
FederNotizie

ORGANO DELLA FEDERAZIONE NAZIONALE DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI NOTARILI

spedizione in abbonamento postale 50% - Milano

anno VIII n. 2 - marzo 1995

sommario

- "Lettera aperta al Presidente Federnotai", di A. Marzocchi, pag. 54
- "Risposta ad Alessandro Marzocchi (ed altre positive novità)", di L. Amato, pag. 59
- "Ancora sui divieti di alienazione (in tema di edilizia convenzionata e agevolata)", di B.A. Elia e D. de Stefano, pag. 63
- "Condizione di reciprocità e acquisto dell'abitazione principale per i cittadini stranieri residenti in Italia", di A. Roveda, pag. 70
- "Il nuovo condono edilizio D.L. n. 649 del 25 novembre 1994 e art. 39 della legge n. 724 del 1994", di G. De Matteis, pag. 73
- "L'osservatore osservato", di G.F. Condò, pag. 83
- "Associazione Sindacale: perchè", di G. Di Cave, pag. 85
- "La finestra sul cortile", di F. Cavallone, pag. 87; nella stessa rubrica: "Le deliziose di Maradona", di L. Vacca, pag. 91
- "Occhio alla... giurisprudenza - Intervista ai confini della realtà", di B.A. Elia, pag. 93
- "Utili da sapere", a cura di F. Treccani, pag. 95
- "Attività Sindacali", col verbale della riunione dell'assemblea dei delegati del 28 gennaio 1995 a Roma, a cura di E. Lorenzi e con una comunicazione di L.F. Rizzo sulla polizza di responsabilità civile professionale del notaio, pag. 106
- "Cronache Sindacali", con contributi di A. Piccinetti, sull'incontro Federnotai di Jesi, pag. 111 e di E. Lorenzi, sull'incontro Federnotai di Torino, pag. 111

LETTERA APERTA AL PRESIDENTE FEDERNOTAI

Caro Presidente Amato,

ho letto con interesse il tuo intervento al Congresso di Genova (CNN Attività, settembre-ottobre 94).

Pur riconoscendomi in quella parte del notariato che ha visto con (qualche) distacco e fastidio l'azione sindacale, condivido fino in fondo almeno due delle idee portanti del tuo intervento. Quella di un notariato che voglia e sappia uscire dal guscio, impegnato nel supportare coi migliori mezzi la professione ma anche capace di garantire al cliente, con la propria prestazione, il conseguimento del risultato finale. E quella dell'impegno comune nel progettare e realizzare obiettivi che sono di tutti.

Ho scritto, riprendendo tue parole, di (qualche) mio distacco e fastidio. Essi sono causati dalla perdurante trascuratezza - che è oggi tua, ma che purtroppo ha sempre caratterizzato il sindacato - verso un'altra associazione fra notai, come il sindacato libera e volontaristica, ma di esso credo un po' più antica, e prima di esso impegnata nel settore delle polizze assicurative. La constatazione che il sindacato mai si è chiesto se valeva proprio la pena - inaudita altera parte - di incrinare l'unità operativa che l'ANSCO andava proponendo alla categoria, ritengo che legittimi quel distacco e quel fastidio verso il sindacato che oggi chiede con ragione quell'unità che in passato non ha però curato di cercare.

Avendo ideato e proposto l'ANSCO (la cooperativa appunto che ha, credo, il primato di avere progettato l'operare comune dei notai ed ha, storicamente accertabile, il primato di avere "inventato" la polizza notarile, che continua a gestire con qualche non trascurabile successo) comprenderai certamente perchè sento ancora il dovere di ricordare, per sottrarli ad un oblio troppo precoce ed ingiusto, i Colleghi coi quali costituimmo la cooperativa, quelli che poi l'hanno consolidata con impegno continuo, pur troppo geloso e schivo, quelli che sono oggi soci, anche se finora hanno preferito il silenzio a quella pubblicizzazione attuata da Federnotai, pur comprensibile, ed anzi per molti aspetti necessaria.

Immagino che a tutti questi Colleghi dispiaccia il protrarsi di questa trascuratezza del ricordo, e penso che questo contribuisca ad alimentare quel sentimento di fastidio che hai verificato esistere nei confronti del sindaca-

to.

Sono però felice che nel tuo intervento ci sia anche dell'altro, il che permette a noi tutti di immaginare, già per il futuro prossimo, quella collaborazione finora mancata.

Il notariato aveva da sempre bisogno di una rappresentanza istituzionale, che ora ha da qualche anno, col CNN normativamente rifondato.

Il notariato aveva anche bisogno - da quando intervenne un legislatore, troppo e male, ideologizzato - di una previdenza ed assistenza all'altezza della tradizione antica e delle aspettative attuali: la "nuova" Cassa sembra che potrà rispondere a queste esigenze.

Il notariato aveva certamente bisogno di un sindacato, forte in quanto credibile: come singolo, neppure particolarmente attento a questo tipo di problemi, giudico quindi positivamente Federnotai, se non altro per il fatto di esistere, e ne auspico il rafforzamento, coordinatamente con gli enti notarili istituzionalmente "normati".

Il sindacato si è occupato di problemi sindacali (per quanta parte del suo impegno?); si è anche occupato di polizze assicurative, di conservatorie meccanizzate e di catasto, di automazione dell'ufficio. Dubito che questi ultimi siano da considerare compiti tipici ed istituzionali del sindacato ed immagino che Federnotai se li sia dati nel desiderio di rispondere ad esigenze vere, colmando vuoti talvolta veri, talaltra presunti. Vuoto vero, a mio parere, quello relativo a conservatoria e catasto: male, debolmente e discontinuamente seguiti dal CNN, anche se personalmente avrei preferito forti pressioni verso il CNN alla sua surrogazione.

Vuoto presunto, come ho sopra ricordato, quello relativo alle polizze assicurative, che l'ANSCO già seguiva senza che nessuno, neppure Federnotai, avesse manifestato insoddisfazioni.

Vuoto (non interamente) vero, quello dell'automazione dell'ufficio, per la quale in passato il CNN aveva pur mostrato qualche interesse ed avanzato qualche proposta poi lungamente dimenticata; ed anche qui avrei preferito almeno il tentativo di rinfrescare la memoria al CNN all'intervento di Federnotai, che pur rimane assai apprezzabile per altri aspetti.

E' dunque apprezzabile che Federnotai abbia avuto la capacità di individuare problemi e la volontà di risolverli.

Nel presupposto che chi esisteva, poteva e doveva (CNN per conservatorie e catasto, e per l'automazione dell'ufficio) trascurava il problema, oppure nel presupposto (errato, come ho sopra ricordato nel caso delle polizze assicurative) che non esisteva alcun soggetto notarile per rispondere alle esigenze emergenti.

Credo peraltro che rimangano due errori di fondo, al di là delle modeste censure che sopra ho riportato.

Il primo consiste nel fatto che problemi operativi e di mercato si risolvono con strutture operative e di mercato: avevo, e mantengo molti dubbi sulla struttura cooperativistica come la più idonea allo scopo, e perplessità anche maggiori le nutro verso un'associazione.

Il secondo errore è l'aver dimenticato quanto già esisteva, finalizzato proprio alla soluzione di alcuni di quei problemi di cui poi Federnotai si è occupata.

L'azione di Federnotai mi rafforza dunque nella convinzione che il notariato, in aggiunta alle tre esistenti (Consiglio, Cassa, Sindacato) necessita almeno di una quarta istituzione (nelle strutture giuridica ed operativa, oltre che negli intenti), idonea a realizzare interventi concreti sul mercato destinati a tutelare il "notariato-consumatore".

Che il sindacato assuma la forma ed il nome di Federnotai, ed invece quelli di ANSCO vengano assunti dalla quarta istituzione, sono elementi del tutto accidentali e di trascurabile influenza sugli aspetti essenziali del problema, che sono quelli di dare voce unitaria e maggior forza contrattuale al notariato nei settori che CNN e Cassa non possono per loro natura coprire, sviluppando tali istituzioni volontaristiche coordinatamente con CNN e Cassa, ai quali deve comunque essere riconosciuto il potere-dovere di partecipare al coordinamento e di orientarlo (se non altro per l'inelegante ma pragmatica considerazione delle risorse disponibili, che noi tutti desideriamo impiegare al meglio).

Spero dunque che distacco e fastidio lascino presto il campo a reciproche considerazione e collaborazione, giacchè abbondano gli argomenti di comune interesse, che CNN e Cassa non possono curare, oppure verso i quali gli organismi istituzionali debbono essere indirizzati ed accompagnati: anche di questo trovo nel tuo intervento passi che meritano il mio incondizionato apprezzamento.

Tu scrivi infatti "che la pubblicità delle vicende immobiliari... che noi assicuriamo dipenderà sempre più dalla nostra attività".

E' noto il mio vecchio impegno anche su questo problema: lo ricordo solo per testimoniare la sincerità della grande soddisfazione con cui ho letto le tue parole, collegandole con quelle di Baum. Sullo stesso numero di CNN Attività (pag. 21, riquadro) egli definisce il Cybernotary (... ma che orrenda parola!!) "uno specialista legale nel commercio elettronico, che sia cioè: un avvocato; un notaio; un esperto in comunicazioni informatiche".

Cresce ancora la soddisfazione leggendo sulla medesima rivista (pag. 77) il

nostro Vicepresidente Bordieri, il quale auspica per il CNN un ruolo da comprimario nella gestione delle strutture della pubblicità immobiliare, qualora esse vengano eventualmente dismesse dallo Stato.

Le tue parole, quelle di Baum e quelle di Bordieri hanno per me un filo conduttore di grande interesse (tout se tient...): spero che finalmente emerga con chiarezza la profondità radicale che lega (cultura e mestiere del) notariato al (futuro dell') informatica, anche se propongo due correzioni al pensiero del Vicepresidente Bordieri.

Non voglio per il notariato un ruolo da comprimario, nè lo voglio subordinatamente ad una "dismissione". Sono invece convinto che il notariato abbia un ruolo decisivo da svolgere, unificando come nessun altro eccellenza di cultura giuridica, tecnologia d'avanguardia, interesse (che io temo possa diventare drammaticamente vitale): il ruolo che il notariato deve pretendere di darsi e di avere è dunque di primissimo piano ed esso esiste, e deve essere riconosciuto, indipendentemente da dismissioni più o meno auspicabili.

A me dispiace che questa evoluzione del pensiero del CNN (che non è ancora azione politica) sia così lenta; mi auguro anzi che non sia irrecuperabilmente tardiva, a meno che vi sia immediatamente un'attenzione più convinta, incisiva e continua, e se... altri non interverranno.

Se il notariato saprà e vorrà, notariato ed informatica sono destinati a far germogliare il seme del nuovo ius commune ed a ripensare fin dalle fondamentali strutture della pubblicità immobiliare parallelamente alla negoziazione elettronica: questa non può restare affidata per sempre al computer ed ai suoi programmi senza che i nuovi linguaggi finiscano per consegnare la civiltà del diritto all'interesse degli archeologi.

Condivido dunque, ed immodestamente penso di averlo anticipato da tempo, il tuo invito ad uscire dal guscio, affinando sempre più l'idoneità della "prestazione di mezzi", ma anche assicurando il conseguimento del risultato.

Tu ci inviti anche, caro Presidente, a partecipare. Abbandonando per un po' il terreno delle teorizzazioni verso (quello che sono convinto sarà) il futuro possibile, mi permetto avanzare concrete proposte di lavoro comune su alcuni punti specifici: polizze, sede, informazione, automazione dell'ufficio notarile.

Polizza. E' possibile, e per me anzi auspicabile, che in futuro CNN e Cassa si interessino del problema, con maggiori mezzi e rappresentatività rispetto a Federnotai e... (si licet parva...) ANSCO.

In attesa che ciò accada, questi ultimi hanno il dovere, ineludibile e non ritardabile, di sedersi attorno ad un medesimo tavolo per disegnare un futuro comune, da realizzare non appena lo consentiranno gli impegni rispettivamente

assunti.

Sede. Il problema riguarda anche l'ANSCO, che deve gestire un numero non piccolo di polizze e di soci, e che ha l'obbligo di affrancarsi da una fase troppo improntata al volontarismo.

L'ipotesi della nostra casa comune, in via Flaminia 160, ha molte ragioni di fascino e seri motivi di opportunità che condivido, ma incontra anche qualche controindicazione rappresentata da una commistione non sempre proficua fra enti "normati" ed enti privati. In ogni caso, mi paiono evidenti i doveri di Federnotai e di ANSCO di verificare se una loro sede comune, magari non agli antipodi rispetto a via Flaminia, sia un obiettivo da raggiungere o da respingere.

Informazioni. Federnotai ha il suo Notiziario. ANSCO potrebbe decidere in futuro di farne uno proprio, giacchè vi sono stati in passato prudenti accenni in questa direzione.

Ma notai sindacati e notai cooperatori non sono essi stessi, e tutti, notai ai quali già si indirizza CNN Attività?

La mia proposta è quindi lapalissiana. Per la sua realizzazione vedo difficoltà, nessuna delle quali a me pare insormontabile, ma anche notevoli utilità: ad ognuno il suo spazio (vorrei scrivere "insindacabile", se mi consenti un velo di ironia) ed a tutti un unico veicolo di trasporto, più ricco, meno costoso, con minore dispersione per quell'unico lettore finale che è il notaio.

Automazione (dell'ufficio del notaio). Non ne hai scritto, caro Presidente, nel tuo intervento di Genova, ma il Notiziario Federnotai (dispersione o pluralismo? Ed il secondo non potrebbe essere garantito evitando i costi della prima?) ne ha dato notizia, se non a tutti (dispersione), a molti di noi.

Resta una encomiabile iniziativa di Federnotai anche se, a mio modo di veder le cose, è stata ancora una volta usurpata al CNN una competenza, peraltro poco attuata e da lungo tempo in disuso.

In argomento, il prossimo numero della Rivista del Notariato spero pubblicherà una cronistoria che ho curato e che credo dimostri la discontinuità dell'impegno del CNN e la sua colpevole interruzione: ti prego di leggere tali pagine per migliori approfondimenti, per i quali la sede migliore non è certo questa lettera aperta. Qui consentimi solo di riaffermare la necessità di una collaborazione fra istituzioni notarili "pubbliche" e "private", per la quale non mancano certo anche altri argomenti.

Quanto ho scritto mi sembra peraltro sufficiente perchè tu, Beppe Gessi ed i vostri Consigli vi incontriate per incominciare a lavorare insieme e superare nei fatti quel distacco e quel fastidio che mi hanno spinto a questa ormai

troppo lunga lettera.

Poichè talvolta amo la stretta concretezza propongo, con l'ordine del giorno sopra abbozzato, periodo e luogo di incontro: aprile 1995 (c'è sufficiente tempo per prepararsi, e poi le ricorrenze di Pasqua, 25 aprile e 1° maggio favoriscono gli spostamenti), qui in Maremma (dopo tante proposte, sarà un piacevole dovere offrire ospitalità).

Spero dunque, caro Presidente, di incontrarti presto con gli altri Colleghi per cominciare insieme un lungo lavoro che deve aiutare noi tutti a costruire un notariato ancora migliore.

Ti ringrazio per la paziente lettura e per avermi offerto lo spunto per queste considerazioni.

Alessandro Marzocchi

955

RISPOSTA AD ALESSANDRO MARZOCCHI (ED ALTRE POSITIVE NOVITÀ)

La "lettera aperta" di Alessandro Marzocchi, a me indirizzata il 19 gennaio e pubblicata su questo numero della rivista, richiede una premessa e qualche considerazione. Sono pertanto grato alla redazione di "FederNotizie" di avermi offerto l'opportunità di firmare questo corsivo, che per una volta non è, come di solito, "redazionale".

Il 29 settembre dello scorso anno terminavo il mio discorso durante l'inaugurazione del Congresso Nazionale di Genova con l'auspicio che "se uno, anche un solo notaio" avesse raccolto l'invito dell'Associazione a partecipare alla vita della categoria, uscendo dal guscio in cui ciascuno di noi tende a rinchiudersi, per dare alla nostra professione qualcosa in cambio di ciò che essa quotidianamente ci assicura, ciò avrebbe significato che il nostro lavoro cominciava a dare i suoi frutti.

Potrete quindi comprendere la soddisfazione di ricevere una lettera come quella che leggerete, da parte di un collega che tanto lustro ha dato alla nostra categoria e che così bene interpreta il modo di svolgere la professione in cui ci riconosciamo ed al quale cerchiamo di ispirarci. Questa soddisfazione, peraltro, è stata immediatamente condivisa sia dai redattori di questa rivista, i quali non hanno avuto dubbi sulla opportunità di pubblicarla, sia dai componenti della Giunta di Federnotai, che mi hanno pregato di anticipare a Marzocchi la piena disponibilità a dialogare con i consiglieri-

ri dell'ANSCO, nel corso di un incontro che dovrebbe svolgersi in Maremma nel prossimo aprile.

E, badate bene, la lettera non contiene solo elogi o adesioni alle iniziative dell'attuale e delle precedenti Giunte di FEDERNOTAI, anzi tutt'altro: rivolge ad esse accuse di "perdurante trascuratezza" nei confronti dell'altra libera Associazione tra notai, di avere incrinato l'unità operativa di quest'ultima, ricorda che il sindacato si è occupato di problemi al di fuori di quelli "tipici ed istituzionali" che gli sarebbero propri, postula (a proposito delle polizze assicurative) che "problemi operativi e di mercato" debbano essere risolti "con strutture operative e di mercato", escludendo che tali possano essere quelle di un'Associazione come la nostra. Potrei continuare, ma mi fermo qui.

Qualcuno potrebbe allora domandarsi il perchè di tanto interesse per una lettera che, pur con toni assai garbati ed accompagnandole con molti apprezzamenti, rivolge critiche assai pesanti all'Associazione.

Il perchè è presto detto, e sta nell'idea di dialogo tra le componenti della nostra categoria che noi perseguiamo: nessuno, a cominciare da noi, deve ritenersi immune da critiche, specie se queste sono aperte e leali, sono pacate e non astiose, sono basate su considerazioni di non preconcetta ostilità per l'interlocutore e, soprattutto, sono tese a "costruire un notariato ancora migliore", come conclude Marzocchi.

Ciò detto, non vorrei insinuare nei nostri lettori il dubbio di una totale coincidenza di idee con il nostro illustre collega, quasi che la sua lettera fosse stata, in certo modo, "concertata". Non riesco, per esempio, a comprendere quali sarebbero i "problemi sindacali" di cui FEDERNOTAI dovrebbe occuparsi per non invadere la sfera degli organi istituzionali: così ragionando, l'Associazione dovrebbe farsi viva, chissà mai perchè e fornita di chissà quale legittimazione, solo ogni tre anni, in occasione del rinnovo del contratto collettivo dei dipendenti dei nostri studi.

Riconosco invece che FEDERNOTAI nella sua azione abbia finito per occupare degli spazi lasciati "vuoti" da altri: ma non è questo il vero compito di un sindacato moderno? E siamo così sicuri che al CNN e alla Cassa (entrambi?) debba "essere riconosciuto il potere-dovere di partecipare al coordinamento (delle cd. istituzioni volontaristiche) e di orientarlo"? Io, personalmente, non lo credo affatto.

Mi sembra che questa riduttiva visione del fenomeno associativo rappresentato dalla moderna FEDERNOTAI non sia più al passo con i tempi. In questa ottica va segnalato il contrasto maggiore tra le idee di Marzocchi e le nostre, e cioè quello in tema di organi di informazione.

Trovo innanzitutto che qualificare ancora oggi "FederNotizie" come un "notiziario" significhi ignorare profondamente l'evoluzione che, negli ultimi tre o quattro anni, ne ha fatto una rivista notarile assai letta, diffusa e puntuale.

Ad ogni modo, essa non è più (se lo è mai stata, a dispetto della sua testata) un semplice "notiziario": gode di un suo spazio autonomo di cui FEDERNOTAI è gelosa custode e per questo non potrà mai rinchiudersi nell'angusto ruolo che potrebbe riservarle "CNN ATTIVITA'".

Nessun problema invece a discutere di polizze, perchè in questo momento, più che mai, il notariato ha bisogno di dimostrare la propria forza e la propria compattezza, cominciando da questo non secondario aspetto della

nostra vita professionale; o a discutere di una sede comune, o comunque vicina (ma dove sono le controindicazioni alla "casa comune"? Non riesco a capire dove possa intravedersi la pretesa "commistione non sempre proficua tra enti normati ed enti privati").

Infine, una piccola annotazione: a Marzocchi deve essere sfuggito che il mio discorso, da cui prende le mosse questa "corrispondenza aperta", si è ovviamente occupato (e come avrebbe potuto essere diversamente?) anche della Convenzione che FEDERNOTAI avrebbe firmato con i principali produttori di "software" notarile. Nessuna dispersione, quindi, e pluralismo garantito.

* * *

Ci sono alcune brevi notazioni che questo corsivo vuole segnalare.

Innanzitutto, una certa soddisfazione nel vedere chiamato ad un ruolo per lui così insolito, e tanto impegnativo come quello di Ministro della Pubblica Istruzione, l'ing. Giancarlo Lombardi, che con un suo scritto dello scorso anno ha inaugurato su questa rivista la rubrica "Osservatorio". Conoscendone le qualità ed il rigore morale ed intellettuale, testimoniato anche dall'articolo da noi pubblicato (la cui rilettura vi raccomandiamo), non possiamo che rallegrarci per la scelta fatta dal Presidente del Consiglio, augurando ad entrambi un lavoro proficuo per il bene del Paese.

In secondo luogo, la nascita di una nuova rivista notarile, che in modo quanto mai esplicito è stata intitolata "Notariato", edita dalla IPSOA di Milano. Il comitato scientifico, composto da alcuni illustri esponenti della nostra categoria (tra cui Piergaetano Marchetti di Milano, Gennaro Mariconda di Roma e il nostro Presidente nazionale Giancarlo Laurini di Napoli), la redazione, composta da un folto gruppo di ottimi e giovani colleghi, e l'editore, una casa editrice dinamica e coraggiosa, lasciano ben sperare circa il prosieguo dell'avventura, che salutiamo con piacere e alla quale auguriamo un futuro ricco di soddisfazioni.

* * *

Tra tante positive novità, desidero tuttavia soffermarmi particolarmente su un fenomeno affatto nuovo nel panorama del notariato italiano, che ritengo giusto sottolineare ed al quale credo che FEDERNOTAI abbia non poco contribuito.

Quando questo numero di "FederNotizie" sarà sotto i vostri occhi, si saranno già svolte le assemblee distrettuali del 25 febbraio, anzi saranno già noti i risultati e, conseguentemente, la composizione dei nuovi organi istituzionali, sia locali che nazionali. Non potrò quindi essere tacciato di avere influito in qualsiasi modo sull'esito delle elezioni. Ciò che mi preme qui evidenziare, al di là dei risultati, è l'emergere di un modo nuovo di porsi nei confronti della categoria, nel momento in cui questa è chiamata a votare: non solo a Milano (realtà a me più vicina), ma anche a Genova, a Roma e sicuramente in qualche altra località è cessato (spero ormai definitivamente: certe conquiste, come il principio di rotazione nelle cariche, sono irreversibili) l'antico modo di porre la candidatura, il sussurro, il dire e non dire, il "tam tam" a pochi giorni dal voto, senza alcuna chiarezza sulle idee, sui propositi, perchè no sui programmi

degli eligendi, la "candidatura unica" che non dà alcuno spazio ad una sana, leale e democratica competizione, ma anzi sancisce una sorta di "investitura" in base a pretesi titoli di merito, sottraendo al corpo elettorale anche il minimo potere di influire sulla composizione dei propri organi istituzionali.

