
FederNotizie

ORGANO DELLA FEDERAZIONE NAZIONALE DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI NOTARILI

spedizione in abbonamento postale 50% - Milano

anno IX n. 4 - luglio 1996

sommario

Corsivo redazionale		pag. 138
Marco Gori	Cassa: aumento delle contribuzioni e proposte di modifiche statutarie	pag. 141
Dalla redazione	La deontologia in opera: intervista a Enrico Santangelo, presidente del consiglio notarile di Napoli	pag. 143
Luciano Amato	E' tempo per un secondo congresso di Federnotai	pag. 147
Benedetto Elia	Il notariato tra Cartesio e la sindrome della mucca sazia	pag. 148
Franco Treccani	I movimenti spontanei al bivio tra chimere e falsi profeti	pag. 150
Finestra sul cortile	di Franco Cavallone	pag. 155
Arturo Brienza	Consorzi di urbanizzazione: un mistero svelato? (seconda parte)	pag. 157
Guido De Rosa	Tutela del consumatore e attività notarile	pag. 163
Fior del mal	Confessione di una peccatrice deontologica	pag. 171
Interviste del lunedì	Il commento della ottava sezione del Tribunale Civile di Milano alle ultime massime in materia societaria	pag. 172
Notaio contro	Il consiglio notarile di Palermo e le ispezioni presso la conservatoria dei registri immobiliari	pag. 175
Corrispondenza	Una precisazione di Gianfranco Re e le considerazioni di Pierangelo Martucci sul tema delle dismissioni	pag. 179
Attività sindacali	Sintesi del verbale Federnotai del 25 maggio 1996	pag. 181
Appunti		pag. 183

Corsivo redazionale

Martedì 14 marzo si è svolta una conferenza stampa organizzata dall'Associazione sindacale dei notai della Lombardia sul tema del Registro delle Imprese.

L'iniziativa, abbastanza insolita per la nostra categoria, è stata pensata per dare diffusione all'insoddisfazione provata dal notariato nei confronti dell'avvio del registro.

Non è soltanto il registro tenuto dalla Camera di Commercio di Milano - presso al quale vengono presentati circa un decimo di tutti gli atti depositati sul territorio nazionale - ad essere in difficoltà. Purtroppo in nessuna delle dieci province lombarde le iscrizioni avvengono nei termini imposti dal regolamento; particolarmente grave appare la situazione di Brescia dove la Camera di Commercio è ancora impegnata a smaltire l'arretrato del registro ditte.

Il primo e preliminare problema portato all'attenzione della stampa è stato, pertanto, quello dell'esatta conoscenza dello stato di malessere del sistema.

Il notariato milanese, con un intervento di Luigi Miserocchi su "Il Sole 24 Ore", già aveva chiesto di conoscere il numero delle pratiche depositate e quello delle pratiche iscritte; solamente attraverso la periodica rilevazione di tali dati è infatti possibile sapere se i problemi sono dovuti a difficoltà iniziali oppure se l'arretrato è destinato ad aumentare.

L'unica Camera di Commercio che ha accolto la richiesta è stata quella di Milano, facendo conoscere che, al 7 maggio, erano stati depositati 35.230 atti dei quali solo 6.986 (pari al 19%) risultavano iscritti. A parziale giustificazione di tale disastro i funzionari milanesi hanno fatto rilevare come in questa fase sono state altresì "lavorate" 8.692 pratiche residue dallo stralcio del registro ditte (peraltro assai più semplici) e come nel numero degli atti depositati sono da comprendere anche atti non soggetti ad iscrizione come bilanci, elenchi soci etc. (ma in verità tali atti dovrebbero essere messi a disposizione su supporto ottico e non lo sono).

Nessun altro dato, che consenta di confrontare genuinamente il numero degli atti depositati con il numero di quelli iscritti, è, al momento, reso disponibile da Unioncamere.

È stato evidenziato alla stampa che ciò impedisce un'esatta diagnosi (e quindi la ricerca della terapia) e consente, a chi ha gravi responsabilità in questo dissesto, di confondere le idee agli addetti ai lavori meno attenti.

Ci riferiamo in particolare ad interventi su "Il Sole 24 Ore" del professor Ermanno Bocchini, il padre del Registro delle Imprese, che imputa i problemi

esclusivamente ad aspetti organizzativi e pensa che una soluzione possa essere data dall'organizzazione di giornate di studio da Parte del Consiglio Superiore della Magistratura (mercoledì 1 maggio 1996) e del Presidente di Unioncamere, Danilo Longhi, che confonde i dati dei depositi con quelli dell'iscrizione (3 maggio 1996).

Il coinvolgimento della stampa è stato voluto anche per un secondo e più importante motivo. Oggi solamente il notariato, insieme a quelle poche altre categorie che frequentano con assiduità gli sportelli del registro, è in grado di comprendere le prospettive future del dissesto e di ciò è seriamente preoccupato.

Il mondo delle imprese, al contrario, per ora, percepisce solo i vantaggi di certificazioni rilasciate in tempi assai più brevi rispetto a quelli cui avevano abituato le cancellerie dei Tribunali.

Purtroppo, se non si verificherà un'inversione di tendenza, oggi difficilmente ipotizzabile, l'allarme oggi lanciato dal notariato solo tardivamente potrà esser fatto proprio anche da altre e più importanti categorie.

Per questo motivo, nell'incontro coi giornalisti, si è più volte evidenziato come l'accumularsi dei ritardi renderà di fatto le società non più certificabili con tutte le conseguenze che ne deriveranno e che sono state illustrate agli intervenuti alla conferenza stampa: importanti ristrutturazioni aziendali, che comportano fusioni, scissioni, etc., non potranno, ad esempio, essere perfezionate entro la chiusura dell'esercizio sociale. Sarà insomma completamente vanificata l'illusione di aver creato un moderno strumento di informazione che consenta di avere rilevazioni statistiche importanti per il mondo delle imprese, per l'ordine pubblico e per il fisco.

Si è voluto in sostanza - ed era questo il motivo principale della conferenza stampa - allertare il sistema bancario e le associazioni di categoria (Confindustria, Confcommercio, Confartigianato, Assonime etc.) affinché organismi con maggior peso politico premessero sulle istituzioni per ottenere una riforma del sistema prima del totale tracollo.

Infine, come è costume dell'associazione sindacale, si è voluto offrire un contributo per la soluzione dei problemi.

In tale prospettiva è stato consegnato agli intervenuti un documento nel quale, nonostante la carenza di informazioni, ci si è sforzati di individuare le cause di disfunzione del sistema (numero eccessivo di note e numero delle domande poste da ciascuna nota con conseguente difficoltà della scelta della risposta utile) e si sono tracciate le

linee di intervento per la soluzione dei problemi nel breve periodo, nella consapevolezza che il sistema andrebbe riformato partendo da un'integrale revisione della pubblicità commerciale e da una radicale revisione del regolamento, di cui non convincono le opzioni in tema di opponibilità e le modifiche surrettizie al codice civile.

I rimedi ipotizzati nel documento dell'associazione si possono così riassumere:

- diminuzione dei dati che le note devono contenere;
- soppressione del controllo dell'input da parte del registro, inutile duplicato dell'opera dell'autore del titolo;
- fornitura dell'input (nota e titolo) su supporto informatico da parte dell'autore del documento (il software deve essere in grado di "validare" la nota e la corrispondenza nota-titolo);
- spostamento dell'accento della pubblicità dalla nota (indice che serve a recuperare il titolo e a produrre il certificato informatizzato) al titolo.



A fronte di un ampio risalto dato all'iniziativa dalla stampa specializzata, nessun riscontro si è avuto dagli altri media, fatta eccezione per il TG3 regionale. Ciò testimonia il fatto che, per ora, la questione è stata percepita come problema di categoria e non come problema di interesse generale.

L'eco della conferenza stampa ha comunque travalicato i confini lombardi giungendo a Roma da dove, si è avuta notizia - in occasione della riunione dei Presidenti dei Consigli Notarili del 18 maggio - che anche il Consiglio Nazionale ha ritenuto opportuno adottare una delibera di pesante denuncia del dissesto.

Se l'iniziativa del sindacato e quella del Consiglio Nazionale hanno in comune la preoccupazione per questo stato di fatto, parzialmente divergenti sono invece le opinioni sulle cause.

Il CNN afferma infatti "che tale situazione non è da ascrivere all'impostazione del Registro così come voluto dal legislatore ed attuato col Regolamento approvato col D.P.R. 7 dicembre 1995 n. 581, perfettamente in linea con la normativa sostanziale della pubblicità, in nulla innovata, ma è invece dovuta alle tecniche attuative e alle strutture operative sicuramente inadeguate".

Alla base della iniziativa del sindacato, al contrario, sta la convinzione che parte dei difetti siano da collocare proprio nel regolamento che, in alcuni punti, pare surrettiziamente modificare il codice (si pensi, ad esempio, al rapporto tra l'art. 13 del re-

golamento e gli art. 2330 e 2411 del c.c. in tema di competenza sul giudizio di omologazione) ed in altri delinea un sistema di pubblicità commerciale, diverso rispetto a quello previsto dal codice civile, nel quale non appaiono sufficientemente precise le scelte operate in tema di opponibilità (chi è oggi in grado di stabilire in quale momento divengano conoscibili le clausole di prelazione o di gradimento non soggette alla "pubblicità forte" dell'iscrizione tramite modulo?).

Parzialmente divergenti sono altresì le opinioni sui rimedi per ovviare al malfunzionamento.

Il Consiglio Nazionale, sul presupposto della corretta impostazione normativa del sistema, sembra ritenere sufficiente "la tempestiva eliminazione o almeno drastica riduzione dell'attuale necessaria utilizzazione dei moduli cartacei, e risolvendo in particolare il problema della iscrizione con floppy disk anche degli atti modificativi".

I rimedi proposti dal sindacato sono invece, come si è detto, assai più radicali.

In particolare si ritiene particolarmente insidioso affidare al programma "Fedra", criticato dalle stesse Camere di Commercio, ogni speranza di salvare il sistema.

Che non tutte le procedure informatiche siano uguali il notariato ha già avuto occasione di constatarlo confrontando i due sistemi di informatizzazione delle conservatorie meccanizzate attualmente utilizzati. Non crediamo sia un caso il fatto che il primo fu gestito interamente dal ministero, mentre il secondo fu seguito e lungamente collaudato dal notariato.

E' quindi chiaro che, nel notariato, esistono perlomeno due differenti opinioni.

Sino ad oggi è mancata l'occasione di confrontarle e, perciò sarebbe inopportuno, da una parte e dall'altra, affermare la maggiore correttezza dell'una e dell'altra tesi.

Ciò su cui preme ragionare, qui, è il metodo di lavoro.

Si è avuta notizia della nomina del vice presidente Paolo Pedrazzoli a far parte della neo nominata Commissione per il monitoraggio del Registro delle Imprese ("Il Sole 24 Ore" giovedì 16 maggio 1996). Giustamente il Consiglio Nazionale si affida alla persona che ha maturato esperienza durante i lavori di predisposizione del regolamento.

Il CNN afferma ancora che nella fase di realizzazione legislativa e regolamentare del Registro delle Imprese "il notariato italiano ha dato con grande impegno e convinzione un contributo determinante".

E' ammirevole la dedizione con cui venti notai, membri del Consiglio Nazionale, si sobbarcano in ogni occasione "il grande impegno e la convinzione" dell'intero notariato italiano che, come ad essi piace affermare, rappresentano in via esclusiva nei confronti delle istituzioni, ma, a giudicare dal-

l'esito della vicenda "Registro delle Imprese", gli sforzi di pochi uomini non sono sufficienti.

E' questo probabilmente il momento opportuno per sperimentare un diverso modo di lavorare.

Seguendo, anche in questa occasione, il tradizionale metodo di lavoro, il CNN probabilmente delegherà al suo interno la gestione del problema, senza che altri possa intervenire direttamente nel procedimento di formazione della volontà.

A chi sta fuori - anche se dimostra capacità di analizzare ed elaborare le questioni che riguardano i notai - non resterà che accettare supinamente le decisioni del Consiglio oppure intervenire direttamente presso le Istituzioni, con le spiacevoli conseguenze già sperimentate in un recente passato.

Se ciò accadesse, la posizione ufficiale del notariato rischierebbe, quantomeno, di riflettere un'idea maturata senza adeguato confronto.

Di ben diverso spessore risulterebbe invece il contributo della nostra categoria ad un problema di rilievo nazionale qualora esso fosse la sintesi ragionata delle diverse posizioni delineate.

Per queste ragioni riteniamo che il rappresentante del Consiglio Nazionale nella commissione di monitoraggio (che anche il Consiglio vorrebbe avesse funzioni propositive) debba essere affiancato da un gruppo di lavoro composto da persone rappresentative di opinioni che si sviluppano anche fuori dalle stanze di via Flaminia.

Se ciò non sarà, ci sembra legittimo chiedere almeno che il nome del "notariato italiano" sia speso con maggior prudenza onde evitare che qualcuno possa un giorno imputare ai notai, a tutti i notai, "grande impegno e convinzione" nella realizzazione di questo Registro delle Imprese.



Se notevole spazio abbiamo dedicato alla questione del Registro delle Imprese, partendo dalla cronaca di una iniziativa locale per approdare a considerazioni, di carattere generale, circa il metodo di lavoro e la ottimizzazione delle risorse e delle idee all'interno del notariato, è perché siamo convinti che, nel rapporto tra i notai e i sistemi di pubblicità legale si collochi una parte non secondaria del nostro passato e del nostro futuro.

Attenzione e rilievo non minori meritano peraltro gli avvenimenti che hanno riguardato, alla fine di maggio, la vita della nostra cassa di previdenza.

In questo stesso numero, il lettore potrà trovare un breve resoconto dei lavori dell'assemblea dei rappresentanti della Cassa, tenutasi a Roma il 30 maggio e, nella sintesi del verbale della assem-

blea dei delegati Federnotai, potrà leggere la posizione ufficiale della federazione sindacale sul tema. A noi preme mettere in luce, in questa sede, due aspetti sui quali giudichiamo doveroso riflettere.

Il primo riguarda la proposta secondo la quale, allo scopo di evitare il divieto di rieleggibilità di quei componenti del consiglio di amministrazione della Cassa che sono stati in carica per due mandati, si vorrebbe introdurre nello statuto una norma transitoria grazie alla quale sarebbe consentita alla metà dei consiglieri attuali la permanenza in carica. Le ragioni della proposta risiederebbero nella esigenza di consentire continuità nell'opera di amministrazione, evitando i rischi collegati ad un avvicendamento troppo radicale dei componenti del consiglio di amministrazione; la giustificazione giuridica si fonderebbe sulla supposta soluzione di continuità conseguente alla privatizzazione dell'ente.

Trattandosi, per ora, solo di una proposta, vogliamo astenerci dai commenti. Non vogliamo però nascondere le nostre perplessità. Le esponiamo sotto forma di domande.

Sinceramente vorremmo seguissero risposte che definitivamente le fugassero.

1. Chi avanza questa proposta crede nel principio della rotazione nelle cariche?

2. Su quale ragionevole e razionale presupposto si basa il convincimento che i consiglieri scaduti, dichiarati rieleggibili per sorteggio, saranno rieletti? Per quale ragione gli elettori dovrebbero essere così prevedibili?

3. Se il ricambio di molti o, in ipotesi, di tutti i componenti del c.d.a. è così pernicioso, perché, in occasione della scadenza del primo mandato, non si è cercato di contenere il numero delle ricandidature, facendo appello a quello spirito di servizio che tutti ci anima? E perché quel medesimo spirito di servizio non dovrebbe consentire/imporre ai consiglieri scaduti e a quelli nuovi di collaborare, per qualche mese, anche fuori dai ruoli, nell'interesse superiore della causa comune?

4. Perché, in questo frangente, ci si accontenta di un meccanismo che, imperniandosi sulla rieleggibilità, viola un principio (fatto proprio dalla Legge) ma non garantisce la continuità, se non in base alla presunzione di conferma di chi si ricandida?

5. La continuità nella gestione della Cassa è certo assai importante: perché non si promuove un mutamento normativo tale per cui, ferma la durata del mandato per tre anni e ferma la non rieleggibilità dopo due mandati, il ricambio degli amministratori avvenga gradualmente, similmente a quanto avviene (rectius dovrebbe avvenire - ma lì non è la legge ad imporlo!) per i consigli notarili?

Una volta che una simile modifica dello statuto fosse in cantiere, forse sarebbe anche accettabile

una norma transitoria che consentisse, una tantum, la proroga (ma un anno potrebbe bastare) di parte degli amministratori in carica.

Il secondo aspetto sul quale ci pare doveroso richiamare l'attenzione è la mancanza di coordinamento con cui consiglio nazionale e consiglio di amministrazione della Cassa affrontano problemi comuni.

E' ormai assodato che si vada, in tempi brevi, verso un cospicuo (25-26%) aumento dei contributi che mensilmente versiamo alla nostra cassa di previdenza. Come illustrato in altra parte di questo numero del giornale, ciò è dovuto ad una serie di ragioni tra le quali non è secondario il ritardo nell'approvazione della nuova tariffa.

Eppure all'assemblea dei rappresentanti della Cassa, chiamata a pronunciarsi in merito

all'aumento della contribuzione, non è stato presente nemmeno un componente del consiglio nazionale che, forse, avrebbe potuto aiutare a fare previsioni in merito ai tempi di tale approvazione.

La poco apprezzabile conseguenza di tale reciproca indifferenza tra i massimi organi di amministrazione del notariato è che i notai potrebbero trovarsi, tra non molto, a fare fronte ad un duplice, quanto inutile, aumento dei versamenti: uno determinato, direttamente, dall'aumento dell'aliquota di contribuzione, l'altro, indirettamente, dall'aumento della tariffa.

Ancora una volta il discorso, dal merito, rischia di spostarsi sul metodo . . . ma ripeteremmo cose già dette.

CASSA: AUMENTO DELLE CONTRIBUTIONI E PROPOSTE DI MODIFICHE STATUTARIE

Il 30 maggio si è tenuta in Roma, presso la sede del Consiglio Notarile, l'Assemblea dei Rappresentanti della Cassa Nazionale del notariato, convocata per discutere l'approvazione del bilancio 1995 e per dare un parere sulla variazione della misura delle contribuzioni, anche sulla base del bilancio tecnico attuariale fatto predisporre dal Consiglio di Amministrazione.

Inoltre l'Assemblea avrebbe dovuto dare indicazioni in materia di modifiche da apportare allo Statuto della Cassa, sulla scorta di una relazione predisposta dall'apposita Commissione per la revisione, nonché approvare alcune variazioni di bilancio circa i criteri di individuazione e ripartizione del rischio nella scelta degli investimenti e ciò allo scopo di consentire l'acquisto di immobili da destinare a sede di alcuni Consigli Notarili Distrettuali, che hanno inoltrato la richiesta oltre il termine fissato dal Consiglio di Amministrazione.

Nell'introdurre i lavori, il Presidente Mobilio non ha nascosto il proprio disappunto per la delibera della assemblea dei delegati di Federnotai [si veda

Attività sindacali in questo stesso numero - n.d.r.], inviata sia ai componenti del Consiglio di Amministrazione della Cassa che a quelli dell'Assemblea dei Rappresentanti; a detta del presidente, tale delibera avrebbe mortificato, la disponibilità al dialogo, sua e del Consiglio di amministrazione, anche perché si sarebbe presentata come uno strumento anonimo, inviato all'ultimo momento, il cui contenuto deve essergli apparso come una critica immotivata, specialmente in ordine alle proposte di modifica dello Statuto in materia di rieleggibilità dei Consiglieri.

A tale proposito, il Presidente, forse anche per fugare sospetti di un suo interessamento diretto in

merito, ha manifestato a chiare lettere la sua ferma intenzione di non ricandidarsi.

La discussione degli argomenti all'ordine del giorno è quindi iniziata dall'approvazione del bilancio.

Su tale punto è emersa qualche critica sui criteri di amministrazione del patrimonio della Cassa, perché, a giudizio di qualche collega, il suo attuale rendimento non sarebbe il più vantaggioso possibile. Qualche voce si è anche levata per proporre la gestione esterna almeno del patrimonio mobiliare o una sua diversa ripartizione; e così l'approvazione del bilancio ha visto alcuni voti contrari.

Quindi l'attenzione dei partecipanti si è incentrata sulla necessità, manifestata dal Consiglio di Amministrazione, di procedere in tempi brevissimi, all'aumento dell'aliquota contributiva passando dall'attuale 20% al 25% o addirittura al 26%, se l'Assemblea avesse ritenuta opportuna una modifica statutaria tesa ad estendere i compiti della Cassa all'assistenza sanitaria; in argomento è intervenuto il dottor Giorgio Coppini, l'attuario che ha redatto il bilancio tecnico sulla base del quale è stata appunto formulata la proposta di aliquota contributiva al 25%. Tale misura è stata considerata la minima sufficiente per evitare, in futuro, il disavanzo di gestione che si è manifestato, allo stato attuale, a causa innanzitutto della diminuzione delle contribuzioni, generata principalmente dalla stagnazione degli affari, nonché dal ritardo nell'approvazione di una nuova tariffa che sostituisca quella attuale, in vigore da quasi un decennio. Dall'intervento del dottor Coppini è comunque emerso che, pur in presenza di un disavanzo di gestione di circa 11 miliardi, la situazione

della Cassa non deve destare preoccupazioni nell'immediato futuro in quanto non solo i limiti previsti dalla legge 590 sono pienamente rispettati, ma la situazione economica generale del nostro ente di previdenza è senz'altro la migliore, se paragonata a quella delle altre casse autonome.

La necessità di aumentare l'aliquota contributiva nasce quindi essenzialmente dall'esigenza di ripianare immediatamente i conti, senza attendere l'approvazione di una nuova tariffa, anche per dare un segnale all'esterno di efficienza e di prontezza nel risolvere i problemi economici. La discussione che ne è nata si è pertanto incentrata non tanto sul fatto della necessità dell'aumento della contribuzione, quanto sulla possibilità di graduare tale aumento, dilazionandolo nell'arco di quattro o cinque anni, magari soprassedendo per un paio di esercizi; ciò soprattutto poiché la florida situazione patrimoniale, unita ad una diversa gestione del patrimonio che privilegiasse un suo miglior rendimento a breve termine, e l'approvazione di una nuova tariffa potrebbero dimostrarsi da sole sufficienti a coprire la forbice tra la contribuzione, che attualmente è attestata su circa 160 MLD e le prestazioni previdenziali, oggi nell'ordine di circa 202 MLD.

L'intervento di alcuni Consiglieri è servito inoltre per sottolineare come nel corrente anno non sia stato possibile, proprio per motivi di bilancio, provvedere all'adeguamento ISTAT delle pensioni attualmente erogate. A giudizio del Consiglio, l'esigenza politica di trasmettere all'esterno, soprattutto al nuovo Governo ed ai Ministeri interessati, un'immagine di efficienza e correttezza amministrativa, rende improrogabile un immediato aumento della misura contributiva, non essendo possibile né una graduazione nel corso di alcuni esercizi né una sospensione in attesa dell'approvazione della nuova tariffa che, stando a quello che si è potuto intuire, non è imminente.

Dopo una serrata discussione, durante la quale è emersa anche, da parte di qualche collega, l'esigenza di ridiscutere l'attuale forma totalmente solidaristica delle prestazioni erogate, per tener conto, almeno in parte, della diversa contribuzione

da parte dei singoli Notai, l'Assemblea ha espresso, a maggioranza, parere favorevole all'aumento della contribuzione nella misura del 25%, manifestando inoltre disponibilità a che il Consiglio, una volta modificato lo Statuto, possa eventualmente aumentare la contribuzione di un ulteriore uno per cento, per destinare il ricavato ad attività di assistenza sanitaria.

Quindi il quarto punto all'ordine del giorno (criteri di individuazione e ripartizione del rischio nella scelta degli investimenti) non ha visto particolari discussioni e dopo la pausa per una veloce colazione svoltasi in loco, si è passati all'ultimo punto, concernente la relazione della commissione per la revisione dello statuto.

In proposito vale la pena di sottolineare come il numero dei partecipanti all'Assemblea si fosse nel frattempo ridotto a circa un terzo, segno forse di scarso interesse per argomenti che, invece, meriterebbero dibattito approfondito in seno alla categoria. Ciò vale, particolarmente, per i meccanismi di elezione dei rappresentanti dei vari organismi istituzionali in relazione ai quali, nel corso della discussione con i componenti della commissione per la revisione dello statuto, è venuta alla luce l'esigenza che eventuali proposte di modifiche statutarie, alternative su tale specifico punto, siano inviate alla commissione per iscritto.

L'intervento dei componenti della commissione è servito, oltre che per illustrare i vari punti dello statuto di cui si proporrebbe la modifica, anche per chiarire le motivazioni che sottendono alla proposta di individuare, per il rinnovo delle cariche, un meccanismo che contemperi il principio della rotazione, con l'esigenza di continuità dell'azione amministrativa.

Di questo argomento e soprattutto di queste esigenze è opportuno che la categoria nel suo insieme e attraverso le sue varie forme di rappresentanza si faccia carico da subito, anche per sgombrare il campo da equivoci e per riportare il confronto, tra le varie componenti del notariato, su di un piano di effettiva proficuità.

Marco Gori notaio in Cesena



LA DEONTOLOGIA IN OPERA

Intervista a Enrico Santangelo, presidente del consiglio notarile di Napoli

a cura di Luciano Amato e Domenico de Stefano

FN Caro presidente, grazie per l'intervista; grazie anche perché la tua disponibilità ci dà modo di allargare il nostro raggio di azione. Con queste interviste, infatti, il nostro giornale si propone di rendere palese la deontologia "sul campo". Per far sì che questa operazione sia significativa abbiamo bisogno di spaziare il più possibile.

R. Sono lieto di avere questa occasione anche perché mi dà modo di replicare a quanto Benedetto Elia ha voluto intravedere nelle parole da me pronunciate al convegno di Roma [il codice deontologico e i botti di fine anno, in **FederNotizie** 1996, 53 n.d.r.].

Credo, a buon diritto, di poter essere l'unico interprete autentico del mio pensiero: ciò che volevo dire, parlando di recapiti, era che la valutazione del comportamento non può essere settoriale, non può fermarsi all'analisi di numeri; ciò che occorre è una valutazione complessiva del notaio, compresa la sua preparazione. Il concetto che ho espresso a Roma è il medesimo che leggo nel vostro ultimo corsivo. Dispiace essere d'accordo e venire criticati . . .

