo che il verbale di constatazione appartenerrebbe ad un **"genus che si incasellerebbe con difficoltà nella logica distributiva delle funzioni notarili.**

Il notaio ha come proprio compito istituzionale il recepimento di attività negoziale o il dare rilevanza giuridica ad un fatto; ritengo pertanto che i verbali di constatazione in generale, costringono il Notaio a valutare se i fatti accertati abbiano una valenza giuridica determinata, uscendo dall'alveo naturale dell'attività di sua competenza.

Voglio infine rilevare che i verbali di constatazione rappresentano un prodotto della fantasia dei patrocinatori legali, che gli attribuiscono una va-

**lenza che non possono avere".**

D.: Non le sembra che la sentenza del Tribunale di Torino possa aprire nuove prospettive e possa spingere il Notaio Italiano verso posizioni più vicine alla sensibilità ed ai bisogni di una società postindustriale come la nostra?

R.: Stigmatizzo con fermezza questa maniera semplicistica di analizzare i problemi. Il Notariato Italiano, sin dal Congresso di Cagliari del 1983, sta attuando una seria, attenta, anche se prudente riflessione sul proprio ruolo e sulla propria funzione.

Sono state costituite apposite commissioni, stiamo ascoltando tutti per evitare soluzioni che possono sconvolgere il tessuto sociale del nostro paese. In fondo, attraverso l'opera di un serio e solerte conservatore degli archivi notarili e il sacrificio di un coraggioso Notaio, che vorrei precisare si è offerto "volontario", siamo riusciti a conoscere sull'argomento, anche il punto di vista della magistratura.

D.: Ma oggi cosa state facendo?

R.: Stiamo ancora riflettendo! Promoveremo sicuramente altre pronunce della magistratura su tutto il territorio nazionale, ed attraverso istituti specializzati, realizzeremo frequenti sondaggi settoriali o su specifici argomenti per ottenere, un completo monitoraggio della complessa realtà italiana.

D.: Ritieni che questa fase istruttoria si concluderà presto?

R.: Non sono in possesso di alcuna sfera di cristallo!

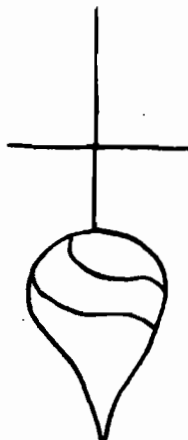
Siamo impegnati su tantissimi fronti: dobbiamo ricevere i cinesi, volare in Africa, parlare con i Russi che ci tempestano di fax, ascoltare i polacchi, andare di corsa sull' "osservatorio" per vedere cosa sta succedendo con l'applicazione del codice deontologico, seguire la finanziaria, le regole del governo, mi scusi, "il governo delle regole", le privatizzazioni, il condono edilizio...

D.: e allora?

R.: appena avremo un momento di respiro ci occuperemo del problema "ordinamento".

Comunque mi consenta di esporle con sincerità e franchezza il mio pensiero su questo delicatissimo argomento: "questa notte ho fatto un sogno...!!"

Benedetto Antonio Elia





# le interviste del lunedì

(a cura di Roberto Dini)

Tribunale di Milano  
Art. 2328  
**Oggetto - Collocamento del personale?**

Tribunale di Milano  
Art. 2328  
**Attività Finanziaria Strumentale**

L'attività finanziaria strumentale, compresa l'assunzione di partecipazioni, va qualificata come non rivolta al pubblico.

Tribunale di Milano  
Art. 2328  
**Attività propria della persona fisica espletata dalla persona giuridica**

"La società ha per oggetto la prestazione di servizi di pulizia e manutenzione per abitazioni, uffici...".

-----  
Sospensione.  
Come può una società a responsabilità limitata prestare servizi che sembrano presupporre un rapporto di lavoro proprio della persona fisica?

Tribunale di Milano  
Art. 2328  
**Società di servizi per l'assistenza sindacale**

"La società ha per oggetto l'approntamento, la fornitura e l'organizzazione delle strutture necessarie, affinché le persone autorizzate possano fare assistenza di tipo sindacale presso enti, associazioni e uffici del Ministero del lavoro".

-----  
Sospensione.  
Di certo, il giudice non è lo stesso che ebbe ad omologare la società di servizi "Tremonti Associati S.r.l.", che, come apprendiamo dai giornali (La voce, 5 novembre 1994), ha costituito la società "Studio Tremonti International Société Anonyme".  
In Lussemburgo, naturalmente, considerato che l'uso del termine "Studio" nella denominazione sociale in Italia è vietato.

Tribunale di Milano  
Art. 2328  
**Scopo cooperativistico o associativo?**

"La cooperativa si propone di promuovere e favorire lo sviluppo di attività sociali, culturali, mutualistiche e ricreative nel Comune di... per migliorare le condizioni di vita dell'uomo nell'ambiente in cui vive per ricondurlo in una propria dimensione umana e cristiana...".