Questo, mai sufficientemente deprecato, atteggiamento costituisce, a mio avviso, la causa prima della tanto diffusa (e criticata dai più, ma solo a parole) disaffezione dei nostri colleghi per le assemblee collegiali di fine febbraio e, più in generale, per un sistema in cui poco o nulla cambia, se non per ... consunzione dei rappresentanti.

Ebbene, qualche segnale positivo si è visto, almeno nelle realtà a cui accennavo: più candidati rispetto ai posti da assegnare, rappresentanti uscenti che hanno per tempo dichiarato di volersi fare da parte, consentendo l'emergere di nuove candidature, programmi chiari e chiaramente espressi, contrapposizioni corrette tra i diversi candidati.

* * *

Tutto questo, unito agli altri segnali a cui accennavo prima e ad una rinnovata voglia di dialogare, testimoniata dalla "lettera aperta" di Alessandro Marzocchi e da altri contributi di cui anche questo numero di "FederNotizie" è assai ricco, dà alla Giunta grande entusiasmo ed ottimismo per il lavoro intrapreso.

E' per questo che non posso concludere il mio primo (e, immagino, ultimo) "corsivo" senza segnalarvi un appuntamento che tutti voi dovete assolutamente annotare, sin d'ora, ancor prima di mettere via questo numero, sulla vostra agenda: **SABATO 17 GIUGNO 1995, A ROMA** avrà luogo il primo **CONGRESSO NAZIONALE DELLA FEDERNOTAI**, aperto alla partecipazione ed al contributo di tutti gli iscritti. Questa occasione darà modo a ciascuno di noi di far sentire la propria voce sia sul tema politico sul quale siamo chiamati a pronunciarci (il progetto di riforma elaborato dalla commissione del CNN sulla forma degli atti, ricco di molte implicazioni sulla funzione del notaio e sul rispetto del codice deontologico), sia sulle funzioni che la nostra Associazione dovrà svolgere nel prossimo futuro per contribuire alla crescita del notariato moderno (sulla scorta dei risultati di un sondaggio che FEDERNOTAI ha intenzione di effettuare su un campione significativo di notai italiani, anche non iscritti al Sindacato, nel corso dei prossimi mesi).

Non dubito che un grande numero dei nostri iscritti sia pronto a partecipare ad un evento per il quale siamo ormai maturi, ed alla cui migliore riuscita dedicheremo tutte le nostre forze nei prossimi mesi.

Luciano Amato
Presidente della FEDERNOTAI

ANCORA SUI DIVIETI DI ALIENAZIONE
(IN TEMA DI EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA)

Le prime riflessioni a caldo sulla legge 17 febbraio 1992, n. 179 (c.d. legge Botta-Ferrarini), pubblicate sul numero di luglio 1992 di questa rivista in occasione del venir meno del "vecchio" divieto legale di alienazione di cui all'articolo 35 (comma 15 e seguenti) della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e del sopraggiungere del "nuovo" divieto di alienazione contenuto nell'articolo 20 della legge 179/1992, avevano determinato le seguenti conclusioni:

- 1) nel caso di "**edilizia agevolata**": è necessario ottenere un'autorizzazione regionale soltanto qualora la vendita avvenga entro cinque anni dalla prima assegnazione (o vendita) e sempre che sussistano gravi e sopravvenuti motivi;
- 2) la sanzione conseguente alla violazione di tale obbligo (alienazione prima dei cinque anni in assenza di autorizzazione regionale) non è la nullità dell'atto di alienazione, bensì la decadenza dai benefici connessi alla natura di alloggio di edilizia agevolata (contributo sugli interessi del mutuo, ovvero contributo in linea capitale);
- 3) nel caso di "**edilizia convenzionata**": è necessario (e sufficiente) verificare vincoli, divieti e obblighi contenuti nella convenzione stipulata tra il Comune e l'operatore che ha realizzato l'intervento, verificando quali sanzioni siano previste per la violazione di obblighi e divieti che, essendo di origine pattizia, sono sicuramente derogabili, per volontà del Comune;
- 4) nel caso di edilizia rientrante nell'ambito sia della "**agevolata**" che della "**convenzionata**": devono essere rispettate le prescrizioni vigenti per l'una e per l'altra.

A distanza di quasi tre anni dall'entrata in vigore della legge 179/1992 torniamo ad occuparci dell'argomento potendo constatare che gli elementi essenziali dell'analisi a suo tempo effettuata, non sono stati, ad oggi, contraddetti o sostanzialmente modificati.

Alcuni percorsi interpretativi e qualche suggerimento applicativo, anzi, hanno avuto in questi mesi puntuale riscontro e gratificante conferma.

E' opportuno, comunque, ritornare su questa materia che ha visto, in questi ultimi tempi, insieme all'intensificarsi della contrattazione avente ad oggetto la rivendita di alloggi di edilizia convenzionata e/o agevolata, l'emanazione di un provvedimento di legge modificativo (e, quasi certamente, interpretativo) della normativa precedente e la maturazione di prassi applicative che hanno dato luogo alla formazione di provvedimenti amministrativi di

carattere generale volti a dare conoscibile uniformità ai comportamenti delle amministrazioni pubbliche chiamate a provvedere in argomento.

Non tutti questi provvedimenti e queste prassi, come vedremo, sono condivisibili.

% % % % %

Ancora una volta, per semplicità di esposizione, è bene procedere mantenendo separato il settore dell'**edilizia agevolata**, caratterizzata dal fatto di essere realizzata con intervento di contributi pubblici (sugli interessi del mutuo o a fondo perduto, in linea capitale), da quello dell'**edilizia convenzionata** caratterizzata dal fatto di essere realizzata su aree individuate e qualificate in funzione di una "convenzione" stipulata tra operatore e Comune.

Nel primo campo, quello dell'**edilizia agevolata**, un importante elemento di novità è costituito dalla legge 28 gennaio 1994, n. 85 la quale, riscrivendo il primo comma dell'art. 20 della legge 179/1992, ha spazzato via il più spinoso dei dubbi scaturiti dalla legge Botta-Ferrarini. Facendo giustizia dell'interpretazione ministeriale (nota del Ministero dei LL.PP. n. 13010 del 24.11.1992) secondo cui l'autorizzazione regionale doveva essere richiesta anche dopo i cinque anni dalla assegnazione (o vendita) dell'alloggio, è ora la Legge a stabilire, senza equivoci, che "decorso tale termine gli alloggi possono essere alienati" senza necessità di autorizzazione.

Quanto alle prassi applicative che hanno determinato provvedimenti di portata generale, rilievo ed attenzione merita la deliberazione della Giunta Regione Lombardia n. 5/49344 del 15 marzo 1994, avente ad oggetto la "Procedura di attuazione della legge 17 febbraio 1992, n. 179".

Conformemente agli indirizzi da noi affacciati, la deliberazione afferma che:

- 1) gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati, senza autorizzazione, ove siano decorsi cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto;
- 2) per alloggi di edilizia agevolata devono intendersi quelli contrassegnati da un contributo dello Stato, indipendentemente dall'ente erogatore dello stesso e dalla sussistenza o meno di finanziamenti creditizi;
- 3) conformemente alla nota ministeriale n. A/13010 del 24 novembre 1992 del Ministero dei Lavori Pubblici, l'autorizzazione regionale si estende anche agli interventi di edilizia agevolata finanziati direttamente dal CER.

In ordine alla data cui riferire il momento dell'assegnazione o dell'acquisto, al fine del computo dei cinque anni, essa deve essere:

- a) quella della sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, debitamente registrato;
- b) nel caso in cui la sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento sia

stata procrastinata a seguito di contenzioso giudiziale, la decorrenza del quinquennio deve essere fatta risalire alla data di apertura del contenzioso, sulla base del deposito degli atti a norma di legge;

c) per gli alloggi costruiti o recuperati od ampliati con contributo statale, assume rilievo la data di ultimazione dei lavori;

4) non prevedendo l'articolo 20 della Legge 179/1992 esplicite sanzioni per il caso di locazioni e cessioni anticipate, senza le preventive autorizzazioni regionali, si ritiene applicabile per principi generali di ermeneutica, l'articolo 12 bis della Legge 1179/1965, che prevede la risoluzione di diritto del contratto di mutuo agevolato e la decadenza da ogni altro beneficio;

5) l'estinzione anticipata del mutuo agevolato non esonera il mutuatario, che cede anticipatamente l'alloggio senza autorizzazione, dalla restituzione di tutti i contributi percepiti e relativi interessi corrisposti;

6) dalla data di pubblicazione del BURL della deliberazione della Giunta Regionale, "è fatto obbligo di menzione sugli atti notarili di trasferimento della proprietà degli alloggi di edilizia agevolata, e dell'obbligo di non cedere o locare l'alloggio derivante dall'articolo 20 della Legge 179/1992 e delle sanzioni previste dall'articolo 12 bis della Legge 1° novembre 1965 n. 1179".

Consci del fatto che non compete alla Giunta di nessuna Regione, nemmeno della Lombardia, stabilire quale debba essere il contenuto dei contratti di vendita, non possiamo che condividere tale prescrizione per l'intenzione che la regola sottende.

Il richiamo (così ci piace considerarlo) si inserisce perfettamente nel quadro dei principi di linearità e correttezza, affidabilità e completezza degli atti notarili sempre da noi propugnati e affermati nel nostro codice deontologico ancorchè non sempre rispettati, con grave nocumento non soltanto per i cittadini ma per l'immagine della funzione notarile. Infatti la Giunta regionale ha ribadito tale obbligo, avendo rilevato che negli atti notarili **nulla mai viene esplicitato** in ordine a vincoli, obblighi e sanzioni che discendono dall'articolo 12 bis della Legge 1179/65 e non dalle singole leggi che dispongono agevolazioni contributive. Va sottolineato, infine, che la Regione Lombardia ha chiarito che oltre alle sanzioni di cui all'articolo 12 bis Legge 1179/65, si riserva di far valere, in sede giudiziaria, il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno, non potendo la potestà di autotutela della pubblica amministrazione spingersi fino all'autoliquidazione dei danni da essa eventualmente subiti.

% % % % %

Minore stabilità e certezza di indirizzo presenta, viceversa, il settore del-

l'edilizia convenzionata nel quale l'abrogazione dei commi da 15 a 19 dell'art. 35 della legge 865/71 ha determinato una situazione di sostanziale iniquità tra proprietari di alloggi costruiti su aree **concesse in diritto di superficie** (per i quali mantengono efficacia i limiti, vincoli e obblighi contenuti nelle convenzioni) e proprietari di alloggi costruiti su aree cedute **in diritto di proprietà** (per i quali sono caduti i limiti, vincoli e obblighi stabiliti dalla legge).

Di fronte a tale sostanziale iniquità, i Comuni hanno risposto, dopo una prima fase di confuso recepimento della nuova situazione normativa, con provvedimenti che non paiono muoversi nella direzione di contenere la sperequazione che si è venuta a creare e che, pertanto, come vedremo, non vanno esenti da critiche.

Va ricordato, infatti, che l'articolo 35 della 865/71, mentre si dilungava sui limiti e divieti afferenti l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento su alloggi costruiti su aree cedute in proprietà, nulla prevedeva e disponeva per quelli costruiti su aree concesse in superficie.

Esaminando l'iter parlamentare di questa legge, si nota come essa avesse previsto, in un primo momento, soltanto l'ipotesi di aree concesse in diritto di superficie e solo successivamente fosse stata introdotta la previsione dell'assegnazione in proprietà. Il dato normativo disciplinò in modo espresso soltanto la seconda ipotesi che poteva dar luogo a fenomeni di tipo speculativo e non la prima dal momento che, il limite temporale della concessione eliminava, a monte, nelle intenzioni del legislatore, tale possibilità.

L'alienabilità degli alloggi costruiti in diritto di superficie non era e non è, quindi, disciplinata dalla legge 865/71 ma era ed è regolamentata dalle convenzioni; essa è uno degli elementi della convenzione che doveva e deve essere preventivamente deliberata dal consiglio comunale e che doveva e deve essere uguale per tutte le convenzioni. Tale potere, delegato ai singoli Comuni, si ritiene derivi dall'esigenza di garantire una corretta valutazione degli interessi locali tenendo nel massimo rilievo la disomogeneità delle situazioni per dislocazione geografica, situazione sociale, numero di abitanti e così via.

Tale esigenza, pure importante, ci sembra peraltro disattesa dalla prassi seguita da molti Comuni di avvalersi della facoltà di integrare il contenuto delle convenzioni inserendo, spesso e volentieri, norme limitative della alienabilità degli alloggi assegnati in diritto di superficie attraverso un pedissequo richiamo di quella parte dell'articolo 35 legge 865/1971, che disciplina(va) l'alienabilità degli alloggi costruiti su aree cedute in proprietà.

Riaffermata l'autonomia delle due fattispecie ci sembra però plausibile sostenere che l'alienabilità degli alloggi ceduti in diritto di superficie, proprio per la natura del diritto, che costituisce un minus rispetto al diritto di proprietà (il diritto dell'assegnatario è temporaneo e l'immobile è destinato a rientrare nel patrimonio del Comune) non possa ricevere un trattamento più rigido e più limitato di quello previsto per le assegnazioni in piena proprietà.

In fondo soggetti che, allo scadere dei termini convenzionali di durata, perdono il loro diritto sull'immobile, si vedrebbero ingiustificatamente discriminati sotto il profilo dell'esercizio del loro diritto. Non è fuor di luogo sottolineare come peraltro la lunga durata della concessione del diritto di superficie (normalmente 90 o 99 anni, rinnovabili per egual periodo) finisce per assimilare nei fatti questo tipo di assegnazioni a quelle in piena proprietà; d'altro canto nella nostra attività professionale constatiamo che sul piano psicologico l'assegnatario non si rende assolutamente conto che il suo diritto è soltanto temporaneo e che l'immobile è destinato a rientrare nel patrimonio del Comune.

In questa prospettiva non si può non guardare con preoccupazione la deliberazione del Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare) del 9 febbraio 1994 (Reg. Del. '94/164/1599 del 10 febbraio 1994) in cui sono state analiticamente individuate le situazioni soggettive in presenza delle quali è possibile ottenere autorizzazioni derogatorie dei limiti di alienabilità previsti dalle convenzioni.

Riaffermato il principio (condivisibile allo stato attuale della legislazione) della **necessaria preventiva autorizzazione**, il C.I.M.E.P. stabilisce che nelle deliberazioni con le quali vengono autorizzate le cessioni degli alloggi prima del termine convenzionalmente previsto, siano attribuiti ai Comuni territorialmente interessati:

- 1) prelazione nell'acquisto degli alloggi stessi, da farsi valere entro 60 giorni dalla data di esecutività delle suddette delibere comunali, con la precisazione che gli alloggi eventualmente acquistati dai Comuni saranno assegnati in locazione a persone aventi i requisiti soggettivi richiesti;
- 2) la facoltà di indicare, entro e non oltre il medesimo termine di 60 giorni le persone acquirenti in possesso dei necessari requisiti soggettivi richiesti, cui cedere ai prezzi convenzionalmente stabiliti, gli alloggi stessi.

Pur accettando l'impostazione secondo cui la convenzione ha natura prettamente pubblicistica, in quanto si inserisce in un procedimento di tale natura e integra il contenuto di norme chiaramente di ordine pubblico poste a tutela di interessi generali, nel quadro costituzionale della funzione sociale della

proprietà privata, si ritiene la posizione assunta dal C.I.M.E.P. pericolosa ed illegittima.

Anzitutto essa attua una ipotesi di inserzione automatica ed unilaterale di clausole contrattuali fuori dai casi previsti dalla legge. Se la convenzione, con i limiti in essa stabiliti, deve preventivamente essere approvata dal consiglio comunale, non si capisce come un eventuale diritto di prelazione non debba avere la medesima fonte.

Quand'anche si ritenesse che la delibera del consorzio di Comuni avesse pari forza normativa, tale inserzione modificativa degli assetti contrattuali conosciuti ed accettati dalle parti in un determinato momento storico, quand'anche priva di rilievo sotto il profilo della "causa" del contratto, che resterebbe tipica, opererebbe illegittimamente sul piano degli effetti del contratto - tale è pur sempre la convenzione - oltre che sul piano dei "motivi" che, anche se non hanno rilievo sul piano della validità e della tipicità dell'atto, concorrono pur sempre, con maggiore o minor rilievo, sull'esplicazione dell'autonomia privata, che riceve tutela e garanzie legislative.

Sotto il profilo pratico la deliberazione del C.I.M.E.P. dovrebbe prevedere, fra l'altro, la predisposizione di appositi albi e registri (delle persone acquirenti. . . cui cedere gli alloggi) ed una organizzazione sufficientemente trasparente da mettere il cittadino al riparo da abusi e prevaricazioni.

A noi sembra che dietro tale impostazione si celi la volontà di preconstituire la situazione psicologica e culturale necessaria per l'emanazione di una normativa che, riconosciuto e riaffermato il diritto di prelazione a favore del Comune, e la funzione sociale che la normativa attinente l'"edilizia convenzionata" ha in sè, stabilisca la possibilità di estinguere tale diritto di prelazione contro versamento di un importo pari al 10% (dieci per cento) del valore dell'immobile, calcolato sulla base degli estimi catastali, come previsto dalla legge 560/1993 articolo 1 Co. 25 per gli IACP.

In tale ipotesi, tuttavia, il diritto di prelazione derivava dall'art.28 della Legge 513/77 che, fosse o non fosse conosciuto e accettato dal contraente assegnatario, costituiva elemento essenziale ed imprescindibile del rapporto con lo IACP.

Pericolosa ci sembra qualsiasi strada che partendo da una funzione sociale dell'edilizia convenzionata, attui surrettiziamente (è superfluo ricordare la radicale diversità dell'edilizia sovvenzionata rispetto a quella convenzionata) un capovolgimento delle regole e dei principi che sorreggono e tutelano l'autonomia privata.

Ciò tanto più nel momento in cui sono venuti a cadere, per legge, limiti e vincoli alla circolazione degli alloggi costruiti su aree trasferite agli

operatori in diritto di proprietà.

Più opportuno appare, se mai, un richiamo al legislatore che ha liberalizzato la alienazione dei primi affinché si adoperi per la liberalizzazione anche di quella dei secondi i quali, come detto, soffrono già della temporaneità del diritto di superficie.

La stessa deliberazione del C.I.M.E.P. riconferma, poi, i criteri per la determinazione del prezzo massimo di cessione (ma verrebbe da dire "da indicare" nei successivi atti di trasferimento).

Al riguardo si segnala che, dopo alcuni sbandamenti probabilmente dovuti all'artificiosità del metodo di determinazione del prezzo, alla difficoltà e/o all'impossibilità di disporre di tutti i parametri richiesti, alla mancanza in molti casi di interlocutori validi e solerti nell'ambito della burocrazia comunale, i dubbi sull'opponibilità ai fini delle imposte indirette dei criteri per la determinazione del prezzo, che avevano portato alcuni Comuni ad affermare che "in alternativa al valore calcolato in conformità alla convenzione è possibile effettuare la vendita al valore catastale", sembra avere definitivamente preso piede la prassi secondo cui è la stessa amministrazione comunale a determinare preventivamente il prezzo massimo di cessione. Anche in questo campo la - mai lodata abbastanza - legge 241/1990 potrebbe fare la sua parte.

Una breve riflessione, infine, su alcuni problemi pratici sorti in relazione all'esistenza di requisiti soggettivi per l'assegnazione di immobili rientranti nell'**edilizia convenzionata**:

a) **cittadinanza italiana**: ci sembra sostenibile la tesi, peraltro già prospettata, secondo cui "tale requisito dovrebbe essere riconosciuto anche ai cittadini di Stati membri della Comunità Economica Europea che risiedono in Italia, vi svolgono attività di lavoro subordinato e versino nelle altre condizioni soggettive ed oggettive previste dalle leggi in materia.

Ciò per applicazione in via analogica del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 15 maggio 1987, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 117 del 25 maggio 1987 emanato in materia di edilizia residenziale pubblica;"

b) **residenza nel Comune ove gli alloggi sono costruiti**: a tale requisito ci sembra possa essere equiparato quello dello svolgimento della attività lavorativa, come espressamente previsto in tema di Edilizia Residenziale Pubblica dell'articolo 2 lett. b) D.P.R. 30 dicembre 1972 n. 1035 e come ormai normalmente affermato in tema di agevolazioni fiscali in materia di prima casa.

Benedetto Antonio Elia

Domenico de Stefano

CONDIZIONE DI RECIPROCIÀ E ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE PER I CITTADINI STRANIERI RESIDENTI IN ITALIA

Vita Notarile, nel numero di Maggio - Agosto 1994, riprende la decisione del Tribunale di Como datata 5 aprile 1994, già pubblicata sul numero di settembre di Federnotizie (la stranezza delle date è solo apparente essendo Federnotizie di settembre giunto sulle nostre scrivanie prima di Vita Notarile di maggio - agosto), corredandolo con un pregevolissimo commento di Emanuele Calò.

In questo commento l'autore sottolinea come la decisione dei giudici lombardi (1), apparentemente scontata, rivesta una notevole importanza in quanto sancisce la prevalenza dei trattati bilaterali sulla norma generale di cui all'art. 16 delle preleggi, prevalenza che di rado era emersa in giurisprudenza e che spesso era (e tuttora è) negata dal Ministero degli Affari Esteri nell'emanazione di quelle note che trovano ampia cassa di risonanza negli Strumenti pubblicati a cura del Consiglio Nazionale del Notariato.

Tale decisione è di conforto a chi da tempo si batte per il superamento o perlomeno per il ridimensionamento del principio di reciprocità partendo da un presupposto culturale ancor prima che giuridico.

Nel commento di Calò vi è poi un passaggio che mi spinge a proseguire per questa strada:

"Una volta, però, che si ammette uno straniero alla residenza nello Stato e gli si consente lo svolgimento di attività lavorative, appare incomprensibile subordinare alla reciprocità la sua capacità giuridica in ordine agli acquisti immobiliari o alla costituzione di società, quasi che dovesse diventare o un fuorilegge oppure un questuante.

Il discrimen (e questo appare ormai evidente) dovrebbe essere costituito non dalla cittadinanza, ma dalla residenza, il che emerge da qualsiasi ricerca comparatistica in materia" (2).

Un'impostazione sostanzialmente analoga era emersa durante la discussione in Commissione Consiglio in occasione del recente Congresso di Genova e da più voci si era sottolineato come il problema non potesse essere risolto se non con un provvedimento legislativo.

Vanamente avevo tentato di obiettare che nel nostro ordinamento c'era già la risposta al problema (legge 30 dicembre 1986 n. 943).