FN Nessuna critica è preconcetta, presidente. Può essere accaduto che per sviluppare il suo ragionamento il nostro collega avesse bisogno di prendere lo spunto da una posizione da contrastare, forse le tue parole si prestavano a ciò. Essere d'accordo è comunque un buon punto di inizio per la nostra intervista.



Come sempre, iniziamo con qualche domanda di carattere statistico.

Quanti notai sono iscritti nel ruolo del tuo distretto?

R. Dei 204 posti assegnati ne sono coperti 197.

FN La tua presidenza non è molto "datata"; ad ogni modo, quale è stata la soddisfazione più grande che ti ha dato?

R. Sono presidente da due anni e da sei faccio parte del consiglio notarile. La maggiore soddisfazione è stata quella di aver contribuito alla buona riuscita della meccanizzazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli che ha avuto inizio nel maggio del 1994. All'avvio, il 70% dei notai presentava le formalità su supporto informatico;

un altro buon 25% delle note era predisposto su dischetto ad opera del consiglio notarile. Il risultato è stato che l'aggiornamento dell'ufficio si è aggirato sempre intorno alle 48 ore. Oggi il 99 % dei notai presenta le note su supporto informatico. Mi sembra un risultato più che positivo.

Come presidente del consiglio notarile posso ritenermi soddisfatto per gli ottimi rapporti con le amministrazioni pubbliche con le quali il notariato ha a che fare. Assai proficui sono anche i rapporti con la magistratura e, in particolare, con l'ufficio del pubblico ministero preposto alla sorveglianza sul notariato. Al riguardo vorrei contraddire il luogo comune secondo cui il magistrato avrebbe scarsa sensibilità per i problemi interni al notariato. Nella mia esperienza di presidente ho trovato, da parte della magistratura, ascolto e attenzione.

Qualche preoccupazione avverto invece per il nuovo registro delle imprese. A meno di due mesi dal decollo si avvertono i primi scricchiolii. Mi auguro che non si tratti di problemi strutturali perché, se fosse così, bisognerebbe concludere che le esperienze, non tutte felici, della meccanizzazione dei registri immobiliari sono servite a ben poco: meglio sarebbe stato attendere qualche tempo ancora, prima dell'avvio definitivo, pretendendo dalle camere di commercio che il notariato potesse collaborare alla definizione delle procedure di immissione dei dati ed in genere in tutti i successivi passi necessari all'attuazione del nuovo sistema. Purtroppo, anche nei nostri stessi confronti, il giudizio non può essere positivo: si sarebbe dovuto fare di più.

FN Quale la maggiore amarezza?

R. L'amarezza maggiore è quella di constatare quanto siano grandi le difficoltà per mettere in chiaro e cercare di porre riparo a situazioni irregolari, di cui il presidente di un consiglio notarile ha percezione ma che non riesce a provare; tutto ciò mi pesa soprattutto perché mi dà l'impressione di una impunità inaccettabile. E' un'amarezza propria del presidente; da consigliere non la provavo.

FN Passando alle domande più strettamente attinenti al tema della nostra intervista, quali erano i problemi più gravi del tuo distretto prima dell'entrata in vigore del codice deontologico?

R. Allora come ora il problema più grave è sempre quello di dare disciplina alla concorrenza. A causa della tariffa che, secondo me, è impostata male, il consiglio notarile non ha armi nei confronti di chi antepone la quantità alla qualità degli atti.

Purtroppo l'art. 30 è un'arma formidabile nelle mani di quei "signori" che, qualunque sia l'incarico, chiedono il minimo dei minimi.

FN Su questo punto forse ricorderai uno studio contenuto in un Quaderno di **FederNotizie**: si proponeva, in quella occasione, di capovolgere l'impostazione attuale della tariffa stabilendo un compenso unico corrispondente alla prestazione notarile nel suo insieme che, salvo casi del tutto eccezionali, non può che essere di qualità elevata. Che ne pensi?

R. L'idea potrebbe anche essere buona, ma ne temo l'impatto esterno. Il giorno che la tariffa notarile cambiasse in quel modo, temo che potremmo vedere sui giornali titoli del tipo "Scatta il caro notaio: l'atto che ieri costava 450.000 oggi costa 3.000.000".

FN Siamo dunque d'accordo sulla diagnosi ma non sulla terapia. Qual è la tua?

R. Non ho una "ricetta" specifica da indicare. E' comunque un argomento da studiare con la massima attenzione.

FN Prendiamo in esame analiticamente i settori di più evidente incidenza della deontologia notarile, elencati in ordine alfabetico: autoveicoli - concorrenza - contenuto e qualità degli atti - controlli relativi alla fatturazione - controlli relativi al rapporto repertorio/fatturazione - forma degli atti (atto pubblico/scrittura privata) - pubblicità - recapiti. Vorresti ordinarli per importanza decrescente?

R. La mia graduatoria sarebbe questa:

- 1) concorrenza
- 2) controlli relativi alla remunerazione
- 3) controlli relativi ai repertori
- 4) recapiti
- 5) autoveicoli
- 6) pubblicità
- 7) contenuto e qualità degli atti

La questione atto pubblico/scrittura privata non l'ho presa in considerazione perché nel mio distretto non si è mai posta. Qui, da sempre, la forma usata pressoché esclusivamente è quella dell'atto pubblico.

L'ultimo posto in classifica a "contenuto e qualità degli atti" si spiega con il fatto che i colleghi del distretto di Napoli redigono atti di qualità più che soddisfacente. Naturalmente qualche eccezione c'è e, guarda caso, si accompagna a dimensioni notevoli del repertorio . . .

FN Ho dimenticato qualche aspetto importante?

R. Direi proprio di sì. Dopo l'aspetto tariffario, il più rilevante strumento di concorrenza illecita sono certamente gli accordi tra notai e altri operatori. E non parlo di accordi disinteressati. La libertà di scegliere il notaio dovrebbe essere oggetto di norma espressa, chiara, statutaria. Ho molte perplessità che bastino regole deontologiche. Tra

l'altro un intervento del legislatore in tal senso si inquadrirebbe bene nella normativa europea. Io ne avverto particolarmente l'esigenza. Sono convinto, come molti altri, del resto, che, talvolta, la scelta del notaio sia orientata da dazioni illecite, ma mi sembra impossibile arrivare a provarle. Bisogna perciò tutelare la parte più debole, cioè quella che paga la prestazione notarile, garantendole di poter fare ricorso al professionista che vuole nelle migliori condizioni di mercato: tutto ciò deve, in qualche modo, trovare riscontro nell'atto.

FN Sul nostro giornale sono comparsi recentemente diversi interventi nei quali ci si è sforzati di suggerire e mettere a fuoco un rimedio che potrebbe valere anche per l'aspetto che tu stavi sollevando. L'idea è che i consigli distrettuali dovrebbero sviluppare, accanto ed indipendentemente dall'attività disciplinare, l'attività di vigilanza: il codice deontologico ne tratta ampiamente.

Si propone cioè che i consigli notarili, utilizzando, integrando ed elaborando i dati richiesti ed ottenuti dai notai (onorari repertoriali annuali, denunce ai fini IRPEF, dichiarazioni IVA) realizzino un complessivo monitoraggio del notariato tendente ad accertare:

- a) - rapporto tra onorari repertoriali e reddito lordo complessivo;
- b) - rapporto tra reddito lordo complessivo e reddito netto fiscalmente evidenziato.

In entrambe le ipotesi la finalità perseguita è quella di far venire in superficie e di controllare i casi in cui il rapporto tra le due componenti segna macroscopiche discrepanze rispetto ai dati generali, sintomo di una possibile manifestazione di illecita concorrenza attuata sia mediante riduzione di onorari (poco fatturato rispetto agli onorari di repertorio) sia mediante l'utilizzo di procacciatori d'affari (poco reddito rispetto al fatturato).

R. Se devo essere sincero, devo ammettere che, di fronte a questa proposta, scatta in me un senso di insofferenza. Mi sembra che sia lesivo della libertà dei singoli andare a controllare repertori e dichiarazioni fiscali. Il consiglio notarile non può pensare di doversi sostituire alla polizia tributaria.

A costo di passare per un utopista io credo che il problema vero sia quello di far capire al notaio quale sia la sua funzione. E per questo scopo non mi pare che la strada proposta da voi sia quella migliore; forse si dovrebbe anche tenere conto delle realtà locali . . . che sono diverse nelle varie Regioni. Qui c'è una base di illegalità rilevante. Credo di poter dire che il notariato del mio distretto abbia una preparazione teorica migliore di quella di altri professionisti. Purtroppo, però, ultimamente si è perso il senso dello Stato. Per il notariato tale perdita consiste nello spendere le proprie migliori energie nella ricerca della elusione delle norme, il che è inaccettabile.



RECAPITI

FN *Il codice deontologico attribuisce ai consigli distrettuali la facoltà di ampliare o restringere certi parametri: nel determinarli, a tuo giudizio, occorre prestare maggiore considerazione all'interesse dell'utenza o a quello della ripartizione del lavoro?*

R. L'utenza può aver solo vantaggi dalla concorrenza e il recapito è uno strumento di concorrenza. Come dicevo a Roma, il recapito assume, secondo me, rilievo negativo quando si accompagna a forme di concorrenza scorretta: parcelle più basse, acquisizione di clientela a titolo oneroso, etc.

Personalmente ritengo che, nella lettura della disciplina del codice deontologico, l'accento non vada posto sui "parametri", che certamente sono posti a tutela dei notai di sede.

FN *Per come il problema si poneva nel tuo distretto prima della emanazione del codice deontologico, ritieni che la disciplina introdotta dal codice deontologico costituisca un miglioramento ovvero pensi che le nuove regole, legittimando i recapiti, porteranno maggiore disordine nel distretto?*

R. E' troppo presto per rispondere. Certo nel settore dei recapiti si avverte un certo fermento. Credo sia spiegabile anche in funzione dell'attuale generale calo del lavoro, avvertibile maggiormente nelle grandi città, il che può indurre il notaio del "centro" ad andare in "periferia", più ancora che viceversa. Ad ogni modo faccio presente che, in tema di recapiti la legge notarile non è stata né abrogata né modificata.

AUTOVEICOLI

FN *Nel tuo distretto, il servizio di autentica degli atti relativi agli autoveicoli è organizzato mediante qualche tipo di forma associativa?*

R. Attualmente no. C'è stata un'associazione ma i risultati sono stati assai deludenti e dopo un anno ha dovuto chiudere.

FN *Nella normativa riguardante i trasferimenti degli autoveicoli, emerge una tendenza, lato sensu collettivistica, secondo cui l'associazionismo è garanzia di serietà e onestà. Si obietta che, nelle professioni liberali, ciascuno, nei limiti della legge e fatte salve le sanzioni penali, è libero di esprimersi come sa e come può. Qual è la tua opinione?*

R. Non credo affatto che per alcune categorie di atti siano necessarie capacità particolari. Per questo motivo ritengo che per gli autoveicoli l'associazionismo sia garanzia di serietà e onestà.

La nostra esperienza è stata purtroppo nel senso che l'associazionismo è difficilissimo da realizzare nelle grandi città. Quando si è in tanti, c'è sempre la pecora nera. Purtroppo il presidente del consiglio notarile non ha i mezzi per individuarla, né può agire sulla base di presunzioni!

FN *C'era o c'è qualche "indirizzo consiliare" in ordine all'applicazione del diritto di famiglia in questo settore?*

R. No, ma penso che sia necessaria la presenza di entrambi i coniugi e il tentativo di salvaguardare le vendite unilaterali ha ulteriormente delegittimato la nostra professione. Ritengo che si sia persa una grande occasione per fare pulizia.

FN *Vedi nubi all'orizzonte per questa attività?*

R. Sì. Penso che prima o poi verrà meno la competenza notarile o quanto meno l'esclusiva.

FORMA DEGLI ATTI

FN *Secondo il tuo giudizio, quale era la proporzione tra uso della scrittura privata e dell'atto pubblico, nel tuo distretto, prima dell'emanazione del codice deontologico?*

R. Sia prima che dopo l'emanazione del codice, le scritture private non rappresentano più del 5% - 10% dell'attività dei notai del mio distretto.

FN *Ritieni che della scrittura privata autenticata venisse (venga tuttora) fatto l'uso aberrante che, talora, la giurisprudenza sembra avallare quando manda esente da responsabilità il notaio per il fatto che "si è limitato ad autenticare le sottoscrizioni"?*

R. Sì, spesso.

FN *Temi che la scelta, operata dal codice deontologico, di considerare la scrittura privata autenticata come un atto notarile di serie B possa in qualche modo indurre all'uso di questa forma con il fine di auto-deresponsabilizzazione?*

R. Spero, piuttosto, che il notaio utilizzi l'atto pubblico. Almeno sino a quando, come è auspicabile, non venga normativamente creata un'unica categoria di "atti notarili".

CONTENUTO DEGLI ATTI

FN *A nostro avviso le pagine del codice deontologico che riguardano il contenuto degli atti sono tra quelle più ricche di significato perché (come si potrebbe non essere d'accordo?) poche cose possono nuocere maggiormente all'immagine della categoria come gli atti sciatti, reticenti, imprecisi o peggiori. Quanto rilievo pensi possa avere questo aspetto sul piano disciplinare?*

R. Sono d'accordo sul valore del principio, ma non penso si possa fare gran che, in considerazione del fatto che l'ispezione biennale (che personalmente abolirei) bada alla forma e non alla sostanza.

PUBBLICITA'

FN Nella tua qualità di presidente ti è mai capitato di fare applicazione di quella parte del codice deontologico che riguarda la "pubblicità" che il notaio potrebbe farsi mettendo in evidenza la sua qualifica professionale?

R. No. Il problema è quello della pubblicità occulta, ma credo sia un rischio da correre perché l'apparizione di notai in qualità di esperti (se tali sono veramente) produce per la categoria più benefici di quanto svantaggio può recare ai colleghi.

FN Qual è il tuo pensiero in merito alla "spendita" della qualifica di notaio nelle attività pubbliche extra professionali?

R. Personalmente non lo farei perché non mi pare dignitoso ma non vedo come potrebbe essere impedito. D'altra parte non si deve impedire l'uso per timore dell'abuso.

CONCORRENZA

FN Quali tra le ipotesi di illecita concorrenza previste dal codice deontologico sono le più rilevanti, per numero, nel tuo distretto?

R. Come già si diceva, al primo posto collocherei la riduzione di onorari di chi punta sulla quantità a scapito della qualità, al secondo i rapporti "turpi" con altri professionisti. Entrambi questi atteggiamenti provocano al notariato danni gravissimi.

FN Quali ritieni siano di maggiore gravità?

R. La riduzione di onorari.

RIPARTIZIONE DEL LAVORO RELATIVO ALLA C.D. CONTRATTAZIONE DI MASSA

FN Qual è la situazione delle dismissioni di patrimonio da parte degli enti pubblici nel tuo distretto?

R. Direi buona. C'è un accordo con il locale I.A.C.P. che comporta una turnazione dei notai che si occupano delle stipule. Funziona bene.

FN Ho dimenticato qualche argomento specifico sul quale, magari, avresti gradito una domanda?

R. Sì, mi sarebbe piaciuto parlare un po' di più della funzione notarile.

Credo che ogni discorso sulla deontologia non possa prescindere da una seria riflessione sulla funzione del notaio che poi è il fulcro del comportamento che si può richiedere al notaio per considerarlo degno del lavoro che svolge.

FN Fa piacere sentire che ti è piaciuta quella parte del corsivo dell'ultimo numero di **FederNotizie**, là dove sta scritto che "la deontologia è figlia della funzione notarile"! E ancor di più fa piacere concludere questa intervista constatando che siamo d'accordo. . .

Non mancherà certo occasione di parlare di questo argomento . . . pensa che Federnotai intende dedicare a questo tema il suo secondo congresso

Napoli, 13 aprile 1996



Enrico Santangelo
nato ad Avellino il 7 gennaio 1947
iscritto a ruolo il 28 maggio 1974, Notaio in Napoli,
Presidente del Consiglio Notarile dal febbraio 1994
Distretto di Napoli, Torre Annunziata e Nola
posti totali 204
posti assegnati 197

E' TEMPO PER UN SECONDO CONGRESSO DI FEDERNOTAI

Già alla fine dello scorso anno la Giunta di Federnotai aveva cominciato a domandarsi se fosse utile ed opportuno organizzare il secondo congresso nazionale della Federazione prima della scadenza del suo mandato, fissata per la fine di gennaio del 1997.

Il successo, da tutti riconosciuto, del congresso del 16 giugno 1995 - che ha prodotto risultati sicuramente destinati a durare nel tempo, come il progetto sulla forma degli atti notarili, a cura di Giuseppe di Transo, Giovanni Santarcangelo, Francesco Ragnisco e Giovanni Vigneri, e l'indagine Federnotai-Il Sole 24 Ore su "Il ruolo professionale del notaio", a cura di Maria Pia Camusi - costituiva da un lato uno sprone a rinnovare l'iniziativa, visto che l'esame di laurea, come l'avevo definito nel discorso di apertura dei lavori, era stato felicemente superato; d'altro canto induceva ad una certa prudenza, per le fatiche e le preoccupazioni che aveva comportato e per il timore di non riuscire a ripetere l'esperienza allo stesso modo.

Più d'uno dei nostri iscritti ci ha in questi mesi messo in guardia dagli eccessivi entusiasmi, evidenziando anche un ulteriore pericolo: quello di creare un precedente "imbarazzante" per la prossima Giunta, la quale si sarebbe vista quasi "costretta" ad organizzare a sua volta due congressi nell'arco di un triennio. Devo dire da un lato che gli eccessivi entusiasmi non hanno mai contagiato il gruppo del quale faccio parte: ogni risultato conseguito, per quanto piccolo, ci è sempre costato un grandissimo impegno e non abbiamo mai avuto il tempo, ammesso che fosse il caso di farlo, per riposare sugli allori. Non intendo con questo dire che fino ad oggi l'entusiasmo sia mancato, tutt'altro: si tratta di un ingrediente troppo importante perché se ne possa fare a meno, in particolare quando si è impegnati per qualcosa che esula dall'interesse personale e riguarda invece esigenze collettive. Quanto poi all'altra obiezione, si tratta di un argomento che non è mai riuscito a far breccia su di noi: troppo importante la sfida, legata com'è alla crescita del nostro movimento, troppo di retroguardia la preoccupazione di un confronto a distanza rispetto allo stimolo nei confronti di un gruppo che fa del discutere di problemi comuni la propria ragion d'essere. Un incentivo a fare di meglio, questo sì. E chi non ne ha bisogno?

L'argomento decisivo, tuttavia, è stato un altro.

Federnotai riunirà i propri associati a congresso perché ritiene di avere qualcosa da dire e da offrire, all'interno e all'esterno del notariato: e fin tanto che vi saranno idee su cui discutere, proposte da avanzare, progetti da sottoporre all'attenzione dei

nostri interlocutori, il nostro movimento resterà vitale, saprà creare aggregazione e consenso, saprà rigenerarsi e confrontarsi con realtà sempre diverse. Ecco perché sbaglia chi pensa, ad esempio, che una volta che le polizze di assicurazione, o la politica dei rapporti con i produttori di software notarile, venissero gestite direttamente dagli organi istituzionali, Federnotai avrebbe esaurito il suo compito. La nostra associazione saprà offrire ai propri iscritti altri servizi, altre opportunità, altri obiettivi, perché crede nella crescita del prestigio e dell'utilità sociale del notariato nella nostra società attraverso la circolazione e il confronto delle idee.

Ebbene, nel luglio del 1994 avevamo chiesto al Consiglio Nazionale allora in carica che venissero diffusi i risultati dei lavori delle due commissioni per la riforma di due fondamentali parti dell'ordinamento del notariato, quali la forma degli atti e la funzione. La sollecitazione ebbe, come è noto, esito positivo: solo poche settimane dopo, nell'imminenza del congresso nazionale di Genova, i due documenti venivano inviati ai Consigli notarili ed a Federnotai, perché facessero conoscere il proprio parere e formulassero, ove del caso, proposte al riguardo. Questo è l'impegno che ci eravamo assunti in quei giorni, e che vogliamo portare a compimento: confrontare idee ed esperienze per sollecitare i nostri iscritti e i colleghi tutti alla discussione dei problemi che riguardano il futuro della professione, cioè il nostro futuro.

Il progetto prevedeva due fasi: durante la prima ci siamo occupati della forma, e l'obbiettivo è stato raggiunto. Ora è il momento di affrontare la funzione, un tema strettamente correlato al primo, ma ancor più impegnativo, ricco com'è di implicazioni anche filosofiche, oltre che politiche. Si tratta del tentativo di definire l'essenza dell'essere notaio, di quel qualcosa in più che ci caratterizza, o dovrebbe caratterizzarci, in ogni esplicazione della nostra attività e, oserei dire, anche quando non svolgiamo la nostra attività professionale. In modo paradossale, si potrebbe dire che un notaio è tale anche quando guida un'automobile o gioca a tennis, nel senso che la collettività si attende da lui più che una determinata prestazione (che può essere mutevole nel tempo: chi può dire se fra dieci o venti anni il notaio sarà ancora chiamato ad autenticare gli atti di vendita di autoveicolo o ad elevare protesti cambiari?) un determinato modo per svolgerla (al tempo stesso equilibrato, imparziale, assolutamente trasparente, affidabile, di costo non sproporzionato, di sicuro risultato).

Riteniamo che questo tema vada affrontato tenendo conto di che cosa è cambiato nella realtà

italiana e di che cosa l'utenza del servizio che noi garantiamo si attende oggi dal notaio; per questo abbiamo dato il via ad una nuova indagine - che abbiamo affidato ancora una volta alla misura ed alla competenza della dott.ssa Maria Pia Camusi - che stavolta, anziché all'interno, si rivolgerà ad un campione di persone di diversa estrazione *all'esterno del mondo notarile*. Se vogliamo tentare di contribuire all'emersione di una figura di notaio in linea con i tempi, socialmente utile, direi anzi *socialmente necessaria*, dobbiamo avere prima di tutto il coraggio di chiedere alla gente che cosa si aspetta da noi e che giudizio dà del servizio che svolgiamo.

Fedeli al motto che "squadra vincente non si cambia", abbiamo deciso di affidare ancora una volta il coordinamento del lavoro e delle relazioni congressuali a Giuseppe di Transo, il quale è da tempo al lavoro e saprà motivare adeguatamente i

colleghi che daranno la propria disponibilità a collaborare. La Giunta ha già approvato le linee-guida del progetto, su cui è stata chiamata a pronunciarsi l'assemblea dei delegati: crediamo infatti nella necessità di un coinvolgimento il più ampio possibile tanto dei vertici, quanto della base dell'associazione, vista la difficoltà del tentativo di dire qualcosa di nuovo in un campo in cui si sono cimentate le menti migliori.

Il nostro secondo congresso, se riusciremo a rispettare i tempi che ci siamo imposti, si svolgerà ancora a Roma, nell'autunno di quest'anno: la data più probabile sembra al momento quella del **23 novembre 1996**, che sin d'ora vi invito ad annotare sulla vostra agenda, in attesa di una conferma che mi auguro di poter dare già con il prossimo numero di questa rivista.

Luciano Amato Presidente di Federnotai

IL NOTARIATO TRA CARTESIO E LA SINDROME DELLA MUCCA SAZIA

Un passaggio contenuto nel pregevole articolo pubblicato sul numero di maggio 1996 di **FederNotizie**, dal titolo "Sopravviverà il Codice Deontologico al 19 aprile 1998", merita qualche ulteriore precisazione ed approfondimento.

L'autore testualmente scrive: ". . . le persone alle quali indirettamente mi riferisco io le conosco, profondamente le stimo, essendo convinto che anche in questo frangente abbiamo agito lealmente convinti di agire bene . . . So anche che la nostra categoria non è seconda a nessuno nella capacità di smussare con qualsiasi mezzo i contrasti. Voglio però ribadire la mia convinzione che quando questo esercizio si spinge troppo oltre e cerca di aggregare il consenso a tutti i costi, sul diavolo e sull'acqua santa, usando qualificazioni che vere non sono e producendo documenti che per il continuo affermare e limitare divengono inutilizzabili, questa meritoria opera di mediazione, finisce per aggregare, quando ci riesce, un consenso sul nulla; meglio sarebbe allora sottolineare i problemi e le divergenti opinioni."

A molti la riflessione dell'autore apparirà ovvia; in fondo, in qualsiasi ambiente (molto meno nel nostro) manifestare idee è atto di libertà individuale che non può e non deve scandalizzare ed offendere nessuno. Il tono, le asperità del linguaggio, le rigidità concettuali di chi si esprime costituiscono dettagli ed aspetti marginali che non possono incidere sulla sostanza del problema e che non devono essere strumentalmente utilizzate per sottrarsi al necessario confronto.

Queste parole, così ferme nel tono ed inequivocabili nel significato, mi sono servite per ritrovare stimoli ed entusiasmi; partendo da esse vorrei

svolgere ulteriori riflessioni e per inviare precisi messaggi.

Uno è sicuramente rivolto ai rappresentanti del nostro massimo organismo istituzionale che troppo spesso, inopinatamente e senza accorgersene si sentono e si presentano come intellettuali al servizio di una "chiesa", chiusi in stanze separate, legati tra loro da un senso di appartenenza castale, soci di un club ristretto ed esclusivo.

Con queste premesse il nostro rapporto con loro diventa estremamente difficile ed i mezzi per continuare a dialogare sono sempre molto scarsi e precari. L'amarezza ed il disagio da cui tante volte traggono origine alcune rigidità del pensiero ed asperità del linguaggio nascono proprio dal bisogno inappagato di confronto, anche aspro e serrato, indispensabile per la crescita di una comunità intellettualmente indipendente ed anticonformista. Soltanto il dibattito ed il confronto serio tra persone che accettano di essere tra loro diverse possono trasformare le idee individuali da utopie in valori collettivi che sono tali solo quando riescono ad esprimere quella parte di verità che è presente nelle tesi di ciascuno.

Lo scritto, dunque, contiene una implicita ma evidente richiesta di confronto, un invito ad utilizzare la rivista di categoria non per autocelebrazioni, inutili se non addirittura deleterie, ma per alimentare e promuovere la partecipazione, diffondere le idee nella loro fase germinale, garantire la trasparenza e conoscibilità dei programmi e dei provvedimenti, che sono coerenti e credibili soltanto quando sono pragmaticamente realizzabili.