-----  
Sospensione.

Art. 2328

**Scopo cooperativistico o artigianale?**

"La cooperativa ha per oggetto la prestazione di servizi fotografici...".

-----  
Fotografici? Sospensione.

Tribunale di Milano

Art. 2328

**Scopo assistenziale e di babysitteraggio**

"La cooperativa ha per oggetto la prestazione di servizi di facchinaggio, gestione mense e... babysitteraggio.

Per raggiungere i propri scopi sociali, la cooperativa potrà gestire comunità a favore di soggetti a qualsiasi titolo emarginati, in difficoltà o devianti, attuandone, tramite la propria attività lavorativa, il recupero e l'integrazione sociale".

-----  
Sospensione.

Fermi i dubbi sulla possibilità di conseguire il recupero dei soggetti devianti tramite il babysitteraggio, se si tratta di cooperativa sociale, manca l'esclusività dello scopo, se siamo nel campo del volontariato, la forma cooperativistica (dato lo scopo di lucro) è incompatibile.

Tribunale di Milano

Art. 2328

**Raccolta del risparmio**

La previsione che la società possa richiedere finanziamenti ai soci infruttiferi si pone, sì come espressa, in contrasto con i principi della legge bancaria, che inibiscono la raccolta del risparmio a soggetti diversi dalle banche.

Occorre richiamare la delibera del 3 marzo 1994 del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio o, meglio, ancor più semplicemente, precisare che la società può richiedere finanziamenti con obbligo di rimborso "nei limiti di legge".

Tribunale di Milano

Art. 2328

**Oggetto - Genericità**

E' generica la previsione che la società abbia per oggetto l'importazione e l'esportazione di qualunque tipo di prodotto dall'Europa al Giappone ed i relativi servizi.

Tribunale di Milano  
Art. 2328

**Sede - Indirizzo**

La sede deve comprendere anche l'indirizzo, che deve essere riportato nello Statuto, non potendo i soci fondatori limitarsi a dire in atto costitutivo che "l'attuale indirizzo" è in una tal via.

Tribunale di Milano  
Art. 2423

**Esercizio sociale - durata ultrannuale**

E' inammissibile che la durata dell'esercizio sociale si protragga oltre i dodici mesi dalla data di costituzione della società.

-----  
Si tratta di orientamento isolato in contrasto con la costante giurisprudenza onoraria del Tribunale di Milano a parer del quale l'annualità dell'esercizio sociale, in sede costitutiva, va calcolata avendo riguardo più alla data dell'iscrizione che a quella di costituzione.

Tribunale di Milano  
Art. 2436; 738 c.p.c.

**Controllo del giudice in sede di omologa**

Constato che si richiede con sempre maggior frequenza l'esibizione del precedente statuto, per individuare eventuali modifiche carenti della previa relativa deliberazione.

Tribunale di Milano  
Art. 2328

**Divisioni operative**

"La società potrà avvalersi anche delle seguenti divisioni, riguardanti le seguenti branche di attività...".

-----  
Divisioni? Sospensione.

Tribunale di Milano  
Art. 2439

**Aumento del capitale sociale - termine - determinazione**

Il termine per l'esecuzione dell'aumento del capitale non può essere rimesso al Consiglio di Amministrazione, ma deve risultare dalla delibera.

Tribunale di Milano  
Art. 2446

**Perdite - situazione patrimoniale**

Sospeso un atto recante copertura perdite, privo di riferimenti ad una situazione patrimoniale, il delegato ad apportare le eventuali modifiche ha tra-

smesso al giudice una situazione redatta dall'organo di amministrazione.  
Conferma della sospensione.

La richiesta situazione patrimoniale aggiornata va approvata almeno dalla assemblea ordinaria: si tratta di informazione necessaria nell'interesse dei soci.

Tribunale di Milano

Art. 2448

**Scioglimento - liquidazione - inderogabilità**

E' stata sospesa la delibera con cui la società viene dichiarata estinta, senza liquidazione, con approvazione contestuale di un bilancio finale di liquidazione, che presenta sia in attivo che in passivo un saldo pari a lire italiane zero.

Tribunale di Milano

Art. 2448, 2445

**Scioglimento e riduzione di capitale per esuberanza**

E' incompatibile col sistema normativo e, d'altra parte, incongruo per mancata motivazione l'atto con cui, sciogliendosi la società, se ne riduca il capitale per esuberanza.

-----  
Sospensione.

Tribunale di Trieste, 19.12.1993

**Società per azioni - diritto di prelazione - determinazione del prezzo da parte di arbitratore in caso di disaccordo: nullità**

E' nulla la clausola statutaria introdotta dall'assemblea con delibera presa a maggioranza che sottoponga, in caso di disaccordo tra le parti, la determinazione del prezzo delle azioni ad un Collegio di arbitratori, in quanto trattasi di clausola destinata ad influire non già sulla gestione della società, ma sulle posizioni personali dei soci.