Mi era stato autorevolmente risposto che tale legge, regolando rapporti di diritto del lavoro, non poteva introdurre deroghe alle norme di diritto comu-

ne in materia di reciprocità.

Cercherò pertanto ora di dimostrare come la mia tesi non sia destituita di fondamento.

Innanzitutto, può sembrare scontato, ma evidentemente giova ripeterlo, il nostro ordinamento conosce una gerarchia delle fonti in materia legislativa (Art. 1 dalle disposizioni sulla legge in generale), ma non conosce una suddivisione di competenza per materia; l'ordinamento è unico.

Pertanto l'art. 16 delle preleggi e le norme contenute nella legge 30 dicembre 1986 n. 943 hanno pari dignità; tutt'al più deve essere osservato che le seconde sono posteriori e costituiscono una disciplina di carattere speciale. Passando ad esaminare nel dettaglio la disciplina della predetta legge 943 ci si può soffermare sulla sua intitolazione "Norme in materia di collocamento e di trattamento dei lavoratori extracomunitari e contro le immigrazioni clandestine". Come si nota accanto alle norme in materia di collocamento (e cioè quelle che disciplinano l'accesso al lavoro) e a quelle di scoraggiamento delle immigrazioni, il legislatore intende dettare norme per il trattamento di tali lavoratori, dove per trattamento non si può non intendere lo "statuto" dello straniero ammesso a svolgere la propria attività lavorativa in Italia.

Occorre a questo punto verificare se il legislatore abbia inteso unicamente dettare norme in materia di rapporto di lavoro ovvero se abbia scelto di disciplinare anche altri aspetti della permanenza in Italia del lavoratore straniero.

Un'utile indicazione ci viene dall'articolo 4, I°, comma: "I lavoratori extracomunitari legalmente residenti in Italia ed occupati hanno diritto al ricongiungimento con il coniuge nonchè con i figli a carico non coniugati, considerati minori dalla legislazione italiana".

Acclarato quindi che risiedono legalmente in Italia non solo i lavoratori extracomunitari, ma anche il loro coniuge e i loro figli minori, bisogna esaminare la norma di apertura della legge 943:

"La Repubblica Italiana... garantisce a tutti i lavoratori extracomunitari legalmente residenti nel suo territorio e alle loro famiglie parità di trattamento e piena uguaglianza di diritti rispetto ai lavoratori italiani".

E' di tutta evidenza che l'inciso sottolineato impedisce di limitare l'ambito di tale enunciazione ai soli diritti connessi al rapporto di lavoro, ma consente di affermare che tale solenne garanzia debba essere estesa ai diritti civili in generale, posto che i componenti il nucleo familiare possono legalmente risiedere in Italia senza svolgere alcuna attività di tipo lavorativo. Ma il legislatore non si limita a rendere possibile tale deduzione, spingen-

dosi invece ad esemplificare quali diritti civili si intendono garantiti:

"La Repubblica Italiana garantisce inoltre i diritti relativi all'uso dei servizi sociali e sanitari... al mantenimento dell'identità culturale, alla scuola e alla disponibilità dell'abitazione, nell'ambito delle norme che ne disciplinano l'esercizio."

Un'ampio spiraglio si apre pertanto per la soluzione della grande maggioranza dei casi in cui il notaio si imbatte nelle problematiche della reciprocità: quello dello straniero che intende acquistare e successivamente rivendere la propria abitazione principale.

La Repubblica Italiana, ribadiamo, garantisce al lavoratore straniero legalmente residente e alla sua famiglia il diritto alla disponibilità dell'abitazione, nell'ambito delle norme che ne disciplinano l'esercizio.

Posto che la nostra costituzione non garantisce un diritto alla casa e che il patrimonio immobiliare pubblico con destinazione abitativa non è sufficiente a provvedere alle esigenze di tutti, il diritto alla disponibilità dell'abitazione non può che trovare soddisfazione attraverso i normali strumenti della locazione e dell'acquisto in proprietà ed anche, eventualmente, attraverso gli strumenti dell'edilizia agevolata o sovvenzionata che possono, di fatto, rimuovere quegli ostacoli che si frappongono al soddisfacimento di tale diritto.

Deve pertanto ritenersi che i lavoratori extracomunitari legalmente residenti in Italia possano acquistare nel territorio nazionale la loro abitazione principale a prescindere da qualsiasi indagine sulla sussistenza della condizione di reciprocità.

Il notaio incaricato della redazione dell'atto di compravendita non potrà pertanto rifiutarsi di prestare il proprio ministero, pena l'applicazione delle sanzioni previste per la violazione dell'art. 27 della legge notarile.

Arrigo Roveda - notaio in Milano

(1) Se ne riporta per comodità la massima pubblicata su "Vita Notarile"

"I trattati bilaterali costituiscono una normativa speciale che deroga alla disciplina generale costituita dalla condizione di reciprocità. Pertanto, la valutazione della capacità giuridica per la costituzione di società da parte di cittadini cinesi deve essere considerata alla luce del trattato bilaterale italo cinese del 28 gennaio 1985, la cui ratifica è stata autorizzata con legge 3 marzo 1987, n. 109, e non dell'art. 16 disp. prel c.c. Ai sensi del trattato italo-cinese, i cittadini cinesi possono costituire società in Italia, a prescindere dalla sussistenza o meno della condizione di reciprocità".

(2) Vita notarile 1994, pag. 624 e 625.

IL NUOVO CONDONO EDILIZIO

[D.L. N. 649 DEL 25 NOVEMBRE 1994 E ART. 39 DELLA LEGGE N. 724 DEL 1994]

Relazione del Notaio Giovanni De Matteis all'assemblea dell'ASAN tenutasi in Chieti il 25 novembre 1994, aggiornata con le norme approvate dalla legge di accompagnamento alla Finanziaria 1995.

Il nuovo testo del decreto-legge, pubblicato sulla G.U. del 26 novembre ed entrato in vigore il 27, si compone di 12 articoli, anzichè di 13 come il precedente D.L. n. 551, rispetto al quale si rileva una diversa disposizione delle norme nei vari articoli, una diversa ripartizione dei commi all'interno dei singoli articoli, e qualche novità.

Vediamo subito queste ultime, prima di passare alla trattazione sistematica, limitandoci a quelle di interesse notarile.

Esse sono tre: un inciso del comma 3 dell'art. 1 in materia di silenzio-assenso, il comma 3 dell'art. 5 in materia di applicabilità delle nullità ex art. 40 L. n. 47/85 e la nuova nullità disposta dal comma 11 dell'art. 1.

La prima disposizione consente che, ai fini del decorso del termine annuale per il formarsi del silenzio-assenso, il pagamento degli oneri concessori e l'accatastamento possono essere effettuati entro la data di compimento dell'anno dall'entrata in vigore della legge di conversione, senza che per questo il termine non cominci a decorrere.

La seconda disposizione estende la non applicazione della sanzione della nullità ex art. 40 comma 2 della legge n. 47 del 1985, che il comma 5 esclude per i trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali, o di amministrazione straordinaria e liquidazione coatta amministrativa, anche ai trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e di previdenza, nonchè alle vendite di alloggi popolari ai sensi della legge 24 dicembre 1993 n. 560: norma di notevole importanza, poichè esenta i trasferimenti delle case popolari (però solo quelli ex lege n. 560 del 1993) in toto dalla menzione stessa del titolo edilizio e dalle conseguenti eventuali allegazioni, e dà possibilità di chiedere la sanatoria nei 120 giorni successivi al trasferimento dell'immobile.

La terza novità, a differenza delle prime due, suscita notevoli perplessità e preoccupazioni, poichè introduce surrettiziamente una nuova causa di nullità, tecnicamente incomprensibile.

Essa si determina nel caso in cui il soggetto che abbia usufruito della riduzione dell'oblazione e dei contributi di concessione, quantificata nella tabella C allegata al D.L., per opere abusive realizzate al fine di ovviare a situazioni di estremo disagio abitativo, trasferisca entro sette anni dall'entrata in vigore del D.L. l'immobile sanato a titolo oneroso con atto inter vivos, senza versare entro i sessanta giorni successivi all'atto la differenza tra l'oblazione ridotta e quella normale, più gli interessi legali.

La precedente versione della norma, contenuta nel comma 8 dell'art. 3 del D.L. n. 551, comminava solo la sanzione pecuniaria; evidentemente il legislatore ha voluto sanzionare l'atto speculativo di rivendita, facendo salvi i trasferimenti mortis causa e gli atti inter vivos a titolo gratuito, ma non si è reso conto dell'incontrollabilità del prodursi della causa di nullità, a posteriori rispetto alla formazione dell'atto e per il lungo periodo di sette anni, proprio adesso che altri tradizionali, storici vincoli, come i divieti di rivendita degli alloggi di E.R.P., sono venuti meno.

Occorre auspicare che la legge di conversione voglia ripristinare la versione originaria della norma sanzionatoria, abolendo la comminatoria di una nullità generata da un comportamento estraneo al procedimento di formazione dell'atto traslativo; in caso contrario crediamo che il Notaio potrà legittimamente rifiutarsi di ricevere un atto potenzialmente nullo, se l'alienante non dimostri di aver eliminato preventivamente la causa di nullità, fornendogli la prova dell'avvenuto adempimento dell'obbligazione di pagamento, o esibendogli certificazione del Comune, attestante che l'oblazione è stata corrisposta in misura normale, senza riduzione.

Da escludere che l'accertamento possa essere compiuto dal Notaio, che non è in grado di farlo, nè è tenuto a entrare nel merito dei conteggi dell'oblazione, o che tutto possa risolversi con la solita, abusata dichiarazione sostitutiva, ai sensi della legge n. 15 del 1968, da parte dell'alienante.

Una norma, insomma, da eliminare.

Un'ulteriore novità è recata aliunde dai commi 11 e 12 dell'art. 2 quinquies della Legge n. 656 del 30.11.1994, che ha convertito il decreto-legge c.d. Tremonti n. 564 del '94, in materia di concordato fiscale e di definizione delle liti pendenti.

Il comma 11, con riferimento all'obbligo previsto dall'art. 46 della L. n. 47/85, di presentare annualmente all'ufficio del registro una dichiarazione attestante che la domanda di sanatoria non aveva ancora ottenuto definizione, allo scopo di non perdere i benefici fiscali, prevede ora che vada presentata o copia della intervenuta concessione in sanatoria entro sei mesi dalla notifica, o, ma una tantum e A RICHIESTA DELL'UFFICIO, dichiarazione del Comune attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

Il comma 12 prevede che le liti in essere, concernenti il mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 46 citato, si considerano estinte, se il contribuente ottempera alle prescrizioni contenute nel comma 11 e sopra illustrate, entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto.

Prima di passare all'illustrazione degli aspetti del decreto-legge di interesse notarile si riporta il commento sull'art. 39 della Legge n. 724 del 1994, "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" (Legge di accompagnamento alla legge n. 725 del 1994 - legge finanziaria 1995).

L'art. 39 legifica gran parte del D.L. n. 649, che resta in vigore fino al 25 gennaio p.v., ma non tutto.

Vediamo subito che cosa del D.L. non è diventato legge, di interesse notarile.

Sono, essenzialmente, le due norme che disciplinano la sanatoria delle nullità pregresse degli atti per violazioni degli artt. 4 e 18 della legge n. 47 del 1985 (capo IV del mio studio, art. 5 comma 1 e art. 7 comma 9) del D.L.: pertanto le suddette norme restano in vigore sino alla decadenza del D.L. (25.1.95) e quindi, pur convinto della loro riproposizione nella prevedibile versione reiterata del D.L., ritengo opportuno stipulare subito i relativi atti confermativi nella vigenza dell'attuale D.L., poichè l'eventuale mancato reinserimento nel nuovo D.L. delle due disposizioni non pregiudicherebbe gli atti compiuti nel periodo di vigenza, i cui effetti verrebbero fatti salvi.

Per quanto riguarda, invece, ciò che è diventato legge, segnalo quanto segue:

NUOVO CONDONO

1) la nullità disposta dal comma 11 dell'art. 1 del D.L., concernente la rivendita nel settennio degli alloggi per i quali si è fruito della riduzione dell'oblazione per abusivismo di necessità, è stata purtroppo confermata dal comma 15 dell'art. 39 della legge 724, con estensione del vincolo da sette a dieci anni dall'entrata in vigore della legge (quindi fino all'1.1.2005), ma accogliendo il suggerimento da me proposto (v. pag. 4 dello studio), secondo cui la nullità si evita allegando all'atto la ricevuta del pagamento della differenza tra oblazione ridotta e oblazione intera, maggiorata degli inte-

ressi legali;

2) l'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 39 conferma la sospensione della sanatoria per gli abusi edilizi posti in essere da soggetti indagati per reati di tipo mafioso o di riciclaggio di denaro, e l'esclusione della sanatoria al sopravvenire della condanna definitiva: beninteso, l'atto è valido civilisticamente, ma l'acquirente, pur in presenza di una domanda di sanatoria formalmente valida, potrebbe ritrovarsi proprietario di un immobile irrimediabilmente abusivo, e come tale da demolire o confiscabile ai sensi del comma 12.

La funzione del notaio di tutore della certezza del diritto viene impedita da una norma che travalica il suo fine: dovremo allegare all'atto anche il certificato dei carichi pendenti e il certificato antimafia dell'alienante? Il buon costume impone di non commentare;

3) per il silenzio-assenso il termine è di un anno dall'entrata in vigore della legge n. 724 (1.1.1995) per i Comuni con popolazione inferiore ai 500.000 abitanti e di due anni per quelli con più di 500.000 abitanti (fortuna che questi ultimi sono pochi, e non delle nostre Regioni!).

VECCHIO CONDONO

E' confermato (per argomento a contrario) dai commi 6 e 10 che per le domande di sanatoria presentate entro il 30.6.1987, ai sensi della legge n. 47 del 1985, ai fini della stipulabilità degli atti non occorre allegare la ricevuta del pagamento degli oneri concessori, nè delle eventuali integrazioni dell'oblazione o del conguaglio, pur non essendo ripetuta la disposizione esonerativa del comma 2 dell'art. 5 del D.L. n. 649.

Però non mi pare condivisibile la tranquillità dell'ultima nota in data 30.12.94 del Consiglio Nazionale del Notariato sul punto (pag. 5): infatti, se il mancato versamento degli oneri concessori comporta solo l'applicazione dell'interesse del 10% sulle somme non versate (comma 10), il mancato pagamento, ENTRO LO SCORSO 31 DICEMBRE 1994, del triplo della differenza tra l'oblazione autoliquidata e quella versata, comporta l'improcedibilità della domanda (comma 6).

Confermo quindi le conclusioni di seguito espresse: in caso di mancato integrale versamento dell'oblazione dovuta è vero che l'atto è teoricamente stipulabile, ma in pratica dopo il 31.12.1994 ci troviamo di fronte a un immobile irrimediabilmente abusivo, perchè la vecchia domanda di sanatoria è improcedibile e la nuova non è più proponibile per mancato versamento nel termine dell'importo fisso a titolo di prenotazione, ai sensi del comma 5.

Una soluzione, fino al 2 marzo 1995 (termine definitivo per la presentazione dell'istanza dell'attuale condono) potrebbe essere quella di richiedere che l'incompleto versamento dell'oblazione ai sensi della legge n. 47, non sanato entro il 31.12.1994, sia considerato versamento prenotativo ai fini del nuovo condono: resta però certo che dopo il 2 marzo 1995 le domande di sanatoria presentate entro il 30.6.1987, e non integralmente pagate quanto all'oblazione autoliquidata, sono improcedibili, il silenzio-assenso non si è formato, nè vi è possibilità di accedere all'attuale condono.

In conclusione: attenzione a che l'oblazione sia stata interamente versata!

A questo punto riprendiamo l'esame analitico del D.L. n. 649.

I

QUALI SONO GLI ABUSI CHE INCIDONO SULLA CIRCOLAZIONE DELL'IMMOBILE.

La risposta viene dal combinato disposto dell'art. 40 comma 2 della L. 47/85 e dell'art. 5 comma 2 del D.L.: infatti quest'ultimo estende la nullità (derivante dalla mancata allegazione della prova del versamento della quota prescritta dei contributi di concessione) agli atti di cui al 2° comma dell'art. 40 aventi ad oggetto fabbricati o porzione di essi costruiti senza concessione edilizia, che vale a dire concessione ad edificare, cioè manufatti in as-

senza di concessione o in totale difformità, purchè in quest'ultimo caso tali da costituire un organismo edilizio con specifica rilevanza o autonomamente utilizzabile; non contano, invece, nè le c.d. variazioni essenziali, la cui determinazione è rimessa alle Regioni, nè le difformità parziali.

Va notato che il concetto logico di totale difformità non è applicabile alle opere costruite anteriormente all'1.9.1967, in quanto la dichiarazione sostitutiva tiene luogo convenzionalmente del titolo ad edificare, nel senso che tutti i manufatti, la cui costruzione sia iniziata anteriormente all'1.9.1967, si presumono iuris et de iure muniti di titolo ad edificare: pertanto nulla si doveva e si dovrà allegare all'atto, anche in presenza di un'eventuale domanda di sanatoria, nella quale le opere vengono dichiarate come eseguite anteriormente all'1.9.67.

Nel caso in cui ci si trovasse di fronte ad opere costruite dopo l'1.9.1967 facenti parte di edifici la cui costruzione sia anteriore all'1.9.67, la domanda di sanatoria andrà allegata solamente nei casi di riedificazione o se la porzione abusiva del manufatto realizzi un organismo edilizio autonomo con specifica rilevanza, cioè autonomamente negoziabile dalla restante porzione dell'edificio.

In conclusione: se prima dell'ottobre 1942 (entrata in vigore della legge urbanistica) gli abusi non hanno alcun rilievo urbanistico, prima dell'1 settembre 1967 (entrata in vigore della legge ponte) gli abusi non hanno rilievo sulla commerciabilità del bene, ma solamente sul piano urbanistico.

Quindi, fermo restando che nessuna menzione nè allegazione di domanda di sanatoria andrà effettuata, l'unico motivo di fare cenno della istanza di condono eventualmente presentata, non può che essere la medesima ragione di opportunità, che ricorre in tutti i casi di condono, di disciplinare il pagamento degli ulteriori oneri connessi alla sanatoria: vale la pena di ricordare che, in assenza di patti specifici, li paga il venditore, e che tra i suddetti oneri, per le opere fino al 29 gennaio 1977, non vi sono i contributi di concessione, la cui debenza è stata estesa all'intero territorio nazionale solo con la legge Bucalossi n. 10 del 1977 (in vigore dal 30.1.1977), salve le specifiche normative regionali anteriori.

II

NUOVO CONDONO EDILIZIO

ART. 1

Comma 3: il termine del 1/2 marzo 1995 per la presentazione del condono non significa, come da taluno ipotizzato, che gli immobili abusivi siano commerciabili fino a tale data senza condono, ma ovviamente che quello è il termine ultimo per chiedere il condono; se però l'immobile è abusivo esso è incommerciabile e il condono va presentato prima dell'atto.

L'equivoco era nato poichè l'art. 5 comma 2 del precedente D.L. n. 468 estendeva la nullità degli atti relativi al vecchio condono della legge n. 47, non definiti per silenzio-assenso, al caso di mancata allegazione della prova dell'avvenuto pagamento dell'acconto dei contributi di concessione, per effettuare il quale vi era termine fino al 15 dicembre 1994, che coincideva con il vecchio termine per la presentazione dell'istanza di sanatoria: norma emendata dall'art. 5 comma 2 dell'attuale D.L. n. 649, che esclude espressamente da tale adempimento le istanze presentate fino al 30 giugno 1987; in ogni caso, se fosse stata riprodotta tale norma, in caso di sanatoria ex L. n. 47 non definita per silenzio assenso, per la validità dell'atto si sarebbe dovuta allegare la prova del versamento dei contributi di concessione anche prima del 15.12.94.

Comma 1: fa richiamo ai capi IV e V della legge n. 47, cioè dall'art. 31 fino all'art. 52, l'ultimo.

Quindi ne deriva che per la commerciabilità dell'immobile abusivo ultimato entro il 31 dicembre 1993, e non oggetto di condono ai sensi della legge n.

47, occorre:

A) o la concessione in sanatoria;

B) o allegare all'atto la documentazione prevista dall'art. 40 comma 2 della legge n. 47, come integrata dal D.L. n. 649:

1) copia della domanda di condono;

2) copia del versamento dell'intera oblazione, oppure dell'importo fisso di cui alla tabella all. A (da versare entro il 31/12/94) e delle prime due rate dell'oblazione (non solo della prima rata, in quanto non è vero che sia sufficiente la documentazione da allegare alla domanda di condono, poichè anche l'articolo 35 comma 1 della L. 47 prevede per l'ammissibilità della domanda il versamento della sola prima rata, ma poi l'articolo 40 comma 2 fa riferimento alle prime due rate per la validità dell'atto).

Quindi importo fisso + due rate su quattro;

3) copia del versamento dell'anticipo del contributo di concessione nella misura in cui alla tabella B: va ribadito che tale obbligo di allegazione oltre ad essere espressamente escluso dall'art. 5 comma 2 per le domande di sanatoria presentate entro il 30.6.87 ai sensi della Legge n. 47, è normativamente previsto solo per i fabbricati costruiti senza CONCESSIONE edilizia, e non anche senza licenza.

Infatti correttamente il legislatore ha tenuto conto della circostanza che la previsione del pagamento generalizzato dei contributi di concessione è stata introdotta dalla Legge c.d. Bucalossi 28.1.77 n. 10 in vigore dal 30.1.77, e pertanto come per la licenza edilizia, prevista in taluni Comuni dai regolamenti, ma generalizzata su tutto il territorio nazionale dall'1.9.1967, la menzione è richiesta solo da tale data, così per i contributi concessori, dovuti prima del 30.1.77 solo se previsti dalle singole leggi regionali, la prova del pagamento dell'acconto è richiesta a pena di nullità solo per gli abusi commessi dal 30.1.77;

C) o la dichiarazione circa il verificarsi della sanatoria per silenzio-assenso, che tiene luogo della concessione espressa: il silenzio assenso ai sensi del comma 3 dell'art. 1 si verifica col decorso di un anno dalla data di entrata in vigore della legge di conversione, senza che vi sia stato diniego del Comune e a condizione che le domande e i versamenti non siano dolosamente infedeli, che l'oblazione, la sua integrazione, i contributi di concessione siano integralmente versati, che sia stata effettuata la denuncia in catasto e presentata la documentazione di cui al medesimo comma.

Da notare che mentre secondo la L. 47 art. 35 comma 13 il termine di 24 mesi per la formazione del silenzio-assenso, in caso di immobili costruiti su aree vincolate, non iniziava a decorrere fino a quando l'autorità preposta alla tutela del vincolo non avesse emesso il prescritto parere, ora il comma 14 dell'art. 7, modificando il comma 1 dell'art. 32 della L. 47, prevede che qualora tale parere non venga formulato entro 180 giorni dalla domanda, si intende reso in senso favorevole, e non più negativo; mentre il comma 15, aggiunto dopo il comma 1 dell'art. 32 della L. 47, per gli immobili gravati da vincolo artistico, architettonico, storico, archeologico, paesistico, idrogeologico, stabilisce che il parere non reso entro 180 giorni costituisce silenzio - rifiuto impugnabile.