Per chi fa informazione non dovrebbero mai esistere né amici né nemici ma soltanto persone che

si sforzano di svolgere al meglio il loro compito, istituzionale e non, ed ai quali è utile rivolgere, con educazione e rispetto, ma anche con inflessibilità, tutte le obiezioni che sembrano necessarie.

Non comprendere tutto questo significa far scorrere ulteriormente le acque della delusione e del disagio, ampliare ulteriormente l'immenso divario esistente tra decisioni prese e realtà modificate, tra informazione offerta e idee diffuse; aumentare la scorza di diffidenza e la scarsa volontà di partecipazione del notariato italiano.

L'orologio del malcontento e del disinteresse corre sempre più in fretta. Può essere fermato, nell'interesse di tutti, solo da una ritrovata disponibilità al confronto, condizione imprescindibile per riacquistare entusiasmi e fiducia, capacità di risolvere i problemi, di governare il notariato facendo scelte, magari discutibili ma coraggiose, senza subitanei dietrofront alle prime proteste o ai primi interessi di bottega lesi.

Ci rendiamo conto che quello dell'informazione è per il Consiglio Nazionale un problema di non facile soluzione; il non porlo coraggiosamente all'ordine del giorno rischia però di farlo incancrenire, rendendo inutile qualsiasi terapia.

Non ritengo che il problema sia soltanto di uomini; per evitare che ad un conformismo se ne sostituisca un altro, magari uguale e contrario, occorrerà diffondere una nuova cultura dell'informazione, intesa come strumento per garantire e promuovere, in una cornice di reale pluralismo, la partecipazione di tutti alle grandi scelte politiche del notariato italiano.

Al Consiglio Nazionale riconfermiamo stima ed apprezzamento, ma con fermezza riformuliamo la richiesta di conoscenza e conoscibilità dei programmi e dei provvedimenti con una precisazione: è importante ed utile per tutti che, in una collettività, vi sia un gruppo di persone che possa dire con sincerità (senza voler ledere la sensibilità e la dignità di nessuno) quello che pensa, senza retorica, senza credere di compiere grandi operazioni storiche. Con sobrio realismo, vedendo in questa funzione critica non scontata, un apporto specifico e doveroso alla vita della collettività di cui fanno parte.

Un secondo, chiaro ed inequivocabile appello è indirizzato agli uomini del sindacato. Proprio a loro rivolgiamo una serie di *inviti*.

Bisogna avere maggiore fiducia in se stessi liberandosi di quella naturale e fisiologica timidezza che in tante circostanze sembra attanagliarli; credere nelle proprie idee, saperle difendere con fierezza e con forza, senza preconcetti ma anche senza alcuna subalternità culturale; accettare la diversità del proprio punto di vista come un valore e non un limite; non avere la pretesa di voler sempre dire tutto su tutto; accettare la regola che non

esistono verità universali e valide per tutti e che ciascuno di noi è portatore di un frammento di verità.

Occorre utilizzare il silenzio come strumento per conoscere e comprendere le idee degli altri.

E necessario diffidare dei tanti saggi (considerati tali perché normalmente omogenei alla cultura dominante) che paternalisticamente li invitano ad una accettazione acritica e passiva delle decisioni degli organismi istituzionali. La prudenza ed il rispetto delle istituzioni sono valori importanti da non disperdere ma non può appartenere al mondo sindacale (con tutto il rispetto per l'illustre personaggio) l'atteggiamento di Cartesio, il grande filosofo e matematico francese della fine del cinquecento, che fu sempre contrario ad esporsi agli occhi dell'autorità. Infatti quando venne a sapere della condanna di Galileo Galilei per il "Dialogo sui massimi sistemi" rinunciò a pubblicare il suo "Trattato sul mondo".

In una sua lettera, recentemente pubblicata, scriveva di condividere le idee di Galileo e che anch'egli era giunto alle medesime conclusioni nel suo trattato: "Non sono così attaccato alle mie idee, da doverle difendere contro l'autorità della Chiesa; desidero vivere in pace come sono stato finora all'insegna del motto: E' vissuto felice chi si è ben nascosto".

Bisogna considerare che l'arma dell'ironia, del sarcasmo, della sottile derisione utilizzata da alcuni non nasconde idee diverse ed alternative ma tante volte è sintomo evidente di mancanza di valori ideali, causata o dalla scarsa generosità di madre natura o da quella che io definisco "sindrome della mucca sazia", patologia che colpisce gli uomini che fanno della ricchezza il fine ultimo ed esclusivo del proprio operare.

E necessario sforzarsi di essere partecipi del cambiamento in atto che richiede coesione e forte spirito di gruppo, nella consapevolezza che non esistono soluzioni globali per i problemi del notariato.

Mi sia consentita un'ultima riflessione sul perché, nel nostro ambiente, anche le cose ovvie (come il diritto al dissenso) non siano sempre considerate tali e richiedano, spesso, precisazioni e distinguo. Una prima causa andrebbe ricercata nel fatto che, almeno sino agli anni sessanta, i notai provenivano dal medesimo ceto, attraverso una sorta di clonazione che garantiva la perpetuità e la immodificabilità della casta. L'educazione ricevuta, i modi con cui la stessa veniva impartita, determinavano e producevano notai omogenei alla classe dirigente ed assolutamente ligi al potere, con un codice comportamentale uniforme, immodificabile e consolidato. Con gli anni settanta, questo quadro di riferimento asfittico e privo di intrinseche potenzialità evolutive, si è andato lentamente ma progressivamente modificando.

Dalla mia seppur breve esperienza in organismi che si occupano di politica del notariato, ho tratto l'impressione che il nostro ambiente dispone ancor oggi di un collaudato codice di comportamento con implicite sanzioni morali, che serve a distinguere ciò che è "corretto" da ciò che non lo è. Voglio precisare che le sanzioni sono sicuramente non trascendentali anche se, in qualche caso, feriscono colui che le subisce: vanno dall'accusa di massimalismo a quella di khomeinismo, tersitismo culturale, ecc.

Ebbene quel codice comportamentale di cui parlavo sconsiglia di contrapporsi agli organismi istituzionali e soprattutto suggerisce, oggi, di non presentarsi, nelle manifestazioni ufficiali, come *componente di organismi sindacali*.

Sindacato e più in generale *dissenso* sono termini che quel codice bolla come poco qualificanti, evocanti atteggiamenti che nessun notaio *per bene* dovrebbe mai consentirsi.

L'esercizio del diritto di critica, viene interpretato come volontà di sopraffazione, rissosità, aggressività; la parte del notariato italiano (che mi auguro sempre più minoritaria) puritana, codina e conformista si è prontamente adeguata alla regola, non scritta ma valida in ogni tempo e in ogni luogo, che vuole la diversità sconfitta, oppure cooptata, nei casi più difficili, depotenziata.

Il lavoro e l'impegno di tanti colleghi, in momenti storici più duri degli attuali, il loro impegno e la ferezza con cui hanno sostenuto le loro idee ed i loro principi, stanno sgretolando quel codice di comportamento, dimostrando che se cultura e sensibilità ci sono nel CNN, pari cultura e sensibilità ci sono in Federnotai, anche se le posizioni, su tanti argomenti, erano e restano antagoniste.

E' evidente che questa trasformazione che progressivamente va realizzandosi è accompagnata, in tante circostanze, da reazioni stizzose che non devono scalfire la nostra volontà di lavorare con gli altri per il raggiungimento di traguardi comuni.

Per concludere a me pare, che lontani dagli sfarzi di convegni degni della migliore tradizione borbonica, dobbiamo abituarci a credere che nel lungo periodo, sono le idee e non le cariche e nemmeno i vincoli di appartenenza a sedicenti tribù intellettuali a condizionare l'evoluzione politica; a tanti amici vorrei ricordare che impegnarsi a far circolare le idee, a far nascere una nuova e diversa sensibilità ed un nuovo modo di stare insieme, aiuta il notariato più di quanto (in tanti casi) non faccia la scelta di partecipare, direttamente, agli organismi istituzionali; quantomeno si ha un grande vantaggio: non si va incontro a delusioni, per sé e per gli altri.

Benedetto Elia

I MOVIMENTI SPONTANEI AL BIVIO TRA CHIMERE E FALSI PROFETI

Nel luglio 1995, ognuno di noi ha ricevuto la comunicazione 12.7.1995 Prot.1861 del Presidente del CNN. A molti, è sembrato che nel Consiglio Nazionale aleggiasse una brezza nuova.

Anch'io ho scorso con interesse la lettera di presentazione e, se da un lato mi avvinceva l'idea di un nuovo *programma*, dall'altro mi sorgeva spontanea una certa diffidenza. Infatti già nel secondo foglio, al posto del *programma*, campeggiava una *relazione programmatica*, che non lasciava trasparire grande concretezza. Dai titoli dei paragrafi (il quadro politico-istituzionale - l'azione del Consiglio Nazionale - le riforme - la revisione della tabella e la tariffa) emergevano, poi, questioni sempre stimolanti ma costantemente irrisolte.

Devo confessare che alla fine non sono riuscito a capire dove si volesse parare e sto ancora pensando se davvero ci sia un programma e se mai vi sia stata l'intenzione di formularlo. Dalle premesse generali se ne potevano individuare diversi, ma, nell'insieme, non se ne ricavava uno che avesse la organicità e concretezza.

Credo proprio che, al di là di ogni intento, programmatico o meno, ci sia ancora il problema scottante ed irrisolto della funzione.

E la situazione della deontologia sembra confermare, come una cartina di tornasole, tutta questa storia (oramai prossima all'anno) di avvicendamenti nelle cariche nazionali, di programmi mai compiutamente e concretamente formulati, di sconclusionatezza applicativa di una deontologia incoerente.

I tempi sono ormai maturi per assumersi la responsabilità di decifrare queste vicende apparentemente criptiche, ma che nascondono forse solo la difficoltà (o neghittosità?) di porre in primo piano il problema dei problemi: la funzione.

Funzione e deontologia.

Le norme deontologiche sono nate affette da schizofrenia, a motivo di una diffusa e generalizzata avversione verso qualsiasi scelta di fondo sulla funzione. Ora, nell'applicarle, si cominciano a manifestare tentennamenti ed incertezze, proprio perché non si vuol ammettere che è stato nostro deliberato proposito farle nascere *bicefale*. Ogni volta che si imponeva una scelta in qualche modo determinante sui fini, si è cercato di rinviarla, prospettando alla categoria l'esistenza di una pluralità di norme teleologiche che giustificavano qualsiasi comportamento pratico.

Oggi finalmente si comincia a comprendere le pannie vischiose nelle quali ci si è cacciati e si avverte - conseguentemente - la mostruosità dell'idra alla quale ci si trova innanzi. Chi doveva operare delle scelte, cerca ancora con improbabili provvedimenti e argomentazioni procedurali (*monitoraggi*) di aggrapparsi alla continuità compromissoria ed elusiva, in una prospettiva di inevitabile evoluzione (!) e fatalismo.

Né poteva essere altrimenti.

Si è voluto far credere a tutti che le norme deontologiche potessero prescindere da precise analisi storiche e soprattutto da rigorose scelte teleologiche; si è sostenuto che le norme teleologiche potessero scaturire per autogenesi, magari a seguito di opzioni comportamentali equivocate; si è sorvolato con costante indifferenza sulla necessaria impostazione filosofico-politica del problema e con pervicace trascuratezza su qualsiasi ragionamento teorico, quasi che si trattasse di parlare fumoso ed astratto.

Oggi cominciamo a cogliere i frutti di tanto pressapochismo, superficialità e sufficienza.

In pratica è come se si fosse voluto sostenere che, anche raccontandosi bugie, si poteva arrivare, in qualche modo, a discorsi veritieri e giusti! E, certo, si può sostenere - da retori e gnostici - anche questo, perché non esiste divieto all'operare inefficace e non è davvero possibile in un sostanziale rapporto di fiducia (qual è quello in cui opera "il politico") consumare illeciti. Ma alla fine è faticoso far tacere la coscienza che cerca chiarezza e onestà intellettuale. Si va a rischio di vanificare la ragione e soprattutto di perdere la propria identità (come già abbiamo scritto).

Non dirsi perciò che ci si trova da tempo innanzi al problema irrisolto della funzione, significa continuare ad esercitare a vuoto la ragione ed il potere ed, inoltre, nascondendosi l'evidenza dei fatti (travisati - per quanto concerne la deontologia - con atteggiamenti conflittuali e squalificanti) significa correre pure il rischio del ridicolo e della disonestà intellettuale e morale.

Ma tant'è: il CNN sembra volerne provare l'ebbrezza. Per esempio, ha avallato il principio che "il notaio è un pubblico ufficiale delegato dall'autorità dello Stato ad attribuire agli atti di cui è autore il carattere di autenticità, assicurandone al contempo la conservazione, l'efficacia probatoria e la forza esecutiva..." (Codice europeo di deontologia ratificato il 17.2.1995 - Strumenti 1.7.1995 n.1190 rif.) e non si è preoccupato di precisare l'estensione del concetto di autenticità (se da riferirsi al semplice soggetto ed al suo volere, ovvero all'ambito più ampio del comportamento o del contenuto dell'atto). Così - tacitamente - si è operata nella funzione notarile la decapitazione di quelle valutazioni teoretico-teleologiche che le sono sempre state proprie, fin dall'approvazione della

L.16.2.1913 N.89 e che hanno comportato l'inserimento della nostra categoria nell'orbita della Giustizia, anziché del Commercio.

Da un punto di vista politico, non è vietato esercitare in questo modo il potere, continuando a perseguire finalità riduttive della sfera giuridica della funzione (in quest'ambito - si è detto - non è facile né possibile consumare illeciti), ma è bene essere coscienti, per non recriminare poi sulle conseguenze politico-normative e scatenare *dietrologie* fratricide in ordine alla responsabilità dei successivi eventi.

Infatti la nostra vecchia legge istituiva il "Notaro" come pubblico ufficiale e lo investiva di una funzione giuridico-morale che, allo stato attuale, la stragrande maggioranza della categoria tuttavia non riconosce e, in parte, addirittura ripudia.

Non è un delitto dirselo senza infingimenti. Non è un oltraggio chiedere una revisione di impostazione.

Certo rimangono sempre aperti sia il problema della individuazione e collocazione istituzionale della funzione sia il problema comportamentale. E questi non si risolvono prescindendo da chiare scelte teleologiche.

Non dimentichiamoci inoltre che abbandonare, magari solo per indifferenza o incoerenza di scelte, l'ambito della Giustizia per approdare a qualche altro lido "valoriale pubblico", impone l'adesione a prospettive non solo politiche, ma anche morali, diverse da quelle sino ad ora adottate dal legislatore e dai nostri predecessori e significa essere disposti a sopportare tutte le conseguenze che ciò comporta da un punto di vista ordinamentale e normativo.

Per altro verso il voler mantenere la funzione nell'orbita della Giustizia senza condividere l'impegno di riconoscimento del Vero e di adeguamento ad esso (all'ordine degli accadimenti storici) che tale scelta giuridicamente e moralmente impone, significa conservare meri privilegi, senza pagare il "dazio" politico e pubblico richiesto dalla posizione. Significa credere (e accreditare l'immagine) che *giusto* e *legale* si equivalgano. Significa pensare che il piano della Giustizia sia quello del mero interesse, dell'utile, del certo, del diritto comunque codificato. Significa volersi accontentare di un'etica, millantandola per morale. Significa infine svuotare la Giustizia di un valore di riferimento, riducendola a roba *minuscola*: ombra di se stessa, parvenza di legalità, prevaricazione mascherata.

La normativa deontologica sugli studi e sui recapiti, non più che sulla concorrenza o sulla forma, è qui a dimostrarcelo.

Qualche perplessità, al proposito, era forse sorta nel CNN, là dove (delibera 17.11.1995 n.1/1259 in Strumenti n.1-15.11.1995 pag. 14.6 sub 1190), sospinto da un residuo di lucidità e dignità intellettuale, afferma con riferimento alle "esposizioni"

con cui si aprono i singoli paragrafi (c.d. parti descrittive) delle norme deontologiche: "Esse costituiscono dunque per l'interprete un indispensabile materiale interpretativo che, in speciale considerazione della natura della materia deontologica, diventa determinante sotto il profilo teleologico per individuare le astratte finalità che le singole regole intendono perseguire."

Ma, allora, perché se il CNN ritiene possibile individuare "astratte finalità", non esprime in modo chiaro e sintetico i profili teleologici cui tendono le norme sugli studi, sui recapiti, sugli autoveicoli? E, soprattutto, perché non ha trasfuso il contenuto di certe parti descrittive coerentemente e direttamente nelle parti prescrittive, rispettando l'ordine (teleo)logico normativo che avrebbe palesato la verità fattuale e la moralità della categoria?

Sorge innegabile il sospetto che qualcuno (o molti?), sui temi scottanti della nostra attività, non voglia mai assumere posizioni coerentemente definitive; non voglia sporcarsi le mani con scelte inequivoche, tentando di non scontentare nessuno. E così si continua a mediare (come già scritto su queste pagine). Sul vuoto, ormai! Su scelte che non si vogliono fare e che si rinviano a tempo indeterminato, senza fornire un ordine di priorità, non ai fini, ma neppure ai problemi.

Bisognerà pur dirsi, una buona volta, che molte norme deontologiche (studi, recapiti, rapporti reciproci, etc.) attengono al titolare della funzione e quindi sono soggette ad una specifica normativa teleologica distinta rispetto ad altre norme (forma dell'atto, autoveicoli ecc.) che attengono invece al contenuto della funzione (comunque poi essa venga intesa: sia come attribuzione di pubblica fede, ovvero come riconoscimento di autenticità, o come conferimento di certezza o altro).

Si pensi quale diversa chiarezza di comportamento e quale onestà intellettuale si sarebbe toccata se il CNN avesse stabilito che i Consigli Notarili dovevano impartire precise disposizioni affinché ogni notaio, trattandosi di pubblico ufficiale, fosse tenuto ad assistere personalmente allo "studio" cinque giorni per ogni settimana lavorativa, inclusi quelli minimi fissati dal Presidente della Corte di Appello (contrariamente a quanto previsto sub a.2.1 lett. b pag. 25) e se ancora il CNN avesse stabilito, come diretta conseguenza, che i recapiti non erano consentiti se non nei soli casi in cui i Consigli Notarili ne ravvisavano l'opportunità e la convenienza, sollecitando questi ultimi a precise valutazioni ed aggiornamenti tabellari.

Invece si è preferito lasciare la materia degli studi e dei recapiti (come quella sugli autoveicoli) tra le norme di natura *dispositiva* (pag. 14.10), disancorandola da una qualsiasi prospettiva teleologica, per consentire di mantenere invariati la confusione ed i privilegi esistenti, secondo una valutazione licenziosamente distorsiva della funzione.

Ma v'è di più! Nelle cosiddette norme descrittive si legge che il limite minimo di apertura dello studio (art. 45 R.N.) "non può ritenersi sempre sufficiente a soddisfare le esigenze della società attuale e d'altro canto, la rigidità del procedimento non consente un rapido adattamento, pure auspicabile, alle mutate esigenze. Spetta pertanto alle regole di deontologia anticipare questo adattamento, prescrivendo ai notai un più intenso dovere di assistenza allo studio e facendo carico ai Consigli notarili di quantificarlo a seconda delle esigenze locali...".

E' evidente che il CNN ha qui operato un'analisi storica degli accadimenti ed ha formulato una valutazione che avrebbe dovuto trovare riscontro applicativo nelle norme deontologiche, in provvedimenti consequenziali rispetto al fenomeno analizzato e correttivi degli inconvenienti rilevati.

E' pure evidente che il CNN avrebbe dovuto operare una scelta (teleologico-deontologica) in ordine all'anacronistica e antica norma (o privilegio?) dell'apertura minima (!) degli studi notarili nei (due!) giorni prestabiliti dal Presidente della Corte d'Appello e avrebbe dovuto aggiornare il principio dell'apertura dello studio con un moderno criterio di obbligatoria presenza del notaio nella normale settimana lavorativa, intonando il proprio deliberato ad una prospettiva di correzione del generale scadimento morale circa la presenza in sede (studio) del pubblico ufficiale.

E' infine evidente che ne sarebbe scaturita l'assoluta discrezionalità, non per i singoli notai (!), ma per i Consigli Notarili, di concedere (previa verifica della redditività delle sedi) l'apertura o meno di recapiti ove se ne ricavasse l'esigenza per la gestione del territorio ed il servizio alla popolazione interessata.

Invece i provvedimenti deontologici si sono fermati in itinere, senza alcun coordinamento con la prospettiva correttamente individuata.

E' mancata la tensione al fine. Il CNN ha ravvisato l'esigenza di tenere gli studi aperti "in giorni e per ore diverse da quelli minimi fissati" e poi, con disinvolto funambolismo normativo e morale, è passato a trattare dei recapiti quale fenomeno giurisprudenzialmente consolidato (pag. 28) e quale manifestazione della libera professionalità (pag. 27). Il non procedere con coerenza rispetto ai fini, tentando costantemente impossibili "composizioni unitarie" (pag. 28), non prevarica tanto - in questo contesto - la legalità dei provvedimenti emanati, quanto l'efficacia degli stessi per carenza di consequenzialità ideologica e per inattualità storica.

Tragga ognuno di noi (e prima di tutti ogni singolo Consiglio Notarile) le debite conseguenze.

Funzione e valori

Data la mia tendenza ad astrarre, credo che qui, dalla constatazione di tanta incoerenza, si possa passare a qualche ulteriore e più ampia conside-

razione sulla funzione, in quanto il modo di procedere del CNN, nel formulare principi e norme, lascia trasparire imbarazzi politici anche maggiori, con ripercussioni sia sull'istituzione sia sugli indirizzi e sugli atteggiamenti dei movimenti di opinione.

Ho sempre ritenuto che, se alla funzione notarile si vuol ancora conservare un senso nell'ambito della Giustizia, non occorresse tanto introdurre norme deontologiche e disposizioni interpretative delle norme deontologiche e poi ancora analisi che individuano le tendenze storiche a cui sono sottoposte le situazioni che si tenta di codificare, ma fosse necessario ed ineludibile dare con fatica un ordine prioritario ai valori codificati (per far esprimere all'ordinamento le finalità etiche che gli competono e raggiungere un aggiornamento storico dell'immagine delle singole funzioni) e quindi fosse opportuno applicare semplicemente in modo consequenziale tutte le norme già esistenti.

Se si continuerà ad avvilupparsi in chiarimenti bizantini senza alcuna ordinata prospettiva teoretico-teleologica e si inventeranno prevaricanti meccanismi procedurali avulsi da scelte di fondo, si finirà in un moralismo di maniera, svuotato di qualsiasi efficacia e aderenza alla realtà. E così oltre ad indossare il mediterraneo e mitico mantello a ruota, si finirà col dover calzare anche l'ipocrita e ingiallita parrucca inglese.

Perciò continuo ostinatamente a credere che la Giustizia sia con la Libertà, all'apice della scala dei valori morali, ma non possa mai prescindere dal Bene quale ultimo e solo valore di riferimento e quest'ultimo non possa se non trovare nella concatenazione dei fatti (Verità delle vicende storiche e dei comportamenti) il presupposto morale primo della sua conoscibilità.

Non coltivo pregiudizi sull'ordine dei valori e sulla scelta relativa alla prevalenza dell'uno sull'altro, bastando il rispetto del Vero ad orientare le scelte. Purché queste vengano poi realizzate e dichiarate con coerenza.

Ma, certo, non posso tollerare che chi gestisce il potere (anche il più piccolo), operata un'analisi rigorosa dei comportamenti (come d'altro canto è avvenuto in talune parti descrittive della deontologia), non dichiari apertamente - su questo come su qualsiasi altro argomento - se intende mantenere l'ampiezza delle libertà esistenti (talvolta a scapito del giusto) o ridurle, a fronte di una rinnovata e più rigorosa interpretazione del ruolo e della funzione.

L'individuare prospettive e, quindi, finalità teleologiche senza poi allinearle (manifestando e dichiarando in tal modo la propria volontà di prevalenza del *libero* sul *giusto* o viceversa del *giusto* sul *libero*), significa non già fare della morale, ma dell'etica opportunistica, legata al momento e - per giunta - gratificare qualsiasi oppositore di uno

spettro di possibilità di critica così ampio, da rendere l'istituzione sempre soccombente per mancanza di schieramento sul campo.

La morale nasce solo da scelte ordinamentali stabili, operate sui valori e sulle finalità e poi dal coerente coordinamento delle norme istituzionali rispetto all'ordine voluto.

Perciò continuo a credere che il giudizio morale non si concluda né nel *giusto*, né nel *libero*, ma nel *bene* aperto al *vero*. Il *bene* si rende primariamente ed umanamente valutabile solo attraverso l'accertamento e il riconoscimento del *vero*, ossia dell'ordine attribuito agli accadimenti storici. Ciò che è *vero* non è necessariamente né *buono*, né *giusto*, né *libero*. Il giudizio sul *vero* è il momento di convergenza della prospettiva teoretica e di quella pratica, dando ad essa inizio. Il giudizio sul *vero* è dunque solo il presupposto della prima formulazione del giudizio sul *bene* e poi sul *giusto* e sul *libero*.

La politica interviene a valutare l'opportunità della prevalenza dell'ultimo sul penultimo o viceversa, ma mai sul primo, pena l'annientamento degli altri. Non c'è situazione umana che noi conosciamo come *vera* sulla quale non si possa esprimere definitivamente un giudizio (personale o collettivo) di giustizia o di libertà. Mentre non esiste situazione umana sulla quale sia stato espresso un giudizio di giustizia o di libertà, per la quale si possa prescindere da una valutazione in ordine al *vero*.

Quanto si è andati sommariamente esponendo induce a guardare con sospetto chi pensa di inveire la funzione con norme deontologiche incoerenti rispetto ai vecchi valori e fini scelti dal legislatore, o scoordinate rispetto ad eventuali nuovi fini, dando origine a figure mitiche, chimeriche, (studi con orari prevaricanti, da leoni; recapiti con diffusione da armenti; *funzione* con contorni da drago alato ma ormai strisciante ai piedi di tutti - fisco in primis -) ed induce anche a guardare con diffidenza chiunque pretenda "precise opzioni politiche, anche nuove, diverse ed alternative a quelle del CNN", in realtà uniformandosi all'andazzo corrente di una continua sospensione sulle opzioni finalistiche (falsi profeti, che cercano "progetti che uniscono ed aggregano" nel vuoto antagonismo delle non-scelte).