La clausola, peraltro, è nulla anche nel caso che la delibera che la introduce nello statuto sia presa all'unanimità "atteso che la prelazione impropria, non consentendo all'alienante di disporre delle proprie azioni alle condizioni ritenute da lui opportune, deve ritenersi soggetta ai limiti di validità di cui all'art. 1379 c.c. e quindi deve essere contenuta entro convenienti limiti di tempo e deve rispondere ad un interesse delle parti, limiti comunque non ricorrenti in base al tenore di siffatta clausola".

Tribunale di Milano, 1/6/1994

Il socio di società per azioni non è legittimato ad interporre reclamo in Corte d'Appello contro decreto di omologa di delibere di assemblea straordinaria, anche se intervenuto nel procedimento di primo grado.

L'aver depositato memorie nella cancelleria del Tribunale competente all'omologazione non equivale ad aver assunto una formale veste di parte nel procedimento volontario.

# attività sindacali

## SINTESI DEL VERBALE DELLA RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI DELEGATI DEL 19 NOVEMBRE 1994

Il giorno 19 novembre 1994, alle ore 10, presso il Consiglio Notarile di Firenze, in via dei Renai n. 23, si è riunita l'assemblea dei delegati della Federazione Italiana delle Associazioni Sindacali Notarili - Federnotai.  
Presiede: Luciano Amato - Segretario: Egidio Lorenzi.

In apertura interviene il presidente del Consiglio Notarile di Firenze Gunnella il quale saluta gli intervenuti ed augura a tutti buon lavoro.

Il Presidente Amato svolge quindi un'ampia relazione relativamente agli "echi" del Congresso Nazionale di Genova, rifacendosi anche alla propria recente lettera in proposito inviata a tutti i presidenti e segretari delle associazioni aderenti e ricordandone i contenuti (mancata presenza incisiva da parte della Federazione, carenza di coordinamento, pochi contatti e scambi di idee fra i delegati presenti al Congresso etc.). Il presidente inoltre segnala la necessità di insistere anche con il Consiglio Nazionale per poter arrivare ad una revisione del regolamento dei Congressi e legge al proposito una ipotesi di delibera predisposta da di Transo.

A questo punto viene aperta la discussione, nella quale, intervengono quasi tutti i delegati presenti.

Viene data la parola al collega Rogantini Picco, membro del Consiglio di Amministrazione della Cassa Nazionale del Notariato, il quale informa dettagliatamente i presenti su tutti gli argomenti ed i particolari legati all'avvenuta costituzione della Cassa in forma di Associazione. Alcuni delegati chiedono ulteriori particolari e notizie ed a tutti Rogantini Picco risponde esaurientemente.

In chiusura il presidente lo ringrazia vivamente per il suo intervento e la sua disponibilità.

A questo punto l'associazione Lazio chiede di anteporre la discussione del secondo argomento all'ordine del giorno: "Riorganizzazione interna della Federazione".

Aderendo alla richiesta il presidente svolge una breve relazione sullo stato dei rapporti fra la Giunta e le associazioni aderenti lamentando una scarsa quantità di notizie e di collaborazioni in arrivo e segnalando le iniziative che la Giunta stessa intenderebbe intraprendere.

Tutto deve partire, secondo il presidente, da un grosso impegno riorganizzativo di tutte le associazioni con un importante lavoro di ricerca di nuove adesioni.

Illustra quindi la proposta di delibera relativa a questi aspetti, ma anche al nuovo metodo di contribuzione che, a parere della Giunta, è un "punto di partenza" per il rilancio della Federazione e per il suo auspicato "salto di qualità".

Anche il segretario svolge una breve relazione per illustrare in particolare il nuovo metodo di contribuzione e le cifre che da esso scaturiscono.

Viene data la parola ai delegati e molti dei presenti intervengono anche per illustrare le iniziative o le difficoltà delle proprie rispettive associazioni regionali.

Viene quindi messa ai voti la delibera seguente che è approvata dall'assemblea a larga maggioranza, con 2 soli astenuti:

"L'assemblea dei delegati della Federazione Italiana delle Associazioni Sindacali Notarili - Federnotai, riunita a Firenze il 19 novembre 1994