Resta inteso che il decorrere dei termini suddetti è subordinato all'avvenuta richiesta dei prescritti pareri, che compete istituzionalmente al Comune: di conseguenza, la surrogazione del provvedimento amministrativo espresso per decorso del tempo, in caso di inerzia del Comune, dovrà essere ottenuta dai richiedenti la sanatoria, mediante richiesta diretta alle autorità preposte alla tutela del vincolo, corredata da copia della domanda di condono, completa della documentazione tecnica.

I vincoli di cui al comma 14 (aree vincolate) sono i vincoli sismici, urbanistici, di distanza dalla strada fuori dal centro abitato imposti dopo l'esecuzione delle opere; i vincoli di cui al comma 15 sono quelli c.d. di ineditabilità relativa, in quanto subordinata al preventivo nulla osta degli enti competenti, e cioè i vincoli storici, artistici, paesistici, archeologi-

ci, architettonici, ambientali, idrogeologici, bellezze naturali.

Non sanabili (art. 33 L. 47) sono le opere abusive realizzate su aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta imposto prima della esecuzione delle opere.

Da tali disposizioni discende l'importante conseguenza che il silenzio-assenso di cui al comma 12 dell'art. 35 della L. 47, sospeso nel caso di immobili costruiti su aree soggette a vincolo, si formerà automaticamente con il decorso di 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto legge convertito, mentre, decorsi i medesimi 180 giorni, i richiedenti la sanatoria di immobili vincolati, come sopra detto, potranno impugnare il silenzio-rifiuto dell'amministrazione, sempre che i prescritti pareri siano stati richiesti.

A proposito di decorrenza di termini, va notato che il tempo trascorso sotto il vigore dei precedenti decreti-legge non convertiti non conta, poichè ogni decreto-legge opera solo per l'avvenire, e quindi esclusivamente la legge di conversione potrà fare salve le situazioni e i rapporti giuridici sorti nel vigore dei decreti legge non convertiti, il primo dei quali entrò in vigore il 26 luglio 1994, con la conseguenza che la salvezza dei suoi effetti determinerebbe il decorso dei 180 giorni in coincidenza con il termine di conversione del presente decreto, cioè il 25 gennaio 1995.

III

RIFLESSI SUL CONDONO EX LEGE 47/85

Le norme in questione sono l'art. 1 comma 5 e comma 7.

La prima dispone che coloro i quali, avendo presentato domanda di sanatoria ai sensi della legge n. 47, non hanno versato l'intera oblazione autoliquidata, devono versare il triplo della differenza tra quanto dovuto e quanto versato, a pena di improcedibilità della domanda, a meno che dovuto non sia esclusivamente il conguaglio da determinarsi da parte del Comune.

La seconda prescrive che le domande del vecchio condono non definite devono essere integrate con il pagamento del 70% dei contributi di concessione, se dovuti (cioè se l'abuso è successivo al 30.1.77, o previsto prima di tale data da legge regionale).

Diciamo subito che ai fini notarili la seconda norma non comporta alcun elemento di novità, da un lato perchè l'art. 5 comma 2, come detto, esenta i fabbricati per i quali è stata presentata domanda di sanatoria entro il 30.6.87 da ogni allegazione della prova del versamento dei contributi concessori a pena di nullità, dall'altro perchè tale versamento non era richiesto dall'art. 35 comma 12 della 47 come requisito per il formarsi della sanatoria per silenzio-assenso, per il quale essa si intendeva concessa a condizione che:

- 1) non si trattasse di opere non suscettibili di sanatoria ex art. 33;
- 2) fosse stato emesso il parere vincolante in senso favorevole delle autorità preposte in caso di immobili ricadenti in zone vincolate (e vedi adesso i commi 14 e 15 art. 7 di cui sopra);
- 3) fosse stata pagata l'intera oblazione dovuta e l'eventuale conguaglio richiesto nei 24 mesi dalla presentazione dell'istanza;
- 4) fosse stato presentato l'accatastamento all'U.T.E.;
- 5) fossero decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda.

Il decorso di ulteriori 12 mesi, fermo restando il formarsi della concessione per silenzio-assenso, determinava la prescrizione del diritto al conguaglio non richiesto: quindi il pagamento del conguaglio ha costituito requisito per il formarsi del silenzio - assenso, solo se richiesto nei 24 mesi; se richiesto negli ulteriori 12 mesi costituiva un mero diritto di credito del Comune; successivamente si prescriveva il diritto del Comune a richiederlo.

Pertanto il mancato pagamento dei contributi di concessione riguarda solo i condoni non definiti per silenzio-assenso e non costituisce elemento di stipulabilità degli atti relativi al vecchio condono.

La norma sulla triplicazione dell'oblazione autoliquidata e non versata, come

condizione di procedibilità della domanda, comporta due conseguenze pratiche, le quali rendono ragione di nostre opinioni precedentemente espresse:

1) allegando copia della domanda di sanatoria ex lege 47, occorre aver cura che non solo le prime due rate, ma l'intera oblazione autoliquidata sia stata versata;

2) occorre inoltre, ora, che sia stato versato anche il triplo della differenza tra oblazione dovuta e versata, se essa non fosse stata pagata integralmente prima dell'intrata in vigore del D.L.

Il conguaglio, invece, richiesto dopo i 24 mesi non rileva in alcun modo: nè per il formarsi del silenzio-assenso, nè per l'obbligo di versamento del detto triplo, essendo un mero diritto di credito; solo se richiesto entro i 24 mesi è requisito per il formarsi del silenzio-assenso.

In conclusione, per le vecchie domande di condono, si hanno tre casi:

1) se si ha ragione di ritenere che si sia formata la concessione in sanatoria per silenzio-assenso, l'allegazione della copia della domanda ha valore tuzioristico e non di validità;

2) se non si è verificato il silenzio-assenso, occorre continuare ad allegare la copia della domanda, corredata da copia del versamento dell'intera oblazione autoliquidata, effettuato prima dell'entrata in vigore del D.L.;

3) se l'oblazione non era stata interamente versata, va allegata copia del versamento delle rate pagate più quella del triplo della differenza tra il dovuto e il versato.

Ai fini della stipulabilità, a nulla rilevano le integrazioni richieste dal Comune, se non per regolamentare i rapporti patrimoniali tra le parti.

IV

SANATORIA DELLE NULLITÀ PREGRESSE

Si hanno due casi:

1) il n. 9 dell'art. 7: dispone che la nullità degli atti di cui al secondo comma dell'art. 18 della legge n. 47 del 1985, derivante dalla mancata allegazione del certificato di destinazione urbanistica, può essere sanata con atto di conferma effettuato anche da una sola delle parti, allegando all'atto confermativo un certificato urbanistico riferito alla data dell'atto da confermare.

Notare:

a) conferma anche unilaterale;

b) identità di forma;

c) applicabilità non solo all'ipotesi di nullità per mancata allegazione, ma anche quella di nullità per mancata dichiarazione di vigenza del certificato allegato, ma portante una data anteriore di non oltre un anno dall'atto;

2) il comma 1 dell'art. 5: prevede che il rilascio della concessione in sanatoria sana le nullità degli atti, di cui agli artt. 17 e 40 della legge 47 del 1985, od ope legis, se la nullità non è stata dichiarata, per cui essi acquistano validità di diritto, oppure per effetto di un atto confermativo, contenente le prescrizioni omesse, salve, però, eventuali trascrizioni nel frattempo intervenute a favore di terzi.

Distinguere i due casi:

a) acquisto automatico della validità, se la nullità non è stata dichiarata;

b) se la nullità è stata dichiarata e trascritta, atto bilaterale (non unilaterale), avente forma idonea (non necessariamente identica), contenente le allegazioni e, ritengo, le menzioni omesse;

c) nel secondo caso, pagamento delle imposte di registro (tutte, anche l'ipotecaria e la catastale) in misura fissa se il valore fiscale è lo stesso, oppure per differenza (compresa pure l'INVIM) tra quelle pagate per la registrazione dell'atto dichiarato nullo e quelle dovute ai valori catastali vigenti all'epoca dell'atto di sanatoria.

L'importanza delle norme in questione travalica l'ambito della materia urbanistica, nella quale sono collocate e hanno efficacia, in quanto esse segna-

lano il consolidarsi, nella c.d. seconda Repubblica, di analogo orientamento di pensiero giuridico, già manifestatosi durante la prima Repubblica, con l'art. 23 n. 2 della legge n. 179 del 1992, in tema di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

La norma in oggetto, che dispone l'abrogazione di taluni vincoli alla circolazione degli immobili di E.R.P., ha sollevato il problema di diritto transitorio della sua applicabilità agli atti di rivendita posti in essere anteriormente al 15 marzo 1992, data di entrata in vigore della legge: ebbene, le sanatorie di nullità previste dal D.L. in commento, avvalorano significativamente, per essere ispirate alla medesima ratio, l'opinione di chi scrive, favorevole alla validità di quegli atti ante 15.3.1992, alla luce delle considerazioni che seguono sul concetto di nullità in diritto civile.

Credo si possa affermare che le argomentazioni giuridiche addotte, pubblicate su Vita Notarile n. 1/94, pagg. 450-461, al tempo stesso rendano ragione delle norme sulla conferma degli atti nulli per la legislazione urbanistica, e di esse costituiscano quasi una profetica anticipazione.

Per formulare una motivata opinione sull'argomento, bisogna partire dalla qualificazione giuridica della nullità, che, anticipando i risultati della nostra riflessione, crediamo possa essere definita strumento di controllo normativo, apprestato per non ammettere alla tutela giuridica interessi in contrasto con i valori fondamentali del sistema.

In tal senso appare chiaro che la sanzione della nullità si giustifica come conseguenza del confronto tra ordinamenti, l'ordinamento privato (o dei privati) e l'ordinamento statale: è proprio in questa prospettiva che si riesce a cogliere il significato peculiare della nullità e le differenze tra essa e le altre sanzioni di invalidità previste dalla legge.

L'atto o il contratto pregiudizievoli agli interessi del suo autore, posto in essere in violazione delle regole legali, qualora non siano messi in gioco valori preminenti della comunità, a tutela della esistenza stessa dell'ordinamento statale, è dotato ugualmente di efficacia, essendo rimessa al soggetto titolare dell'interesse la facoltà di caducare o rendere definitivi i suoi effetti: la sanzione dell'annullabilità è prevista per tale fattispecie dall'ordinamento statale che vi ricollega effetti tipici di invalidità, ma che demanda all'ordinamento privato la decisione circa la sua attivazione.

Invece, se la non conformità dell'atto o del contratto allo schema normativo comporta un contrasto con valori preminenti della comunità, l'ordinamento statale lo dichiara nullo, precludendogli ogni efficacia giuridica, anche se si riserva la possibilità di utilizzare criteri di adattamento, che si risolvono in una qualche forma di efficacia: non è opinione isolata quella secondo cui la qualificazione di un atto come nullo non implica un giudizio assoluto di disvalore.

Questo duplice carattere della nullità è rispecchiato nella definizione legale di nullità del contratto, di cui all'art. 1418 C.C., nella quale, oltre alla finale, residuale previsione di nullità negli altri casi stabiliti dalla legge, sono ben distinte due ipotesi: da un lato la nullità causata dalle carenze strutturali di cui al secondo comma, dall'altro la nullità per contrarietà a norme imperative di cui al primo comma.

Nel caso del comma secondo, la nullità si configura come inesistenza giuridica, in quanto il negozio è inidoneo ad integrare anche la situazione di fatto, per assoluta carenza dei requisiti legali di esistenza o perchè, pur esistendo questi ultimi, la illiceità della causa o dei motivi determinanti reagisce come fattore destrutturante della fattispecie all'interno dello stesso ordinamento privato.

Nel caso del comma primo, invece, il negozio esiste come situazione di fatto, e perciò stesso è in grado di spiegare un qualche effetto giuridico, ma l'ordinamento statale utilizza la sanzione della nullità per negare la propria garanzia a programmazioni di interessi difformi dai suoi valori fondamentali. E allora siffatta nullità è criterio di qualificazione negativa nel controllo sulla meritevolezza degli interessi delle parti, rispetto ai valori che un

ordinamento storicamente definito intende realizzare e tutelare: la produzione di effetti giuridici di tali atti nulli resta nella disponibilità del diritto oggettivo, che può ritenere tempo per tempo efficaci quelle trasformazioni non più in contrasto insanabile con i valori formali e sostanziali del sistema.

In questa prospettiva la costante moltiplicazione delle cause di nullità, cui si assiste da qualche tempo, di contro alla stabilizzazione delle ipotesi di annullabilità e di inefficacia, è significativo indice della utilizzazione, financo eccessiva, della sanzione della nullità non come corrispettivo di insanabili carenze del fatto - atto, bensì come strumento di repressione del perseguimento di interessi lesivi dei valori giuridici fondamentali della comunità, sintetizzata nella forma Stato, in una data epoca storica.

Per questi motivi appare legittimo inferire che la nullità non sia comminabile se la norma imperativa violata non sta (o non sta più) al servizio di valori giuridici fondamentali.

Ne discende che la imprescrittibilità della azione per far dichiarare la nullità di cui all'art. 1422 C.C., è da intendersi nel senso che non vi è termine di prescrizione nel corso di tutto il tempo di vigenza della norma statutale sanzionante la nullità; però nel momento stesso in cui tale norma viene abrogata, l'atto o il contratto, già esistente ed efficace tra i privati, perchè dotato di tutti i suoi requisiti strutturali e perchè realizza una causa tipica, non potrà più essere dichiarato nullo, se non lo è stato al tempo della vigenza della norma imperativa violata, per mancanza assoluta di causa della nullità.

L'atto o il contratto in questione, venuta meno la nullità normativa, verrà così automaticamente giuridicizzato anche a livello di ordinamento statutale, non potendosi ritenere più esperibile da parte dell'ordinamento statutale l'azione di nullità contro un assetto di interessi, già produttivo di effetti nella sfera dell'ordinamento dei privati, e oggi non più lesivo di alcun valore giuridico statutale fondamentale.

Dunque la nullità per contrarietà a norme imperative, di cui all'art. 1418 comma 1 C.C., è una sanzione civilistica che ha lo stesso meccanismo applicativo della sanzione penale, con la quale ha in comune la ratio ripristinatoria della legalità: pertanto se il comportamento o il negozio violavano la legalità all'epoca del fatto, ma all'epoca del giudizio non sono più vietati, anche le sanzioni afferenti non possono più essere applicate.

Il che in diritto penale si esprime con il principio "nulla poena sine lege", in diritto civile con la impossibilità della declaratoria della nullità per mancanza di causa.

In pratica ciò significa che l'atto di rivendita dell'alloggio in violazione dei divieti di cui all'art. 35, comma 15 e seguenti, della legge n. 865 del 1971, posto in essere nel periodo di vigenza dei divieti stessi, cioè tra l'ottobre 1971 e il 14 marzo 1992, è sanato con l'abrogazione della causa che lo affettava di nullità: il che avviene o automaticamente per il tramite della pubblicità sanante, a seguito della trascrizione dell'eventuale ulteriore atto di trasferimento, posto in essere dopo il 15 marzo 1992, o per effetto della rinnovata trascrizione in un titolo meramente riproduttivo e ripetitivo di quello posto in essere anteriormente al 15 marzo 1992.

In conclusione, contrariamente all'opinione dominante, riteniamo che dalla data del 15 marzo 1992 non solo è possibile alienare liberamente gli alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, ma è venuta meno la causa di nullità che inficiava gli atti stipulati anteriormente a tale data: in proposito, posto che dai principi generali non può dedursi con certezza l'esito tranquillizzante della riacquisita validità del titolo, questa va ricercata per il tramite dei mezzi dianzi illustrati, cioè o la pubblicità sanante o la riproduzione del titolo stesso.

Infatti il meccanismo apprestato dal n. 6 dell'art. 2652 C.C. opera senz'altro in presenza di un atto di rivendita successivo al 15 marzo 1992, poichè la trascrizione di questo secondo atto lecito, avente ad oggetto il medesimo

bene giuridico, esplica efficacia sanante del precedente titolo affetto da nullità, in considerazione del venir meno dell'interesse pubblico che verrebbe leso dalla sanatoria; persino la dottrina in precedenza menzionata ammette implicitamente la sanatoria, atteso che cade in contraddizione quando afferma in via di principio che "la nullità continua a sussistere senza possibilità di convalida", e poi in via deduttiva che "la nullità colpisce l'atto di trasferimento in qualunque fase del periodo di vincolo", in quanto "inerisce al bene e lo coinvolge in tutte le vicende di trasferimento nel periodo previsto": appunto, nel periodo previsto, cioè nel decennio o comunque fino al 14 marzo 1992, il che a contrario significa che la rivendita successiva a detta data è valida ed esplica gli effetti previsti dal n. 6 dell'art. 2652 C.C. (conformi G. Baralis e G. Metitieri, in Pubblicità sanante e responsabilità notarile, Padova, Atti del convegno di studi del 6 maggio 1989, pagg. 58 e 70, i quali sostengono, anzi, sia la piena validità dell'atto successivo stipulato dopo il decennio (e questo nel 1989, ben prima della legge del 1992), sia dell'atto successivo infradecennale, in considerazione della natura soggettiva del divieto, rivolto all'originario assegnatario, e del venir meno dell'interesse pubblico, concludendo testualmente che "se la rivendita è valida o perchè sia già scaduto il termine di legge o perchè l'alienante sia persona diversa dal beneficiario, nessun ostacolo può esservi alla sanatoria prevista nel n. 6 dell'art. 2652 C.C.".

Qualora, invece, non vi sia stato alcun atto successivo di rivendita, dopo quello posto in essere dall'assegnatario nel periodo di divieto, non potendo operare la pubblicità sanante in assenza di un titolo valido, gli effetti del venir meno della causa di nullità vanno conseguiti attraverso la trascrizione di un atto, riproduttivo del negozio traslativo invalido, con funzione di accertamento e conferma del primo.

Come si può notare, il legislatore urbanistico ha seguito la medesima logica e ha disposto in modo, se possibile, ancora più radicale nel senso della sanatoria delle nullità.

Infatti da un lato ha previsto il rilascio della concessione in sanatoria come condizione necessaria e sufficiente per far acquistare validità di diritto agli atti non ancora dichiarati nulli; dall'altro, ha consentito il ricorso all'atto di conferma, per sanare la nullità dichiarata e trascritta ai sensi degli artt. 17 e 40 della legge n. 47 del 1985, facendo salve solo le eventuali trascrizioni nel frattempo intervenute, e richiedendo, in tal caso, la stipula di atto riproduttivo di quello dichiarato nullo, a struttura bilaterale, come quello invalidato, con effetti retroattivi, ma con libertà di forma.

Invece, la sanatoria delle nullità, per inosservanza dell'art. 18 comma 2 di detta legge (mancata allegazione del certificato di destinazione urbanistica o certificato scaduto o da considerarsi tale per mancata dichiarazione di non intervenuta modifica, alla data dell'atto, degli strumenti urbanistici attestati), consegue con atto anche unilaterale, ma con la stessa forma del precedente: in questo caso riteniamo, in mancanza di espressa previsione legislativa, che l'eventuale declaratoria di nullità con sentenza passata in giudicato e trascritta non consenta più l'atto di conferma, ma invece potrebbe essere stipulato in pendenza di giudizio o prima del passaggio in giudicato della sentenza e della sua trascrizione, con efficacia prevalente sugli effetti prenotativi, derivanti dalla precedente trascrizione della domanda giudiziale.

Giovanni De Matteis - notaio in Chieti

החלה

L'OSSERVATORE OSSERVATO

Confesso che, a parte le non poche perplessità sulla impostazione generale del periodico, la lettura del N. 6/1994 di *Attività* mi ha riservato qualche sorpresa.

Nell'articolo "Il dopo Genova: riflessioni - Uno storico congresso", Giancarlo Laurini sottolinea come il Congresso di Genova abbia avuto pieno successo sul piano esterno ed internazionale, mentre "qualche delusione pure l'ha data con i risultati, per alcuni versi deludenti, dei lavori di alcune commissioni, estrinsecatisi in voti troppo spesso di scarsa consistenza e respinti dall'assemblea".

Da questo spunto Laurini, le cui considerazioni Federnotai ed io condividiamo, propone modifiche al regolamento dei Congressi proprio sul tema dei lavori delle commissioni.

In "Un lavoro oscuro ma essenziale. Le Commissioni al Congresso di Genova", Mario Miccoli, invece, dopo un preambolo deamicisiano, dopo le lodi al lavoro di segreteria della collega Fabbrocini, esprime il suo "compiacimento" per la presenza dei giovani la cui visione "futuribile" del notariato risulta vincente in certi argomenti che per qualcuno (chi? per caso i soliti di Federnotai e suoi accoliti?) hanno assunto "quasi il valore di bandiere di reggimento".

Sarebbe allora emerso in commissione che "la stragrande maggioranza dei colleghi, in particolare i più giovani appunto, hanno tenuto a sottolineare come la legge del '13 mantenga a tutt'oggi gran parte della sua valenza e che, con opportuni, limitati ritocchi alla forma degli atti, possa ancora egregiamente svolgere" la sua funzione.

Miccoli ci assicura poi che la discussione non è stata influenzata dal C.N.N. (che Miccoli abbia letto il mio "L'insostenibile gravità del non voler essere" sul n. 6/1994 di *Federnotizie*?).

Miccoli conclude affermando che i lavori della commissione "hanno trovato puntuale riscontro nell'approvazione degli ordini del giorno", che la clamorosa bocciatura dell'ordine del giorno sull'ordinamento "non suona come sfiducia all'operato della commissione... ma anzi ne rispecchia in maniera coraggiosa l'orientamento prevalente", che finalmente il Congresso smette di imporre al Consiglio Nazionale "di affaticarsi su una riforma organica di cui oggi sempre meno sembrano (?) sentire reale necessità".

Come l'assemblea abbia accolto gli o.d.g. della commissione consiglio si può

vedere sul n. 6/1994 di Federnotizie.

Approvato l'o.d.g. sulla preselezione, privo di qualsivoglia contenuto concreto; ampiamente modificato l'o.d.g. sul codice deontologico che ha acquistato un valore di indirizzo solo per le modifiche introdotte in assemblea; approvato, anche se privo di qualsiasi concreto contenuto, l'o.d.g. sulla revisione della tabella; approvato l'o.d.g. sulla informatica, ma dopo ampia discussione e rimaneggiamenti che hanno completamente modificato il testo predisposto dalla commissione; approvato l'o.d.g. sulla reciprocità: come ben dice Laurini, "voti troppo spesso di scarsa consistenza".

Contrariamente a quanto pretende Miccoli, l'ordine del giorno sulla riforma dell'ordinamento è stato respinto dall'assemblea che non ne ha condiviso affatto il contenuto, accogliendo le critiche esposte in tre interventi demolitori; l'o.d.g. era l'esatto contrario di quanto votato da precedenti congressi ed era smentito persino dal C.N.N. che aveva presentato al Congresso i lavori delle commissioni funzione e forma degli atti per avere su di esse il parere della categoria, parere che, come già rilevavo su Federnotizie, non è stato dato dalla commissione.