Funzione e programmi

Ma è ormai tempo di tornare ai nostri problemi contingenti (di sedi, di recapiti, di compravendite con condoni impossibili e prezzi irreali) e, come ogni giorno, rimboccarsi le maniche di fronte alla farragine normativa e alla coscienza che urge per l'*immoralità* pubblica e privata.

Solo l'impegno costante nell'accertamento dei fatti e nella ricerca coerente di una Vera Giustizia che si adegui il più rapidamente possibile al contingente, nelle scelte di ogni giorno, può infondere anco-

ra coraggio al nostro operare (quantunque remunerato!).

In questa prospettiva, certo, le scelte del CNN in materia deontologica e programmatica sono risultate per ora molto poco stimolanti e illuminate, perché, troppo spesso, prive di coerenza.

Tempo per correggerle, ce n'è. Bisogna solo volerlo.

E se ne avvantaggerà la funzione, che sarà finalmente svegliata dal sonno in cui giace e sarà sottratta alla nebbie in cui è stata gettata ad opera di comportamenti ambigui e programmi fumosi.

D'altro canto si prendano ad esempio le affermazioni del nostro Presidente, che vuol accreditare la categoria quale "corpo intermedio ed elemento stesso della poliarchia" ed inoltre sostiene che con l'"azione del CNN" consoliderà e rilancerà il ruolo "centrale" del notariato nella società con iniziative tendenti all'apertura di nuovi settori (vendite giudiziarie e fallimentari; circolazione dei beni culturali; scioglimenti dei matrimoni; eliminazione dell'omologa; pubblicità dei trasferimenti di autoveicoli; aggiornamento del catasto; superamento dei patti successori; ridimensionamento della riserva dei legittimari; preminenza nelle transazioni del valore imponibile catastale rispetto al prezzo; trascrivibilità del preliminare; patrocinio nelle commissioni tributarie; applicazione del codice deontologico).

Solo l'avvio di un discorso di questo tipo basterebbe a chiedere la riconferma in carica del Presidente e di tutti i Consiglieri, vita natural durante!

Ma a che serve parlare del notariato come "corpo autarchico" e prospettarsi programmi a contenuto e sfondo politico da corpo autonomo, quando ancora non si è fatta chiarezza sulla collocazione istituzionale della funzione nell'ordinamento statale e sul suo potere? Non servirà ancora una volta a distogliere l'attenzione dai valori e dai fini, per scansare le scelte che presto o tardi si dovranno fare?

L'individuazione del notariato come "corpo autarchico" non è la sola fattispecie pubblica pensabile. Prima di tutto bisogna cercare la collocazione storica della funzione nel sistema statale (cioè la finalità teleologica), per poi poter enunciare dei programmi credibili dal punto di vista operativo.

Il Presidente potrebbe prospettare alla categoria una di queste alternative:

- 1 - il Notariato come corpo autarchico;
- 2 - il Notariato come corpo autonomo;
- 3 - il Notariato come potere di diritto comune.

Ma è certo che se non si aprirà un dibattito sull'inquadramento della funzione, si potranno tranquillamente continuare ad elaborare programmi che in realtà mescolano amministrazione e politica, in una crescente confusione di velleitarismo ed impotenza.

E' evidente che se si considera il Notariato come un corpo intermedio autarchico, il programma ed i poteri attribuibili saranno quelli di un ente o corpo autarchico. Mentre se lo si individua come corpo autonomo, i programmi ed i poteri saranno in sintonia con tale concezione. Se infine lo si inquadra in un più ampio contesto di diritto comune, si potranno logicamente formulare programmi eterogenei, politici ed amministrativi.

Ancora. Se ai vertici non fosse chiara l'individuazione storica della funzione nell'ambito dell'ordinamento, verità vorrebbe che chi sta a capo del CNN mettesse il proprio Consiglio di fronte a tale evenienza e concordasse un duplice programma.

Uno volto a definirne politicamente l'identità, l'altro consono giuridicamente alla definizione acquisita.

Quello che, nonostante tutto, al notaio "ruspante" non risulta facile capire è il motivo per cui si continuano a favorire chimerici e velleitari programmi di natura squisitamente politica, trascurando nel frattempo almeno di perseguire minime e concrete finalità operative.

Per esempio.

E' bello battersi per una chiarificazione del problema prezzo/valore (e forse qualcuno ricorderà di aver letto su questi fascicoli qualche scritto teorico sull'argomento), ma perché nel frattempo, come programma concreto, non ci si uniforma - a livello di categoria - nell'enunciare i prezzi convenuti tra le parti, con la precisazione che l'indicazione avviene solo ai fini dell'applicazione delle imposte indirette?

E' pure pregevole chiedere all'amministrazione di svolgere le sue funzioni nei tempi previsti dalla legge 241/'91 (anche ai fini dell'applicazione della legge 154/'88), ma perché nel frattempo non si supera la lentezza legislativa e la sine cura amministrativa formulando gli atti di trasferimento delle proprietà immobiliari in termini di superficie lorda o netta e predisponendo la collettività sociale - di fatto - all'abrogazione implicita del concetto di vano catastale?

E poi: perché non si studia e si divulga una formulazione di trasferimento immobiliare (agevolato anche ai fini della percezione dell'onorario) sotto condizione sospensiva (non meramente potestativa), per modo da rendere trascrivibile il preliminare?

Se non si avrà il coraggio di aprire dibattiti coerenti e costruttivi sulla funzione, almeno non se ne opererà un continuo sgretolamento morale ed istituzionale.

In attesa di tempi migliori, i veri movimenti spontanei potranno intanto dire di aver vissuto nel sistema, ma non del sistema.

Franco Treccani

Finestra sul cortile

di Franco Cavallone

Recita un canto di montagna, lugubre e suggestivo come tutti i canti di montagna:

"Bersagliere ha cento penne,
ma l'Alpin ne ha una sola..."

Che è poi la stessa penna che ricompare in un altro noto saggio di polifonia rupestre:

"Sul cappello, sul cappello che noi portiamo
c'è una lunga, c'è una lunga penna nera,
che a noi serve, che a noi serve da bandiera..."

Una penna nera, anche se non necessariamente una piuma, si trova quasi in permanenza brandita nel pugno del Notaio o, al massimo, deposta nelle di lui adiacenze.

Per uno che fa il nostro mestiere, l'invocazione di un prestito (forse più esattamente un comodato) rivolta "al chiaro di luna" in un altro canto popolare, questo francese e di pianura, all'Amico Pierrot, non basterebbe a soddisfare esigenze tanto continuative e pressanti. Tanto è vero che il Notaio, in ciò più simile al Bersagliere che all'Alpino, di penne ne ha ben più di una, variamente disposte sulla scrivania, sul tavolo di stipula e sulla persona. Quando fanno capolino dal taschino della sua giacca, garrule sorelline, suscitano raccapriccio e biasimo nel collega Nico Acquarone, severo arbitro di eleganze.

Diciamo pure che la penna è, per il notaio, se non la bandiera, certamente il principale ferro del mestiere, malgrado l'avvento del computer. Se, infatti, l'atto notarile pare ormai un prodotto meccanico, che sgorga spontaneo (si fa per dire) con lieto crepitio dalla stampante materna, la firma del medesimo, ad opera di parti, testimoni, fidefacienti, interpreti e altri personaggi, ultimo il Notaio, non può farsi che di pugno di costoro. E l'attrezzo utilizzato nei secoli per la bisogna è per l'appunto la penna, la cui evoluzione da penna d'oca ad asticciola o cannuccia con pennino innestato, a stilografica, a "biro" è documentata in numerose pubblicazioni specializzate, ad uso precipuo di storici del costume e di appassionati collezionisti. Uno di questi è lo stesso direttore della presente rivista, nel cui studio apposite vetrine custodiscono preziosi cimeli di tecnica scrittoria, inchiostri compresi. A riprova della insostituibilità dello strumento penna, sopravvive perfino un atto, in verità non strettamente notarile, il testamento olografo, che, con incredulo disappunto del mio amico Umberto Eco, da sempre tenace fautore e utente assiduo del computer, va scritto *tutto* a mano, pena la nullità (la buona vecchia nullità non sanabile della nostra giovinezza studiosa). Ma al tempo della nostra giovinezza, in pratica, *tutti* gli atti (gli originali degli

atti pubblici) si scrivevano a mano, un po' per pigrizia mentale, un po' perché, tanto, a farlo erano i praticanti, pagati pochissimo o per nulla, un po' per diffidenza nei confronti della effettiva indelebilità ai sensi di legge dei nastri dattilografici. Le caratteristiche regolamentari di tali nastri sono elencate in un apposito Decreto Ministeriale del 1959, che prescrive principalmente la refrattarietà della scrittura a lavaggi con acqua distillata o ossigenata, permanganati e acidi vari e alla "esposizione alla luce solare diretta per almeno venti giorni e successivamente ai raggi ultravioletti per almeno quarantotto ore". Nell'impossibilità di eseguire prove del genere personalmente, magari con l'ausilio dell'attrezzatura-giocattolo del Piccolo Chimico, non resta in realtà al notaio che prestar fede alle professioni di conformità al disposto di legge apposte dai fabbricanti sugli involucri dei propri prodotti.

Quanto ai procedimenti meccanici o fotografici di riproduzione, universalmente usati per la confezione delle copie, essi sono conquista relativamente recente. Prima, l'amanuense o la dattilografa copiavano con pazienza "dal vero". Va detto che, sebbene l'invenzione della macchina per scrivere risalga al secolo scorso, è dato imbattersi in copie elegantemente manoscritte di atti notarili recanti date di rilascio anche posteriori al 1930. Poi, la vertigine della modernità ha prevalso.

All'epoca del mio apprendistato, era in voga un sistema di duplicazione ad alcool che consentiva, attraverso la creazione e l'uso protratto di una sorta di matrice, di evitare la ribattitura ripetuta di uno stesso testo. Ciò esigeva l'impiego di una specie di carta carbone impregnata di un inchiostro violaceo, flagello aborrito dell'epidermide e delle vesti segretariali. E, di conseguenza, erano di colore violetto i prodotti finiti di quel rudimentale processo, ossia le copie. C'è tutto un capitolo di storia sociale italiana, quello della ricostruzione edilizia, del boom del condominii, delle cooperative, dei mutui di credito fondiario, che è scritto indelebilmente, nella memoria di chi l'ha vissuto come sulle carte che lo documentano, con inchiostro viola.

L'apparizione delle fotocopiatrici, delle macchine per scrivere dotate di memoria, dei sistemi di videoscrittura, degli elaboratori, quella che Guido Roveda definisce non senza sarcasmo "la rivoluzione cibernetica" ha indubbiamente aperto una nuova era nel lavoro degli studi notarili. Anche nel notariato stesso? Pare di sì, ahimé (o per fortuna, dirà qualcun altro). Certo, l'automazione delle procedure, pur in presenza di un software personaliz-

zato, tende in ultima istanza alla compilazione di una modulistica obbligata, per cui non può non influenzare il modo di concepire e di redigere anche l'atto notarile vero e proprio. Finisce che le esigenze informatiche dei cosiddetti sottoprodotti e adempimenti (repertoriatura, registrazione, pubblicità immobiliare e commerciale, denunce e comunicazioni a fini fiscali, di polizia, statistici e di varia altra burocrazia) si infiltrano nella pratica fin dalle origini di questa e ne condizionano la serenità dell'iter.

Chi scrive, conservatore nelle abitudini e nei gusti come solo certi progressisti sanno essere, ignaro del funzionamento di qualsiasi macchinario più complesso del caturaccioli, animato da motivazioni quasi esclusivamente estetiche, vive, com'è ovvio, l'intera faccenda come una condanna. Impossibilitato non tanto dalla istintiva ripugnanza quanto proprio da una patetica inettitudine a picchiare di persona sulla tastiera del computer, egli (cioè io, chissà perché mi sono intorcinato a parlare di me stesso in terza persona) soffre al riguardo delle più tragiche frustrazioni. Infatti, gelosissimo al limite della fissazione dei miei stilemi lessicali, ossesso da maniacali fisime in tema di uniformità, simmetria e ordine, sono ridotto a dettare personalmente ogni mio testo a una fedele, paziente, adorabile collaboratrice, puntando al di sopra della di lei spalla sinistra lo sguardo scettico e sospettoso sul video. E tosto mi imbufalisco, prima ancora di entrare nel vivo della materia, già ai preliminari, quando l'orrido catorcio (è tipico che allo sprovvisto profano venga istintivo vituperare a torto l'incolpevole hardware), al mio tentativo di indicare il luogo di nascita di una signora austriaca (Linz, ridente cittadina sul Danubio), procede di sua iniziativa a scrivere "Linzanico (CO)". E nessuno mai, neppure sotto la minaccia delle armi, potrà indurmi a scrivere in un mio atto che una persona è nata "a Austria" al solo scopo di ricavarne in automatico il numero di codice fiscale. Viceversa, nel caso di New York, il mostro accetterà di scrivere correttamente il nome della esotica località, ma mi ammonirà lampeggiando che essa non è compresa nell'elenco dei Comuni italiani. Informazione della quale sia io che i miei collaboratori avevamo inderogabile necessità.

Aggiungerò che il mio catorcio ha anche la malsana abitudine di aprire virgolette e parentesi in fin di riga proiettandone il contenuto a capo o addirittura di spezzare le cifre mandando a capo i decimali. Inoltre, ingoia voracemente brani di statuti e numeri di repertorio, inverte i codici fiscali di società con denominazione somigliante, si rifiuta di elaborare atti di lunghezza superiore alle dieci pagine. Non che li ami io stesso, ma talvolta non si possono evitare.

Evidentemente, al di là della mia congenita, riconosciuta e deplorabile incompatibilità personale

con il mezzo, sono stato anche particolarmente sfortunato nella scelta e nell'acquisto dei sistemi di cui sono andato via via servendomi o, meglio, che di me si sono serviti logorando il mio sistema nervoso e le mie energie. Una serie impressionante di sciagurate vicende (fallimenti, cambi di proprietà, incorporazioni) è intervenuta nel tempo a turbare la vita delle mie imprese fornitrici, con continue traumatiche sostituzioni di interlocutori e di programmi. Sono comunque convinto, magari senza ragione e per semplice mania di persecuzione, di essere stato ripetutamente truffato da mercanti di illusioni, a partire da quando incautamente aderii al famigerato Progetto Noemi, quello che prometteva il miracolo del rogito istantaneo, liofilizzato, in collegamento telefonico nientemeno che con Parigi, la mitica Ville Lumière.

Si sarà capito, dunque, che tentazione ricorrente è per me quella di tornare al mio eden primigenio e incontaminato, all'età d'oro in cui impugnavo le mie Parker, Sheaffer, Aurora e Mont Blanc e vergavo in calligrafia virtualmente indecifrabile rogiti di pregevole fattura che ora ingombrano raccolte altrui presso l'accogliente Archivio Notarile della mia città. L'invenzione della cartuccia, al posto della pompetta da abbeverare al pericoloso calamaio, già pareva a quel tempo una rivoluzione tecnologica di tutto rispetto. Oggi le scorrevoli Pentel usa-e-getta hanno praticamente spodestato le prestigiose stilografiche di una volta e offrono a insospettabili nostri clienti l'occasione proverbiale che fa l'uomo ladro, con l'aggravante della esposizione alla pubblica fede a mente dell'art. 625 n.7) del Codice Penale. In altre parole, se le fregano a tutto spiano dopo aver apposto le loro riverite firme sui rogiti dei quali sono parte. Firme che diventa ogni giorno più faticoso ottenere leggibili, ossia "col nome e cognome" come vorrebbe l'art.51 n. 10) della legge notarile. Non solo comprensibili esigenze di rapidità, che trovano consenso e giustificazione nella prassi bancaria, inducono i più ad abbreviare la sottoscrizione. Sembra anche che il "comparente" medio vada oltremodo fiero del geroglifico o dello svolazzo che ha eletto a proprio autografo. Per cui, invitato cortesemente a ripetere nome e cognome in bella grafia, spesso puntualizza, offeso e indignato: "Questa non è la mia firma!" Peccato che non sia educato replicargli, ma nel più incisivo linguaggio di tutti i giorni, che a noi della cosa non potrebbe importare di meno.

N.B. Questo pezzo ha dovuto essere riscritto due volte perché la prima volta, al momento di stamparlo, il computer se l'era inghiottito e non c'è stato verso di farglielo risputare. Ritorsione informatica? Errore umano? Sarà, ma resta il fatto che con la Sheaffer o con la Olivetti Lettera 22 non succedeva.

Franco Cavallone

CONSORZI DI URBANIZZAZIONE: UN MISTERO SVELATO? seconda parte

ALLA RICERCA DELLE TRACCE LEGISLATIVE

Nè il Codice Civile nè la legislazione urbanistica statale contengono tipologie negoziali cui poter ricondurre la figura in esame che, pertanto, può essere tranquillamente qualificata come atipica. Tuttavia la legislazione urbanistica regionale ci suggerisce indirettamente la effettiva realtà del fenomeno.

E' utile riportare alcune di queste disposizioni:

Piemonte, L.R. 5.12.1977 n. 56, art. 46, primo comma:

Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati.

In sede di attuazione del piano regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del programma di attuazione, *anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati*. La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato vigente.

Campania, L.R. 16.10.1978, N. 39, art. 9, primo comma:

Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Durante l'attuazione del programma pluriennale il Comune può procedere con propria deliberazione consiliare alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e formati da immobili da trasformare con operazione di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, e da aree libere di espansione e di completamento da utilizzare secondo le prescrizioni e destinazioni dell'operante strumento urbanistico, *anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati*.

Sicilia, L.R. 27.12.1978, N. 71, art. 11, primo comma:

Formazione dei comparti.

Nelle zone soggette ad interventi di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati, ovvero dei piani di recupero di cui al

titolo IV della Legge 5 agosto 1978, n. 457, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, *nonchè una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati*, i Comuni, con delibera consiliare, possono disporre di ufficio o su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, ai sensi del comma successivo, la formazione di comparti che includano uno o più edifici e/o aree modificate.

Puglia L.R. 12.2.1979, N. 6, art. 15, primo comma:

Comparti e consorzi.

Il comparto costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, *la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi alla attuazione degli strumenti urbanistici generali*.

Abruzzo, L.R. 12.4.1983, N. 18, art. 26, primo comma:

Comparto.

Nelle zone soggette ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati, ovvero dei piani di recupero di cui al titolo IV della Legge 5 agosto 1978, n. 457, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, *nonchè una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati*, i Comuni con delibera consiliare, possono disporre, su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, o d'ufficio, la formazione di comparti individuati e perimetrati nel piano che includono uno o più edifici, ed anche aree inedificate.

Veneto, L.R. 27.6.1985, N. 61, art. 18, ultimo comma:

(Comparto)

Il consorzio di comparto è costituito mediante atto sottoscritto dai soggetti interessati, ove in particolare, *sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici*.

Da queste disposizioni regionali emergono con chiarezza due aspetti:

- a) lo scopo del consorzio di urbanizzazione in senso stretto che è caratterizzato da una certa stabilità temporale, mentre il consorzio in esame nasce e muore all'istante;
- b) il ricorso ad un concetto di equità nell'intento di non pregiudicare gli interessi privati nell'attuazione della disciplina urbanistica.

Questo ricorso all'equità nel diritto urbanistico regionale stupisce e merita attenzione.

PRECISAZIONI PRELIMINARI ALLA SOLUZIONE PROPOSTA

Questa soluzione si basa sulle seguenti considerazioni:

- a) il contenuto economico del diritto di proprietà è altamente "funzionalizzato" e "conformato" poiché la sua configurazione non è il risultato di un atto dell'autonomia privata bensì delle scelte operate dalla Pubblica Amministrazione tramite gli strumenti urbanistici ("Statuto Urbanistico");
- b) le limitazioni amministrative al diritto di proprietà sono utilizzate "per la realizzazione di meccanismi partecipativi e ciò nel senso che accanto all'aspetto negativo tradizionale delle limitazioni si innesta anche, se pure in via accessoria, un potere-dovere dei singoli di concorrere alla migliore realizzazione dei fini sociali..... sicché il singolo, anziché risultare soltanto titolare passivo di doveri negativi, a meri fini di conservazione dell'ordine giuridico, diventa appunto..... diretto e vivo co-operatore per l'attuazione dei fini dell'ordinamento....." (Vignocchi, Enciclopedia del Diritto, Voce: Limitazioni Amministrative);
- c) la proprietà legittima lo sfruttamento dei beni poiché quest'ultimo costituisce il fulcro dello sviluppo economico sociale del settore che a sua volta legittima il diritto di proprietà anzi la conservazione del diritto medesimo;
- d) la proprietà ha perso infatti la sua connotazione statica per acquistarne una dinamica come è confermato dall'esproprio che spesso è utilizzato quale sanzione a carico del privato per il mancato adempimento dell'obbligo di eseguire le trasformazioni urbanistiche previste (artt. 20 e 23 Legge 1150/42 e art. 13 Legge 10/77);
- e) la convenzione di P.L. è il terreno sul quale convergono interessi pubblici e privati con una netta prevalenza dei primi;
- f) spesso la disciplina urbanistica è stata formulata in modo del tutto svincolato da quella privatistica e le divergenze, come nel caso in esame, appaiono incolmabili;
- g) vi è però un principio generale dell'ordinamento giuridico che non soffre eccezioni nemmeno nei confronti della legislazione urbanistica, desumibile dall'art. 2041 C.C.: a nessuno è con-

sentito arricchirsi *senza causa* provocando ad altri un depauperamento;

h) la stipula di una convenzione di P.L. determina, quale suo effetto naturale, lo spostamento e la concentrazione di volumetria su alcune aree con conseguente "svuotamento" di altre aree destinate a standard;

i) si verifica, cioè, uno squilibrio patrimoniale notevole ed ingiustificato poiché anche le aree inedificabili sono in realtà "conteggiate" nella superficie fondiaria complessiva del P.L. ai fini della determinazione della volumetria complessiva ma non ricevono alcun beneficio economico;

l) la concentrazione di volumetria, ovvero dei valori economici, all'interno di un P.L. risponde ad esigenze di pubblico interesse (ordinato ed armonico sviluppo del territorio) attuabili solo mediante la *contemporanea* soddisfazione dell'interesse privato che altrimenti diventerebbe un freno al conseguimento degli obiettivi;

m) i trasferimenti a scopo di ricomposizione o riordino fondiario possono essere effettuati *direttamente* dai lottizzanti; essi sono preordinati a preservare i lottizzanti da squilibri economici e sono geneticamente e funzionalmente collegati alla convenzione di P.L. che, come accennato, non si sottrae al principio che emerge dall'art. 2041 C.C.;

n) le prestazioni nascenti dalla convenzione di P.L. devono, dunque, essere caratterizzate dalla corrispondenza ed equivalenza di valori, come si desume direttamente dalla citata sentenza di Cassazione 3 febbraio 1994 n. 1125 e dalla legislazione regionale sopra riportata.

Ciò detto, riteniamo opportuno che dalla convenzione di P.L. risulti il collegamento negoziale con i trasferimenti a scopo di ricomposizione fondiaria mediante la inserzione della seguente dichiarazione (od altra similare):

"Poiché tutti i vantaggi e gli oneri nascenti da questa convenzione sono a favore e carico dei lottizzanti in proporzione diretta alla volumetria espressa dalle rispettive aree, con contestuale e successivo atto - collegato sia geneticamente sia funzionalmente con il presente - si provvederà a riistribuire, senza intenti speculativi, le aree in modo che ciascun lottizzante continui a conservare la stessa volumetria iniziale che per l'effetto conformativo si è concentrata solo su alcune aree.

A tal fine i lottizzanti convengono fin d'ora che la volumetria del lotto urbanistico n.... sarà realizzata esclusivamente da Tizio, la volumetria del lotto urbanistico n... sarà realizzata esclusivamente da Caio e la volumetria del lotto urbanistico n... sarà realizzata esclusivamente dalla società Alfa s.r.l.". Proponiamo ora uno schema di atto che, ovviamente, sarà da adattare a specifiche circostanze; seguiranno alcune precisazioni conclusive.

SOLUZIONE N. 4

Rep. n.

Racc. n.

**RICOMPOSIZIONE FONDIARIA TRA I LOTTIZZANTI PER RIEQUILIBRARE
LA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA**

premesse

a) che con il predetto atto in data..... rep. n..... del Notaio....., tra il Comune di ed i signori Tizio e Caio suddetti, la società Alfa s.r.l. suddetta (per brevità di seguito denominati anche "Parti Lottizzanti"), è stata stipulata una Convenzione di Lottizzazione, in esecuzione del relativo Piano (denominato "P.L.") approvato dagli organi competenti, avente ad oggetto aree in Comune di già individuate al Nuovo Catasto Terreni come segue:

b) che, in adempimento degli obblighi assunti dalle "Parti Lottizzanti", nel predetto atto in data rep. n..... del Notaio....., Tizio si è obbligato a cedere gratuitamente al Comune di, appezzamenti di terreno non agricolo da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (standard urbanistici).
Detti immobili risultano così individuati nel Nuovo Catasto Terreni di detto Comune:

c) che la superficie delle aree inedificabili da cedere gratuitamente al Comune è stata calcolata nella superficie territoriale del P.L. ai fini della determinazione della volumetria complessiva realizzabile;

d) che la volumetria delle aree da cedere gratuitamente al Comune si è però trasferita e concentrata solo su alcune aree ("lotti urbanistici") per effetto della conformazione attuata dalle prescrizioni edilizie ed urbanistiche;

e) che dedotte le aree da cedere gratuitamente al Comune, la capacità edificatoria espressa dalle aree rimaste in proprietà delle singole "Parti Lottizzanti" è superiore alla capacità edificatoria espressa dalle aree possedute da ciascuna di esse prima della lottizzazione;

f) che tale effetto conformativo determinando, però, un ingiustificato incremento di utilità economiche a vantaggio solo di alcuni lottizzanti, deve conciliarsi con il principio di cui all'art. 2041 C.C., stante anche la prescrizione di carattere generale di cui al 2° comma dell'art. 11 della legge 241/90;

g) che si rende necessaria una redistribuzione delle aree edificabili ricomprese nel P.L. per far coincidere i lotti fondiari con i lotti urbanistici, poiché questi ultimi pur essendo espressione dello "ius aedificandi" complessivamente spettante all'intero P.L. prescindono dalla configurazione dei lotti fondiari;

h) che tale redistribuzione non altera minimamente la proporzione tra la volumetria espressa dalle aree originariamente possedute dai lottizzanti e la volumetria spettante ai lotti urbanistici individuati dal P.L.;

i) che l'attuale P.L. costituisce peraltro Piano Esecutivo di Attuazione delle previsioni programmatiche contenute nel vigente P.P.A. (Programma Pluriennale di Attuazione) e che, pertanto, esso deve essere necessariamente realizzato entro le previsioni temporali del P.P.A. medesimo (approvato con delibera consiliare n..... del giorno....., esecutiva dal.....);

l) che la mancata realizzazione del P.L. entro i termini programmati costituisce presupposto per l'espropriazione da parte del Comune (art. 13 Legge 28 gennaio 1977 n. 10), essendo gli interessi privati subordinati e finalizzati alla realizzazione di superiori interessi pubblicistici;

m) che conclusivamente tale ricomposizione fondiaria delle aree ha come unica finalità la eliminazione degli effetti distorsivi della convenzione di P.L.;

n) che i trasferimenti che seguono sono effettuati senza intenti speculativi e sono inscindibilmente connessi con la convenzione di P.L. per favorire la trasformazione urbanistica dei beni senza provocare squilibri patrimoniali;

ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue

1) Le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale di quest'atto.