- udite le relazioni svolte dal presidente e dal segretario;
- richiamata la propria delibera sull'argomento, assunta alla Cascina Bergamina il 23 luglio 1994;
- richiamati gli impegni programmatici della Giunta Esecutiva eletta il 14 maggio 1994, anche di recente riaffermati nel corso della cerimonia di apertura del 34° Congresso Nazionale di Genova, tra i quali assume un particolare rilievo sia l'ampliamento del numero degli iscritti, sia l'aumento delle entrate dell'associazione;
- riconfermata l'ormai indifferibile necessità, anche attraverso tali strumenti, di far compiere alla Federazione l'auspicato "salto di qualità";
- considerato che le accresciute esigenze finanziarie dell'associazione sono pienamente giustificate dall'aumento delle incombenze ad essa affidate (partecipazioni a riunioni e convegni di categoria; più frequenti rapporti con gli organi istituzionali; necessità di una sede operativa in Roma; opportunità del potenziamento del periodico "Federnotizie" ed in generale dello scambio di informazioni tra la Giunta Esecutiva e le associazioni regionali; ampliamento dei compiti delle commissioni e necessità di contribuire finanziariamente all'attività delle stesse);
- considerato altresì che le associazioni aderenti - nella loro ampia autonomia decisionale - potranno far fronte al maggiore importo del contributo associativo alla Federazione mediante un aumento della quota di iscrizione annua del singolo associato, da giustificare con l'aumento dei costi di stampa e distribuzione di "Federnotizie" e con l'ampliamento dei diversi servizi che la Federazione presta a favore degli associati;
- presi in esame tutti i suggerimenti, i rilievi e le considerazioni svolte dai delegati presenti;

delibera

1. di approvare (in via sperimentale per il 1995, e con la possibilità di ricorrere ad un diverso sistema, qualora quello approvato non dovesse conseguire gli auspicati risultati) un contributo straordinario, in sostituzione di quello ordinario, e di prevedere conseguentemente l'impegno da parte di ciascuna associazione aderente di versare alla Federazione un contributo onnicomprensivo di lire 100.000 (centomila) per ciascuno dei propri iscritti;
2. di prevedere che il versamento avvenga in due rate, da versare rispettivamente entro il 30 aprile (contestualmente alla comunicazione al segretario della Federazione del numero presuntivo dei propri iscritti) ed entro il 31 ottobre (contestualmente alla comunicazione del numero definitivo degli iscritti e dei loro nominativi ed indirizzi);
3. di invitare la Giunta Esecutiva a svolgere ogni attività ritenuta utile al fine di far conoscere alle singole associazioni aderenti le iniziative delle altre associazioni di cui fosse venuta a conoscenza, promuovendo accordi tra associazioni limitrofe miranti allo scambio di conoscenze e di supporti logistici;
4. di invitare inoltre le associazioni aderenti a farsi promotrici di una campagna associativa tra tutti i notai iscritti a ruolo nella propria regione, valutando l'opportunità di farla coincidere - d'intesa con i diversi Consigli distrettuali - con le assemblee collegiali di fine febbraio 1995 (che vedranno un numero prevedibilmente molto alto di partecipanti a causa della concomitanza con l'elezione dei componenti di Consiglio e Cassa Nazionale, oltre che dell'Assemblea dei rappresentanti dell'Ente Associativo Cassa);
5. di invitare inoltre le associazioni aderenti a comunicare alla Giunta Esecutiva modalità della campagna e suoi risultati entro il 15 marzo 1995, in modo che l'argomento possa formare oggetto di dibattito durante l'assemblea dei delegati della fine del predetto mese".

Dopo la sospensione per la colazione, Lorenzi informa brevemente i presenti sulle novità e le iniziative intraprese finora in materia di convenzione con le software houses.

Al proposito Todeschini e Bidello informano di iniziative intraprese nel Tri-veneto in materia di "consulenza informatica".

La Giunta auspica un approfondimento di queste tematiche per poter eventualmente far proprie queste iniziative che potrebbero essere di integrazione rispetto a quanto finora fatto in materia di rapporti "informatici".

Amato riferisce quindi brevemente delle novità in materia di assicurazioni, comunicando che la relativa Commissione si è oggi riunita sia per affrontare l'esame della polizza R.C. professionale, allo scopo di apportarvi, se del caso, alcuni miglioramenti nella parte normativa, sia per esaminare una prima statistica dei sinistri denunciati nel 1994, come predisposta dal broker. Si apre quindi la discussione relativamente al tema del "Congresso-convegno" della Federazione.

Viene letta al proposito una ipotesi di delibera, intorno alla quale si apre una vasta discussione con l'intervento di numerosi delegati presenti ed in conclusione viene posta in votazione la delibera seguente, che è approvata dall'assemblea a larga maggioranza, con 3 voti contrari e 2 astenuti:

"L'assemblea dei delegati della Federazione Italiana delle Associazioni Sindacali Notarili - Federnotai, riunita a Firenze il 19 novembre 1994