Dove si colloca, allora, la "stragrande maggioranza" dei notai?

Non, per caso, tra quelli che ritengono necessario predisporre un testo organico dell'ordinamento che il Consiglio Nazionale del Notariato possa poi utilizzare come riterrà più opportuno?

Non mi resta che chiedere a Miccoli come mai il segretario del Consiglio, in aperto dissenso col suo presidente e contro la più chiara evidenza, si sbilanci a difendere l'operato di una commissione congressuale che, per la sua stessa natura, non lascia alcuna traccia, dato che i suoi lavori vengono superati dalle delibere assembleari; come mai non si renda conto della assurdità di certe funamboliche interpretazioni del chiarissimo deliberato dell'assemblea, alla quale gli oppositori dell'ordine del giorno approvato dalla commissione non hanno voluto sottoporre - per il buon gusto di non voler stravincere - un ordine del giorno uguale a quello respinto dalla commissione e che certamente sarebbe stato approvato dall'assemblea plenaria; come mai non si renda conto della pessima informazione resa a chi al congresso non c'era e che prenderà per oro colato quanto da lui scritto e che è assolutamente contrario alla verità.

Gian Franco Condò - notaio in Lecco

AGG

ASSOCIAZIONE SINDACALE: PERCHÉ

Con titoli poco dissimili abbiamo già pubblicato molti scritti sul sindacato. Questo, del collega romano Di Cave, merita a sua volta ospitalità non solo perchè coglie appieno alcuni aspetti della funzione del nostro associazionismo, ma anche perchè aiuta a far capire che lavorare assieme, credendo in quello che si fa, alla fine torna utile a tutti.

La realtà romana di Di Cave è in verità la realtà di tutte le associazioni regionali e perciò l'articolo che pubblichiamo è di portata e d'interesse più generali.

Riguardo al sindacato o, meglio, all'associazione sindacale, probabilmente, molti colleghi non sono informati, non conoscendo affatto o avendo un'idea errata delle sue finalità e del suo funzionamento.

Queste poche righe sono allora un tentativo di dare una migliore informazione su cosa è oggi l'associazione sindacale dei notai del Lazio.

Partiamo da una considerazione: quante volte, davanti alla necessità di applicare una norma di dubbia interpretazione, telefoniamo al collega amico che consideriamo più preparato, sperando che da lui il caso sia stato già affrontato o per trovare insieme la soluzione e l'interpretazione e vorremmo, poi, che la soluzione e l'interpretazione trovate fossero quelle che adotteranno gli uffici e tutti i colleghi? Quante volte, davanti al cattivo funzionamento degli uffici o alle pretese assurde di qualche funzionario, vorremmo scrivere al ministro in persona perchè richiami quell'ufficio o quel funzionario ad una migliore gestione della sua funzione e del suo potere? Quante volte vorremmo prendere carta e penna e denunciare al Consiglio qualche collega che con il suo comportamento scorretto offende la professione? Quante volte avremmo delle proposte da fare, ma non c'è nessuno cui presentarle? Quante volte nella scelta di una macchina per lo studio o di un programma informatico o di un'assicurazione, vorremmo essere meglio informati su quanto offre il mercato?

E ancora quante volte vorremmo che...?

In conclusione, credo che sempre più spesso ci sentiamo soli nell'esercizio di questa professione che sicuramente amiamo profondamente, ma che è sempre più difficile esercitare.

A questo punto sorge spontanea la domanda: non sono forse il Consiglio Distrettuale e, a livello più alto, il Consiglio Nazionale, gli organi di rappresentanza della categoria?

E la risposta non può che essere univoca: lo sono senz'altro.

Proprio il fatto di essere organo istituzionale costituisce, però, il limite all'operato del Consiglio.

Per non allargare troppo il discorso parliamo solamente di Consiglio Distrettuale.

Non si può negare e bisogna dare atto al Consiglio, al Presidente e a tutti i consiglieri di profondere grande impegno nell'affrontare i problemi che di volta in volta si presentano.

Funzione primaria e insostituibile del Consiglio, però, è, e deve essere, quella di vigilare sulla correttezza degli iscritti e sull'esatta osservanza dei loro doveri, come recita il punto 1 dell'art. 91 della legge notarile.

Questa funzione così gravosa ed impegnativa, tanto più oggi, quando bisogna dare attuazione alle norme del codice deontologico, assorbe senz'altro gran parte dell'attività del Consiglio e, tuttavia, il Consiglio fa anche molto altro: con un'informazione puntuale attraverso il notiziario, con i continui contatti con gli uffici, con lo studio di ogni nuova problematica, con mille altre iniziative.

Sicuramente ognuno di noi, egoisticamente, vorrebbe che il Consiglio risolvesse ogni nostro problema, ma onestamente si deve riconoscere che il Consiglio non può fare di più ed è essenziale che esso, proprio perchè organo istituzionale, assolva sempre con equilibrio ai tanti compiti che gli sono affidati.

Un'altra considerazione è necessaria: nel passato, quando gli iscritti al distretto erano circa la metà ed i problemi da affrontare erano forse minori, la conoscenza tra i colleghi era sicuramente migliore e ciò permetteva un maggiore scambio di idee e di informazioni. Oggi, invece, succede che tra colleghi non ci si conosce neppure e gli unici momenti di incontro sono rappresentati dalle riunioni, un po' caotiche per la verità, del 1° mercoledì del mese e da qualche cena di piccoli gruppi che si conoscono per aver fatto insieme l'università o la pratica presso lo stesso studio, o i corsi di preparazione al concorso, e questo è sicuramente troppo poco.

Per tornare al problema iniziale, può allora l'associazione sindacale essere un momento di aggregazione di tutta la categoria?

La risposta è affermativa o negativa a seconda di cosa si intende per associazione sindacale.

E' negativa se si intende solamente come organo che mira alla tutela egoistica degli interessi degli iscritti, ma questo non è, perchè l'attività dell'associazione va ben oltre.

Il momento rappresentativo degli interessi della categoria è senz'altro presente e, in alcuni casi, indispensabile (si pensi solo alla firma del contratto di lavoro dei dipendenti), ma questo è solo una piccola parte dell'attività che la nostra associazione svolge e si prefigge.

Il comitato direttivo con i suoi 15 membri, appartenenti a tutti i distretti della regione, nel riunirsi in via ordinaria ogni 15 giorni, ma nella realtà molto più spesso, ogni volta che l'urgenza dei problemi lo richieda, tenta proprio, anche attraverso le commissioni costituite nel suo seno, di essere momento di aggregazione di tutta la categoria e di far fronte a quelle necessità di confronto e di dialogo, di scambio di informazione e di idee, di conoscenze e di proposte di cui parlavo all'inizio.

Le proposte e le richieste dei singoli, attraverso una discussione partecipe e attenta, prendono allora forma e trovano voce per diventare argomenti di studio, richieste alle autorità e agli uffici, accordi con società fornitrici di servizi, proposte e suggerimenti per lo stesso Consiglio.

Questo, in particolare, è importante sottolineare: i rapporti che il Sindacato intrattiene e intende intrattenere con il Consiglio non saranno mai conflittuali, ma di assoluta collaborazione, in un clima di reciproca stima, perchè spesso diverso è il campo di intervento e comunque diverso è il modo in cui Sindacato e Consiglio possono operare.

Se, infatti, equilibrato e attento agli interessi generali deve essere l'operato del Consiglio, perchè organo istituzionale, più attento agli interessi particolari della categoria può essere l'operato dell'associazione sindacale. Ecco allora, per parlare solo dei problemi affrontati ultimamente, la soluzione del problema delle assicurazioni professionali, che nessun collega da solo avrebbe potuto risolvere e che, dopo tanto lavoro, ha trovato una felicissima conclusione; la riduzione del tempo di restituzione degli originali da parte dell'Ufficio del Registro, che, dopo il nostro incontro con il capo di gabinetto del Prefetto, sembra essere avviato a soluzione (da un ritardo di oltre dieci mesi in pochissimo tempo siamo già scesi a sei mesi); lo studio delle problematiche relative alla prossima meccanizzazione della conservatoria di Roma, che stiamo affrontando con grande impegno e speriamo di con-

cludere nel modo più favorevole alla categoria; le richieste ed i suggerimenti al Consiglio per l'applicazione del codice deontologico; la proposta di candidati per l'elezione negli organi istituzionali.

Per concludere, un'ultima cosa ci preme sottolineare: l'Associazione è aperta a tutti e ciò in due sensi: il primo perchè ogni collega può farne parte, può fare proposte o richieste, può partecipare alle riunioni, può essere eletto nel Comitato Direttivo; il secondo perchè ogni suo operato viene portato a conoscenza di tutti i colleghi, non concependosi di operare nel segreto di un gruppo chiuso e ristretto.

Gilberto Di Cave - notaio in Roma

7777
666

la finestra sul cortile

Che possibilità ha il notaio di evadere dagli angusti limiti di competenza territoriale che la legge gli assegna? Tecnicamente, è ovvio, nessuna, almeno volendo restare nel lecito. E già potranno ritenersi fortunati gli iscritti a distretti notarili riuniti, ai quali è consentito, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 26 della legge notarile, girovagare per un territorio un po' più esteso. Come noi di Milano, che, se richiesti da affezionati estimatori, possiamo percorrere itinerari anche suggestivi dalle profondità nebbiose della bassa padana ai ridenti laghi e rilievi prealpini del Varesotto.

Ma se il notaio pubblico ufficiale è fatalmente rinchiuso nel suo corral distrettuale, resta al notaio-persona, al professionista, all'uomo di legge qualche margine di sortita che non consista, naturalmente, in una vacanza o in un viaggio di piacere a proprie spese?

Alcuni di noi hanno l'onore e l'onere di far parte degli organismi rappresentativi di categoria, il che li conduce periodicamente nella capitale e, talvolta, in altre località non meno prestigiose. C'è poi l'opportunità di partecipare regolarmente ai vari congressi, convegni, simposi, raduni, incontri, competizioni sportive e altre manifestazioni corporative di cui pullula il calendario. Agli animatori del notariato latino e ai loro seguaci è addirittura riservato il brivido dell'esperienza internazionale e financo intercontinentale, in attesa che un'auspicabile ripresa delle attività spaziali conferisca dimensione cosmica alla confraternita.

Tuttavia, non è questo l'aspetto che più ci interessa approfondire. Le realtà che andiamo esplorando sono le occasioni "professionali" di contatto, periodico o occasionale, con lo spazio esterno all'ambito distrettuale, sia in Italia che all'estero.

Il più tipico, banalissimo fenomeno è la ricorrente necessità di sbrigare una qualche pratica fuori sede o, appunto, fuori distretto: eseguire visure ipotecarie e catastali, presentare e seguire l'iter di formalità presso pubblici

uffici ecc. Il ventaglio delle evenienze è, a questo riguardo, assai ampio. Tutti, credo, abbiamo in certe città amici o corrispondenti legati a noi da un rapporto continuativo di reciproca stima, di collaborazione senza riserve. A tutti, viceversa, capita di dover ricercare affannosamente, fra una serie di personaggi parimenti sconosciuti, il Cireneo che accetti di accollarsi le nostre estemporanee grane. E tutti variamente ci imbattiamo, in casi del genere, così in modelli esemplari di generosa colleganza come in soggetti riotosi che, di fronte a una richiesta indubbiamente scomoda, manifestano lealmente il proprio incondizionato fastidio. Spesso, giova dirlo, l'atteggiamento ostile non è tanto del collega, alla cui telefonica presenza non riusciamo neppure ad accedere, quanto delle sue poco cordiali maestranze.

Ecco quindi perchè, in qualche occasione, quando la fattispecie lo merita, il notaio si attiva in proprio e, con lodevole spirito di avventura, va di persona o manda sul posto un suo qualificato ausiliario. Di queste trasferte, che, al di là della necessità contingente, offrono comunque il pretesto per la classica "boccata d'aria", si conserva sempre, chissà perchè, nitida e grata memoria. Come di accessi a conservatorie di città d'arte o di località amene (Mantova, Bologna, Parma, Chiavari, Salò, Tempio Pausania), con soste o deviazioni turistico-gastronomiche, a unire sapientemente l'utile e il dilettevole. Io, da praticante e poi da giovane di studio altrui, in particolare, ho avuto la fortuna di frequentare con assiduità l'ufficio dei registri immobiliari di Venezia e devo a quei trascorsi la mia non comune conoscenza della città e dei suoi tesori, nonché della sua peculiare toponomastica e dei suoi ristoranti migliori.

Altre volte si tratta di missioni-blitz (in realtà fattorinaggio ad alto livello) presso le cancellerie di esotici tribunali, compiute con la fiera consapevolezza e la contenuta emozione dell'agente segreto, del sottile negoziatore, del corriere diplomatico (D'Artagnan, Costantino Nigra, Michele Strogoff, James Bond!), balzando da un aereo a un taxi, da una lancia a un gatto delle nevi. Affrontare impavidamente giudici arcigni, tenere testa a pubblici ministeri inflessibili, avere ragione dei più ardui ostacoli procedurali (in pratica: uscire a comprare marche da bollo non previste, mendicare fotocopie, blandire viscidamente funzionari accidiosi e recalcitranti). Tutto, pur di riportare a casa l'ambita ricevuta di presentazione, il sospirato decreto di omologa, l'agognato numero di iscrizione. E si rientra alla base con la baldanza dei piloti bombardieri che hanno centrato il bersaglio, delle teste di cuoio che hanno liberato gli ostaggi. Veni, vidi, vici. Poi si torna alla routine quotidiana, dove al massimo è dato valicare, anzichè le Alpi, gli Appennini o le Ande, il confine daziario del Comune verso Segrate, Assago, San Donato.

Ai miei tempi, almeno, un po' di Italia, se non di mondo, si girava (al modo dei militari di carriera) quando, vinto il concorso, iniziava la lunga marcia di avvicinamento alla propria sede di destinazione, in quanto situata in uno dei distretti più ambiti. Si creavano ai margini di questi liste d'attesa interminabili e angosciosissime, specie per chi, come me, potesse vantare una classifica di esame mediocre e titoli pochi o punti (secondo un'espressione toscana che mi vergognerei a pronunciare, ma che mi diverto a scrivere). Contavamo sulle dita, allora, gli anni che separavano dal pensionamento i colleghi più anziani del distretto, augurandoci (per non augurare di peggio a loro) che qualcuno di essi volesse magari farsi dispensare in anticipo a sua domanda.

Io, milanese, ebbi per prima sede Trevico (provincia di Avellino, distretto di Benevento, tribunale di Ariano Irpino), un borgo arrampicato su un cocuzolo al confine con la provincia di Foggia, noto esclusivamente per aver dato i natali al valoroso cineasta Ettore Scola. La popolazione locale, decimata dalle emigrazioni e favorita dalla moderna motorizzazione, non aveva alcun bisogno di notaio in luogo, e infatti la sede corrispondente è stata poi soppressa, non prima di aver ospitato altri milanesi in transito. Alcuni miei compagni di concorso, pure di Milano, finirono addirittura nelle isole.

Otteni in seguito una condotta nell'Astigiano, altrettanto destituita di interesse economico, ma almeno più vicina e posta in zona di produzione vinicola estremamente interessante. Altre due sedi seguirono in Lombardia, una in riva al lago, l'altra in campagna, prima di approdare infine al capoluogo. Per cui posso ben dire che, in funzione della carriera, al pari di Wilhelm Meister, i miei anni di pellegrinaggio li ho fatti. Senza contare le periodiche puntate a Roma per verificare in sede ministeriale l'esito delle mie continue domande di trasferimento. Adesso, i più fortunati (o meritevoli) giovani colleghi entrano direttamente a Milano o a Roma addirittura di prima nomina. Chi l'avrebbe mai detto.

Quanto all'estero vero e proprio, la frustrazione del notaio inteso come specie eminentemente stanziale è in pratica assoluta. Partivano, nelle classiche canzoni napoletane, i bastimenti, così come oggi rombano i jet, ma chi abbia vocazioni migratorie o tendenze al nomadismo farà meglio a scegliersi una carriera diversa. C'è invero un collega amico mio che è andato fino a New York, su incarico di un cliente di superlusso, per verbalizzare un'assemblea ordinaria, ma infatti se ne favoleggia a veglia. Io stesso, una volta, andai a Parigi per verbalizzare un'assemblea (rectius: per insegnare al Console come verbalizzare l'assemblea straordinaria di una società di diritto italiano), ma poi non se ne fece nulla. Naturalmente, mi fu rimborsato il biglietto aereo, ma non osai addebitare alla società nè un pernottamento (visto che amministratori e sindaci, giunti in mattinata, ripartirono il giorno stesso), nè tanto meno alcuno dei pranzi luculliani che mi concessi durante la vacanza di tre giorni imbastita intorno a quella eccezionale occasione di lavoro.

Dunque, il Grand Tour dei letterati romantici, le spedizioni geografiche in continenti inesplorati, le circumnavigazioni del globo non si addicono al notaio nell'esercizio delle sue funzioni abituali. Un altro collega e amico, per partecipare a una traversata oceanica, dovette imbarcarsi come cuoco di bordo.

Tuttavia, attingendo - per puro gusto dell'orrido - al trovarobato dei proverbi e delle frasi fatte, è pur sempre possibile che la montagna venga da Maometto a partorire i suoi topolini. Ossia, nel villaggio globale in cui viviamo, una certa internazionalità di rapporti è assicurata anche a noi notai, a domicilio, dalla realtà cosmopolita dei traffici. Ed ecco sbarcare nei nostri studi gli ilari giapponesi, gli americani dai lunghi sigari, i biondi scandinavi, gli svizzeri scaltri, i pomposi francesi, i solidi tedeschi, i britannici diffidenti, i cechi cerimoniosi e, da qualche tempo, i cerimoniosi slovacchi. L'impero delle multinazionali si estende ormai saldamente alle nostre caserecce province con una rete fittissima di società, rappresentanze e altri interessi.

Per non parlare della multinazionale della disperazione (o della speranza), fatta di individui dalla pelle scura, con i rispettivi fastidiosi problemi di reciprocità nel godimento dei diritti civili che un residuo di legislazione colonialistica seguita a procurare a loro e a noi.

Non deve stupire come ormai la lingua franca nella quale si comunica con gli operatori stranieri (non con gli immigrati extracomunitari, tutti in possesso di un italiano tanto rudimentale quanto pittoresco) sia per forza l'inglese basico dei corsi accelerati, dei viaggi in comitiva, delle transazioni da duty free shop. Gli svizzeri, magari, il francese lo saprebbero anche, per tacere dei francesi, che (potenza delle frasi fatte) la loro lingua madre la assorbono con il latte materno. Il guaio è che il francese non lo sa più nessuno dei loro interlocutori locali, giovani manager o associati di studi legali internazionali, con cui hanno avuto il primo contatto nel nostro paese, dai quali vengono accompagnati nei nostri studi e che costituiranno il loro punto di riferimento sul posto. A uno della mia generazione, tirato su a film di Jean Renoir e poesie di Jacques Prévert, parlare inglese con uno di Parigi sembra francamente ridicolo, ma lasciamo perdere. Il massimo dell'appagamento plurilinguistico si ha con le delegazioni dell'Europa cosiddetta orientale, nelle quali, specie se composte da elementi di una certa età, c'è sempre

qualcuno che sa il francese e non l'inglese e, a loro onore, anche qualcuno che sa benissimo l'italiano. Così la conversazione ha luogo in quattro lingue, di cui una, la loro, assolutamente incomprensibile.

Con tutti gli stranieri, quando si tratta di costituire una società, istituire una filiale, avviare comunque qualcosa, capita di venire sottoposti a interrogatori micidiali. Un fuoco di fila di quesiti assai precisi in ordine al da farsi e alle conseguenze del già fatto, che esigerebbero risposte altrettanto precise. Invece, allo stato confusionale della legislazione e delle prassi burocratiche nostrane, l'unica risposta per noi possibile è, invariabilmente: "dipende". Ciò non manca mai di suscitare irritata insoddisfazione. Esisterebbe poi il problema della lingua degli atti pubblici che andiamo a stipulare con i nostri clienti stranieri, a mente del temibile art.54 della legge notarile. Ma si risolve con l'infantile stratagemma di far rilasciare a soggetti italofoeni regolari procure e deleghe redatte e formalizzate nelle nazioni di origine, magari (secondo un costume sempre più diffuso, soprattutto nel Regno Unito) direttamente in lingua italiana e, se no, corredate di traduzione asseverata oppure eseguita e certificata conforme dallo stesso notaio in quanto poliglotta reale o supposto. I non gravi problemi di forma, legalizzazione e apostille li risolveremo caso per caso.

Uno dei pochi aspetti confortanti, quando si ha a che fare con soggetti non residenti (probabilmente l'unico caso di constatata semplificazione di qualcosa nel nostro ordinamento dal dopoguerra in poi), è la scomparsa delle pastoie valutarie che tanto ci hanno angustiato nel passato prossimo. Alzi la mano chi almeno una volta, dovendo costituire una società o verbalizzare l'esecuzione di un aumento di capitale contestualmente deliberato, non si è visto accreditare dalla Banca agente l'importo (magari consistente nel minimo di legge) decurtato delle commissioni! Pare giusta nemesis che l'odiato Ufficio Italiano dei Cambi sopravviva (forse al solo scopo di garantire la sopravvivenza dei dipendenti) con funzioni diverse dal controllo degli investimenti esteri. Riposi in pace, un giorno o l'altro.

Franco Cavallone

סבסכר

זן וך נן

ס סדר

LE DELIZIOSE DI MARADONA

Il mese prossimo ci sarà la tradizionale assemblea annuale. Assemblea più o meno scontata, più o meno simile, più o meno "accessoriata" (dolcini e caffè) in tutti i distretti.

"Federnotizie" ne ha dato un'ampia panoramica pubblicando molte relazioni dei vari Presidenti. Ma non è dei Presidenti, dei bilanci e dell'alternanza (o della mancata alternanza) dei consiglieri che vorrei parlare, ma proprio dei notai, anzi di quei (mi auguro pochi) notai che in tale assise vedono anche il ripetersi d'un incubo, la conferma di ancestrali timori, il riacutizzarsi di complessi di cui (almeno per quanto riguarda me) nel resto dell'anno non soffrono affatto. Questi incubi, questi timori, questi complessi hanno un unico nome: **repertorio**.

Avanti, siate sinceri, confessatelo, quella tremenda lista di proscrizione che ci viene propinata annualmente con i resoconti repertoriali di ciascuno di noi è - sempre che non apparteniate alla categoria dei colleghi realizzati, stimati, conclamati e soprattutto frequentati - una vera tortura.