2) I trasferimenti attuati con il presente atto sono collegati, sia geneticamente sia funzionalmente, in modo unitario ed inscindibile con la convenzione di P.L. citata in premessa; pertanto qualsiasi causa di inefficacia, risoluzione, nullità, annullamento, invalidità e simili della convenzione di P.L., si riverserà automaticamente sulle pattuizioni di cui al presente atto.

3) Tizio ribadisce il proprio impegno irrevocabile a cedere gratuitamente al Comune di.... le proprie aree essendo destinate a standard urbanistici, aree meglio individuate sia nelle premesse di quest'atto sia nella convenzione di P.L..

4) Caio e la società Alfa s.r.l. attribuiscono, senza corrispettivo alcuno e per le indicate finalità, a Tizio che accetta ed acquista, le seguenti aree.....

(descrizione completa)

5) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 le parti precisano che la destinazione urbanistica delle aree in oggetto è quella risultante dal relativo certificato che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "...".

Le parti precisano in proposito che non sono intervenute ad oggi modificazioni degli strumenti urbanistici.

6) Salvo più precisi dati e confini catastali, il cui errore od omissione non potrà mai pregiudicare la validità di questo atto le presenti attribuzioni vengono fatte a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, le pertinenze e nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano.

7) Le "Parti Lottizzanti" si danno reciprocamente atto dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni sorte tra le stesse al fine della redistribuzione della capacità edificatoria dell'intero P.L.: a tal fine, per quanto possa occorrere, le parti dichiarano di rinunciare ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che possa nascere dalle fatte attribuzioni.

8) Caio e la società Alfa s.r.l., obbligandosi in caso di evizione a norma di legge, garantiscono la piena e buona proprietà di quanto da esse rispettivamente attribuito e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri reali nonché diritti reali o personali, privilegi fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

9) Tizio viene immesso per ogni effetto utile od oneroso nel possesso di quanto attribuito dalla data della consegna e cioè da oggi e pertanto da oggi vantaggi ed oneri relativi saranno a suo rispettivo favore e carico.

10) I signori Tizio e Caio dichiarano che tra loro non corrono vincoli di parentela di cui all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

11) Le "Parti Lottizzanti" dichiarano e riconoscono che i lotti di rispettiva proprietà, come risultanti dopo le reciproche attribuzioni sopra effettuate, corrispondono esattamente ai lotti riferibili a ciascuna di esse nella Convenzione di Lottizzazione stipulata con il sopra citato atto in data..... rep. n..... del Notaio.....

12) Tutte le obbligazioni che precedono costituiscono un unico rapporto obbligatorio, solidale, inscindibile ed indivisibile.

13) Spese e tasse del presente atto, attuali e successive, sono a carico delle "Parti Lottizzanti" in misura direttamente proporzionale alla volumetria edificabile spettante a ciascuno.

14) Ai sensi e per gli effetti della L. 19 maggio 1975 n. 151:

(dichiarazioni matrimoniali)

15) Il presente atto è soggetto alle Imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa e non rientra nell'ambito applicativo dell'Invim.

In ogni caso si chiedono le agevolazioni di cui all'art. 20 della L. 28 gennaio 1977 n. 10 e di cui all'art. 5 della L. 22 aprile 1982 n. 168 (vedasi: Risoluzioni della Direzione Generale delle Tasse Divisione VIII n. 250666 del 3 gennaio 1983 e n. 220210 del 16 dicembre 1986 e della Direzione Regionale delle Entrate per la Puglia del 2 febbraio 1994).

Agli effetti delle imposte dirette le "Parti Lottizzanti" precisano che non vi sono plusvalenze stante l'assenza di corrispettivi poiché:

a) la volumetria finale spettante a ciascun lottizzante è quantitativamente corrispondente a quella espressa dalle aree appartenenti originariamente a ciascun lottizzante;

b) le "Parti Lottizzanti" si sono determinate ad effettuare le superiori attribuzioni per riequilibrare la distribuzione della volumetria su ciascun lotto urbanistico, essendo alcune "Parti Lottizzanti" maggiormente incise rispetto ad altre dalle aree destinate a standard che di fatto sono inedificabili;

il tutto come risulta confermato dai calcoli planivolumetrici sviluppati sulla planimetria che previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "....".

Ai soli fini dell'iscrizione a repertorio le "Parti Lottizzanti" dichiarano che il valore complessivo delle aree cedute è pari a lire.....

PRECISAZIONI CONCLUSIVE

E' necessario puntualizzare brevemente la natura giuridica e la causa delle convenzioni urbanistiche. Sul primo aspetto sono state sostenute diverse tesi:

- quella del contratto ad oggetto pubblico (Giannini);
- quella dell'accordo procedimentale o del provvedimento collegato al modulo convenzionale (Spantigati e Merloni);

- quella del modulo o contratto organizzativo (Mazzarelli);
- quella degli atti di programmazione (Dalfino);
- quella dell'atto accessorio a provvedimento amministrativo (Bessone).

Non è questa la sede per scendere nell'analisi di queste teorie che probabilmente, come spesso avviene, contengono tutte degli elementi di verità. Si ritiene di poter aderire alle teorie (molto affini) che considerano le convenzioni quali contratti organizzativi di beni a fini urbanistici aventi la finalità

di coordinare il potere pubblico con il diritto di proprietà dei privati (Mazzarelli e Dalfino); pertanto la loro causa consiste in un programma per la trasformazione in spazio abitabile mediante l'organizzazione delle risorse private.

Il risultato di tale programmazione è la realizzazione dello "Statuto Urbanistico" dei beni ai quali viene impresso uno specifico vincolo di destinazione (si veda in proposito la fondamentale sentenza di Cassazione 14 luglio 1989 n. 3322, in Foro It. 1990, I, 604).

La concentrazione o il trasferimento di volumetria costituiscono un effetto naturale della programmazione urbanistica e della destinazione impressa ai beni; ma la "trasformazione" dei beni produce indirettamente anche il trasferimento e la circolazione di utilità: in tal modo la legislazione urbanistica invade il campo civilistico con effetti distorsivi.

Il vincolo di destinazione economica che viene impresso ai beni si colloca giuridicamente e cronologicamente in un momento anteriore alla circolazione dei beni e alle vicende traslative degli stessi; questo aspetto, più facilmente apprezzabile qualora le aree ricomprese nel P.L. appartengano ad un unico proprietario, deve essere sempre tenuto in evidenza: la circolazione dei beni e dei diritti appartiene al diritto civile. La legislazione urbanistica, qualora varchi i confini che le sono assegnati, deve conformarsi ai principi generali di diritto civile ove non diversamente ed espressamente disposto. Tale "rivincita" del diritto civile è ormai espressamente codificata nel secondo comma dell'art. 11 della legge 241/90 che dispone:

"Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati a pena di nullità per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. *Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.....*"

Non sembra a questo punto dubitabile che tra questi principi vi sia anche quello desumibile dall'art. 2041 C.C. che mira a riparare quegli squilibri che pur essendo determinati dall'applicazione del sistema non sono adeguatamente giustificati sul piano della giustizia sostanziale; infatti leggiamo nella relazione preliminare al progetto del Codice Civile:

"Il precetto che nessuno deve arricchirsi senza legittima causa a danno di altri è, come l'altro, che ciascuno risponde dei danni arrecati ad altri per colpe proprie, uno di quei precetti ampi ed elastici, che è bene siano formulati in un codice, appunto per la loro elasticità, la quale permette di ricondurre sotto di essi nella pratica applicazione della legge una quantità di casi che *il legislatore non sarebbe*

in grado di prevedere tutti singolarmente, quando volesse sostituire al precetto generale norme particolari."

L'atto schematicamente proposto è, in sostanza, un atto atipico la cui causa è la ricomposizione fondiaria al fine di prevenire ingiustificati arricchimenti determinati dall'effetto conformativo della convenzione di P.L.; quest'atto è autonomo causalmente ma, come accennato, collegato geneticamente e funzionalmente alla convenzione e, quindi, legato alle sorti della convenzione medesima. La convenzione a sua volta non è condizionata dalla validità ed efficacia dell'atto di ricomposizione fondiaria.

In conclusione il consorzio di urbanizzazione qui esaminato designa una realtà ben diversa da quella evocata in via immediata; l'atto qui proposto tende ad eliminare questa divergenza.

BREVE PROFILO FISCALE

E' possibile a questo punto affermare che l'atto qui proposto, pur essendo un atto di disposizione patrimoniale, non rientra nelle categorie tradizionali (atti a titolo oneroso / atti a titolo gratuito); sembra possibile ipotizzare la categoria degli atti a titolo restitutorio e/o ripristinatorio e cioè degli atti aventi finalità perequative.

Se queste conclusioni sono esatte, sarà possibile utilizzare con maggiore tranquillità le agevolazioni accordate dalle circolari riprodotte in calce. Infatti:

a) è possibile utilizzare l'atto proposto in tutti quei casi in cui la programmazione urbanistica ed edilizia non sia inserita in un comparto;

b) è possibile dare un significato più puntuale alla seguente affermazione contenuta nella circolare della Direzione Regionale delle Entrate per la Puglia: "Per quanto attiene l'imposta Invim... i negozi giuridici in esame... non sembrano rientrare nell'ambito applicativo di detta imposta *non potendo ritenersi atti di natura traslativa nè a titolo oneroso nè gratuito*";

c) è possibile utilizzare l'atto proposto anche quando il cedente sia un soggetto Iva poiché l'art. 2 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 considera cessione di beni "*...gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà...*"; inoltre non si pone alcun problema di plusvalenze poiché le lettere A e B dell'art. 81 del T.U. 22 dicembre 1986 n. 917 si riferiscono alla "*vendita anche parziale di terreni*" e alle "*cessioni a titolo oneroso di terreni*". Ovviamente la verifica delle tesi qui formulate resta affidata al dibattito che ci auguriamo di suscitare.

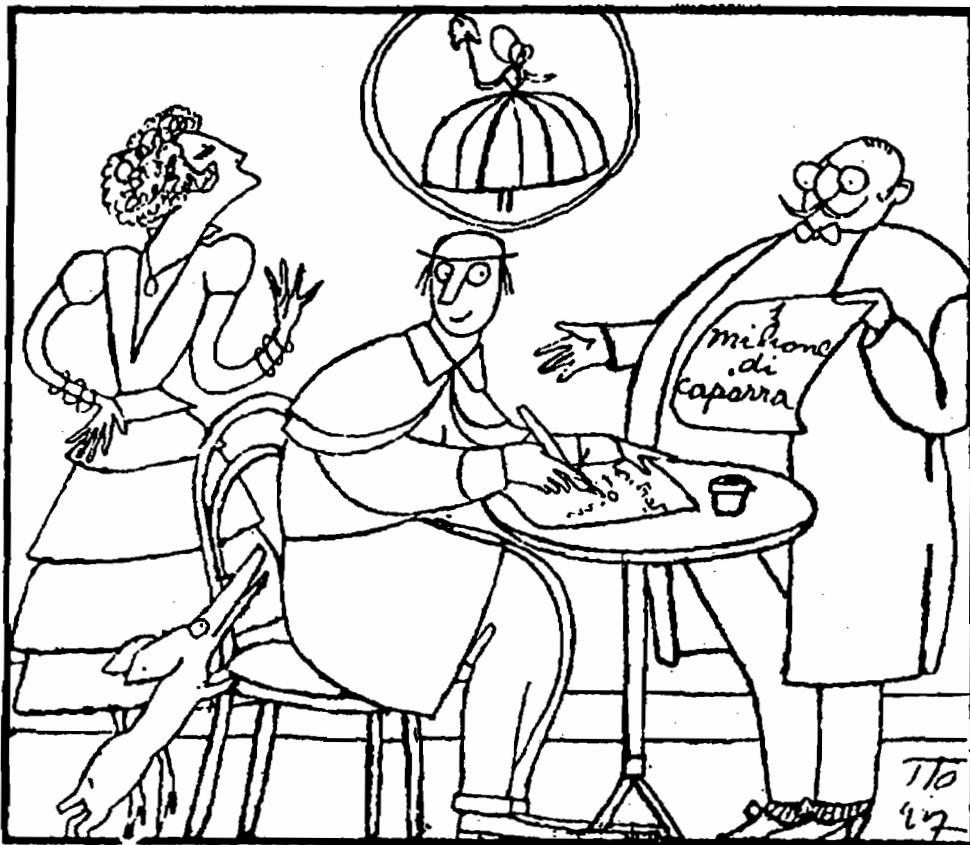
Arturo Brienza

BIBLIOGRAFIA

- M.S. GIANNINI, Diritto Amministrativo, Giuffrè Milano 1988, Vol. II, 777 e segg.
 R. FERRARA, Gli Accordi tra i privati e la Pubblica Amministrazione, Giuffrè Milano 1985.
 V. MAZZARELLI, Le Convenzioni Urbanistiche, Il Mulino Bologna; Convenzioni Urbanistiche (Convenzioni e Accordi amministrativi) in Enciclopedia Giuridica Treccani; Comparti Edificatori, ibidem.
 E. DALFINO, L'interesse pubblico nelle lottizzazioni edilizie, Giuffrè Milano 1981.
 M. COSTANTINO (a cura di), AAVV, Convenzioni urbanistiche e tutela nei rapporti tra privati, Giuffrè Milano 1978.
 T. GALLETTO, Convenzioni urbanistiche, Digesto discipline privatistiche, UTET Torino 1989 e in La Nuova Giurisprudenza Civile Commerciale, 1989, II, 117.
 G. FALCON, Convenzioni e accordi amministrativi, Profili generali, in Enciclopedia Giuridica Treccani.
 A. CANDIAN - A. GAMBARO, Le convenzioni urbanistiche, Giuffrè Milano 1992.
 G. FERRI, Consorzio (teoria generale) in Enciclopedia del diritto.
 G. BENACCHIO, I Consorzi urbanistici, in Vita Notarile 1985, 62; L'evoluzione del regime contrattuale e la legislazione urbanistica, in Rivista del Notariato 1979, 774.
 C. GIULIANO, I consorzi di urbanizzazione, in Vita Notarile 1984, 1481.
 P. STELLA RICHTER, Comparto edificatorio, in Enciclopedia del Diritto.
 A. CROSETTI, Comparto edificatorio, in Novissimo Digesto.
 G. VIGNOCCHI, Limitazioni amministrative, in Enciclopedia del Diritto.
 A. TRABUCCHI, Arricchimento, in Enciclopedia del Diritto.

ERRATA CORRIGE

A causa di un refuso, nel testo dell'esempio riportato all'inizio della prima parte (pag. 103), la volumetria edificabile complessiva è stata indicata in 15.000 mc. anziché 9.000 mc.



TUTELA DEL CONSUMATORE E ATTIVITÀ NOTARILE

LA DIRETTIVA 93/13/CEE (artt. 1469 bis e ss.cc.)

1. PREMESSA: NATURA E LIMITI DELLA DISCIPLINA

Dal 25 febbraio 1996 (entrata in vigore della legge 6 febbraio 1996, n. 52) è stato introdotto, nel libro IV del codice civile, un nuovo Capo XIV bis rubricato "Dei contratti del consumatore".

L'adeguamento del nostro ordinamento alla normativa comunitaria, in tema di tutela del consumatore, essendo consistito nella riproduzione in molti punti testuale della direttiva, e non avendo avuto una contestuale armonizzazione ad altri principi ed altre norme dell'ordinamento civile, è stata oggetto di molteplici e vivaci critiche da parte della dottrina italiana.

D'altronde, l'esigenza di una normativa più significativamente protettiva degli interessi del contraente debole è stata avvertita da tempo (1), ed è ora tradotta in diritto positivo.

La presente indagine intende mettere in luce gli aspetti della nuova normativa più aderenti all'attività notarile, ed è quindi finalizzata ad approfondire la compatibilità al nuovo sistema di alcune clausole rinvenibili, per lo più, nei contratti di mutuo garantiti con ipoteca e nei contratti di vendita immobiliare effettuati dal costruttore.

In tali contratti, infatti, la nuova normativa trova sicuramente applicazione, alla luce del disposto del secondo comma dell'art. 1469 bis cc., secondo il quale il consumatore è la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale (nel nostro linguaggio comune lo definiremmo "il privato") ed il "professionista" (termine che risente, senza adeguata traduzione, del linguaggio giuridico francese) è la persona fisica o giuridica, pubblica o privata che, nel quadro della sua attività imprenditoriale (. . .) utilizza il contratto (e certamente sono *professionisti* le banche erogatrici di mutuo e le imprese aventi ad oggetto compravendita di immobili, leasing immobiliari, ecc.).

L'introduzione di un corpo di norme specifiche più favorevoli per i contratti *dei consumatori*, non armonizzato rispetto alle altre ipotesi di contratti magari aventi contenuto normativo identico, ma stipu-

lati da soggetti diversi, suscita dubbi di legittimità costituzionale, in riferimento all'art. 3 Cost.

In altri termini, non si comprende la ragione per la quale una clausola abusiva contenuta in un contratto sottoscritto dal consumatore debba essere considerata invalida (rectius "inefficace"), mentre deve essere considerata pienamente valida ed efficace la stessa clausola inserita in un contratto di cui sia parte, come soggetto passivo della clausola, chi sia imprenditore o professionista.

Né risulta appagante il riferimento alla maggiore esperienza (che dovrebbe avere il *professionista* rispetto al *consumatore*) che può rivelarsi una tautologia, ad esempio nei casi di contratti rivolti a piccoli imprenditori o artigiani.

Non a caso l'esperienza tedesca segnala lo sviluppo di un acceso dibattito volto all'allargamento della disciplina "consumeristica" anche ai rapporti contrattuali tra le imprese (2).

In Italia, del resto, abbiamo dovuto constatare il sostanziale fallimento della disciplina codicistica relativa alla tutela del contraente debole nei contratti predisposti e per adesione (artt. 1341 e 1342 codice civile).

La "doppia sottoscrizione", nell'esperienza quotidiana era ed è infatti diventata una prassi che sostanzialmente priva il contraente debole di una effettiva tutela.

Non si comprende, quindi, la ragione per la quale il recepimento della direttiva non abbia determinato una revisione degli artt. 1341 e 1342 c.c., favorendo la creazione di una disciplina più armonica. Cosicché, malgrado i dubbi, ora coesistono le due (distinte) discipline: l'una (generale) basata su elementi di carattere formale (doppia sottoscrizione) e l'altra (specifica) basata su elementi sostanziali, contenutistici.

È opportuno segnalare che la tutela formalistica disciplinata dagli artt. 1341 e 1342 si applica ai (soli) contratti predisposti unilateralmente e conclusi per adesione, mentre la tutela contenutistica in esame si applica ad ogni tipo di contratto.

Quindi si avrà una serie di ipotesi, riconducibili a questo schema:

Soggetti	tipo contratto	tutela 1341 ss	tutela 1469 bis ss
impresa/impresa	predisposto o per adesione	si	no
impresa/impresa	altri tipi di contratto	no	no
(professionista) impresa/privato (consum.)	predisposti o per adesione	si	si
(professionista) impresa/privato (consum.)	altre ipotesi	no	si

Definiremo quindi, per semplificazione espositiva, "abusiva" le clausole che risultano tali in base alla legge 52/96, e "vessatorie" le clausole considerate tali dagli artt. 1341 e 1342 c.c.

1.2 SEGUE: LA TRATTATIVA INDIVIDUALE QUALE CAUSA DI ESCLUSIONE DELLA ABUSIVITÀ

Per comprendere esattamente l'ambito di applicazione delle nuove norme, dopo aver accennato ai requisiti soggettivi dei contraenti, dobbiamo approfondire il disposto del quarto comma dell'art. 1469 ter, secondo il quale "non sono vessatorie le clausole, o gli elementi di clausole che siano stati oggetto di trattativa individuale".

Cosa si intende quindi per trattativa individuale?

Nei contratti redatti dal notaio c'è sempre trattativa individuale?

Più specificatamente: c'è trattativa individuale in un contratto di mutuo erogato da banche o finanziarie? E nella vendita immobiliare effettuata *in serie* dal costruttore?

Come dovrà comportarsi il notaio cui venga proposta una minuta di contratto nella quale fosse ricompreso un richiamo ad una trattativa individuale intercorsa fra le parti?

È chiaro che non è possibile fornire risposte universali, e che si tratta di quesiti le cui risposte vanno date caso per caso.

Ci si baserà quindi sull'*id quod plerumque accidit*, partendo comunque da una premessa illustrativa: in questi contratti (particolarmente nei contratti di mutuo) può essere agevolmente ricostruita una distinzione tra contenuto *normativo* ed *economico*.

Il primo assorbe l'assetto dei rapporti giuridici (e quindi il rapporto tra le parti nella prospettiva degli effetti che fatti e comportamenti assumono in base agli accordi contrattuali) ed il secondo rivolge la sua attenzione agli aspetti sinallagmatici (e cioè il rapporto prestazione/controprestazione, dare/avere, l'incidenza reciproca delle obbligazioni in termini valutabili sotto il profilo patrimoniale).

Questa distinzione è rinvenibile, per lo più, anche nelle singole clausole del contratto.

Esemplificando: prevedere interessi moratori significa operare sul piano normativo, determinarne l'ammontare incide sul contenuto economico.

Prevedere una commissione di servizio per la determinazione dell'ammontare del debito significa delineare un contenuto normativo, mentre la quantificazione della commissione è valutazione che incide sul contenuto economico del rapporto.

Ebbene, per quanto attiene al cosiddetto *contenuto economico* del contratto di mutuo, è sostenibile (e quindi dimostrabile al giudice) la sussistenza di una trattativa individuale: e la prova della sussistenza della trattativa, come dispone l'ultimo comma dell'art. 1469 ter, dovrà essere fornita, al giudice ordinario, dal mutuante.

Più problematica appare la dimostrazione della presenza di una trattativa individuale per quanto attiene al contenuto normativo, in considerazione della radicata tendenza, nel mondo bancario, a dettare norme uniformi per i propri contratti.

A mio avviso, aderendo alla tesi del Prof. De Nova (3), potrà dimostrarsi al giudice la presenza di una trattativa individuale che abbia coinvolto anche gli aspetti normativi, in quei casi - per lo più rarissimi - nei quali l'accettazione di una o più clausole vessatorie (ed, al limite, anche dell'intero contenuto normativo) sia stata consapevolmente accettata dal consumatore a fronte di un trattamento economico più favorevole.

Ad esempio, può aversi il caso in cui si profilino nella trattativa, due ipotesi di contratto: una più favorevole dal punto di vista economico ma deteriore sotto il profilo normativo, ed un'altra più equa sotto il profilo normativo ma deteriore economicamente.

Se così accade è possibile che molte clausole che sarebbero abusive possano mantenere la loro validità, se vi è stata adeguata conoscenza ed una scelta consapevole per il contratto più favorevole economicamente.

Ma., a parte queste - pur possibili - rarissime eccezioni, è corretto affermare che, tendenzialmente, il contenuto normativo dei contratti di mutuo non costituisce oggetto di trattativa individuale e quindi soggiace alla normativa in esame, per lo meno in tutti i casi in cui l'autore autentico, l'ideatore ed arbitro del contratto non sia stato il notaio, al quale risultasse conferito un incarico pieno ed in bianco per la totale ed incondizionata creazione e definizione del contratto, con le inerenti clausole e garanzie (4).

Considerazioni analoghe sono possibili anche per quanto concerne i contratti, in serie, di vendita immobiliare, nei quali l'intervento notarile è sicuramente più significativo.

La richiesta di inserire, nell'atto pubblico notarile, la premessa secondo cui ci sarebbe stata una trattativa individuale potrebbe rivelarsi pericolosa sotto il profilo del falso ideologico, per quei casi in cui nessuna trattativa c'è stata e si voglia cercare di trovare un espediente per evitare l'applicazione delle norme in esame.

2. L'IMPOSTAZIONE NORMATIVA DELLA DIFESA DEL CONSUMATORE - LE CLAUSOLE INEFFICACI

L'osservazione preliminare più ricorrente nei commenti pubblicati sull'argomento è quella secondo cui è molto rilevante che il nostro legislatore abbia scartato l'ipotesi della legge speciale (come si è fatto ad esempio, proprio in materia bancaria, con il D.L.vo 385/93) ed abbia voluto inserire questo corpus di norme all'interno del codice civile,

dando così il massimo risalto, la maggiore evidenza possibile alle novità legislative (5).

Ciò premesso, occorre sottolineare come siano stati individuati un principio generale e due diversi ambiti, che definiremo come ipotesi di abusività relativa e di abusività assoluta.

Il principio generale è dettato nel 1° comma dell'art. 1469 bis c.c.:

"... si considerano vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto".

Occorre innanzitutto sottolineare che l'inciso "malgrado la buona fede" è stato malamente tradotto dal testo originario della direttiva, che prevedeva l'espressione "en dépit de l'exigence de la bonne foi", ovvero "contrary to the requirement of good faith".