- udita la relazione del presidente al riguardo;
- richiamate le proprie determinazioni, assunte alla Cascina Bergamina il 23 luglio 1994, e l'approfondimento svolto a Genova il 28 settembre 1994;
- considerata l'opportunità di indire nel 1995 un primo congresso dell'associazione, in aggiunta alle periodiche assemblee dei delegati;
- valutata tuttavia la necessità di predisporre con la necessaria cura ogni aspetto organizzativo;

delibera

1. di indire per il 1995 il primo congresso degli iscritti all'associazione, demandando alla Giunta Esecutiva la scelta definitiva della sede e della data, comunque in un periodo compreso tra il 1° febbraio ed il 30 giugno;
2. di dare ampio incarico alla Giunta Esecutiva di approfondire - se del caso anche con l'ausilio di un consulente esterno alla Federazione, esperto di problemi di comunicazione - tutte le modalità organizzative, nel possibile rispetto delle seguenti "linee-guida":
  - a) il congresso avrà luogo preferibilmente:
    - in Roma (o comunque in altra città d'Italia che consenta un agevole collegamento aereo, ferroviario e viabilistico con le Regioni dalle quali è prevedibile un maggior afflusso di congressisti, oltre ad una adeguata reperibilità di spazi congressuali ed alberghieri);
    - in un mese diverso da quelli nei quali si tiene normalmente la periodica assemblea dei delegati; qualora ciò non fosse possibile, l'assemblea avrà luogo, con ordine del giorno ridotto, subito dopo la chiusura del congresso, anche al fine di una prima valutazione dell'esito del medesimo;
  - b) il congresso avrà lo scopo di approfondire la conoscenza degli associati tra loro e di perseguire un ampio scambio di opinioni sulle attività svolte dall'associazione, onde individuare una comune linea di intervento; il congresso avrà pertanto connotazione "politica" e sarà aperto il più possibile alla partecipazione della base. A tal fine, esso dovrà essere adeguatamente preparato e "supportato" dalle associazioni regionali, che assicureranno una propria "presenza minima", consistente nella partecipazione di almeno il 10% dei propri iscritti alla data del 31 dicembre 1994;
  - c) al fine di evitare il disperdersi della discussione su temi troppo distanti tra loro, sarà trattato uno specifico tema congressuale che verterà, di massima, sull'esame (che sarà stato preventivamente effettuato da ciascuna delle associazioni aderenti) e sull'approvazione di una o più mozioni, eventualmente accompagnate da un articolato, sulle parti del progetto di riforma dell'ordinamento per le quali il C.N.N. ha recentemente richiesto alla categoria ogni opportuno approfondimento;
  - d) al fine del massimo possibile contenimento dei costi, il congresso avrà luogo in giornata di sabato e si esaurirà nel corso della stessa giornata, con un eventuale prolungamento alla mattinata della domenica successiva e, di massima, senza manifestazioni di contorno;



e) la data ed il luogo di svolgimento, nonchè il tema o i temi in discussione, dovranno essere comunicati a tutti gli iscritti con il massimo anticipo possibile, in ogni caso non inferiore a due mesi, sia per il tramite delle associazioni regionali, sia mediante pubblicazione sul periodico "Federnotizie", sia negli altri modi eventualmente ritenuti più opportuni".

Condò a questo punto riferisce dettagliatamente sul lavoro finora svolto dalla Commissione deontologia che ha tenuto una riunione d'aggiornamento oggi stesso.

Infine viene posta ai voti la seguente delibera, che viene approvata dall'assemblea all'unanimità:

"L'assemblea dei delegati della Federazione Italiana delle Associazioni Sindacali Notarili - Federnotai, riunita a Firenze il 19 novembre 1994

- considerato l'esito del 34° Congresso Nazionale del Notariato, svoltosi a Genova dal 29 settembre al 2 ottobre 1994;

- giudicati non del tutto soddisfacenti i risultati dei lavori delle Commissioni, conclusisi con l'approvazione da parte dell'Assemblea plenaria di pochi voti, molti dei quali di modesto rilievo, e con la bocciatura di molti ordini del giorno, alcuni dei quali ritirati dalle stesse Commissioni proponenti;

- tenuto conto dell'esigenza di conservare ed accentuare la funzione del Congresso Nazionale come essenziale momento di dibattito e di democrazia interna per la categoria, al di là della rilevanza "esterna" e delle manifestazioni di contorno;

- considerato altresì che l'attuale meccanismo congressuale risulta poco funzionale rispetto al conseguimento dei risultati che i partecipanti si attendono dalla loro assise annuale;

delibera

di dare incarico alla Giunta Esecutiva perchè approfondisca e promuova ogni opportuna iniziativa ed ogni utile contatto con il C.N.N. al fine di giungere alla modifica dell'attuale Regolamento dei Congressi, approvato a Palermo nel 1991, od all'approvazione di un nuovo Regolamento che si ispiri di massima ai seguenti principi:

a) nomina dei membri delle Commissioni (o di parte di essi) con ampio anticipo rispetto all'inizio del Congresso, da effettuarsi possibilmente dai consiglieri nazionali di zona di concerto con i presidenti delle associazioni sindacali notarili rispettive;