"Sarò l'ultimo anche quest'anno?" si chiede affannato il disgraziato mentre masochisticamente guida la propria vettura verso la sede della gogna. Sorpresa! Mentre dà una sbirciatina alla lista del collega seduto vicino (perché lui non la guarda la sua, fa finta che la cosa non lo tocchi minimamente e legge e rilegge senza capirci un accidente l'ennesima circolare sul condono edilizio, le norme sulla messa a terra e perfino l'elenco degli interdetti) si accorge che non è affatto l'ultimo. Evviva, ce ne sono quattro dopo di lui. Ma no, ripiomba nel buio. Di quei quattro, due si sono trasferiti nel primo semestre, un altro è andato in pensione ad agosto e il quarto è ahimè deceduto poco dopo.

Dunque, ultimo, ancora una volta. Stavolta però il disgraziato di cui sopra non ne prende atto e ci passa sopra, stavolta si chiede fermamente e decisamente "ma perché?".

Già, perché si è ultimi? Le ragioni sono piuttosto oscure, una volta esclusi i casi ovvi di notai appena arrivati nel Distretto o che curano molto poco assiduamente la propria sede. Per gli altri, per quelli che operano da anni nello stesso paese, che non sono né eccessivamente pignoli né decisamente sciatti, che si tengono sufficientemente aggiornati, che assicurano una presenza costante nella loro sede, per questi professionisti tutto sommato normali, di "un'aurea mediocritas" magari (ma i geni non sono poi tantissimi), che cosa determina o pregiudica il flusso clientelare?

Io sono entrata nella "eletta famiglia dei sigilli" a ventisei anni, senza nessuna precedente esperienza di lavoro e senza nessun familiare alle spalle che, svolgendo questa professione, potesse darmi un qualsiasi tipo di supporto. Un'insicurezza caratteriale ed una innata timidezza dovuta (ho scoperto poi) ad una educazione piuttosto rigida mi hanno impedito, per molto tempo, di "uscire dal guscio", di buttarmi, insomma, nel lavoro come in altri campi. Così per anni la mia pessima posizione "in classifica" mi sembrava quasi giusta, in certo senso inevitabile, davo per scontato che tutti fossero più in gamba di me. Gli anni che passano non sono poi sempre una iattura, perché con lo scorrere del tempo mi sono resa conto che non è affatto vero tutto ciò, che non tutti sono più bravi, più preparati, più dotati di me, anzi...

Questo è servito a rendermi meno fragile psicologicamente, a non avere più complessi nei confronti di questo e di quello, a pensare magari più al vestito da indossare il giorno dell'assemblea che alle famose liste di proscrizione. Però la domanda rimane: perché c'è chi lavora tanto e chi stenta? Perché il costruttore di Mesagne che realizza nel suo paese 60 appartamenti si ri-

volge al collega del capoluogo e non a me?

E' più simpatico? e la simpatia è un criterio di scelta? e perchè il Presidente d'un famoso Istituto non mi ha mai affidato (in 16 anni) un minimo atto di assegnazione di beni peraltro ricadenti nel mio territorio? "perchè non ti conosce" - mi ha risposto un giorno un collega - "dovresti andarti a presentare".

A presentare! Lui ha la tabella che il Consiglio manda ogni anno con l'elenco di tutti gli iscritti a ruolo, come sarebbe che dovrei presentarmi? e come poi, con fiori e cioccolatini? Ma nemmeno se fosse Paul Newman (... ehi, un momento, se fosse proprio Paul Newman...).

Intendiamoci, non ho nessun senso di frustrazione o peggio di invidia nei confronti dei colleghi più realizzati. Ho altri valori; il guadagno e la popolarità mi interessano quel tanto che mi consentono di essere libera; mi dispiace solo che in questo nostro mondaccio superficiale e ingordo si vale per quello che si ha, non per ciò che si è.

Di conseguenza, anche nella nostra categoria (non neghiamo) si stima di più chi ha il repertorio più alto.

E c'è un'altra cosa, molto umana, direi, anzi molto terra terra. E' quel piccolo senso di ribellione, di rabbia che prende un po' tutti quando una qualche meta sembra essere proprio irraggiungibile. "Perchè nessuno si innamora di me?", si chiede certamente la persona sola. "Perchè solo io non faccio carriera?", si rode l'impiegato di 5° livello. "Perchè la critica non si accorge di me?", s'angoscia lo scrittore incompreso.

Insomma, perchè determinate gioie, grandi o piccole, ci sono precluse? E qui consentitemi una digressione che poco ha di serio e professionale e molto di giocoso, vario, inconsueto (di Federnotizie, insomma).

Anche il tifoso della squadra che non vince mai, pur con tutta la passione che lo anima (e che lo animerà sino alla morte), si chiede "perchè non devo mai provare la gioia della vittoria?, quel senso - magari stupido di esaltazione per le imprese fortunate dei propri idoli.

Ed è quello che io - tifosa da sempre del Napoli - mi sono chiesta per anni. Fino all'arrivo dell'uomo più odiato d'Italia, secondo solo a Hitler, del giocatore che pare incarni tutti i vizi e le sconcezze della terra, insomma di lui, di Maradona.

Me lo chiedevo nelle mie domeniche di ragazza, trascorse nella quiete di Anacapri, un paesino solare e ammaliante, dove viveva e lavorava "Peppino 'u pasticciere", il quale, come tutti, deve aver avuto anche un cognome, ma io personalmente non ho mai saputo quale fosse.

Come è facile capire questo Peppino produceva e vendeva dolci e la sua specialità erano "le deliziose"; avete presente quelle paste formate da due dischetti di pasta frolla che racchiudono un tripudio di crema? Bene, le deliziose di Peppino erano particolarissime, in nessun altro paese si fanno come le faceva lui e la principale caratteristica di queste paste, che normalmente hanno quel disco duro, era che col passare delle ore si ammorbidivano al punto da fondersi col ripieno in un trionfo di dolcezza davvero eccellente. Bene, le deliziose sono state per anni la consolazione domenicale alle tante sconfitte del Napoli, l'unica risposta alla domanda "perchè non dobbiamo vincere mai?". Improvvisamente però arriva lui, dicevo, il mostriciattolo della pampa, il drogato per antonomasia, lo sparapose dell'area di rigore e che ti fa costui? trasforma il rito delle deliziose da mera consolazione a gesto di vittoria, da pallido tentativo di gratificazione a morso di gioia.

E finalmente elimina la domanda maledetta; non più "perchè io no?" Ma, "evvi-va, vinco anch'io"!

Tornando al discorso di prima (e a cose serie) dubito che possa mai entrare nel mio studio un Maradona - costruttore - ente pubblico - istituto di credito, che mi butti sul tavolo cento atti in un colpo solo.

E dire che qui non c'è neppure "Peppino 'u pasticciere"!

OCCHIO ALLA... GIURISPRUDENZA INTERVISTA AI CONFINI DELLA REALTÀ

D. Caro Professore, La ringrazio anzitutto per la sua disponibilità; vorrei che Lei analizzasse e commentasse per la rivista "FEDERNOTIZIE" la sentenza del Tribunale di Reggio Calabria del 26 febbraio 1993, Est. Pontorieri, contro il Notaio Antonio De Tommasi, Presidente del Consiglio Notarile di Reggio Calabria.

R. Esprimo la mia soddisfazione nel constatare come il Comitato di Redazione di "FEDERNOTIZIE", superando finalmente le spinte antimeridionalistiche e secessioniste in esso presenti, abbia deciso di dare spazio e rilievo a giurisprudenza ed a Notai del profondo Sud.

D. Caro Professore, dopo il dolce e affettuoso scambio epistolare tra i Presidenti dei massimi organismi istituzionali del Notariato e la ormai raggiunta "corrispondenza di amorosi sensi", tutti abbiamo solennemente promesso di essere più buoni e di non disturbare mai più i "manovratori" con insolenze e provocazioni. La invito, pertanto, a tornare all'oggetto della nostra conversazione.

R. Non capisco, ma mi adeguo! Orbene, con verbale di ispezione del solito ineffabile conservatore degli Archivi Notarili (nel nostro caso di Reggio Calabria) del 24 aprile 1992 ed in riferimento ad un verbale di assemblea straordinaria del 20 dicembre 1990 si rilevava che:

- il Notaio verbalizzante, in qualità di segretario, aveva redatto il verbale in data diversa (20 dicembre) da quella in cui si era tenuta l'assemblea (18 dicembre);
- il verbale veniva sottoscritto soltanto dal Notaio e non anche dal Presidente dell'Assemblea;
- mancava la lettura dell'atto.

D. I giudici hanno fatto arrestare il Notaio per così gravi violazioni della legge notarile?

R. Non solo il Notaio non è stato sottoposto a misure cautelari ma il Tribunale gli ha dato persino ragione.

D. Mi esponga la tesi del Tribunale.

R. Sul primo punto il Tribunale ha ribadito che il Notaio, "nel redigere il verbale", non ha l'obbligo della contestualità, ma soltanto quello della precisione e della completezza "sicchè, la prassi secondo cui la verbalizzazione non avviene seduta stante ma in tempi ritenuti brevi, congrui e ragionevoli, appare sicuramente da condividere, questa non essendo contra legem, ma in conformità a ragioni di opportunità legale...".

Sul secondo punto il Tribunale ha ritenuto che il verbale di assemblea straordinaria dei soci di società di capitali è atto senza parte. "Il verbale è atto pubblico appunto perchè redatto dal Notaio, pubblico ufficiale, il quale accerta (per questo la legge richiede la sua partecipazione) lui e solo lui, terzo qualificato ed imparziale, quali siano state le deliberazioni dell'assemblea, sicchè l'eventuale sottoscrizione del Presidente non può essere che meramente superflua".

Da tali premesse scaturisce anche la non necessarietà della lettura dell'atto al Presidente dell'Assemblea. Poichè il Presidente non è parte "non vi è alcuna ragione di dargli lettura di un verbale che non deve sottoscrivere. Lettura e sottoscrizione sono ovviamente interdipendenti nel senso che la prima è strumentale rispetto alla seconda".

D. Qual'è la posizione ufficiale del Notariato su questo spinoso argomento?

R. Al di là di posizioni individuali in sintonia con la giurisprudenza commentata e che probabilmente ne hanno costituito l'indispensabile humus cultu-

rare. (per citarne solo alcune L.A. Miserocchi in "LA VERBALIZZAZIONE DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI" e Laurini in "IL RUOLO DEL NOTAIO NELLA VERBALIZZAZIONE DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI"), va detto che ancor oggi manca, nell'ordinamento del Notariato, una norma che prenda in considerazione le verbalizzazioni assembleari.

Vorrei sottolineare che la Suprema Corte (svolgendo quella funzione di supplenza, tanto deprecata da chi non fa nulla per evitarla) e non il Notariato, ripiegato sulla propria indolenza e schiavo della propria inerzia, ha dovuto affermare, in mancanza di una esplicita previsione normativa "che il verbale notarile delle deliberazioni dell'assemblea dei soci non è un atto notarile tipico, ma un atto informato ad una propria disciplina derogativa... pertanto è inutile far riferimento alla legge notarile per stabilire i requisiti formali che deve presentare il verbale notarile richiesto dall'art. 2375.

D. Per concludere che cosa possiamo e dobbiamo augurarci per il futuro?

R. Fedele alla promessa di essere più buono, vorrei raccontare un aneddoto.

Intorno ad un tavolo, erano seduti e discutevano un francescano, un domenicano ed un laico. Improvvisamente mancò la luce; il francescano rivolse una supplica dolce e accorata a "sora luce" perchè tornasse sconfiggendo le tenebre; il domenicano iniziò un'attenta e seria speculazione sulle cause prossime e remote, che avevano determinato tale fenomeno; il laico si alzò, si avvicinò all'interruttore, schiacciò l'apposito tasto e la luce tornò.

D. E questo cosa c'entra?

R. Essendo alle porte le elezioni per il rinnovo del Consiglio Nazionale, il mio auspicio è che il Notariato Italiano, superando schematismi e preconcetti, indirizzi le proprie scelte sui tanti laici, presenti nell'ambiente, scegliendo Notai che sappiano abbandonare l'ormai logoro armamentario fatto di suppliche e di speculazioni intellettualistiche e, con pragmatismo, semplicità e decisione, controllino e, nell'eventualità, riparino, l'impianto elettrico del Notariato, vecchio di ottantanni e sicuramente non conforme alla "normativa CEE".

Se tutto questo non sarà fatto, il buio si farà sempre più fitto, dal buio nascerà il disordine e dal disordine interventi che, proprio perchè provenienti da "elettricisti" non dell'ambiente, rischiano di essere improvvisati, pericolosi e delegittimanti.

D. ... e non dovevamo suscitare polemiche lasciando tranquilli i manovratori ...!!

Benedetto Antonio Elia

XXXX X
XXXX X

utili da sapere

a cura di F. Treccani

AGEVOLAZIONI

Sanatoria e revoca della agevolazioni

Il provvedimento di sanatoria edilizia fa rivivere le agevolazioni tributarie in precedenza revocate per violazioni alle prescrizioni urbanistiche.

(da Corr.Trib. n.23/'94 - Comm.Trib.II° Matera Sez.I^ - dec.14.2.1994 n.1561).

Favorevole la giurisprudenza, ma contrario il Ministero.

✕

Cessione di terreni ad imprenditori agricoli

L'applicazione dell'aliquota ordinaria dell'8% per il trasferimento di terreni in favore di imprenditori agricoli spetta anche se il certificato dell'Ispettorato provinciale, attestante la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale, venga prodotto oltre i tre anni previsti dall'art.1 bis della tariffa allegata al D.P.R. n.634/'72.

L'agevolazione in questione trova applicazione anche nei confronti delle società di capitali.

(da Corr.Trib. n.23/'94 - Comm.Trib.II° Matera Sez.III^ - dec.5.2.1994 n.428).

In contrasto con sentenza della Cassazione (in Corr.Trib. n.13/'93 - Cass.Sez.I^ sent.23.2.1993 n.2216).

9

Valutazione automatica del valore degli immobili

Ove il contribuente impugni l'avviso di accertamento di valore di un bene immobile, sostenendone la nullità per vizio di motivazione, nel contempo, implicitamente, afferma che il bene ha il valore indicato nell'atto e contesta la valutazione dell'Ufficio. Di conseguenza, finchè il ricorso non è definito, pende una contestazione relativa al valore stesso che rende applicabile lo ius superveniens dell'art.52 del D.P.R. n.131/'86.

(da Corr.Trib. n.6/'95 - Cass.Sez.I^ sent.29.11.1994 n.10182)

1

IMPOSTA CATASTALE E CATASTO

Non più rurale il fabbricato ceduto senza terreno

Il trasferimento (nella specie una donazione) di un fabbricato rurale, separatamente dal fondo di cui costituisce accessorio, fa venire meno la ruralità del fabbricato stesso e comporta la inapplicabilità dell'istituto della determinazione automatica della base imponibile ai fini dell'imposta di successione)

(da Corr.Trib. n.23/'94 - Cass.Sez.I^ sent.20.4.1994 n.3769).

Giurisprudenza costante in materia di imposta di registro.

Per i nuovi requisiti di ruralità v. R.M. 4.5.1994 n.C1/1022 in Corr.Trib. n.23/'94 pag.1528 ove si richiedono:

- requisito afferente il diritto di proprietà (o altri diritti reali);
- requisito di utilizzazione quale abitazione o per funzione strumentali;
- requisito di superficie poderale, non inferiore a mq.10.000, e censimento al N.C.T.R. con attribuzione di reddito agrario;
- requisito economico - reddituale, ossia volume di affari derivante da atti-

- vità agricole superiore alla metà del reddito complessivo;
- requisito tipologico, categoria A/6;
- requisito di limite territoriale.

4

I.N.V.I.M.

Ristrutturazione parziale o integrale

In sede di applicazione dell'imposta sull'incremento di valore, in riferimento ad un immobile su cui siano state eseguite opere edilizie ed, ove, sul terreno incidesse un edificio che sia stato ristrutturato o parzialmente demolito, si deve procedere ad una valutazione di fatto. Se, a conclusione dei lavori, l'edificio originario ha mantenuto la medesima identità funzionale e mercantile si deve applicare il primo comma dell'art.6 del D.P.R. n.643/'72. Qualora, al contrario, l'opera di demolizione sia stata totale o, comunque, così penetrante da ridurre l'originaria costruzione a semplici elementi residui privi di autonoma valenza commerciale deve trovare applicazione il sesto comma dell'art.6.

(da Corr.Trib. n.25/'94 - Cass.Sez.I[^]. sent.16.3.1994 n.2518)

In senso conforme Cassazione e Commissione Tributaria Centrale.

4

Quando le pertinenze sono esenti da INVIM

L'esenzione dall'INVIM decennale, prevista dall'art.25, secondo comma, lett.d) del D.P.R. 26.10.1972 n.643, si applica anche agli immobili che costituiscono pertinenze di fabbricati destinati all'esercizio di attività commerciali (delle attività, cioè, di cui all'art.2195 c.c.); a tal fine, tuttavia, oltre all'esistenza del vincolo pertinenziale, è necessario l'ulteriore requisito della non suscettibilità di diversa destinazione, senza radicale trasformazione, dell'immobile che costituisce pertinenza. L'accertamento sull'esistenza di tale requisito è rimesso al giudice di merito.

(da Corr.Trib. n.31/'94 - Cass.Sez.I[^]. sent.1.6.1994 n.5320)

4

Esenzione INVIM per beni strumentali

L'esenzione dell'INVIM decennale, stabilita dall'art.25, co.2, lett. d) del D.P.R. 26.10.1972 n.643, per i fabbricati destinati all'esercizio di attività commerciali, si applica solo se la prevista destinazione sia attuata ininterrottamente per tutto il decennio ed è irrilevante che tale attuazione sia realizzata per una parte del decennio.

(da Corr.Trib. n.49/'94 - Cass.Sez.I[^]. sent.18.11.1994 n.9798)

Favorevole: Cass.Sez.I n.7187 del 1'11.6.1992.

Contraria: Cass.Sez.I n.1718 del 22.2.1994.

4

Recupero delle spese incrementative ritenute indeducibili dall'Ufficio

Nel caso in cui l'Ufficio non riconosca ammissibili alcune spese incrementative, indicate dal contribuente nella dichiarazione INVIM, deve rettificare il valore imponibile mediante notifica di apposito avviso di accertamento, non potendo limitarsi ad emettere, direttamente, il solo avviso di liquidazione.

(da Corr.Trib. n.2/'95 - Comm.Trib.Centr. Sez.VII[^] dec.2.9.1994 n.2973).

La pronuncia conferma la giurisprudenza della Commissione centrale (cfr. Sez.VIII[^] dec.9.7.1991 n.5310 in Corr.trib. n.45/'91).

4

Calcolo del valore iniziale di porzioni di immobili

Ai fini INVIM, qualora venga alienata una porzione di un immobile, il valore

iniziale della stessa va determinato in proporzione al valore iniziale dell'intero immobile, anche se, per la diversa destinazione urbanistica, il valore effettivo della porzione sia superiore o inferiore al valore proporzionale. Infatti, la somma dei valori iniziali della parte alienata e di quella residua non può divergere dal valore di acquisto dell'intero cespite, da assumere come valore iniziale, in virtù del disposto del co.2 dell'art.6 del D.P.R. 643/'72.

(da Corr.Trib. n.4/'95 - Cass.Sez.I[^]. sent.18.11.1994 n.9799)

La Suprema Corte va in contrario avviso rispetto a quanto deciso con sentenza del 22.2.1992 n.2191 in Corr.Trib. n.14/'92 in cui si sosteneva non essere necessario che a ogni porzione fosse attribuito ai fini INVIM un valore iniziale proporzionale alla superficie.

Così pure la Commissione tributaria centrale (Sez.XXIII dec.28.11.1989 n.7139 in Corr.Trib. n.9/'90) aveva sostenuto la non necessarietà di una corrispondenza meramente proporzionale delle valutazioni.

γ

Rinuncia all'usufrutto sui beni ereditari: non soggetta all'INVIM

L'atto di rinuncia all'usufrutto sui beni ereditari, effettuato dopo l'apertura della successione (nel caso di specie, dopo oltre dieci anni), non ha effetto traslativo e, quindi, non è soggetto a INVIM.

(da Corr.Trib. n.4/'95 - Comm.Trib.Centr. Sez.VII[^] dec.5.9.1994 n.2991).

Rappresenta la prima conferma della giurisprudenza di legittimità alla linea interpretativa dei giudici di merito!

La rinuncia (cosiddetta "abdicativa") è oggetto di imposizione fiscale ai fini dell'imposta di registro, non altrettanto può dirsi per l'INVIM, perchè l'art.2 del D.P.R. n.643/'72 non fa cenno alla rinuncia pura e semplice, posto che detta volontà negoziale non ha in sè efficacia traslativa.

⌘

PROCEDURA - ACCERTAMENTO

Revisione di definizione automatica di pendenze

Il fatto che l'Amministrazione finanziaria abbia percepito una somma dovuta a seguito di condono (D.L. 5.11.1973 n.660 convertito nella legge 19.12.1973 n.823) rilasciando erroneamente ricevuta "a saldo", non impedisce all'Amministrazione stessa di procedere ad una rettifica per applicare rettamente la normativa, anche alla luce dell'art.1193 del codice civile, imputando il pagamento parte al capitale, parte agli interessi maturati prima del pagamento. (da Corr.Trib. n.24/'94 - Cass.Sez.I[^]. sent.7.4.1994 n.3280).

Non si reperiscono specifici precedenti.

ι

Revisione del criterio di tassazione

Decorsi tre anni dalla data di registrazione di un atto, ai sensi dell'art.136 del R.D. 30.12.1923 n.3269, si prescrive la possibilità di ottenere una revisione del titolo di tassazione e, conseguentemente, rimane preclusa, tanto per il contribuente, quanto per l'Amministrazione, l'invocabilità di diritti che presuppongono la modificazione del predetto titolo, mettendo in discussione il criterio di tassazione adottato in relazione alla natura dell'atto (ivi compresa l'applicazione di una determinata aliquota).

(da Corr.Trib. n.25/'94 - Cass.Sez.I[^]. sent.20.4.1994 n.3768).

La sentenza costituisce applicazione di un principio che è stato riprodotto nell'art.75 del D.P.R. n.634/'72 e dell'art.77 del D.P.R. n.131/'86.

ζ

Avviso di accertamento notificato oltre il termine

E' illegittima l'iscrizione a ruolo della maggiore imposta dovuta a seguito

di avviso di accertamento notificato al contribuente dopo lo scadere del termine decadenziale, previsto dall'art.43 del D.P.R. n.600/'73 e da questi non impugnato. Infatti, una volta scaduto il termine di legge, viene meno il potere di accertamento dell'Ufficio e l'atto notificato deve considerarsi inesistente.

(da Corr.Trib. n.30/'94 - Comm.Trib.Centr. Sez.XIV[^] dec.9.2.1994 n.1652).

La decisione è in contrasto con l'orientamento della Cassazione che prevede che il contribuente sia tenuto ad impugnare l'avviso per eccepire la tardività dell'accertamento.

Ma quanto detto vale solo per le imposte dirette o costituisce un principio generalmente valido per tutti i tipi di tributi?