Prescindendo comunque dalle considerazioni legate all'infelice traduzione, possiamo affermare che l'indagine dell'interprete deve prescindere dagli stati soggettivi del contraente, che la buona fede dev'essere presa in considerazione nel suo aspetto oggettivo, e quindi assumeranno rilievo, nell'indagine dell'interprete, valutazioni sul contenuto normativo del contratto.

Ed il *significativo squilibrio* cui allude la norma è di tipo, appunto, normativo, non economico.

Quest'ultima affermazione deriva dal collegamento della norma in esame con il disposto del secondo comma dell'art. 1469 ter c.c., secondo cui "la valutazione del carattere vessatorio della clausola non attiene alla determinazione dell'oggetto del contratto, né all'adeguatezza del corrispettivo dei beni e dei servizi, purché tali elementi siano individuati in modo chiaro e comprensibile" (6).

Il terzo comma dell'art. 1469 bis c.c. contiene un'elencazione di ben venti ipotesi di clausole per la maggior parte delle quali opera una presunzione di abusività: si tratta delle ipotesi di abusività relativa, nelle quali è consentito al professionista di provare l'inesistenza della vessatorietà, ovvero la sussistenza di una trattativa individuale.

Quindi siamo in presenza di una serie di presunzioni "juris tantum", che costituisce un'elencazione esemplificativa del principio dettato dal primo comma (presenza di un significativo squilibrio di diritti ed obblighi) (7).

Che non si tratti di un elenco tassativo è dimostrato proprio dalla tecnica normativa: nel primo comma la norma generale, nel terzo comma un elenco di ipotesi.

È quindi possibile affermare che è ammesso il ricorso al giudice per fare accertare l'abusività di una clausola che contrasti con il principio del primo comma dell'art. 1469 bis c.c., anche se non opererà la presunzione a vantaggio del consumatore, il quale quindi - in base al principio generale -

dovrà provare al giudice la presenza del significativo squilibrio (8).

Le ipotesi di abusività assoluta sono previste dall'art. 1469 quinquies c.c., dal quale si rileva che la sanzione che si ricollega alla abusività è l'inefficacia della singola clausola, mentre "il contratto rimane efficace per il resto".

Più precisamente il secondo comma dell'art. 1469 quinquies c.c. prevede l'applicabilità dell'inefficacia per tre ipotesi di clausole (limitazione di responsabilità per danni o morte del consumatore, limitazione della tutela del consumatore per i casi di inadempimento del professionista, previsione dell'adesione del consumatore a clausole che non ha avuto, di fatto, possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto).

In questi casi, nemmeno la prova di un'intervenuta trattativa individuale, può salvare il professionista.

Si tratta di clausole per le quali non è stata nemmeno prevista una presunzione (superabile con una prova contraria), ma per le quali il legislatore ha adottato l'*inequivoca* espressione "sono inefficaci".

2.1 SEGUE: LA RIPRODUZIONE DI NORME - LA PARZIALITÀ DELL'INEFFICACIA - LA RILEVABILITÀ D'UFFICIO - LA CLASS-ACTION

Prima di passare ad alcune riflessioni sull'applicabilità di queste norme ai contratti notarili, desidero mettere in luce, in estrema sintesi, alcune ulteriori caratteristiche dell'impianto di norme in esame.

1) Si è precisato che non sono considerate abusive le clausole che riproducono disposizioni di legge ovvero principi contenuti in convenzioni internazionali delle quali sono stati parti contraenti tutti gli Stati dell'U.E. o l'Unione Europea stessa (art. 1469 ter - 3° comma c.c.).

La norma non cita, quale esimente, la riproduzione di regolamenti ministeriali e gli atti provenienti dalle Pubbliche Amministrazioni.

Ciò significa che il giudice potrà dichiarare la abusività e quindi l'inefficacia di clausole ispirate ad atti (di normazione di secondo grado) della P.A..

Su questo punto mi limito ad osservare che la Direttiva 13/93, da un lato prevedeva questa esimente, ma in altra parte enunciava il principio secondo il quale la Direttiva stessa costituiva una "tutela minima" derogabile in senso più favorevole al consumatore.

A fronte, quindi, di una scelta consapevole del legislatore, all'interprete non resta che la presa d'atto.

Il principio della non abusività delle clausole riprodotte di norme di legge assume rilevanza, come vedremo, per quanto attiene alla disciplina dello "jus variandi" (e cioè per il diritto che le banche si riservano di modificare in senso sfavorevole al cliente le condizioni ed i prezzi applicati al mutuo,

diritto sancito dal 5° comma dell'art. 117 del D. L.vo 385/93).

2) La sanzione dell'inefficacia parziale è rilevabile d'ufficio dal giudice (art. 1469 quinquies - terzo comma c.c.).

Questo principio, inteso a rendere più penetrante la tutela del consumatore, non si armonizza adeguatamente con altre parti della normativa, ed in particolare con il terzo comma dell'art. 1469 bis c.c. (che ammette la prova contraria del professionista per le ipotesi di abusività relativa) e con il 4° comma dell'art. 1469 ter c.c. (che esclude la abusività per i casi di trattativa individuale, sempre in riferimento alle abusività relative).

Non rimane che attendere gli esiti dell'attività giurisprudenziale per comprendere la reale portata di questo principio.

3) Sempre in tema di inefficacia, è da osservare che le nuove norme non precisano quando si prescrive il diritto del consumatore di far accertare la abusività.

In assenza di norme espresse, trova applicazione il termine decennale ordinario.

Sicuramente, attesa la natura dei rapporti contrattuali in esame, sarebbe stato più opportuno un termine di prescrizione più breve.

4) Il primo comma dell'art. 1469 quinquies dispone, inoltre, che le clausole "abusive" sono inefficaci, mentre il contratto rimane efficace per il resto.

Non è poi così semplice affermare la validità di un contratto nell'ipotesi in cui siano colpite da invalidità clausole numerose e rilevanti.

Va osservato in proposito che il testo originario della direttiva (all'art. 6.1) ammetteva un'indagine del giudice volta ad accertare la rilevanza complessiva delle invalidità e la compatibilità di esse con il mantenimento del resto del contratto.

La soluzione al problema è stata individuata (9) nella possibile applicazione analogica dell'art. 1419 e quindi nella estensione dei principi relativi alla nullità parziale.

5) È stata introdotta nel nostro ordinamento, con l'art. 1469 sexies c.c. la c.d. "class action" tipica del diritto anglosassone, nella quale l'iniziativa giudiziale viene assunta non dal privato contraente, ma da organismi di categoria.

L'azione si caratterizza, da un lato, con elementi tipici del provvedimento d'urgenza (2° comma dell'art. 1469 sexies c.c.), e, d'altro lato, con elementi di differenziazione netta dalle azioni risarcitorie (non va provata la colpevolezza, non occorre dimostrare l'esistenza di un danno).

Il secondo comma dell'art. 1469 sexies subordina il ricorso al provvedimento d'urgenza alla sussistenza di "giusti motivi di urgenza".

Tralasciando le osservazioni della tecnica legislativa e sul linguaggio (dovremmo chiederci cosa accade quando si ravvisino "ingiusti" motivi d'ur-

genza), occorre domandarsi se la giurisprudenza avrà una visione espansiva o restrittiva dei casi di urgenza.

Non si può non segnalare il fatto che in Italia, oggi, il Giudizio Civile di cognizione ordinario presenta modalità procedurali e tempi di svolgimento assolutamente inadeguati a questo tipo di tutela.

Ma il problema più significativo cui dovrà far fronte la Giurisprudenza sarà quello delle azioni di disturbo, e cioè - in altri termini - quello di ammettere la legittimazione attiva all'azione in modo restrittivo o in modo ampio.

Se basterà l'esistenza di una qualunque associazione che abbia ad oggetto (nel suo statuto) la tutela dei consumatori, si correrà il rischio di far agire disturbatori mascherati da paladini dei consumatori, mentre se occorrerà (come dice l'art. 1469 sexies 1° comma c.c.) un'associazione rappresentativa dei consumatori (e quest'ultimo aggettivo fosse interpretato in senso restrittivo) si circoscriverà il rischio.

Ma quali saranno i criteri di distinzione da adottare per distinguere le due ipotesi?

3. FORMA NOTARILE E TUTELA DEL CONSUMATORE: IL NOTAIO TRA DOVERI DI ILLUSTRAZIONE E DI ADEGUAMENTO

I contratti redatti dal notaio, in senso generale, rappresentano un ambito nel quale la tutela in esame, come si è detto, trova applicazione.

Si è già accennato alla inammissibilità della identificazione e sovrapposizione della forma dell'atto notarile con la presenza di una trattativa individuale.

È certamente vero che, in base all'art. 47 L.N., spetta al notaio l'indagine sulla volontà delle parti.

È ancora vero che il notaio, ex art. 51 L.N., deve leggere l'atto pubblico.

È altrettanto vero che, in base al Codice Deontologico Notarile, il notaio ha doveri di illustrazione dei contenuti della scrittura privata di cui dovrà autenticare le sottoscrizioni e doveri di consiglio quale professionista.

E si può ancora osservare che la Corte di Cassazione a sezioni unite, con la sentenza n. 193/92, ha fatto riferimento ad alcune delle considerazioni che precedono per ritenere inapplicabili agli atti pubblici notarili le disposizioni di cui agli art. 1341 e 1342.

Tuttavia è assolutamente da escludere l'ipotesi che queste osservazioni possano rendere inapplicabile la disciplina in esame, che è fondata sui contenuti, più che sulle forme dei contratti.

E, va ribadito, non è detto che un atto pubblico sia sempre e comunque il risultato di una trattativa individuale.

Ciò potrà avvenire quando - a fronte di una minuta, di una bozza di contratto standard - il notaio abbia fatto rilevare le ipotesi di abusività e ciò ab-

bia determinato una modificazione della clausola abusiva o una alterazione (in senso favorevole al consumatore) del contenuto economico del contratto.

Poiché non sempre ciò potrà accadere, occorre tenere presente che il legislatore ha previsto una tutela fondata sull'inefficacia.

Il notariato ha contribuito a questa scelta legislativa osservando e facendo osservare che nel nostro ordinamento, le conseguenze dell'imprescrittibilità dell'azione, della legittimazione processuale attiva del professionista, l'inammissibilità di una ratifica anche a seguito di una trattativa, apparirebbero contrastanti con le finalità volute dal legislatore.

Del resto va accolta con favore anche l'inapplicabilità dell'art. 28 L.N.; in proposito si osserva che le clausole inefficaci non possono ritenersi espressamente proibite dalla legge o manifestamente contrarie all'ordine pubblico o al buon costume.

Questa affermazione è sicuramente da condividere, per lo meno per quanto riguarda le ipotesi che abbiamo definito di abusività relativa, nelle quali la presenza di una trattativa esclude l'inefficacia (10).

La nostra esperienza quotidiana ci porta a considerare particolarmente interessati alla nuova disciplina i mutui ipotecari, i cui testi meritano sicuramente un attento riesame.

L'esame critico del contenuto normativo di questi contratti non è certamente finalizzato al rifiuto del ministero notarile (ex art. 28 n. I L.N.), che potrebbe apparire tendenzialmente eccessivo, ma semmai ad una più diligente attività di illustrazione degli effetti giuridici del contratto, nella prospettiva della responsabilità civile nei confronti del cliente consumatore (11).

In altri termini, la predisposizione acritica del contratto sulla base di una minuta (standard) proposta dalla banca e una lettura dell'atto (con dispensa dalla lettura di un capitolato allegato, magari non pienamente noto alla parte mutuataria o datrice di ipoteca), potrebbe non appalesare un comportamento adeguato alla diligenza del professionista.

4 LE IPOTESI DI CLAUSOLE PROBLEMATICHE PIÙ RICORRENTI NEI CONTRATTI DI MUTUO

4.1 INDICIZZAZIONE DEI TASSI D'INTERESSE E JUS VARIANDI

Il primo problema che va segnalato è quello della indeterminatezza dei parametri di variabilità dei tassi di interesse.

Va riconosciuto che la maggior parte degli Istituti di Credito indica con chiarezza il parametro (ad esempio "Prime Rate A.B.I.", o "Tasso Ufficiale di Sconto", oppure "RIBOR", ecc.) e il margine di intermediazione (lo "spread"). In questi casi, se le

clausole sono chiare ed intelleggibili nella loro formulazione, non sussiste il problema.

Non può dirsi altrettanto per quei contratti che indicano un tasso di interesse iniziale e subordinano la variabilità al mutamento (generico) del mercato finanziario (peggio ancora se la facoltà di variazione è lasciata all'*insindacabile giudizio della banca*) (12).

Altrettanto problematiche appaiono le clausole di variabilità ancorate al "Prime Rate" dell'istituto bancario stesso, ipotesi che, di fatto, autorizza il creditore (la banca) a determinare unilateralmente le obbligazioni a carico della controparte (il cliente).

Ma come va quindi interpretato l'art. 117 comma quinto, del Testo Unico in materia bancaria (D.L.vo 385/93), nella parte in cui ammette la possibilità di variare in senso sfavorevole al cliente il tasso d'interesse ed ogni altro patto e condizione, con clausola specificamente approvata (e fatto salvo il diritto di recesso per il cliente)?

A me pare che la riproduzione nei contratti di questo principio sia più che legittima, sulla base del disposto dell'art. 1469 ter c.c., in base al quale "non sono vessatorie le clausole che riproducono disposizioni di legge".

Anche nelle nuove norme in esame il principio che ammette lo jus variandi viene confermato.

Infatti, ai sensi del terzultimo comma dell'art. 1469 bis "Se il contratto ha ad oggetto la prestazione di servizi finanziari il professionista può modificare, senza preavviso, sempreché vi sia un giustificato motivo in deroga ai numeri 12) e 13) del terzo comma, il tasso di interesse o l'importo di qualunque altro onere relativo alla prestazione finanziaria originariamente convenuti, dandone immediata comunicazione al consumatore che ha diritto di recedere dal contratto".

Sul piano equitativo, nell'ipotesi del mutuo ipotecario contratto per l'acquisto di un immobile da parte del privato, il rimedio del diritto di recesso non appare pienamente esaustivo, in considerazione del fatto che il consumatore dovrebbe restituire (in tempi assai ridotti) la somma ricevuta in prestito.

Un primo auspicabile rimedio sarebbe quello di dilatare contrattualmente il termine (indicato in quindici giorni dal D.L.vo. 385/93) per l'esercizio del diritto di recesso.

Una seconda osservazione utile può essere il richiamo alla necessità di un giustificato motivo per legittimare l'esercizio dello jus variandi. Il giustificato motivo costituisce un ostacolo ad un esercizio meramente potestativo dello jus variandi (13).

Ciò che, in realtà, rende veramente problematica la questione è il fatto che, nell'interpretazione più favorevole agli interessi degli istituti di credito, non occorrerebbe nessuna previsione contrattuale sulle modalità di esercizio dello jus variandi.

L'ipotesi dell'inesistenza di criteri di determinazione per l'esercizio dello jus variandi se - da un lato - appare legittimata dal testo del 5° comma dell'art. 1469 bis e dal 5° comma dell'art. 117 del D.L.vo 385/93, apparirebbe in contrasto con i principi generali in materia di determinatezza o determinabilità del contenuto della obbligazione (rif.to art. 1346 cc), e con il principio desumibile dall'art. 1469 ter cc secondo il quale le obbligazioni a carico del consumatore devono essere individuate in modo chiaro e comprensibile.

Ciò premesso, sul piano operativo-notarile è possibile trarre le seguenti conclusioni:

1) la riproduzione, nel contratto notarile, delle clausole di legge che legittimano lo jus variandi non appare sicuramente in contrasto con le norme in esame;

2) è auspicabile che i contratti di mutuo disciplinino le modalità di esercizio dello jus variandi, ad esempio, indicando una pluralità di alternative tra le quali la Banca potrà scegliere il modo con cui modificherà il tasso di interesse, e ciò in considerazione del richiamo agli artt. 1346 e 1469 ter cc;

3) nel caso in cui le alternative non siano indicate nel contratto, il rifiuto del notaio non appare giustificato (non ricorrendo ipotesi di contrasto con norme imperative) ma è certamente utile una lettura attenta ed illustrativa al mutuatario-consumatore.

4.2 LA "PIENA PROVA" DELLE RISULTANZE CONTABILI DELLA BANCA

È da premettere che la "piena prova" delle risultanze contabili bancarie, anche prima dell'entrata in vigore della legge 52/96, non poteva essere considerata piena prova della fondatezza e della legittimità dell'operazione attuata, ma semmai poteva essere finalizzata a dimostrare l'esistenza dell'operazione stessa.

Anche prima dell'entrata in vigore delle norme in esame, nessun giudice, verosimilmente, avrebbe mai negato la propria giurisdizione, considerando preclusiva o assorbente la prova fornita dalla presenza di una contabile bancaria.

Ora, però, la clausola segnala abusività in base al n. 18 del secondo comma dell'art. 1469 bis c.c., che prevede l'ipotesi in cui il *professionista* introduca nei contratti licitazioni "alla facoltà di opporre eccezioni" o "all'allegazione di prove" o "inversioni o modificazioni dell'onere della prova". Lo spunto normativo probabilmente, nel tempo, consentirà l'eliminazione dai contratti di una clausola per lo più inutile.

La prova che si potrà ricollegare alla contabilità bancaria potrà operare solo nell'ambito della ricostruzione dell'accaduto, ma non potrà avere quella peculiarità salvifica che forse era nelle intenzioni originarie degli autori di clausole siffatte.

Ad un analogo risultato si sarebbe giunti in base al disposto dell'art. 1370 c.c. (interpretatio contra stipulatorem), peraltro pressoché ribadito dall'enunciato del secondo comma dell'art. 1469 quater c.c.: "in caso di dubbio sul senso di una clausola, prevale l'interpretazione più favorevole al consumatore".

4.3 I DIVIETI DI ALIENAZIONE O DI DISPOSIZIONE DEL BENE OFFERTO IN GARANZIA. RESTRIZIONI ALLA LIBERTÀ CONTRATTUALE

Si tratta di un'altra clausola che entra in conflitto con l'art. 1469 bis, secondo comma n. 18 c.c., dove è prevista l'abusività delle clausole che sanciscono "restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi".

Già la giurisprudenza della Corte di Cassazione aveva interpretato restrittivamente l'ammissibilità del divieto di alienazione di cui all'art. 1379 c.c., in base al quale il divieto ha comunque effetto soltanto tra le parti e non è valido se non è contenuto entro convenienti limiti di tempo e se non risponde ad un apprezzabile interesse di una delle parti.

La sanzione ricollegabile alla violazione dei limiti indicati nell'art. 1379 era la nullità, e quindi - di fatto - il riconoscimento del diritto di alienare.

Ora si aggiunge l'inefficacia ex art. 1469 bis 2° comma n.18.

Analogha conclusione potrebbe aversi per i casi di:

- divieto di locazione, o di concessione in godimento a terzi a qualunque titolo;
- divieto di riscossione anticipata di canoni di locazione;
- divieto di concedere l'immobile cauzionale per ulteriori e successive garanzie ipotecarie;
- sproporzione ingiustificata ed abnorme tra l'importo della somma mutuata e della somma per la quale viene iscritta l'ipoteca (ad es. il triplo).

In quest'ultimo caso potrebbero risultare pregiudicate le facoltà contrattuali del consumatore per ulteriori concessioni in garanzia dell'immobile cauzionale;

- deroga al disposto dell'art. 1200 c.c., e cioè la previsione che nei due anni successivi all'estinzione anticipata del mutuo non verrà assentita la cancellazione dell'ipoteca.

4.4 FORO COMPETENTE

È da considerarsi abusiva la clausola che stabilisca come sede del foro competente sulle controversie (derivanti dal contratto e dalla sua esecuzione) una località diversa da quelle di residenza o domicilio elettivo del consumatore (art. 1469 bis 2° comma n. 19).

Andrà quindi valutata con estrema prudenza l'elezione di domicilio "forzata" dalla Banca o comunque attuata surrettiziamente per aggirare il principio normativo.

In altri termini potrà essere considerata abusiva la clausola relativa all'elezione di domicilio, quando non vi sia stata trattativa, e quando ciò possa determinare un "significativo squilibrio di carattere normativo".

Pertanto, il principio delineato n. 19, potrà dirsi pienamente rispettato solo nei casi in cui la controversia sarà radicata nel foro di residenza o domicilio "effettivo".

4.5 SEGUE: VENDITE IMMOBILIARI DALL'IMPRENDITORE

In questi contratti, dove l'intervento del notaio è più pregnante e condizionante, occorrerà prestare attenzione alle clausole che:

1. limitano la responsabilità dell'imprenditore per i vizi dell'immobile (es. infiltrazioni d'acqua, crepe nei muri), anche nei casi in cui il vizio non dipenda dal venditore ma da un suo fornitore (cfr. art. 1469 quinquies 2° comma n. 2 1469 quinquies 4° comma);

2. impongono risarcimenti o penali manifestamente eccessivi (rif.to n. 16 art. 1469 bis 2° co.);

3. impongono l'adesione a clausole che non siano state conoscibili prima della conclusione del contratto, e quindi a regolamenti di condominio, convenzioni urbanistiche, atti o contratti precedenti richiamati "per relationem" (rif.to art. 1469 quinquies 2° co. n. 3);

4. attribuiscono al *professionista* facoltà di operare mutamenti (alle parti comuni o a porzioni in sua proprietà) che determinino una significativa diminuzione della facoltà di utilizzo del bene immobile (rif.art. 1469 bis 2° co. n. 11);

5. prevedono un impegno definitivo del consumatore, lasciando alla mera volontà del *professionista* l'assunzione della propria obbligazione (rif.to n. 20);

6. non attribuiscono garanzie sulla regolarità urbanistica dell'immobile (rif.to art. 1469 bis 2° co. n. 2).

È da osservare che le ipotesi sopra enunciate ai punti 1 e 3 sono di abusività assoluta.

5. OSSERVAZIONI CONCLUSIVE: LE NORME IN ESAME SI APPLICANO ANCHE AL RAPPORTO NOTAIO/CLIENTE?

È in atto una riflessione, negli ambienti bancari, sulla compatibilità dei loro contratti standard alle nuove norme.

Data l'importanza dei problemi è auspicabile che si possa avere una intensa cooperazione tra i no-

stri organismi nazionali e le associazioni di categoria delle banche per una revisione che attui in concreto un miglior equilibrio nei diritti e negli obblighi del consumatore.

È possibile affermare che, nell'attività notarile quotidiana, le nuove norme:

- impongono una accentuazione dei doveri di consiglio e di informazione;

- rendono fortemente problematica l'eterodeterminazione dei contenuti del contratto mediante il ricorso alla "relatio";

- suggeriscono l'evidenziazione dei profili di "abusività" dei contratti predisposti, al fine di suscitare, ove possibile, una trattativa.

- legittimano il rifiuto del notaio ex art. 28 n. 1 L.N. per le ipotesi di abusività assoluta.

Un'ultima riflessione coinvolge il rapporto tra il notaio ed il suo cliente: le norme in esame si applicano anche a questo tipo di rapporto?

La risposta è verosimilmente affermativa, anche se è possibile manifestare perplessità rispetto all'accostamento, in eguale disciplina, tra attività economiche ed attività professionali.

L'unico aspetto che, a mio avviso, assume una qualche rilevanza nella materia in oggetto è il riferimento all'ipotesi di *abusività* assoluta collegata all'esonero da responsabilità per i danni causati al cliente dall'attività professionale del notaio.

Si tratta in altri termini del ben noto problema delle visure ipotecarie, nel quale la giurisprudenza anche di Cassazione ha assunto posizioni assai rigorose nei confronti dei notai.

Va però sottolineato il fatto che queste clausole sono molto frequentemente motivate dal dissesto dei Registri Immobiliari e dalla inefficienza di alcune Conservatorie.

Mi sembra pertanto necessario distinguere l'ipotesi nella quale il notaio segnali al proprio cliente (acquirente dell'immobile o Banca finanziatrice) quale sia l'esatta situazione dei possibili accertamenti chiedendo di essere esonerato da responsabilità per quanto non è possibile accertare adeguatamente, dall'ipotesi del notaio che per frette e compiacenza, o - peggio ancora - sistematicamente non esegua le visure trincerandosi dietro l'esonero da responsabilità.

In quest'ultimo caso si avrebbe violazione oltre che dell'art. 1469 bis 3° comma n. 2, anche dell'art. 28 n. 3 della Legge Notarile con conseguenze non discutibili sul piano disciplinare.

Guido De Rosa notaio in Bergamo

(1) AA. VV. "Le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori" CEDAM, Padova, 1996, pag. 8 e seguenti a cura di Alpa G.

(2) Per comprendere con un esempio l'incongruenza di questa disciplina occorre immaginare il caso del costruttore di immobili (professionale) che contrae mutuo ipotecario in corso di costruzione. La disciplina del

contratto di mutuo, trattandosi di un rapporto (banca-impresa costruttrice) tra "professionisti", non sarà condizionata dalle norme in esame.

Ciò equivale a dire che in alcune clausole questo contratto di mutuo potrà essere "abusivo".

Se poi accade che il costruttore chiede ed ottiene il frazionamento del mutuo, ed effettua una serie di vendite con accollo del mutuo stesso, i consumatori acquirenti degli immobili si ritrovano sprovvisti di tutela.

(3) Atti del Convegno in corso di elaborazione, su *I contratti bancari e finanziari dopo la legge sulle clausole vessatorie* tenutosi a Milano il 5 e il 6 marzo 1996.

(4) Questa ipotesi, forse oggi un po' lontana dalla realtà è verosimilmente quella nella quale le clausole in esame più difficilmente troverebbero applicazione.

(5) De Nova G., in AA. VV. "Le clausole....." citato pag. 308, definisce il C.C. il "grande indice del nostro diritto privato" ed osserva che anche l'inserimento alla fine delle norme generali in materia di contratti e prima delle norme sui singoli contratti assume un significato interpretativo non secondario.

(6) I profili dell'adeguatezza del corrispettivo, della rispondenza dei servizi offerti troveranno tutela nel mercato, nella concorrenza, e sotto il profilo giuridico negli istituti della risoluzione per inadempimento, della rescissione (ove se ne riscontrino gli elementi oggettivi e soggettivi).