b) determinazione preventiva degli argomenti da sottoporre al dibattito delle commissioni (salva la facoltà per queste ultime di allargare la discussione ad ulteriori argomenti ritenuti degni di esame), con obbligatoria comunicazione da parte del Comitato Ordinatore ai commissari designati ed a tutti i notai iscritti al Congresso, entro i trenta giorni antecedenti il suo inizio, degli argomenti stessi e dell'eventuale materiale informativo, di modo che sia garantita la massima possibile preparazione sugli argomenti che verranno discussi;

c) necessità di garantire alle commissioni un "tempo minimo" da dedicare alla discussione dei temi congressuali, onde consentire un loro adeguato approfondimento;

d) espresso riconoscimento del valore di indirizzo politico delle delibere dell'Assemblea plenaria, con previsione che i lavori e le delibere del Convegno Nazionale, negli anni in cui non possa tenersi il Congresso Nazionale, debbano avere eguale rigore e medesimo valore".

La riunione si chiude alle ore 16,30.

Il Segretario  
(Egidio Lorenzi)

Il Presidente  
(Luciano Amato)

B. Lorenzi

**COSTITUITE LE COMMISSIONI TECNICHE PREVISTE  
DALLA CONVENZIONE FEDERNOTAI - SOCIETÀ DI SOFTWARE**

Sono state costituite le commissioni tecniche previste dalla convenzione firmata da Federnotai con tutte le principali case produttrici del software notarile (pubblicata integralmente sull'ultimo numero di FederNotizie).

A norma della convenzione stessa le commissioni sono composte ciascuna da sei membri, tre di parte notarile (dei quali almeno due utenti della società) e tre di parte societaria.

Il segretario di Federnotai, Egidio Lorenzi, è stato inserito in tutte le commissioni per costituire elemento di coordinamento e cercare di ottenere uniformità di intenti.

I commissari di parte notarile hanno già tenuto una riunione congiunta nella quale si sono ipotizzate le linee di comportamento e si è immaginato un programma di lavoro.

Si terranno prossimamente le riunioni delle singole commissioni al completo per una prima presa di contatto e messa a punto del lavoro da svolgere.

Per la migliore realizzazione del lavoro demandato alle commissioni tecniche è molto importante l'acquisizione di notizie, di dati, di suggerimenti da parte dei colleghi.

Invitiamo pertanto chiunque abbia da fare segnalazioni di qualsiasi tipo (rilievi, proteste, ma anche suggerimenti di revisione dei programmi, o dei contratti, o quant'altro ritenuto utile) ad inviare un fax ad uno dei componenti di parte notarile della competente commissione tecnica.

In questa prima fase di organizzazione del lavoro, non dobbiamo aspettarci miracoli dalle commissioni, ma il lavoro risulterà tanto più valido ed otterrà tanti più risultati, quanto maggiore sarà la collaborazione di tutti.

Pubblichiamo a seguire, la composizione delle commissioni:

**A) GENERALE SISTEMI - S.R.L. - PADOVA**

commissari di parte notarile:

=Dott. EGIDIO LORENZI, Via Passione n.4 - 20122 MILANO - Tel. 02/ 76022121 - Fax 02/ 76005817

=Dott. ALBERTO VLADIMIRO CAPASSO, Via E. Quirino Visconti n.8 - 00193 ROMA - Tel. 06/ 3213641 - Fax 06/ 3210791

=Dott. LUIGI POLLI, Via Zagabria n.59 - 09100 CAGLIARI - Tel. 070/ 498096 - Fax 070/ 498148

commissari di parte societaria:

=Ing. ALFONSO CORTESE, Piazzale delle Medaglie d'Oro n.8/9 - 00136 ROMA - Tel. 06 /35420844

=FABIO MAVARACCHIO, Via Tommaseo n.90 - 35131 PADOVA - Tel. 049/ 661288

=MARCELLO STIPA, P.le Medaglie d'Oro n. 8/9, 00136 ROMA, Tel. 06/35420844

**B) INFORMATION TECHNOLOGY - S.R.L. - PORDENONE**

commissari di parte notarile:

=Dott. EGIDIO LORENZI, Via Passione n.4 - 20122 MILANO - Tel. 02/ 76022121 - Fax 02/ 76005817

=Dott. ALBERTO MAGNANI, Contrada della Rosa n.48 - 44100 FERRARA - Tel. 0532/ 209422 - Fax 0532/ 207601

=Dott. MASSIMO TOFONI, Foro Buonaparte n.42 - 20121 MILANO - Tel. 02/ 86463311 - Fax 02/ 86464095

commissari di parte societaria:

=Dott. DANILO BALBINOT, Via Oberdan n.2 - 33170 PORDENONE - Tel. 0434/ 27066 - Fax 0434/ 520372

=Dott. GIOVANNI GIOIA, Piazza Giovine Italia n.5 - 20123 MILANO - Tel. 02/ 4986150 - Fax 02/ 460287