7

Notifiche a destinatario irreperibile

In base all'art.32bis del D.P.R. n.636/'72, le comunicazioni e le notifiche nell'ambito del processo tributario, devono essere eseguite nel domicilio indicato nel ricorso; ove ciò sia impossibile, perchè il contribuente non vi risieda più e non adempia all'onere di comunicare le successive variazioni, le notifiche si eseguono presso la segreteria della Commissione, senza la possibilità di applicazione degli artt.142, 143 e 146 del codice di procedura civile. Invece gli artt.139 e 140 c.p.c. devono trovare applicazione, ove permanga la relazione fra il luogo indicato come residenza e il contribuente e soltanto quando risulti, in concreto, impossibile la consegna dell'atto in quei luoghi, per non essere stato rinvenuto nè l'interessato, nè altra persona legittimata alla ricezione.

(da Corr.Trib. n.33/'94 - Cass.Sez.U. sent.7.7.1994 n.6375).

La decisione chiarisce l'esatta portata della norma che aveva dato luogo ad incertezze interpretative nell'ambito della giurisprudenza della Corte stessa circa l'applicabilità o meno degli artt.142, 143 e 146 del c.p.c..

8

Rettifica in aumento del valore finale del bene

L'individuazione del valore iniziale e del valore finale dell'immobile integrano operazioni distinte e non necessariamente collegate.

Pertanto a fronte della rettifica in aumento del valore finale, non vi è alcun potere-dovere dell'Ufficio di operare un correlativo aumento del valore iniziale.

(da Corr.Trib. n.39/'94 - Comm.Trib.Centr. Sez.XI[^] dec.4.5.1994 n.1449).

La decisione si allinea all'opinione prevalente.

9

Tardiva comunicazione di copia del ricorso

In base all'art.17 del D.P.R. n.636/'72 nel testo modificato dall'art.8 del D.P.R. N.739/'81, la presentazione del ricorso, avverso i provvedimenti impositivi, si articola strutturalmente in due formalità, entrambe essenziali ed imprescindibili: la consegna, o spedizione, dell'originale dell'atto alla Segreteria della Commissione tributaria adita e la consegna, o spedizione, di copia dell'atto medesimo all'Ufficio dell'Amministrazione finanziaria competente a contraddire il reclamo. La mancanza, o l'intempestività, di una qualsiasi di tali formalità - nella fattispecie, l'inoltro della copia del ricorso all'Ufficio - determina l'inammissibilità del reclamo.

(da Corr.Trib. n.39/'94 - Cass.Sez.I[^] sent.4.8.1994 n.7256)

Giurisprudenza costante.

In base all'art.20 del D.Lgs. n.546/'92 nel nuovo contenzioso tributario il ricorso si propone mediante notifica all'Ufficio tributario, seguita dal deposito dell'originale notificato presso la Segreteria della Commissione tributaria (art.22).

7

I vizi della notifica dell'appello non sono imputabili all'appellante

I vizi della notificazione dell'atto di appello non sono addebitabili all'appellante, il quale ha solo l'onere di presentare il ricorso alla segreteria della Commissione che ha emesso la decisione impugnata, entro il termine di 60 giorni. Pertanto, qualora la Commissione di secondo grado rilevi un vizio nella notificazione dell'atto di appello, che ne determini la nullità, non può limitarsi a dichiarare tale nullità, ma deve disporre il rinvio della causa al giudice di primo grado, al fine di consentire la rinnovazione della notifica dell'atto di appello.

(da Corr.Trib. n.40/'94 - Comm.Trib.Centr. Sez.XX[^] dec.19.5.1994 n.1716).

La materia regolata dall'art.22 del D.P.R. n.636/'72 è stata radicalmente modificata dall'art.53 del D.Lgs. n.546/'92 sul nuovo contenzioso tributario. In base a tale ultima disposizione, la notifica alle controparti dell'atto di appello dovrà essere curata direttamente dall'appellante.

~

Quando la controversia può dirsi pendente

Ai fini della chiusura delle liti fiscali ex art.3 D.L. n.538/'94 non può dirsi pendente il giudizio che non risulti legittimamente instaurato, per tardività nell'inoltro del ricorso.

(da Corr.Trib. n.42/'94 - Comm.trib. I grado Reggio Emilia. Sez.V[^] dec.28.9.1994 n.272).

La decisione dei giudici reggiani - a quanto risulta - rappresenta il primo intervento della giurisprudenza sulle disposizioni contenute nel cosiddetto "decreto Tremonti" riguardante il contenzioso tributario.

La controversia, nel caso in questione, non può dirsi pendente - a parere dei giudici - posto che il ricorso del contribuente è stato presentato tardivamente (cioè, oltre i sessanta giorni dalla notifica del provvedimento impugnato).

Il problema non era nuovo essendosi posto in passato in occasione di provvedimenti di condono o, comunque, di sanatoria.

Sulla base di tali riferimenti la decisione appare corretta, potendosi dire pendente il rapporto processuale ritualmente instaurato. Diversamente la pendenza è solo apparente.

In linea con queste conclusioni si è espresso più volte il Ministero (C.M. n.89/578 del 14.6.1994 Dir.cent.aff. giur. e cont.trib.in Corr.Trib. n.30/'94 pag.2002).

φ

Il processo non si estingue se la rinuncia al ricorso non è valida

La rinuncia agli atti del giudizio, effettuata in modi diversi da quelli previsti dall'art.306 c.p.c. (secondo cui la rinuncia deve essere fatta verbalmente all'udienza o con atti sottoscritti e notificati alle parti), non è valida e, quindi, la Commissione tributaria non può dichiarare la cessazione della materia del contendere.

(da Corr.Trib. n.42/'94 - Comm.Trib.Centr. Sez.VIII[^] dec.22.6.1994 n.2341).

L'art.306 c.p.c. - applicabile al processo tributario per il rinvio operato dall'art.39 del D.P.R. n.636/'72 - stabilisce che la rinuncia agli atti del giudizio deve essere fatta verbalmente all'udienza o con atti sottoscritti e notificati alle parti. Conforme è per la gran parte la giurisprudenza.

Nella disciplina del nuovo contenzioso, l'art.44 del D.Lgs. n.546/'92 stabilisce al n.4 che "la rinuncia e l'accettazione, ove necessaria, sono sottoscritte dalle parti personalmente o da loro procuratori speciali, nonchè, se vi sono, dai rispettivi difensori e si depositano nella segreteria della Commissione".

q

Quando la memoria integrativa può valere come "ricorso" a tutti gli effetti.

La mancata indicazione dei "motivi" rende inammissibile il ricorso, che non

può essere sanato con una memoria integrativa, presentata a norma dell'art.19bis del D.P.R. n.636/'72, in quanto condizione indispensabile per la presentazione della memoria integrativa è che vi sia un ricorso valido.

Tuttavia, se la memoria risulta presentata prima della scadenza dei termini per proporre il ricorso principale e possiede tutti i requisiti di forma e di sostanza per essere configurata come "ricorso", il giudice tributario può "convertire" la memoria integrativa in ricorso principale.

(da Corr.Trib. n.43/'94 - Comm.Trib.Centr. Sez.II[^] dec.1.7.1994 n.2358).

La decisione si segnala per il secondo alinea, di cui non si rinvencono precedenti.

Secondo la consolidata giurisprudenza della Cassazione, la possibilità di presentare memorie integrative, offerta dall'art.19 del D.P.R. n.636/'72, è comunque applicabile solo al procedimento di primo grado.

La materia nel nuovo contenzioso tributario è regolata dagli artt.18 e 24 del D.Lgs. n.546/'92, che tuttavia sul punto non recano modifiche sostanziali.

W

Notifica alla società in luogo diverso dalla sede sociale

In base all'art.145 c.p.c. (applicabile alle notifiche in materia di IVA ai sensi dell'art.60 del D.P.R. n.600/'73 e dell'art.56 del D.P.R. n.633/'72), la notifica di un atto ad una società può avvenire in luoghi diversi dalla sede sociale (nel caso di specie, a mani di amministratori), solo in presenza di situazioni ostative alla notifica presso la sede stessa.

(da Corr.Trib. n.45/'94 - Cass.Sez.I[^] sent.21.10.1994 n.8648)

Giurisprudenza della Corte talvolta contrastante.

Rinnovazione dell'atto impugnato

La rinnovazione dell'atto impugnato, prevista dall'art.21 del D.P.R. n.636/'72, può essere disposta dal giudice tributario solo in relazione ad un vizio dell'atto stesso e non quando esso sia viziato perchè non preceduto dalla regolare notifica di un atto prodromico (nel caso di specie, l'ingiunzione di pagamento era nulla per non essere stata preceduta dalla notifica dell'atto di accertamento).

(da Corr.Trib. n.49/'94 - Cass.Sez.I[^] sent.21.10.1994 n.8648)

X

Presentazione dell'istanza di rimborso nel corso del giudizio L'art.75 del D.P.R. n.634/'72 (corrispondente al vigente art.77 del D.P.R. n.131/'86), in base al quale la richiesta di restituzione dell'imposta indebitamente corrisposta deve avvenire nel termine di decadenza di tre anni dal pagamento, non implica affatto che debba essere formulata una distinta domanda di rimborso all'Amministrazione finanziaria, poichè - fuori dall'ipotesi in cui il tributo sia stato pagato dal contribuente senza alcun atto impositivo da parte dell'Ufficio finanziario - la domanda medesima può essere proposta nello stesso giudizio volto a contestare l'esistenza o l'entità dell'obbligazione tributaria.

(da Corr.Trib. n.50/'94 - Cass.Sez.I[^] sent.11.11.1994 n.9425)

In materia di decorso del termine triennale, la Comm.trib.cent. ha affermato che la prescrizione del diritto al rimborso riconosciuto da una decisione delle Commissioni tributarie, comincia a decorrere dal giorno successivo a quello in cui sia divenuta inoppugnabile la pronuncia (Comm.trib.cent. Sez. IX dec.4.4.1992 n.2502 in Corr.Trib. n.32/'92), il che esclude che prescrizione o decadenza possano maturare nel corso del giudizio. Tale interpretazione si discosta da quella ministeriale, secondo il quale il termine di decadenza decorrerebbe dalla data di notifica al contribuente della decisione tributaria (C.M. n.37/220391 del 10.6.1986).

Ricorso notificato dal contribuente anzichè dalla segreteria

La notifica del ricorso all'Ufficio, eseguita ad iniziativa del ricorrente e non - come prescritto dall'art.25 del D.P.R. 26.10.1972 n.636 - della segreteria del giudice a quo, costituisce, nella ipotesi di tempestivo rituale deposito del ricorso stesso, mera irregolarità e non comporta, quindi, la inammissibilità del gravame.

(da Corr.Trib. n.1/'95 - Cass.Sez.I[^]. sent.12.11.1994 n.9531).

Nel caso di specie era stato depositato presso la segreteria della Commissione di II° un ricorso unitamente a copia dello stesso priva di sottoscrizione, mentre il contribuente aveva provveduto a notificare all'Ufficio una copia regolarmente sottoscritta. Secondo la Cassazione non vi è stata violazione di procedura. Nè assume rilievo il fatto che la copia del ricorso fosse priva di sottoscrizione, non impedendo tale carenza la regolare costituzione del contraddittorio (cfr. Comm.trib.cent. 3.3.1992 n.1686 in Corr.Trib. n.35/'92).

λ

Tardiva iscrizione del cambio di residenza da parte dell'anagrafe

La notifica degli avvisi di accertamento deve essere effettuata presso l'indirizzo "attuale" del contribuente. Pertanto, in presenza di cambio di residenza, tempestivamente comunicato dal contribuente agli Uffici dell'anagrafe comunale, è nulla la notifica effettuata presso il vecchio indirizzo, anche qualora la irritualità della notifica stessa sia causata dal ritardo con cui tale Ufficio abbia provveduto ad iscrivere l'avvenuta variazione.

(da Corr.Trib. n.23/'94 - Comm.Trib.Centr. Sez.XXIV[^] - dec.12.3.1994 n.677).

Ipotesi frequente; tanto più con gli spostamenti dovuti ai cambi di residenza per usufruire delle agevolazioni della "prima casa".

γ

Ricorso spedito in busta chiusa

E' valido il ricorso spedito in busta chiusa anzichè in plico senza busta raccomandata.

(da Corr.Trib. n.2/'94 - Comm.Trib.Centr. Sez.XXIII[^] - dec.11.7.1994 n.2575).

La decisione contrasta con il consolidato indirizzo della giurisprudenza tributaria e dell'Amministrazione finanziaria secondo cui il ricorso spedito in busta chiusa è improcedibile.

π

TRASFERIMENTI INTER VIVOS (CONTRATTI - REGISTRO-IVA)

Vincola l'amministrazione la relazione di stima dei beni conferiti.

Tra le disposizioni più favorevoli al contribuente, contenute nel D.P.R. n.131/'86 e che in base all'art.79 del medesimo decreto devono trovare applicazione ai rapporti pendenti alla data di entrata in vigore della nuova legge di registro, rientra il co.3 dell'art.50 secondo cui "il valore dei beni conferiti (in una società) è quello risultante dalla relazione di stima di cui all'art.2343 c.c." e non è consentito all'Amministrazione fornire prove che dimostrino la inadeguatezza della stima.

(da Corr.Trib. n.22/'94 - Cass.Sez.I[^]. sent.12.4.1994 n.3404).

In contrasto con la decisione della Commissione Tributaria Centrale (sez.XXIV dec.25.10.1988 n.7039 in Corr.Trib. n.3/'89 p.184).

ι

Cessioni di immobili fatti realizzare da coniugi su terreno proprio sono soggette ad IVA

Le cessioni di immobili - realizzati a seguito della stipulazione, da parte di due coniugi in regime di comunione, di un apparente contratto di appalto per la costruzione di edifici su terreno di loro proprietà - sono soggette ad IVA a nulla rilevando che tale contratto simuli, in realtà, una permuta con

l'impresa costruttrice, posto che nel processo tributario, non è ammessa la prova della simulazione.

(da Corr.Trib. n.23/'94 - Comm.Trib.Centr. Sez.XXIV[^] - dec.12.3.1994 n.677).

Due motivi di interesse: l'assoggettabilità della fattispecie al regime IVA e la presunta impossibilità che nel processo tributario possa formarsi la prova della simulazione relativa di un contratto (la quale potrebbe essere acquisita solo aliunde).

}

Criteria di identificazione del leasing traslativo

Per individuare una differenza funzionale tra due contratti, pur caratterizzati dall'identità letterale delle clausole standard usate, non è sufficiente un elemento oggettivo e causale di possibile verifica nel corso del rapporto, ma occorre l'identificazione dell'intenzione effettiva delle parti tradottasi nell'accordo negoziale, al momento dell'incontro delle volontà in virtù delle situazioni di fatto in quel momento note e conoscibili. Nel caso di specie, ai fini dell'individuazione del cosiddetto leasing traslativo, non è sufficiente la modesta entità del prezzo di riscatto, ma è necessaria l'effettiva intenzione delle parti contraenti che, tradotta nell'accordo negoziale, con riguardo al prevedibile e previsto scarto finale tra valore del bene e prezzo di opzione, importi, al termine del rapporto, la necessità del riscatto per l'utilizzatore del bene.

(da Corr.Trib. n.26/'94 - Cass.Sez.I[^]. sent.22.2.1994 n.1731).

Le differenze tra leasing traslativo e locativo (o di godimento) sono state esaminate già in altre pronunce della stessa Corte, nelle quali si è evidenziato che il discrimen è dato dalla previsione originaria delle parti di quello che sarà, allo scadere del contratto, il rapporto tra valore residuo del bene e prezzo d'opzione. Con questa sentenza la Corte aggiunge un ulteriore profilo di rilevanza per la distinzione tra i due tipi di leasing, quale la ricerca dell'effettiva intenzione delle parti contraenti.

π

Presunzione di trasferimento delle accessioni: prova contraria

Per l'operatività dell'art.24 del D.P.R. n.131/'86 non è sufficiente che le parti abbiano escluso il fabbricato dalla vendita, concordemente dichiarando che la proprietà dello stesso già appartenga all'acquirente, ma è necessario che, con lo stesso atto di trasferimento del suolo, il venditore abbia riservato a se stesso o ad altri la proprietà del fabbricato. Pertanto, la presunzione di trasferimento del fabbricato unitamente a quello del suolo, posta dal predetto art.23, non può ritenersi vinta, quando, con lo stesso atto, le parti abbiano escluso che la costruzione, dopo la vendita del suolo, sia rimasta di proprietà del venditore o sia stata trasferita ad un terzo.

(da Corr.Trib. n.28/'94 - Cass.Sez.I[^]. sent.13.5.1994 n.4689).

Per vincere la presunzione secondo la Suprema Corte è necessario che, con lo stesso atto di trasferimento del suolo, il venditore abbia riservato a se stesso o ad altri la proprietà del fabbricato, così costituendo sull'immobile alienato un diritto di proprietà superficiaria a favore proprio o di terzi, ai sensi dell'art.952 del codice civile.

∩

Ancora in tema di accessioni: la trasformazione di società non ne prova il trasferimento

In base alle disposizioni dell'art.24 del D.P.R. n.131/'86 al fine di escludere dai trasferimenti immobiliari le accessioni occorre provare, con atto di data certa mediante la registrazione, che le accessioni appartengono ad un terzo o sono state cedute all'acquirente da un terzo. A tal fine, non può valere l'atto di trasformazione della società (da s.n.c. a s.p.a.), perchè tale operazione non comporta la nascita di un nuovo soggetto giuridico, ma la continuazione, sotto diversa veste, del medesimo soggetto. Pertanto, nel caso

di specie, l'atto con cui si è realizzata la trasformazione non realizza quell'atto "proveniente da un terzo", con il quale la s.p.a. ha acquistato la proprietà della costruzione effettuata sul suolo e che vale ad escludere la presunzione stabilita dalla legge.

(da Corr.Trib. n.29/'94 - Cass.Sez.I[^]. sent.8.6.1994 n.5538).

La sentenza si inserisce nel filone giurisprudenziale che ha per oggetto le prove che possono vincere la presunzione di trasferimento delle accessioni unitamente al bene principale. Sul tema specifico non si rinvencono precedenti.

5

Il fallimento della cooperativa ne prova l'attività commerciale

La dichiarazione di fallimento di una società cooperativa è rilevante anche ai fini del regime I.V.A., applicabile alle assegnazioni di alloggi ai soci, poichè tale dichiarazione implica un accertamento giudiziario positivo circa lo svolgimento di attività commerciale.

L'accertamento dello scopo di lucro di una cooperativa non è precluso al giudice, nè dall'oggetto sociale, nè dal fatto che quest'ultima risulti iscritta nel registro prefettizio delle imprese cooperative (rivestendo tale formalità unicamente lo scopo di consentire alla società di partecipare ai pubblici appalti e di usufruire di alcuni benefici fiscali).

(da Corr.Trib. n.36/'94 - Cass.Sez.I[^]. sent.28.7.1994 n.7061).

Nel caso di specie la Cassazione affronta il problema relativo alla compatibilità del fine mutualistico, proprio delle cooperative, con l'esercizio dell'attività commerciale proprio delle società.

Per quanto concerne la prima massima la Cassazione si è espressa altre volte in senso conforme.

Per quanto attiene alla seconda massima invece la Commissione Tributaria Centrale si è espressa affermando che la natura di cooperativa non può disconoscersi, se l'ente è iscritto come tale nel registro delle cooperative e nell'albo prefettizio, anche qualora venga dichiarata fallita. In tal caso la Commissione ha ritenuto irrilevante, ai fini dell'accertamento dello scopo di lucro, l'attività in realtà svolta dalla cooperativa.

6

Trasferimento tra imprese di fabbricato con annesso terreno: tassazione ai fini I.V.A.

Nel caso di trasferimento fra imprese di un fabbricato ad uso industriale con annesso terreno, l'indagine rivolta a stabilire la prevalenza del primo o del secondo, al fine dell'applicabilità, rispettivamente, dell'IVA, unitamente all'imposta fissa di registro, ovvero dell'imposta proporzionale di registro (artt.2 co.3 del D.P.R. n.633/'72 e 38 del D.P.R. n.634/'72), va condotta con riferimento allo stato dei beni al tempo del contratto, e, quindi, a prescindere da vicende successive, quali ampliamenti e ristrutturazioni.

(da Corr.Trib. n.37/'94 - Cass.Sez.I[^]. sent.9.5.1994 n.4523)

Per stabilire se oggetto di trasferimento sia un terreno (con eventualmente annessi fabbricati rurali) o un fabbricato (con annesso terreno) si deve far riferimento alla intrinseca natura del bene trasferito e non ai meri dati catastali (Comm.Trib.Centr. dec. 9.6.1989 n.4252 in Corr.Trib. n.37/'89).

7

Responsabilità solidale dei contraenti nel pagamento dell'imposta di registro proporzionale

Qualora le parti contraenti, nel caso di vendita di un immobile, dichiarino in atti che tale vendita sia soggetta a IVA, e, quindi, a imposta fissa di registro, rispondono solidalmente dell'omesso pagamento dell'imposta proporzionale di registro, conseguente alla accertata non imponibilità IVA dell'operazione.

(da Corr.Trib. n.39/'94 - Comm.Trib.Centr. Sez.XII[^] dec.17.6.1994 n.2243).

La decisione è attuale anche se riferita all'art.55 co.1 del D.P.R. n.634/'72 perchè quest'ultimo articolo è stato integralmente trasfuso nell'art.57 co.1 del T.U. n.131/'86.

]

Le spese condominiali rientrano nella base imponibile ai fini dell'imposta di registro

Le somme dovute dal conduttore a titolo diverso dal canone di locazione - come gli oneri accessori relativi a riscaldamento, spese condominiali, ecc. - costituendo corrispettivo, sia pure in senso ampio, concorrono a formare la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro.

(da Corr.Trib. n.42/'94 - Comm.Trib.Centr. Sez.VI[^] dec.2.7.1994 n.2387).

La decisione, attuale anche alla luce dell'art.43 del D.P.R. n.131/'86 si conforma alla giurisprudenza della Commissione tributaria centrale. Diverso invece è l'orientamento dell'Amministrazione finanziaria, che ha cambiato parere dopo l'entrata in vigore della legge sull'equo canone affermando che, quando sono poste a carico del conduttore, le spese condominiali non concorrono a costituire la base imponibile semprechè non siano pattuite in misura forfettaria commisurata al canone (R.M. 7.3.1980 n.251253).

ò

Sconta l'imposta fissa il mandato irrevocabile a riscuotere i crediti

In caso di mandato irrevocabile a riscuotere i crediti, è illegittima l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, prevista per le cessioni di credito, posto che si tratta di figure giuridiche distinte e autonome. Infatti, mentre al mandatario viene conferita soltanto la legittimazione alla riscossione del credito, di cui resta titolare il mandante, la cessione comporta l'immediato trasferimento della posizione attiva del rapporto obbligatorio.

(da Corr.Trib. n.50/'94 - Comm.Trib.Centr. Sez.XII[^] dec.8.7.1994 n.2540).

La pronuncia risulta ancora attuale, alla luce delle disposizioni contenute nell'art.6 della Tariffa, allegato A, del D.P.R. n.131/'86, che assoggetta all'imposta dello 0,50% le cessioni dei crediti.