(7) È soluzione opposta a quella proposta dalla dottrina e dalla giurisprudenza a commento degli artt. 1341 e 1342 c.c.

(8) Sembra che si voglia proteggere il consumatore dagli abusi contrattuali del *professionista* mettendolo in condizione di far valere, anche dopo la conclusione del contratto, l'improduttività di effetti delle clausole, ricorrendo ad una sanzione meno grave rispetto alla nullità.

Si è quindi scartata l'ipotesi (circolata nei lavori preparatori) della nullità, e si è preferita una inefficacia parziale operante a vantaggio del consumatore (art. 1469 bis - quinquies 1° e 3°).

(9) Le considerazioni qui riferite sono state richiamate dalla Commissione Studi Unione Europea del CNN, in uno studio del 29 marzo 1996 prot. 850, fa seguito allo studio del C.N.N. predisposto dal Prof. F. Busnelli e da U. Morello, pubblicato su *Strumenti* (a cura del C.N.N.) n. 3/95, studio precedente l'entrata in vigore delle norme in esame, avvenuto con la legge 6 febbraio 1996 n. 52.

Va sottolineato che, mentre veniva ipotizzata l'applicazione analogica dell'art. 1419 erano all'esame degli autori le prime stesure, i lavori preparatori, nei quali l'ipotesi dell'inefficacia non si era ancora affermata.

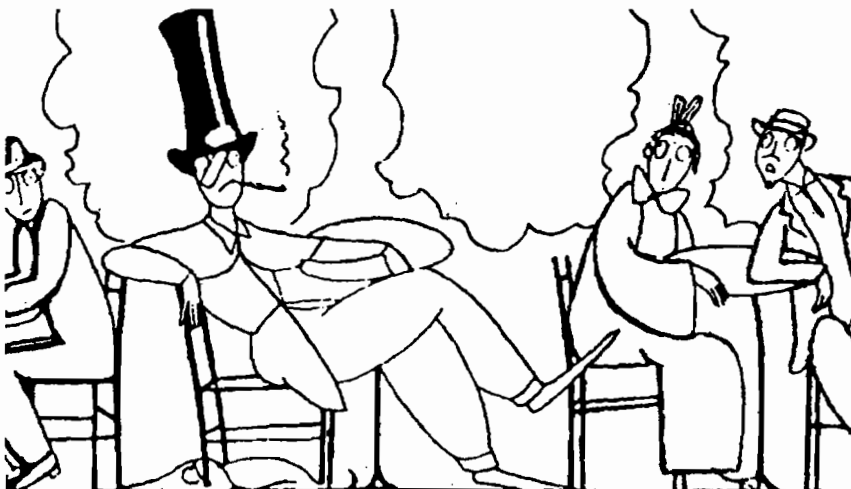
(10) Il terzo comma dell'art. 1469 ammette la prova contraria per molte ipotesi di *abuso* contrattuale. Più difficile è il problema dell'applicabilità dell'art. 28 L.N. sulle abusività assolute, delle quali verrà fatto cenno nelle conclusioni.

(11) Nel caso di contratto, predisposto in minuta dal *professionista*, prevedesse ipotesi di abusività assoluta, l'attività notarile non dovrà più limitarsi alla illustrazione dei contenuti ma sarà di adeguamento.

Il rifiuto ex art. 28 n. 1 L.N. in questi (soli) casi appare più che giustificato.

(12) Cfr. art. 1469 bis - 2° co. n. 14.

(13) In proposito cfr. la circolare A.B.I. serie legale n. 17 del 23 febbraio 1996, proprio sull'attuazione dei principi enunciati nella legge 52/96, che sconsiglia le banche di riservarsi una facoltà meramente potestativa per l'esercizio dello *jus variandi*.



CONFESSIONE DI UNA PECCATRICE DEONTOLOGICA

- Padre, lo confesso, ho peccato molto in pensieri, parole ed opere contro la nostra santa Deontologia.
Non ho l'animo di confessare i miei peccati, ma domandi e risponderò con animo sincero.
- Figliola, quante volte nell'ultima settimana lo hai fatto in pubblico e quante in privato?
- Tre in pubblico e venti in privato.
- Male, figliola mia, e dimmi, lo fai per piacere o solo per denaro?
- Solo per denaro, Padre, lo confesso!
- Hai mai impugnato il Sigillo con animo impuro?
- Sempre, Padre!
- Hai mai violato nel recapito i "parametri"?
- Questo mai, Padre; la sera mi apposto fuori dalla sede e qualche cliente lo rimedio sempre... così almeno i parametri sono salvi.
- Hai partecipato alla redazione della Tariffa Successioni per il Comitato Regionale Lombardo?
- Lo confesso, Padre!
- E quando lo fai sulle macchine, avverti sempre i tuoi clienti che ci vuole il consenso della legittima sposa?
- Mai, Padre!
- E' più grave di quanto pensassi! Ma dimmi in tutta sincerità, figliola, i due figli che hai avuto da tuo marito li hai messi al mondo per amore di nostro Signore o per lucrare l'indennità della Cassa?
- Per uno, lo ammetto Padre.
- Non sei così cattiva come pensavo; e dimmi, hai mai nominato il nome del Presidente invano?
- Mai lo giuro!
- E allora, "in nomine sanctae deontologiae, ego te absolvo per Laurini, Mascheroni et Schiantarellum Dominos nostros. Amen". Per penitenza, reciterai tre codici deontologici ogni sera.
- Sì, Padre, tutto per ottenere l'assoluzione!
- Ma non basta, al mattino, a digiuno, leggerai un passo delle Considerazioni sulla... deontologia.
- No, Padre la prego, questa punizione è superiore alle mie forze!

MAL

Interviste del lunedì

a cura di Roberto Dini

Nello scorso numero abbiamo pubblicato le recenti massime comunicate agli ordini professionali dalla ottava sezione del Tribunale di Milano, presidente il dr. Giuseppe Tarantola, secondo la positiva consuetudine di rendere noti in via ufficiosa i propri principali orientamenti in tema di questioni controverse di giurisprudenza onoraria societaria.

Ora diamo corso alla pubblicazione della relazione accompagnatoria.

Potremo così confrontarci con il ragionamento dei giudici della ottava sezione, ai quali va riconosciuto l'impegno intellettuale e la volontà, che lo sottintende, di offrire, senza imporlo, agli operatori del diritto un criterio interpretativo in una materia in continuo approfondimento.

Operazioni sul capitale

Questo Tribunale si è sempre preoccupato di tutelare soci e creditori sociali da comportamenti diretti a ridurre le garanzie offerte dalla società: in questa linea si è posta particolare attenzione all'integrità del capitale, inteso non nel senso nominalistico del termine, ma in quello sostanziale di espressione del valore patrimoniale della società. Si è così valorizzato il concetto di "patrimonio netto", rappresentato dal capitale, dalle riserve e dagli utili, così come indicato tra le poste del passivo patrimoniale del bilancio dall'art. 2424 c.c.

Va soltanto accennato che tale concetto, introdotto quasi marginalmente con l'art. 19, legge 7 giugno 1974, n. 216, si è poi imposto progressivamente all'attenzione del legislatore fino a diventare un cardine del moderno diritto societario (v. ad esempio: artt. 2424 comma 1, 2325, 2426 comma 1 n.4, 2350, 2437, 2441 comma 6, c.c.; art. 3, D.L. 25 gennaio 1992, n.84; art. 11, D.Lgs. 1 settembre 1993, n.385; delibera C.I.C.R., 3 marzo 1994, 2 sez II; istruzioni Banca d'Italia, 12 dicembre 1994). Il controllo di legittimità svolto dal Tribunale sugli atti societari ha, invece, messo in evidenza l'esistenza di una prassi diretta ad intervenire sul capitale inteso nel senso strettamente nominalistico, senza alcun riferimento al "patrimonio netto".

Sembra quindi opportuno richiamare l'attenzione su una corretta definizione del concetto di "perdita" da intendere come risultato algebrico negativo rapportato non semplicemente alla voce "capitale" ma all'intero "patrimonio netto" della società, con la conseguenza che l'intervento sul capitale deve ritenersi legittimo soltanto quando l'andamento della gestione abbia determinato un effettivo decremento dei valori patrimoniali della società. Il risultato negativo dell'esercizio deve dunque essere imputato prima alle riserve e agli utili e solo successivamente al capitale.

Da questa impostazione discendono alcune conseguenze, che è opportuno segnalare con riferimento alle operazioni di uso più frequente.

Appare legittima l'operazione di aumento di capitale in presenza di perdita anche superiore al terzo del capitale nominale quando sussistano altre poste del patrimonio netto che assorbano quella perdita o la riducano sotto il terzo.

Non è invece legittima l'operazione di riduzione del capitale in presenza di un risultato negativo di esercizio che sia compensato da altre voci di patrimonio netto.

La riduzione facoltativa del capitale, spesso motivata da necessità di "pulizia di bilancio", è consentita soltanto quando il risultato negativo di esercizio si è risolto in perdita in senso stretto e, quindi, per la parte che non può essere imputata a riserve e che incide direttamente sul capitale. In questo modo, da un lato si impedisce che l'ammontare del capitale venga ridotto in presenza di sostanze che possono essere utilizzate per la copertura delle differenze di esercizio e che, una volta ridotto il capitale, vengono tranquillamente distribuite tra i soci e si impediscono inoltre riduzioni di capitale finalizzate alla eliminazione del collegio sindacale; d'altro lato non si impedisce una distribuzione di utili in presenza di risultati negativi che sono assorbiti da altre voci di patrimonio netto. Va soltanto rilevato che, per evitare ogni addebito di responsabilità, anche penale (v. art. 2623 comma 2, c.c.), in quest'ultimo caso gli amministratori dovranno accertarsi che la distribuzione degli utili venga effettuata soltanto dopo che sia stata vincolata indisponibilmente a capitale quella parte di utili o di riserve che siano sufficienti a conservarlo.

Restano da esaminare gli effetti di questa valorizzazione ufficiale del concetto di "patrimonio netto" in tema di emissione e di modifiche del prestito obbligazionario.

L'art. 2410 C.C. fissa il limite dell'ammontare del prestito nella somma del capitale versato ed esistente. Il concetto di capitale versato è strettamente nominalistico; quello di capitale esistente richiama il valore patrimoniale della società. Può dunque essere emesso un prestito in misura pari

al capitale quando questo sia integralmente versato e non esistano perdite che non siano assorbite da altre voci del patrimonio netto.

A conclusione di quanto esposto, appare di tutta evidenza l'importanza che assumono le voci di patrimonio netto indicate in bilancio. La nota integrativa dovrà quindi contenere elementi sufficienti per convincere il Tribunale sull'effettività delle voci iscritte a patrimonio netto.

Sempre in tema di operazioni sul capitale, è stato sollecitato un intervento interpretativo del Tribunale in relazione alla possibilità di deliberare aumenti gratuiti in presenza di delibere non ancora eseguite di aumenti a pagamento.

Si ritiene che il divieto di emettere nuove azioni fino a che quelle emesse in precedenza non siano liberate, previsto dall'art. 2438 CC., non operi in relazione agli aumenti di capitale gratuiti. La ragione della norma è infatti ispirata alla necessità di recuperare risorse in relazione alle quali i soci hanno già assunto impegni prima di richiedere agli stessi soci nuovi impegni o di attingere al mercato. Ma l'aumento gratuito sfugge a questa motivazione perché non richiede nuovi interventi e consolida al capitale risorse già esistenti nella società.

Liquidazione

Con massima ufficializzata nel 1972, questo Tribunale ha ritenuto legittima la revoca dello stato di liquidazione soltanto quando veniva deliberata col consenso di tutti i soci.

Si sosteneva infatti che con lo scioglimento della società sorgeva in capo ai singoli soci un diritto alla liquidazione della quota.

E' stato però osservato che questo diritto non è sancito da alcuna disposizione di legge e che l'aspettativa del socio alla liquidazione della quota in situazioni di stato scioglimento della società è sempre condizionata dalla volontà della maggioranza dei soci: basta pensare alla possibilità di proroga del termine o alla copertura delle perdite con riduzione del capitale.

In più, il legislatore ha recentemente negato l'esistenza di un diritto alla liquidazione della quota, prevedendo la fusione di società in liquidazione, con delibera a maggioranza quando non sia iniziata la distribuzione dell'attivo (art. 2501 comma 2 c.c.) E' infatti evidente che, iniziata la distribuzione del patrimonio della società, lo stato di scioglimento diviene irreversibile

infine non è indifferente considerare che il legislatore comunitario sembra orientato a circoscrivere le ipotesi di scioglimento della società a quelle conseguenti ad una deliberazione dei soci, consentendo in via corrispettiva la revoca della liquidazione con delibera assembleare (art. 5 CEE n. XV/43/87).

E' stato chiesto se sia possibile trasformare, una società in liquidazione per ridurre le spese di gestione.

Il problema riguarda la compatibilità delle delibere assembleari in stato di liquidazione della società. Sul punto va considerato che l'art. 2449 C.C. impone soltanto il divieto di intraprendere nuove operazioni e l'obbligo di conservare i beni sociali, comportamenti del tutto indifferenti alla forma societaria che può quindi essere modificata in fase di liquidazione.

La trasformazione viene a volte richiesta per ridurre le spese del collegio sindacale ed è quindi unita ad una delibera di riduzione del capitale per perdite. Entrambe le richieste appaiono legittime. I poteri del collegio sindacale non sono infatti più incisivi in fase di liquidazione rispetto a quelli propri della fase operativa della società. La riduzione del capitale è chiaramente facoltativa e come tale legittima nei limiti sopra indicati: la perdita potrà essere coperta per quella sola parte che non può essere imputata a riserve o a utili e il capitale non potrà essere ridotto al di sotto del limite minimo di legge.

Il Tribunale ha di recente ritenuto che non sia più necessario un suo intervento in materia di cancellazione.

E' stato infatti rilevato che la decisione di cancellare la società non deve essere sottoposta al controllo di omologazione perché non comporta modifiche statutarie e che la semplice verifica dell'avvenuto deposito del bilancio finale di liquidazione e dell'utile decorso del termine per la proposizione dei reclami non è prevista a carico del Tribunale e può essere effettuata dall'organo esecutivo competente ad attestare la pubblicità di impresa. Il provvedimento di cui all'art. 2456 C.C. può quindi essere emesso dall'Ufficio del Registro delle Imprese.

Il controllo dell'autorità giudiziaria viene infatti richiesto all'atto della costituzione delle società di capitale per consentire l'attività di impresa in limiti di legalità ma non ha alcun contenuto in fase di cancellazione, specie se si considera che con la cancellazione la società non si estingue ma resta in vita fino all'esaurimento di tutti i rapporti che ad essa fanno capo.

Società finanziarie

I controlli effettuati in sede di omologazione hanno messo in evidenza un certo disorientamento degli operatori nella formulazione dell'oggetto sociale, determinato dal radicale intervento operato dal legislatore col nuovo testo unico del credito (D.Lgs 19.1993 n.385).

Si ritiene quindi opportuno sintetizzare l'orientamento del Tribunale, anche a chiarimento delle ultime massime, emesse nel settembre 1994.

L'attività finanziaria (richiamata nell'art. 106 del T.U. e indicata in dettaglio nel DM 6.7.1994 emesso in attuazione del disposto del comma 4 di questo articolo) può essere svolta nei confronti del pubblico soltanto dagli intermediari finanziari di cui agli artt. 106 e 107 del T.U..

Tutte le altre società possono svolgere attività finanziaria ma non nei confronti del pubblico, e ciò sia che questa attività venga indicata nell'oggetto sociale come esclusiva oppure come prevalente o non prevalente.

Il riferimento ad attività esclusiva o prevalente per le società prive dei requisiti di cui agli artt. 106 e 107 del T.U. rileva infatti solo in relazione alla possibilità di iscrizione nella sezione speciale dell'elenco generale di cui all'art. 113 del T.U..

In assenza di espressi divieti di legge, si reputa che tali società possano costituirsi o procedere anche in forma di società di persone nonostante il richiamo all'omologazione contenuto nell'art. 2 del DM 6.7.1994 emesso in attuazione degli artt. 106, 113 e 155 del T.U..

I maggiori problemi sorgono nei casi in cui l'attività finanziaria viene inserita nell'oggetto sociale con clausole, più o meno espresse, che indicano la sua strumentalità rispetto al raggiungimento dell'oggetto sociale stesso. Per evitare equivoci e per impedire l'introduzione surrettizia di attività vietata, viene reputato illegittimo il riferimento, anche solo strumentale all'esercizio dell'attività finanziaria rivolta nei confronti dei terzi e quindi del pubblico. Si rileva che questa limitazione non è di ostacolo al rilascio di garanzie a favore di persone che vengono in contatto con la società perché simili attività devono essere considerate meramente esecutive del mandato conferito agli amministratori di gestire al meglio l'attività sociale.

Fusione

L'istituto della fusione ha richiesto numerosi interventi chiarificatori da parte di questo Tribunale, diretti in modo particolare a distinguere gli interessi dei soci da quelli dei creditori delle società interessate alla fusione, con conseguente derogabilità delle norme previste dagli artt. 2501 e ss. C.C. nei casi di accertato consenso degli uni o degli altri interessati.

La numerosa casistica sottoposta a controllo suggerisce qualche nuova precisazione.

Nessun problema sorge nel caso che una società in liquidazione si fonda con altra società in liquidazione per gestire al meglio il pagamento dei debiti e la distribuzione dell'attivo.

Il legislatore ha però previsto anche che una società in stato di liquidazione possa partecipare ad una fusione non limitata ai fini liquidatori, senza porre limiti: pertanto anche la società incorporante può partecipare ad una fusione non a fini liquidatori pur essendo in liquidazione (contrariamente a

quanto previsto dal legislatore comunitario) ed è sufficiente che non abbia iniziato la distribuzione dell'attivo.

Poiché la fusione realizza la concentrazione di più patrimoni sociali non è necessario procedere a copertura di perdite, anche nell'ipotesi in cui una società si trovi nelle, situazioni indicate dagli artt. 2446 e 2447 C.C., quando il patrimonio netto dell'altra società disponga di sostanze patrimoniali tali da assorbire le perdite dell'altra. In questo caso si ritiene che la fusione operi come "opportuno provvedimento" per risolvere la situazione di perdita del capitale.

E' stato più volte richiesto se sia necessario raccogliere la relazione di un esperto nei casi di fusione tra società di capitale e società di persone con unico socio o partecipate in pari proporzioni dagli stessi soci.

La risposta negativa già contenuta nella massima pubblicata il 26.9.1994, che ha riconosciuto l'analogia con la disposizione prevista dall'art. 2504 *quinquies* C.C.

Occorre però precisare che deve essere rispettato il disposto del secondo comma dell'art. 2499 C.C.: pertanto, ove la società incorporante intenda procedere ad aumento del capitale, la delibera deve essere corredata dalla relazione di stima del patrimonio della società di persone che viene incorporata. Questa stima infatti non è richiesta a fini comparativi dei patrimoni delle società interessate alla fusione ma al fine di attestare l'effettività dell'apporto patrimoniale della società di persone che viene imputato al capitale della società risultante dalla fusione.

Infine è stato richiesto se occorra sottoporre al controllo di legittimità del Tribunale l'atto di fusione (o di scissione) con contestuale costituzione di una nuova società. L'intervento di omologa è indispensabile per accertare l'esistenza delle condizioni di legittimità della costituzione. Questo controllo con effetti di pubblicità costitutiva, non può avvenire al momento dell'esame della delibera di fusione (o di scissione) perché la volontà di dar vita al nuovo ente è stata soltanto programmata ma non ancora manifestata; deve invece intervenire quando, con l'atto di fusione, l'organo amministrativo delegato esprime la volontà dei soci di iniziare la nuova attività in comune. Non sembra condivisibile l'opinione secondo la quale, poiché il controllo sullo statuto della nuova società viene al momento della delibera di fusione, già in questa sede potrebbe essere ordinata l'iscrizione di questa società: infatti questa iscrizione dovrebbe essere condizionata alla stipulazione dell'atto di fusione, si verificherebbe in un momento in cui neppure esiste il capitale della società e sarebbe indifferente ad eventuali interventi legislativi sulla legittimità dell'atto costitutivo che intervenissero tra la delibera e l'atto di fusione.

**CONSIGLIO NOTARILE
DEL DISTRETTO DI PALERMO**

Prot. N. 658

Palermo, 11 aprile 1996

Al Conservatore dei Registri Immobiliari di Palermo

Con riferimento alla procedura in atto seguita dall'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in materia di "ispezioni ipotecarie",

considerato

- che i Notai, in relazione agli atti per i quali sono richiesti ed aventi ad oggetto in genere diritti reali immobiliari, sono tenuti - per dovere professionale (mandato ex lege) - ad eseguire i c.d. accertamenti ipotecari tendenti a verificare sia la regolarità delle trascrizioni sia la libertà o meno dell'immobile interessato da vincoli pregiudizievoli od, in mancanza dei detti accertamenti, sono tenuti a richiedere la certificazione di cui all'art. 2673 C.C.;
- che detto accertamento ipotecario, ove non regolarmente e con la massima diligenza eseguito, può essere, fonte di grave pregiudizio per la certezza della circolazione dei beni (interesse di ordine pubblico) nonché per il Notaio di responsabilità professionale e patrimoniale, salvo che si provi che l'errore o l'omissione non sia a lui imputabile;
- che la prassi a tutt'oggi seguita dagli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Palermo relativa all'espletamento delle richieste di ispezioni ipotecarie da effettuarsi nel periodo precedente la automazione (c.d. ispezione sul periodo stralcio), una volta acquisto il modulo di richiesta di ispezione e pagati dal richiedente i relativi diritti, consiste nel consegnare al richiedente (quale dovuta certificazione di risposta dell'ufficio alla predetta richiesta) l'elenco dei numeri dei c.d. "repertori" relativi al detto periodo pre-automazione (c.d. stralcio) scrivendo materialmente l'Ufficio detti numeri sul retro del predetto modulo di richiesta di ispezione;
- che la superiore prassi però comporta altresì che, una volta dall'istante espletata la ispezione ipotecaria e liquidati e riscossi dall'Ufficio i diritti ulteriori a conguaglio per la visione delle singole formalità, l'Ufficio stesso ritira (richiedendone la restituzione all'ispezionante utente) detto modulo di richiesta (già rilasciato in unico esemplare) privando così il richiedente l'ispezione di ogni supporto cartaceo documentale del provvedimento espresso (art. 2 L.7/8/90 n.241) per il quale ha pagato i relativi diritti di cui sopra e soprattutto privando lo stesso dell'elenco - per il detto periodo pre automazione - dei repertori che solo l'Ufficio a sua cura e responsabilità può individuare e comunicare;
- che solo attraverso la consultazione dei detti repertori l'ispezionante è in grado di controllare e verificare se sussistono formalità riguardanti il soggetto e l'oggetto dell'ispezione;
- che pertanto all'utente ispezionante nulla rimane per memoria e a prova di avere effettivamente visionato i repertori tutti comunicatigli dall'Ufficio e ciò in palese contraddizione con i criteri previsti dalla legge 7 agosto 1990 n.241, in tema di pubblicità della attività amministrativa;
- che ove il Notaio in particolare, fosse costretto comunque a provare di avere diligentemente adempiuto al suo obbligo professionale di esecuzione degli accertamenti ipotecari, si trova così nella impossibilità di produrre alla Autorità competente la prova dell'elenco dei repertori che l'Ufficio gli ha comunicato e che sulla base dello stesso ha potuto procedere alla consultazione e verifica di eventuali formalità pregiudizievoli;
- che l'inconveniente (che si ritiene di non poco conto) sopra lamentato non si verifica per le ispezioni relative al periodo automatizzato in quanto giustamente all'ispezionante viene rilasciato (e non ritirato) il tabulato contenente i risultati dell'ispezione richiesta, verificandosi così una ingiustificata disparità di documentazione per l'ispezionante, a seconda cioè che l'ispezione tratti il periodo automatizzato o il periodo pre automatizzato;
- che il terzo comma dell'art. 20 della Legge n.52 del 27/02/1985 prevede testualmente che la "conservatoria rilascia al richiedente l'elenco delle formalità riguardanti il nominativo richiesto . . ." e che per il periodo pre automatizzato l'art. 27 secondo comma della detta Legge n. 52 stabilisce solo genericamente che le "ispezioni . . . si effettuano secondo la normativa vigente alla data di entrata in vigore della citata Legge n.52", normativa (e non prassi) previgente che non sembra disciplinasse espressamente tale procedura del ritiro dalle mani del l'utente-istante l'elenco dei repertori rilasciati dall'Ufficio;
- che detto elenco dei repertori (compilato esclusivamente dall'Ufficio) relativamente al periodo c.d. stralcio, è il solo strumento attraverso il quale l'ispezionante può materialmente pervenire alla individuazione delle "formalità" riguardanti il nominativo richiesto e, pertanto, sotto questo profilo, può considerarsi equivalente - ai

fini del risultato della ispezione - all'elenco delle "formalità" che la Conservatoria deve rilasciare ai sensi dell'art. 20 sopracitato;

tutto quanto sopra considerato

il Consiglio Notarile Distrettuale di Palermo

considerato l'interesse di ordine pubblico per la tutela della certezza della circolazione dei beni e sottolineando ancora una volta la esistenza per i Notai della peculiare responsabilità professionale cui sono tenuti quali utenti primari dei servizi della Conservatoria dei RR.II. che li rende pertanto, portatori di un interesse personale e concreto per la tutela delle situazioni giuridicamente rilevanti tutte sopra menzionate,

ritiene

giustificato e legittimo, nello spirito di garantire la massima trasparenza sia dell'operato dell'Ufficio in indirizzo sia dei Notai nello espletamento dei rispettivi doveri e funzioni istituzionali e nell'ambito di un rapporto di collaborazione e disponibilità reciproca, il formulare, con la presente, in applicazione degli artt.11 e 22 della L. 241/90, formale richiesta a che la Conservatoria dei Registri Immobiliari predisponga in duplice originale l'elenco dei repertori relativi alle richieste di ispezioni nel periodo pre-automazione, dei quali uno da trattenere l'Ufficio e l'altro da rilasciare definitivamente al richiedente ispezionante.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
(Dr. Maurizio Ficani notaio)

~~~~~ ⊗ ~~~~~

~~~~~ ⊗ ~~~~~

MINISTERO DELLE FINANZE
Dipartimento del Territorio
Conservatoria dei Registri Immobiliari
Palermo

Palermo, 11/05/1996

Al Consiglio Notarile del distretto di Palermo

(Risposta a nota pr. 658 del 11.4.96)

p. c.