=Ing. UMBERTO GUERRA, Piazza Giovine Italia n.5 - 20123 MILANO - Tel. 02/ 4986150 - Fax 02/ 460287

**C) OA SISTEMI - S.R.L. - GIOIA DEL COLLE**

**commissari di parte notarile:**

=Dott. EGIDIO LORENZI, Via Passione n.4 - 20122 MILANO - Tel. 02/ 76022121 - Fax 02/ 76005817

=Dott. GIULIO GRILLI, Via SS. Giacomo e Filippo n.31 - 16122 GENOVA - Tel. 010/ 8393810 - Fax 010/ 889783

=Dott. PAOLO SETTI, Via Vigoni n.3 - 20122 MILANO - Tel. 02/ 58309773 - Fax 02/ 58309722

**commissari di parte societaria:**

=MICHELE DI DONNA, Via per Santeramo n.15 - 70023 GIOIA DEL COLLE - Tel. 080/ 9982828 - Fax 080/ 9982820

=SEBASTIANO MAZZARISI, Via per Santeramo n.15 - 70023 GIOIA DEL COLLE - Tel. 080/ 9982828 - Fax 080/ 9982820

=GIUSEPPE REDAVID, Via per Santeramo n.15 - 70023 GIOIA DEL COLLE - Tel. 080/ 9982828 - Fax 080/ 9982820

**D) SAPES - S.R.L. - ROMA**

**commissari di parte notarile:**

=Dott. EGIDIO LORENZI, Via Passione n.4 - 20122 MILANO - Tel. 02/ 76022121 - Fax 02/ 76005817

=Dott. CARLO PENNAZZI CATALANI, Via Merulana n.264 - 00185 ROMA - Tel. 06/ 4814581 - Fax 06/ 4828176

=Dott. RAFFAELE FATUZZO, Corso Roma n.63 - 95042 GRAMMICHELE - Tel. 0933/ 946575 - Fax 0933/ 940955

**commissari di parte societaria:**

=Ing. ALFONSO CORTESE, Piazzale delle Medaglie d'Oro n.8/9 - 00136 ROMA - Tel. 06 /35420844

=GIUSEPPE SCATEGNI, Piazzale delle Medaglie d'Oro n.8/9 - 00136 ROMA - Tel. 06 /35420844

=Dott. PIERGIORGIO FABBRINI, Piazzale delle Medaglie d'Oro n.8/9 - 00136 ROMA - Tel. 06 /35420844

**E) SOCIETA' ITALIANA SOFTWARE - S.A.S. - TOLENTINO**

**commissari di parte notarile:**

=Dott. EGIDIO LORENZI, Via Passione n.4 - 20122 MILANO - Tel. 02/ 76022121 - Fax 02/ 76005817

=Dott. GIORGIO FORNI, Via Farini n.2 - 40124 BOLOGNA - Tel. 051/ 238255 - Fax 051/ 263396

=Dott. CESARE NATALI, Via Testoni n.12 - 40123 BOLOGNA - Tel. 051/ 231347 - Fax 051/ 226120

**commissari di parte societaria:**

=LODOVICO MABINI, Via Lambro n.25 - 20050 LESMO - Tel. 039/ 6065264 - Fax 039/ 6065394

=FRANCESCO TAMBA, Via Farini n.4 - 40124 BOLOGNA - Tel. 051/ 237773 - Fax 051/ 227748

=FABIO MAZZOCCHETTI, Viale Vittorio Veneto n.64 - 62029 TOLENTINO - Tel. 0733/ 960058 - Fax 0733/ 969900

**F) T S O - S.R.L. - MILANO**

**commissari di parte notarile:**

=Dott. EGIDIO LORENZI, via Passione n. 4 - 20122 - MILANO - Tel. 02/76022121 - Fax 02/76005817

=Dott. CARLO PEDRAGLIO, via Cairoli n. 11 - 22100 COMO - Tel. 031/265356 - Fax 031/301945

=Dott. MARCELLO PANE, Corso Matteotti n. 38 - 60035 JESI - Tel. 0731/208318 - Fax 0731/208319

**commissari di parte societaria:**

= LUCIANO LUCIANI, viale Aretusa n. 29/2 - 20147 MILANO - Tel. 02/4046546 - Fax 02/48203164

= CLAUDIO STIGNANI, viale Aretusa n. 29/2 - 20147 MILANO - Tel. 02/4046546 - Fax 02/48203164

= LAURO CHIEREGATO, viale Aretusa n. 29/2 - 20147 MILANO - Tel. 02/4046546 - Fax 02/48203164

# corrispondenza

Milano, 28 ottobre 1994

Spett.le  
Direzione Centrale  
Banca Commerciale Italiana  
Piazza della Scala n. 6  
20121 Milano

Alcuni giorni orsono e precisamente il 18 ottobre scorso, mi sono recato presso la Vostra filiale di Milano Greco Turro, al fine di procedere all'apertura di una cassetta di sicurezza, intestata a persona defunta, per inventariarne l'eventuale contenuto.