In diverso contesto, la giurisprudenza tributaria ha sostenuto che la cessione di un credito a scopo di finanziamento costituisce operazione esente da IVA e, quindi, è soggetta a imposta fissa di registro (cfr. da ultimo Cass. Sez.I[^] sent.21.5.1990 n.4577 in Corr.Trib. n.29/'90).

y

TRASFERIMENTI MORTIS CAUSA (SUCCESSIONI - TESTAMENTI)

Esclusione dalla qualità di erede

Ai fini dell'esclusione dal pagamento dell'imposta di successione, è sufficiente la mancata assunzione della qualità di erede (nel caso di specie, la rinuncia all'eredità), senza alcun ulteriore onere, in particolare quello di indicare all'Ufficio altri successibili.

(da Corr.Trib. n.28/'94 - Comm.Trib.Centr. Sez.XXIII[^] -dec.12.4.1994 n.1013).

Interessante la precisazione contenuta nella decisione, in ordine alla quale non risultano precedenti giurisprudenziali e ministeriali. L'indicare gli eventuali altri successibili è un onere che incombe sull'Ufficio accertatore.

ò

Misura degli interessi per dilazione di pagamento

La disciplina dell'art.38 T.U. n.346/'90 che prevede l'applicabilità degli interessi legali nella misura del 9% in caso di dilazione di pagamento dell'imposta sulle successioni, non si applica alle successioni aperte anteriormente al 1° gennaio 1991, data di entrata in vigore del T.U. stesso.

(da Corr.Trib. n.33/'94 - Comm.Trib.II Pavia Sez.IV[^] - dec.14.3.1994 n.3).
La commissione ha rettamente argomentato che "la nuova determinazione del tasso di interesse non concretizza una norma procedimentale incidendo il medesimo tasso di interesse direttamente sulla quantificazione dell'obbligazione tributaria, sia pure nella sua componente accessoria, e come tale facendo assumere alla norma che lo disciplina carattere sostanziale."

γ

La presunzione di denaro e gioielli non si applica ai non residenti

In tema di imposta di successione, la presunzione di esistenza, nell'attivo ereditario, di denaro, gioielli e mobilia, per un importo pari al dieci per cento del valore complessivo netto dell'asse ereditario - di cui al secondo comma dell'art.8 del D.P.R. n.637/'72 (ora art.9 D.Lgs. n.346/'90) - è applicabile alla sola successione nei confronti del residente, e non anche alla successione in ordine a beni, in Italia, del non residente.

(da Corr.Trib. n.37/'94 - Cass.Sez.I[^]. sent.26.7.1994 n.6955).

ρ

Infedele dichiarazione: pena commisurata all'imposta al netto dell'INVIM

Ai sensi dell'art.51 del D.P.R. n.637/'72 (ora art.51 D.Lgs. n.346/'90), per imposta dovuta - cui va commisurata la pena pecuniaria, applicabile per infedele dichiarazione, relativa al valore venale dei beni immobili, oggetto di successione - deve intendersi quella che, in concreto, il contribuente è tenuto a versare.

Di conseguenza tale imposta è quella risultante dalla differenza tra l'ammontare astrattamente calcolato in base a detto valore e l'INVIM da detrarsi ai sensi dell'art.19 dello stesso decreto.

(da Corr.Trib. n.38/'94 - Cass.Sez.I[^]. sent.5.8.1994 n.7303)

Assume rilevanza ai fini della pena pecuniaria l'ammontare del tributo complementare effettivamente dovuto dal contribuente. In senso contrario si è espressa la Commissione tributaria centrale. In senso favorevole la giurisprudenza della Cassazione, il cui orientamento è esplicitamente accolto nell'art.51 citato che fa riferimento alla "imposta liquidata".

γ

I "pronti contro termine" su titoli di stato sono esenti dall'imposta di successione

Nelle operazioni di "pronti contro termine", la vendita di titoli, effettuata a termine alla banca, costituisce, semplicemente, un'obbligazione di vendere alla banca, ad una certa data e ad un certo prezzo, i titoli. Pertanto, l'operazione stessa, semprechè abbia ad oggetto titoli di stato, è esente dall'imposta di successione, essendo proprietario dei titoli, fino alla scadenza, l'investitore.

(da Corr.Trib. n.50/'94 - Comm.Trib.I Torino Sez.II[^] - dec.22.7.1994 n.360).

Non risultano precedenti.

γγ γγ
γγ γ

attività sindacali

FEDERAZIONE ITALIANA DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI NOTARILI - FEDERNOTAI

VERBALE DELLA RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI DELEGATI

tenuta il 28 gennaio 1995 a Roma, presso la sede del Consiglio Notarile in Via Flaminia n. 122.

Sono presenti:

per il LAZIO: Pocaterra - Piccinetti - Gamberale - Lorusso Caputi - Manara - Ragnisco - Ferrara;

per l' ABRUZZO-MOLISE: De Matteis;

per la CAMPANIA: di Transo - Amato F.;

per l' EMILIA-ROMAGNA: Montalti - Melegari;

per la LIGURIA: Grilli - Risso - Ceri;

per la LOMBARDIA: Amato L. - Lorenzi - Condò - Roveda A.;

per le MARCHE: Pierdominici - De Angelis;

per il PIEMONTE: Prevete;

per la PUGLIA: Franco;

per la SARDEGNA: Falchi;

per la SICILIA: Corsaro;

per la TOSCANA: Ersoch - Bernardini;

per il TRIVENETO: Todeschini - Bidello - d'Argenio - Mastellone - Tessiore.

PRESIEDE: LUCIANO AMATO - SEGRETARIO: EGIDIO LORENZI.

La riunione si apre alle ore 9,50.

=====

Il presidente Amato apre la riunione con un'ampia relazione circa le risultanze dell'incontro tenuto a Milano il 14 gennaio scorso con i presidenti delle associazioni aderenti.

Ricorda in particolare le decisioni prese relativamente alla organizzazione del Congresso della Federazione e la "scalettatura" degli impegni concordata in tale riunione.

Ancora il presidente relaziona i presenti sull'andamento dell'incontro con il Consiglio Nazionale del Notariato, rilevando in particolare con soddisfazione la constatata uniformità di idee circa la revisione dell'attuale regolamento dei Congressi nazionali, ed evidenziando il "segno" costituito dallo scambio di articoli su "CNN Attività" e "Federnotizie" da parte dei presidenti del CNN e di Federnotai.

=====

Il presidente riferisce quindi sulle più recenti vicende in materia di "assicurazioni", relazionando:

-circa la lettera inviata dalla società Profin di Bologna a tutti i notai assicurati delle zone a suo tempo curate dalla Profin stessa e tendente ad invitare i colleghi a disdettare la polizza convenzione di Federnotai per aderire invece ad altra fantomatica polizza curata dalla Profin;

-circa il fax inviato a tutti quegli stessi colleghi dal presidente di Federnotai tendente a richiamarli all'impegno assunto anche per essi da Federnotai nel giugno/luglio scorsi in occasione della chiusura della vicenda "ICS".

In particolare il presidente lamenta, al proposito, la scarsa informazione preventiva fornita alla Giunta da parte dei presidenti delle associazioni

Emilia-Romagna e Triveneto, che conoscevano con qualche anticipo l'iniziativa, e la scarsa fermezza da parte delle suddette due associazioni nella difesa dell'unica polizza-convenzione di Federnotai.

Montalti nel proprio intervento riprende anzitutto la storia della vicenda assicurativa, ricordando come la iniziale polizza studiata dalla regione Emilia-Romagna con la Profin sia stata "offerta" a Federnotai e sia quindi diventata la polizza nazionale; segnala inoltre una crescente insoddisfazione da parte dei notai emiliani per la gestione attuale della polizza da parte sia del broker Nikols che della compagnia SERI; precisa che la Profin aveva sollecitato l'associazione ad inviare essa stessa la lettera di richiesta della disdetta e che la associazione ha invece deciso di non farlo; assicura che la associazione ha fatto tutto il possibile per evitare qualsiasi tipo di rottura con Federnotai; afferma che la lettera/fax di Federnotai ha creato maggiore disturbo e sconcerto fra i colleghi di quanto non avesse fatto quella di Profin, portando molti colleghi ad inviare la disdetta.

Su questo argomento intervengono molti dei presenti ed in particolare:

Ragnisco sottolinea l'importanza di considerare "unica" la polizza e la convenzione mantenendosi uniti ad ogni costo;

Melegari insiste sul fatto che l'associazione Emilia-Romagna non aveva certo il potere di vietare alla Profin una propria autonoma iniziativa commerciale;

Todeschini svolge anch'egli una breve cronistoria dei fatti sottolineando che fino dal momento della conclusione della vicenda "ICS" e quindi del cambio del broker, era inteso che le iniziative di Federnotai non dovessero necessariamente impegnare le singole associazioni; sottolinea il fatto che l'associazione Triveneto non ha appoggiato in alcun modo l'iniziativa di Profin, ma anzi si è attivata per difendere la posizione di Federnotai; infine relaziona sull'incontro avuto con il vicepresidente della Nikols Dott. Prato Longo ed evidenzia alcune lamentele dei notai del Triveneto nei confronti degli atteggiamenti di Nikols e della SERI;

Roveda Arrigo ricorda che la ragione centrale di tutta l'operazione condotta dalla Giunta di Federnotai nei mesi di maggio/giugno e luglio del 1994 era quella di non far naufragare la polizza/convenzione a causa del comportamento di ICS e di non far naufragare con essa la stessa Federazione. Questo quindi, secondo Roveda, è l'unico punto da tenere ben fermo e presente in ogni comportamento da parte delle singole associazioni. Sul piano più strettamente operativo propone di valutare l'opportunità di prendere contatti diretti e personali con i colleghi che avessero inviato la disdetta, invitandoli a rivedere la propria posizione;

Grilli e poi anche **Tessiore** si dicono d'accordo con Roveda e sottolineano l'assoluta necessità di non creare spaccature di alcun genere;

Bidello invita a mantenere unita la Federazione, sollecita l'assemblea dei delegati ad una delibera di espresso appoggio all'operato della Giunta e sollecita in particolare all'associazione Emilia-Romagna una chiara posizione in difesa delle tesi della Federazione;

Risso sottolinea la falsità delle premesse della lettera della Profin e ricorda come su questo problema sia caduta la precedente Giunta esecutiva della Federazione e come invece la Giunta attualmente in carica l'abbia brillantemente risolto con l'approvazione di tutte le associazioni aderenti;

Piccinetti invita ad evitare e superare i personalismi e ad impegnarsi invece per l'unione della Federazione;

Prevete ribadisce il totale appoggio dell'associazione Piemonte alle posizioni della Giunta;

Ersch ricorda la storia della polizza nazionale che nasce da una iniziativa della Toscana, poi estromessa dai nuovi broker e segnala che anche a proposito della compagnia SERI egli aveva segnalato a suo tempo tutte le proprie riserve.

A questo punto la discussione su questo argomento viene sospesa con l'intesa di predisporre, durante l'intervallo per la colazione, una delibera da sottoporre poi all'approvazione dell'assemblea.

=====

Interviene a questo punto la **Dott.ssa Castellani**, esperta in comunicazioni che è stata scelta dalla Giunta per aiutare la Federazione nella preparazione del Congresso, la quale svolge una breve ma completa relazione su questi argomenti.

Sul tema intervengono diversi delegati portando rilievi, suggerimenti, approfondimenti, critiche o precisazioni.

La dott.ssa Castellani risponde in chiusura svolgendo alcuni temi in risposta ad alcuni degli interventi, ma soprattutto assicurando di aver preso buona nota di tutti i rilievi e suggerimenti per utilizzarli nella fase più strettamente esecutiva.

=====

Alle ore 13,30 la riunione viene sospesa per la colazione e riprende alle ore 14,30.

=====

Assume la presidenza temporaneamente la Vicepresidente Piccinetti in quanto Amato partecipa alla concomitante riunione della "comissione assicurazioni". Viene posta in votazione, discussa ed approvata la seguente delibera:

"L'assemblea dei delegati della Federazione Nazionale delle associazioni sindacali notarili - FEDERNOTAI, riunita a Roma il 28 gennaio 1995,

ascoltata

la relazione del presidente Amato sulle vicende di questi giorni in materia di polizza assicurativa - convenzione ed in particolare sulla lettera inviata dalla società Profin di Bologna tendente ad invitare i colleghi a disdettare la polizza-convenzione di Federnotai,

ascoltata

l'ampia discussione svoltasi in assemblea con l'intervento dei rappresentanti di tutte le associazioni aderenti ed in particolare dei rappresentanti delle associazioni Emilia-Romagna (che ha spiegato le scelte operate dal proprio comitato direttivo) e Triveneto,

all'unanimità, con l'astensione dei membri della Giunta

ribadisce

la necessità di mantenere la massima coesione all'interno della Federazione, invitando quindi tutte le associazioni aderenti a riaffermare con fermezza l'unicità della polizza,

invita la Giunta

a prendere tutte le iniziative opportune per avere contatti anche diretti e personali con i colleghi che avessero inviata la disdetta, nel tentativo (da effettuare in concorso con le associazioni regionali competenti) di fare revocare la disdetta stessa.

Invita inoltre la Giunta medesima

ad intensificare il proprio impegno per la soluzione di tutti i problemi che si sono finora evidenziati nei rapporti con il nuovo broker Nikols e con le compagnie assicuratrici."

=====

Vengono quindi posti in discussione i conti consuntivo 1994 e preventivo 1995 predisposti dal Segretario-tesoriere ed accompagnati da alcune brevi conside-

razioni generali.

Sul tema intervengono alcuni delegati (ed in particolare **Bidello** e **Ragnisco**) con la richiesta di precisazioni e con la sottolineatura di qualche suggerimento, ai quali risponde il Segretario Lorenzi.

In conclusione i conti, posti in votazione, vengono approvati dall'assemblea all'unanimità e vengono allegati al presente verbale per costituirne parte integrante e sostanziale.

=====

Si esamina brevemente, si discute, e quindi si approva all'unanimità il seguente calendario delle riunioni dell'assemblea dei delegati per la prossima annata:

18 MARZO 1995	=	NAPOLI;
20 MAGGIO 1995	=	SASSARI;
15 LUGLIO 1995	=	CASCINA BERGAMINA (VERDERIO INFERIORE);
23 SETTEMBRE 1995	=	VERONA;
18 NOVEMBRE 1995	=	MILANO;
20 GENNAIO 1996	=	ROMA.

=====

Assume frattanto la presidenza il presidente Amato e viene posto in discussione l'ultimo punto all'ordine del giorno: "Comunicazioni delle associazioni aderenti".

Ersoch illustra brevemente le difficoltà incontrate dall'associazione Toscana, raccogliendo al proposito qualche parere di altri delegati.

Prevete ricorda una iniziativa dell'associazione Piemonte per un incontro in materia di deontologia e di "comportamenti elettorali" in vista dei prossimi rinnovi degli organismi istituzionali; chiede maggiore informazione alla base sul tema della convenzione con le software-houses; illustra la drammatica situazione in cui versano gli uffici del Catasto di Torino, tale da spingere molti colleghi del luogo a mandare il proprio personale ad effettuare le visure in città viciniori e presenta, al proposito, una ipotesi di delibera sulla quale si apre un'ampia discussione, nel corso della quale in particolare **Pocaterra** suggerisce di operare non genericamente ma su cose concrete quali:

- non pagare il canone per i collegamenti Modem con gli uffici pubblici;
- insistere per la non allegazione dei certificati catastali alle volture.

In conclusione l'assemblea dei delegati dà mandato alla Giunta di impegnarsi per ottenere un incontro con il Ministro delle Finanze o con il Direttore Generale Vaccari per l'approfondimento degli argomenti sollevati nell'odierna riunione.

Bidello sollecita notizie sul lavoro dipendente dalla convenzione con le software-houses e segnala al proposito l'opportunità di servirsi anche di valide consulenze esterne per dare più pregnanza concreta al lavoro da svolgere.

Al proposito sia **Lorenzi** che **Grilli** espongono il lavoro fin qui svolto ed i programmi futuri delle commissioni tecniche previste dalla convenzione, segnalando di aver comunque preso in buona considerazione i suggerimenti svolti oggi dai delegati.

Corsaro riferisce sulle più recenti iniziative intraprese dalla associazione Sicilia.

=====

La riunione si chiude alle ore 16,30.

Il Segretario
(Egidio Lorenzi)

Il Presidente
(Luciano Amato)

POLIZZA RESPONSABILITA' CIVILE PROFESSIONALE DEL NOTAIO

Al fine di una migliore, uniforme e tempestiva definizione dei sinistri, su proposta di Federnotai si è convenuto, il 14 febbraio 1995 presso la sede di Milano della Nikols, con la S.E.R.I. Assicurazioni S.P.A. - Bologna (Filiale Italiana de LES MUTUELLES DU MANS ASSURANCES) e con la NIKOLS s.r.l., con sede in Milano, via Viviani n. 12, di avvalersi dell'assistenza di un legale scelto di comune accordo dalla Compagnia, dalla NIKOLS e da Federnotai nella persona dell'avvocato Luigi Federico Parodi con studio in Genova, piazza della Vittoria n. 11/10 (tel. 010/566390/564526, Fax 010/586821), il quale avvocato opererà in collegamento con il notaio componente la Commissione Assicurazioni di zona secondo il seguente iter operativo:

- 1) trasmissione della denuncia di sinistro da parte dell'assicurato direttamente al Broker presso gli uffici di Milano, in via V. Viviani n. 12;
- 2) trasmissione della denuncia ricevuta da parte del Broker, con la documentazione allegata, al detto avvocato Parodi;
- 3) preesame del sinistro da parte di esso legale (facoltizzato a richiedere direttamente documentazione e chiarimenti all'assicurato) in collegamento con il Notaio incaricato di zona;
- 4) stesura di una relazione sul merito della responsabilità fatta valere e trasmissione della stessa alla Compagnia, alla Nikols di Milano ed al detto notaio, il quale potrà inviare una sua relazione eventualmente discordante;
- 5) concerto tra il responsabile gestione danni della compagnia di assicurazione ed il legale, in collegamento con il Notaio responsabile di zona, per la successiva fase di definizione del sinistro.

Gli onorari e le spese dell'avvocato Luigi Federico Parodi sono state assunte interamente dalla Compagnia e dalla NIKOLS.

Ci sembra opportuno inoltre porre all'attenzione di tutti che, in relazione al sistema delle decadenze e delle preclusioni introdotte dalla legge di riforma del processo civile di prossima, definitiva, entrata in vigore, il legale del convenuto deve, subito, disporre di ogni elemento difensivo e di inquadramento della controversia.

E' pertanto indispensabile:

- che la relazione dell'assicurato allegata all'avviso all'assicuratore da trasmettersi al broker Nikols in caso di sinistro sia la più completa possibile e sia accompagnata da tutta la documentazione inerente la pratica;
- che gli atti giudiziari notificati all'assicurato siano da questi trasmessi, sempre al broker, non appena ricevuti.

Luigi Francesco Riso - notaio in Genova

SSS

cronache sindacali

ASSOCIAZIONE SINDACALE DEI NOTAI DELLE MARCHE

Sabato 4 febbraio si è tenuto in Jesi, in provincia di Ancona, un convegno organizzato dalla Associazione Sindacale dei Notai delle Marche con il beneaugurante titolo "Incontro con Federnotai". Hanno partecipato in qualità di relatori, oltre la sottoscritta, quale Vicepresidente della Federnotai, Arrigo Roveda, quale membro della Commissione Assicurazioni, e Giuseppe Montalti, in qualità di Presidente della Associazione Sindacale dell'Emilia Romagna. L'incontro è stato organizzato con la finalità specifica di far conoscere al notariato marchigiano la realtà sindacale odierna; la scelta del tipo dei relatori ha costituito la struttura del convegno, queste le tematiche: organizzazione, ragion d'essere di un associazionismo libero della nostra categoria, finalità, e soprattutto rapporti con gli organi istituzionali affidate alla sottoscritta; specifica operatività sul territorio con una entusiastica esposizione delle iniziative sindacali ad opera del Presidente della Associazione emiliana; presentazione delle iniziative a disposizione di tutti i colleghi, in particolare quelle relative alla assicurazione ed ai rapporti con le case produttrici di software e da ultimo al periodico di diffusione delle nostre idee, Federnotizie, ad opera di Arrigo Roveda. E' da segnalare la eccellente organizzazione curata dai colleghi Biondi, Pierdominici e De Angelis e l'entusiasmo che ha animato la partecipazione dei presenti, sia pure in numero ristretto. Ma si sa, il notaio è restio a lasciare il proprio "regno" e risente di questo esagerato individualismo che lo induce a rimanere arroccato nella propria postazione. La strada della comunicazione e dello scambio delle idee è tutta in salita, e la sfida che Federnotai lancia a tutto il notariato consiste proprio in questo: sollecitare tutti a sentirsi protagonisti, quali artefici e fautori di idee che possono contribuire a migliorare e qualificare la nostra professione.

Antonella Piccinetti - notaio in Roma

7

ASSOCIAZIONE SINDACALE DEI NOTAI DEL PIEMONTE E DELLA VALLE D'AOSTA

Ha ottenuto un buon successo la serata organizzata dall'Associazione il 7 febbraio 1995 presso la nuova sede del Consiglio Notarile di Torino.

Nella bella sala riunioni recentemente inaugurata, sono convenuti una quarantina di colleghi. In apertura la presidente dell'Associazione Grazia Prevete ha rivolto il saluto agli intervenuti, dato alcune notizie spicciole ed illustrato la "scaletta" dell'incontro.

Dopo un breve saluto da parte del rappresentante del Consiglio Notarile ospitante, hanno preso la parola dapprima il collega Giuseppe Cotto di Asti, membro del Consiglio di Amministrazione della Cassa Nazionale del Notariato e quindi la collega Flavia Pesce Mattioli, consigliere nazionale di zona.

Nello spirito di chiarezza e trasparenza sempre auspicato dal movimento sindacale, i due colleghi hanno segnalato la propria disponibilità ad una rielaborazione nei rispettivi organi istituzionali ed hanno svolto alcune riflessioni

molto interessanti sul lavoro svolto e sul "programma" del proprio impegno futuro.

E' intervenuto quindi il presidente della Federnotai Luciano Amato che ha illustrato ai presenti la più recente attività della federazione soprattutto in materia di polizze assicurative e di convenzione con le software houses notarili.

Infine è stata data la parola a Gianfranco Condò, vicepresidente di Federnotai, che ha svolto una breve relazione a commento delle prime applicazioni del codice deontologico.

Questa materia ha innescato una discussione estremamente vivace ed interessante che ha coinvolto tutti i presenti fino a... ben oltre le ore 22 e che si è conclusa con l'auspicio di veder approfondito sempre di più da parte dei consigli notarili, delle assemblee collegiali e dei singoli notai, l'argomento della deontologia.

Egidio Lorenzi



Questo numero è stato consegnato per la stampa il 21.2.1995

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, Abbiategrasso, 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.

I segni di corredo sono lettere degli alfabeti Aramaico ed Ebraico tratti dai quadri sinottici dell'Enciclopedia Italiana di Scienze, Lettere ed Arti edita dall'Istituto della Enciclopedia Italiana, fondato da Giovanni Treccani - Roma, 1929