Erano, oltre a me, presenti uno dei diretti interessati e l'esperto stimatore.

Dopo una considerevole attesa, siamo scesi al caveau, dove, presa in consegna la cassetta, siamo stati fatti accomodare, per dir così, in uno di quei camerini che normalmente sono a disposizione dei clienti all'interno dei caveaux o nelle immediate adiacenze. Peraltro in tale andito (definarlo locale è troppo pomposo) non esisteva alcuna sedia, sulla quale il sottoscritto potesse assidersi per redigere il verbale di inventario, che, dal contenuto della cassetta si poteva presagire di non breve durata (è infatti terminato dopo oltre due ore).

Ad una prima preghiera di procurare due sedie o sgabelli per lo stimatore e per il notaio, una gentile signora ci ha risposto che le sedie erano contate per il personale e comunque anche il giorno prima un altro collega aveva fatto il suo dovere senza lamentarsi e che in ogni caso non era sua responsabilità.

Ho provato ad iniziare la verbalizzazione, ma vi assicuro che, stando piegato sulla esigua superficie di una mensola a bassa altezza, scrivere un atto pubblico, che dovrebbe avere caratteristiche di facile leggibilità ed accettabile calligrafia (art. 53 Legge Notarile) è compito arduo, comunque superiore alle mie capacità; forse avrei potuto inginocchiarmi per evitare dolori lombo-sacrali che la mia non più verdissima età avrebbe sicuramente provocato. Purtroppo avevo dimenticato di portarmi almeno un cuscino e le mie rotule, anch'esse annose, non avrebbero tratto giovamento dalla situazione.

Ho quindi nuovamente provveduto a richiedere la cortesia di potere svolgere il mio lavoro stando seduto: un funzionario ha avuto la bontà di insegnarmi che per dare le sedie a noi avrebbe dovuto far lavorare in piedi altre persone e che in ogni caso "il caveau non è un salotto"; immagino che solo un encomiabile senso di modestia gli abbia impedito di farmi conoscere le sue generalità, che pure gli avevo espressamente domandato, naturalmente al fine di poterlo pubblicamente ringraziare per le informazioni fornitemi.

Comunque, devo dire che il suddetto non è stato insensibile alla mia richiesta e mi ha poi fornito una seggiolina sufficiente alla bisogna; e con tali potenti mezzi messi a disposizione ho potuto completare il mio lavoro.

Commentavo poi l'accaduto con il perito (Rag. Stefania Cavalli), che certo può vantare una conoscenza migliore della mia dei caveaux bancari milanesi e limitrofi, e ci siamo trovati d'accordo nel giudicare assolutamente eccezionali non solo la solerzia e la cortesia del personale nel quale abbiamo avuto la sorte di imbatterci, ma anche la sagacia amministrativa e la "risparmio-

sità" della COMIT che rifugge dalle spese inutili e, da brava società quotata, fa così gli interessi sia dei suoi soci, che dei correntisti.

E, poichè ho la ventura di rivestire sia l'una che l'altra qualità, non posso non rallegrarmene.

Peraltro, poichè potrebbe capitarmi di essere chiamato a verbalizzare presso di Voi l'apertura di altre cassette e non vorrei che per mia colpa qualche impiegato dovesse trovarsi senza posto... a sedere, vi autorizzo a prelevare da uno dei conti a me intestati presso la Vostra Agenzia 19 di Milano la somma di lire 38.000=, sufficiente, in base alle mie informazioni (catalogo IKEA 1995, pag. 261, art. 18, Prezzo unitario L. 19.000=), a risolvere il problema in modo dignitoso e soddisfacente.

Vi prego di non applicare alcuna targhetta tipo: "dono di..." di sapore chieastico: sarà bastevole ricompensa la consapevolezza di aver reso più comodo il lavoro mio e dei colleghi del Distretto.

Con i miei più cordiali saluti.

Carlo Cafiero

.Q.

-----  
Questo numero è stato consegnato per la stampa il 21.12.1994  
-----

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 alle 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;

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; Benedetto Antonio Elia, Milano, Corso Vittorio Emanuele n. 37, Tel. 02/76001290, Fax. 02/781079; Luciano Guarnieri, Milano, piazza Giovine Italia n. 5, tel. 02/4987750; Fax 02/4390795; 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; Massimo Tofoni, Milano, Foro Buonaparte n. 42, Tel. 02/86463311, Fax 02/86464095; Franco Treccani, Brescia, C.so Martiri della Libertà n. 25, Tel. 030/3753373, Fax 030/3755072; redattori.

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

H

I segni di corredo sono i "Signa" dei mittenti del carteggio milanese della fine del '300 in Archivio Datini di Prato, tratti da "Milano Fine Trecento" di Luciana Frangioni, edito dalla OpusLibri, 1994