Alla Direzione Compartimentale del Territorio per la Sicilia Palermo

Prot. 895

Oggetto: richiesta di rilascio di duplo dell' elenco dei repertori.

In riscontro alla richiesta Indicata in oggetto, si comunica che la stessa, non riportando alcun preciso riferimento a richieste avanzate da appartenenti alla categoria dei Notai operanti nel distretto di Palermo, risulta, giusta la L. 241/90, formulata in modo generico. Peraltro, essa può essere considerata alla stregua di una richiesta di parere, cui si risponde con la presente.

Al riguardo lo scrivente, esaminata attentamente la questione alla luce della normativa in vigore, ritiene che eventuali richieste di rilascio di un elenco manuale dei repertori relativo al periodo pre-automazione -elenco che si sostanzierebbe, in fondo, nella copia del mod. 310- non siano accoglibili. Invero, questo ufficio non è in grado, al momento, di fornire, a causa di una carenza nel relativo programma di inserimento dei dati relativi al periodo pre-automatizzato non dipendente dall'Ufficio medesimo, i dati pregressi. Per contro, la vigente normativa consente ai richiedenti di rivolgere apposita istanza all'Ufficio al fine di ottenere fotocopie delle visure evase. Tali copie possono essere rilasciate con l'attestazione di conformità delle medesime all'originale o meno, e per tali servizi i richiedenti sono tenuti a corrispondere le tasse ipotecarie e le imposte di bollo previste dalla normativa in vigore. Pertanto si ritiene che l'esigenza, per il Notaio, di provare di avere diligentemente adempiuto il suo obbligo di esecuzione degli accertamenti ipotecari, possa essere soddisfatta non con carattere di generalità, ma con riferimento ad ogni caso in cui se ne presenti d'effettiva necessità. Per completezza, si allega copia della Risoluzione Ministeriale Dir. Tasse n. 350117 del 8.8.1992.

Il conservatore reggente
dr. Emilio Piscopo

~~~~~ ⊗ ~~~~~

~~~~~ ⊗ ~~~~~


(Risoluzione Dir. Tasse. n. 350117 del 8 agosto 1992)

FOTOCOPIE VISURE EFFETTUATE

Con la nota n. 1632, codesta Intendenza di finanza chiede di conoscere quale trattamento tributario debba riservarsi alle istanze rivolte alla Conservatoria dei registri Immobiliari dalla Banca di P. per il rilascio di fotocopie delle richieste di ispezione mod. 310, relative a visure effettuate per conto della Banca stessa dalla ditta C.

Al riguardo, premesso che a parere della scrivente le suddette istanze possono ritenersi legittime, venendo richieste, in sostanza, fotocopie di documenti di visure già evase, e, quindi, concernenti notizie immobiliari già acquisite dall'interessato (istante), si ritiene che a tali richieste debba essere applicata solamente la tassa di L. 1000 di cui al punto 3.3 - altre certificazioni della tabella delle tasse ipotecarie allegata al T.U. n. 347/1990, che disciplina le imposte ipotecarie e catastali.

Per quanto poi concerne la regolarità delle istanze in oggetto ai fini dell'imposta di bollo, si precisa che trattandosi di istanze volte ad ottenere la copia di un provvedimento emesso da un'autorità amministrativa, sono soggette fin dall'origine a detto tributo ai sensi dell'art. 5 della Tariffa annessa al D.P.R. 26 ottobre 1972, n.642 e successive modificazioni. Si comunica, inoltre, che le copie delle richieste di ispezione Mod. 310 rilasciate dalla Conservatoria dei registri immobiliari alla Banca di P., scontano l'imposta di bollo solo se dichiarate conformi all'originale, in applicazione dell'art. 6 della menzionata Tariffa.

~~~~~ ⊗ ~~~~~

~~~~~ ⊗ ~~~~~

CONSIGLIO NOTARILE DEL DISTRETTO DI PALERMO

Palermo, li 20 maggio, 1996

Oggetto: situazione Conservatoria dei RR.II. di Palermo

MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA

MINISTERO DELLE FINANZE

MINISTERO DELL'INTERNO

A S.E. Dr. Luigi Damiano - Prefetto di Palermo

A S.E. Dr. Antonino Palmeri - Procuratore Generale della Repubblica presso la Corte di Appello di Palermo

Dr. Carlo Rotolo - Presidente del Tribunale Civile e Penale di Palermo

Dr. Giancarlo Caselli - Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Palermo

Dr.ssa Anna Maria Fazio Sost. Procuratore Generale presso la Corte d'Appello di Palermo

Signor Direttore Compartimentale del Territorio per la Regione Sicilia

Dr. Pietro Vita - Capo Servizio I° Dir. Compartimentale del Territorio per la Sicilia

Dr. Giovanni Ignizio - Direzione Generale delle Entrate per la Regione Sicilia

Presidente III Sez. Civile Esecuzioni Civili c/o Tribunale di Palermo

Dr. Arnaldo La Barbera - Questore di Palermo

Dr. Giancarlo Laurini Presidente Consiglio Nazionale del Notariato

Dr. Agostino Grimaldi Presidente del Consiglio Notarile di Termini Imerese

Direttore Generale Banco di Sicilia - Palermo

Direttore di Sede Banco di Sicilia Ag. "A" Pa-Est Palermo

Direttore di Sede Banco di Sicilia Ag. "B" Pa-Ovest Palermo

Direttore Generale Sicilcassa S.P.A. Palermo

Direttore Generale Banca Popolare S. Angelo Palermo

Direttore di Sede Banca Popolare S. Angelo Palermo

Direttore Generale Banca Commerciale Italiana Milano

Direttore di Sede Banca Commerciale Italiana Palermo

Direttore Generale Monte Dei Paschi di Siena Siena

Direttore di Sede Monte Dei Paschi di Siena Palermo

Direttore Generale Istituto Bancario S. Paolo di Torino Palermo

Direttore Generale Banca Nazionale Del Lavoro Palermo

direttore Generale Banca di Roma Palermo

Direttore Generale Credito Italiano Palermo

Direttore di Sede Banco di Credito Siciliano Agenzia "A" Palermo

Direttore di Sede Banco di Credito Siciliano Agenzia "B" Palermo

Direttore Generale Banca Del Popolo Trapani

Direttore di Sede Banca Del Popolo Palermo

Direttore Generale Banca Del Sud Palermo

Direttore Generale Credito Emiliano Palermo

Direttore Generale Banca Popolare di Carini Carini
 Direttore Generale Banca Agricola Etna Palermo
 Direttore Generale Cassa Rurale Ed Artigiana di Monreale
 Alla Redazione Della Rivista **FederNotizie**

Per opportuna conoscenza si trasmette l'allegato comunicato stampa di questo Consiglio Notarile, riguardante l'argomento in oggetto indicato.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
 dr. Maurizio Ficani notaio

COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO NOTARILE DI PALERMO

Accertata l'importanza che riveste la esatta ed aggiornata tenuta dei Registri Immobiliari, quale necessario e costante riferimento degli operatori interessati, al fine di assicurare la corretta circolazione degli immobili, nonché la valida costituzione delle garanzie reali richieste a fronte dei finanziamenti e dei mutui accordati dagli Istituti di Credito;

ritenuto che, successivamente e conseguentemente alla nota prot. n. 727 del 28 Marzo u.s., trasmessa anche a questo Consiglio dal Dr. Emilio Piscopo, nella qualità di Conservatore Reggente di questa Conservatoria, e recante

"disposizioni di carattere organizzativo atte ad alleviare il disservizio"

nonostante l'ottimismo del Responsabile dell'Ufficio, confortato dalla Direzione Compartimentale del Territorio per la Sicilia, a fronte delle previsioni contrarie di tutti gli operatori e delle Autorità (Prefetto e Procura Generale della Repubblica) che hanno preso cognizione dei fatti, il cronico ritardo nell'espletamento delle visure è enormemente aumentato essendo parallelamente aumentata la difficoltà degli operatori nella fase esecutiva delle ricerche collegata sia all'estremo frazionamento delle operazioni da compiere, sia alla ripetitività delle stesse.

Ritenuto, altresì, che analogo ritardo permane nella riconsegna ai richiedenti dei dupli delle note di trascrizione e di quelle di iscrizione, indispensabili queste ultime per ottenere l'erogazione delle somme già concesse a mutuo;

ritardo, quest'ultimo, ormai ingiustificato in considerazione della automazione nella ricezione dei dati;

verificato, che, a seguito di quanto sopra, sia le contrattazioni immobiliari che il perfezionamento dei mutui e finanziamenti, in un momento di particolare crisi economica, vengono quindi praticamente paralizzati dal perdurare di tale situazione, che impedisce di acquisire accettabili certezze nell'indagine immobiliare e che potrebbe costringere gli operatori economici a ricorrere a discutibili ed illecite forme alternative di finanziamento; constatato che a tutt'oggi non hanno ricevuto adeguate risposte per la soluzione del problema né gli sforzi compiuti dalla Categoria Notarile né le analoghe sollecitazioni rivolte in via formale agli Organi competenti da Sua Eccellenza il Prefetto di Palermo

esposto quanto sopra

questo Consiglio Notarile, intende manifestare la propria convinta disapprovazione per le modalità ed i tempi in cui viene svolto il servizio di visure e certificazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo.

Inoltre, nella fondata preoccupazione che la garanzia di risultati di cui istituzionalmente il Notaio è tenuto a rispondere, diventi soltanto apparente e costituisca per la Categoria un insopportabile rischio, questo Consiglio intende assumere ogni iniziativa perché si possano rimuovere quegli ostacoli di ordine burocratico che in atto rendono quasi impossibile la operatività della funzione, con notevoli ripercussioni negative sulla economia locale già tanto depressa nel presente momento.

Fra tali iniziative, da prevedersi ad ampio raggio ed in tempi brevi, non potrà ritenersi esclusa l'astensione dei Notai dal redigere le relazioni ipotecarie sullo stato giuridico degli immobili da offrire in garanzia.

Il Notariato Palermitano resta, comunque, come sempre, disponibile ad offrire ogni forma di contributo alla soluzione dei problemi.

IL PRESIDENTE
 dr. Maurizio Ficani

~~~~~⊗~~~~~

~~~~~⊗~~~~~

Corrispondenza

Spett.le Redazione di **FederNotizie**

Torino, 3 aprile 1996

Caro Direttore,

a proposito della mia intervista comparsa sull'ultimo numero di **FederNotizie** (2 del 1996) nella rubrica LA DEONTOLOGIA IN OPERA, Ti prego di pubblicare la rettifica di un errore dovuto non all'intervistatore né al proto, bensì a me: il numero dei notai che prestano la loro attività professionale a Torino in materia di "privatizzazioni" sono circa due terzi del totale degli iscritti a ruolo e non un terzo, frazione che rappresenta invece coloro i quali, pur invitati, hanno preferito, per vari motivi, declinare la loro disponibilità.

Grazie e cordialità.

Gianfranco Re

~~~~~ ⊗ ~~~~~

~~~~~ ⊗ ~~~~~

Spett.le Redazione di **FederNotizie**

Torino, 24 maggio 1996

In relazione all'intervista a Gianfranco Re, Presidente del Consiglio Notarile di Torino su **FederNotizie** di marzo 1996, corre la necessità di fare alcuni distinguo, per evidenziare quali sono le realtà di fatto e quali sono i "teoremi" giustificativi di determinate iniziative.

Innanzitutto occorre considerare la situazione di disagio del Collegio, evidenziata anche dall'esistenza di un centinaio di posti vacanti su 164 iscritti.

Ove tali posti vacanti fossero regolarmente occupati, la media degli onorari di repertorio scenderebbe dagli attuali 194 milioni a circa 110 milioni.

In questa situazione, di obiettivo disagio, si è inserita l'operazione "atti di massa", alienazione di immobili da parte del Comune di Torino e dallo ex I.A.C.P., promossa dal Consiglio a fronte del "patto perverso" tra alcuni amministratori di Enti, Funzionari e taluni Notai, per usare il termine virgolettato della citata intervista.

In realtà, dalle informazioni assunte da alcuni Colleghi, già investiti di incarichi professionali da parte di tali Enti, la "massa" delle stipule afferenti a ciascun notaio era dell'ordine di alcune decine di unità l'anno (da 20-30 a 40-50 atti), su una rosa di Notai variabile da dieci a venti.

Il fatto che vi fosse un "patto perverso" tra alcuni amministratori di Enti e alcuni Notai è un teorema che andrebbe dimostrato con precisi riferimenti di fatto e giurisdizionali, per evitare che sia danneggiata l'onorabilità di persone e professionisti che nulla hanno a spartire con la vicenda, anche con riferimento a quanto segue. Infatti un esposto denuncia presentato dal Consiglio Notarile di Torino, sulla designazione del Notaio, da parte di circa quaranta acquirenti di immobili del Comune di Torino, nonostante la puntuale ed accurata inchiesta della Procura della Repubblica di Torino, l'interrogatorio degli acquirenti, dei rispettivi coniugi dei funzionari comunali, sembra non abbia evidenziato altro, ad che una designazione di un Notaio da parte del primo acquirente, gli altri si siano accordati.

A fronte dell'affermazione del "diritto esclusivo" da parte del Consiglio Notarile alla designazione dei Notai per le "contrattazioni di massa", gli Enti dopo aver contestato sul piano giuridico l'esistenza di tale diritto, hanno poi aderito a tale prassi, partendo dalla considerazione che non era possibile un diverso rapporto con il Consiglio Notarile, se non conflittuale, e della necessità di tutelare i propri funzionari di fronte al possibile e probabile reiterarsi di inchieste giudiziarie.

L'interrogativo sul piano giuridico, circa la legittimità della prassi adottata a Torino, anche se non risolta nel merito, trova un punto fermo nella sospensiva concessa dal Consiglio di Stato IV Sezione con ordinanza del 30 giugno 1995 "limitatamente agli atti ed operazioni dei Consigli Notarili diretti all'assunzione ed alla distribuzione degli incarichi relativi alle operazioni di dismissione del patrimonio abitativo da Enti."

Allo stato attuale dei fatti, risulta acclarato che il Consiglio di Stato ha verificato, concedendo la sospensiva, che sussistono nelle delibere Consiliari del Distretto di Torino (estendendo la portata della sospensione alle delibere di tutti i Consigli Notarili) pericoli di quel danno grave ed irreparabile assunto dall'art. 21 Legge T.A.R. quale presupposto legittimante il provvedimento cautelare in questione.

Non a caso, nonostante la situazione di crisi del Collegio, solo un terzo dei Notai ha accettato tale forma anomala di conferimento dell'incarico: non mi sentirei di escludere, allo stato attuale, specialmente nel caso che l'ordinanza sia confermata nel merito, eventuali azioni di risarcimento danni da parte di quei Notai che sono stati spogliati di un incarico professionale già precedentemente conferito.

Codice deontologico

E' per definizione una raccolta di norme ed è auspicabile che sia applicato sulla sua interezza. E' cronaca recente e meno recente di scoop giornalistici su presunte irregolarità al Catasto di Torino e relative indagini giudiziarie con più di una decina di colleghi indagati, poi assolti, perché il fatto costituiva semplicemente "lavoro in nero" a dipendenti pubblici, continui e pesanti riferimenti al "Notaio" quale gestore di società commerciali aventi per oggetto la produzione a scopo di lucro di spettacoli di massa (giococalcio), solo per citare alcuni casi Torinesi in cui i mass media hanno potuto intaccare la credibilità del Notariato, casi tutti che si potevano evitare con un'attenta, preventiva e precisa applicazione delle norme contenute nel Codice Deontologico.

Ove si percorra coerentemente la strada appena tracciata, deresponsabilizzazione del notaio attraverso l'equa ripartizione degli atti, imposizione di un modello comportamentale, tratto da esperienze soggettive, imposizione di un numero predeterminato di stipule, imposizione di un modello anche nella forma degli atti e del loro contenuto, verrebbe in gran parte a cadere la necessità di un codice deontologico: le responsabilità personali, professionali esistono proprio in quanto sussista una libertà di scelta; venendo a cadere tale libertà, si realizza una sorta di Città del Sole.

Conclusioni

Non credo che l'iniziativa abbia contribuito a superare i problemi del notariato torinese, l'equa ripartizione degli atti, al massimo un paio di centinaia all'anno, non ha di certo spostato i termini del disagio.

Credo che tale disagio possa essere superato solo con un coraggioso e consapevole recupero professionale delle funzioni del notaio, non limitandolo alle pure funzioni formali; la richiesta di certezze, non solo formali, ma sostanziali da parte dei fruitori del servizio notarile, nel campo delle vendite immobiliari, delle cessioni di quote sociali, di atti societari in genere deve necessariamente precedere, sia gli orientamenti giurisprudenziali, sia - ove possibile - le modifiche normative.

La legge 47/85 e le successive modificazioni è stata vissuta dal notariato come un impaccio da superare per le note problematiche di nullità degli atti: credo che si sia perduta un'occasione di recepire coerentemente la volontà del legislatore di voler porre rimedio all'abusivismo edilizio, alla distruzione del territorio, proprio attraverso l'opera di controllo al momento della stipula di un atto notarile.

Personalmente credo che, almeno nelle nostre regioni, la sensibilità nei confronti del controllo della regolarità edilizia dell'immobile da acquistare sia enormemente aumentata e ad essa, purtroppo, fa riscontro in troppi colleghi la deliberata volontà di trascurare tale esigenza della clientela a fronte della "rogabilità" dell'atto, al fine di addivenire comunque ed in fretta alla stipula.

A tal proposito in riferimento alle "sciatterie" formali nella stipula di atti che tanto preoccupano il Presidente del consiglio Notaio Re, vi sono casi in cui la forma ineccepibile e lo stile paludato nascondono in realtà delle sostanziali deficienze ed omissioni: quante volte il Notaio si preoccupa di avvertire l'acquirente che, a fronte di una variazione catastale per scorporo, è necessaria un'autorizzazione amministrativa, o che una variazione da A/3 ad A/10 può nascondere un cambio di destinazione d'uso con opere ed accorpamenti, in vigenza della legge 47/85, senza traccia della relativa concessione?!

Il notariato d'oltralpe, altrove definito di "grana grossa" per funzioni di intermediazione immobiliare, che di norma non vengono espletate, offre ai fruitori del servizio una prestazione professionale che non ha paragoni in termini di certezza ed affidabilità sia in campo immobiliare che societario: è un paragone che si può anche misurare a peso nell'elaborato finale!!

Diverso evidentemente è anche l'onorario per una prestazione professionale che spazia a 360 gradi dai rapporti con l'amministratore dello stabile, ai rapporti con i tecnici dell'urbanistica, dalla ricostruzione storica dell'immobile fin dalla sua costruzione, al controllo della regolare trascrizione della vendita e conseguente sblocco del prezzo.

In attesa di normative di coordinamento comunitario, sulla base della normativa vigente credo che si possa far molto per rendere più pregnante e soddisfacente la funzione notarile e superare così i problemi derivanti da una crisi economica perdurante ed ormai strutturale.

Cordiali saluti

Pierangelo Martucci Notaio in Torino

Attività sindacali

SINTESI DEL VERBALE DELLA RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI DELEGATI DEL 25 MAGGIO 1996

Il giorno 25 maggio 1996 alle ore 9,45, presso la sede della Federazione in Roma, Via Flaminia n.162, si è riunita l'assemblea dei delegati della Federazione Italiana delle Associazioni Sindacali Notarili - FEDERNOTAI.

Presiede: LUCIANO AMATO

Segretario: EGIDIO LORENZI.

Il presidente Amato, iniziando la propria relazione informativa, si sofferma dapprima sulle recenti elezioni politiche che hanno portato alla nascita del Governo Prodi. Ricordando che nella scorsa riunione ci si era soffermati sui programmi elettorali degli schieramenti in lizza e ci si era particolarmente preoccupati per il contenuto del programma dell'Ulivo relativamente al settore delle libere professioni e di quella notarile in particolare, Amato segnala una lettera che sarebbe riferibile allo stesso Prodi, che rivede in maniera sostanziale quelle affermazioni riportandosi su posizioni più accettabili relativamente al futuro delle libere professioni. Di tale documento viene data lettura ai delegati.

Sempre in questo ambito, il presidente segnala di aver indicato al Consiglio Nazionale l'opportunità di una sollecita presa di contatto con il nuovo Governo ed in particolare con il nuovo Ministro di Grazia e Giustizia, richiedendo espressamente che all'eventuale incontro sia chiamato ad intervenire anche il presidente di Federnotai.

Proseguendo nella relazione, Amato riferisce dell'andamento dell'incontro fra il Consiglio Nazionale ed i presidenti dei Consigli Notarili, al quale è stato lui stesso invitato. In tale occasione si è parlato di revisione della tariffa, di revisione della tabella, di dismissioni del patrimonio degli enti pubblici; di informazione e, in particolare, dei problemi connessi all'avvio del Registro delle Imprese.

Nel corso della relazione del presidente intervengono nella discussione diversi delegati per richiedere precisazioni, per svolgere qualche breve considerazione o per dare qualche notizia integrativa di quanto si va esponendo.

La discussione si sposta sui temi riguardanti la Cassa Nazionale ed in particolare:

- sui problemi legati al contributo del 10% all'INPS, sui quali si discute ampiamente;
- sulla necessità che la commissione "Cassa" istituita da Federnotai cominci a lavorare al più presto (a tal proposito Vigneri chiede conto della mancata realizzazione della prima riunione ed Amato ri-

sponde segnalando le motivazioni che la hanno ritardata);

- sulla posizione da assumere a proposito dei vari argomenti che verranno posti all'ordine del giorno dell'assemblea dei rappresentanti della Cassa prevista a Roma per il prossimo giovedì 30 maggio.

Su questo ultimo argomento intervengono diversi delegati.

In chiusura della discussione e dopo che il presidente ha effettuato un breve intervento di sintesi, viene incaricato un gruppo ristretto di colleghi (Vigneri, di Tronso, Graziano, Bidello) di predisporre in argomento una ipotesi di delibera da sottoporre più tardi all'assemblea.

Viene data la parola a Lorenzi che informa i delegati sulle più recenti novità in materia di "automazione degli studi notarili". In particolare Lorenzi illustra l'andamento della tavola rotonda sull'argomento tenuta da FederNotizie nell'aprile scorso e le interessanti novità che ne sono scaturite.

Intervengono diversi delegati per rivolgere richieste di chiarimento o per svolgere brevi considerazioni sull'argomento.

Al termine Lorenzi risponde alle richieste dei delegati ed in particolare illustra la necessità di procedere ad una ristrutturazione della "commissione informatica" di Federnotai che, ferme restando le commissioni tecniche oggi esistenti a norma delle convenzioni firmate con le società di software, dovrebbe essere articolata in maniera molto più ridotta nel numero e quindi più agile e facilmente convocabile.

Per quanto riguarda il lavoro intrapreso dalla Commissione Informatica del Consiglio Nazionale, di cui tutti avranno modo di apprendere i dettagli dalla lettura dell'inserito relativo alla Tavola Rotonda di **FederNotizie**, Lorenzi segnala l'impressione, condivisa dall'intera Giunta di Federnotai, che tale lavoro vada pienamente appoggiato, in quanto degno di apprezzamento e di plauso. In particolare ci si aspetta dal Congresso di Stresa qualche ulteriore passo avanti, nel senso di far conoscere a tutti i colleghi ulteriori particolari e di poter entrare con decisione nella fase esecutiva ed operativa.

Data la necessità di di Tronso di allontanarsi dalla riunione per impreviste necessità familiari, viene parzialmente anticipato il secondo punto all'ordine del giorno e viene data la parola allo stesso di

Traso che illustra il programma di lavoro per il documento congressuale sulla "funzione notarile" che oramai sta assumendo una sua precisa fisionomia.

Seguono sul punto alcuni interventi.

A questo punto la riunione viene sospesa per il pranzo dalle ore 13,30 alle ore 15.

Alla ripresa, il presidente Amato relaziona sulle ultime novità relative all'organizzazione del secondo Congresso nazionale della Federazione ed in particolare sull'indagine affidata alla Dott.ssa Maria Pia Camusi e sui contatti in corso per il reperimento degli sponsor e la messa a punto degli aspetti pratico-organizzativi. In particolare comunica che la data prevista sarà il 22 e/o 23 novembre prossimo (in quanto si sta valutando l'opportunità di "allungare" il Congresso ad un giorno e mezzo).

A questo punto il presidente dà notizia dell'intervenuta costituzione di due nuove associazioni che hanno già richiesto formalmente l'adesione alla Federazione. Sull'accettazione di tale richiesta (che appare peraltro scontata) dovrà formalmente pronunciarsi la Giunta Esecutiva a norma di statu-

to, ma, frattanto, invita i rappresentanti dei due nuovi sodalizi a "presentarsi" ai colleghi delegati.

Marra, presidente della "Internot - Associazione fra Notai" con sede a Pescara, illustra i motivi che hanno condotto alla costituzione di questa associazione che desidera essere attiva soprattutto in campo scientifico e che non intende in alcun modo porsi in contrapposizione con l'altra associazione sindacale già esistente in Abruzzo.

Lopez, presidente della "Associazione Sindacale dei Notai Calabresi" segnala le motivazioni che l'hanno spinta a far-rinascere una associazione sindacale in Calabria in quanto riteneva inammissibile che mancasse a livello sindacale nazionale la voce di questa Regione.

L'assemblea accoglie i due interventi con un caloroso applauso di benvenuto e di buon lavoro.

A questo punto viene presentato il testo della delibera in materia di Cassa Nazionale predisposto dalla commissione ristretta. Tale testo viene discusso con l'intervento di quasi tutti i delegati presenti, parzialmente emendato, ed infine approvato all'unanimità nella seguente versione:

"In riferimento agli argomenti all'ordine del giorno dell'assemblea dei rappresentanti della Cassa Nazionale del Notariato indetta per il 30 maggio 1996, l'assemblea dei delegati di FEDERNOTAI, tenutasi a Roma il 25 maggio 1996,

AFFERMA

la necessità che il Consiglio di Amministrazione della Cassa svolga la sua attività di indirizzo politico della gestione, tenendo sempre presente il fine di realizzare la massima redditività del patrimonio mobiliare e immobiliare, ed avvalendosi soprattutto di collaudate strutture manageriali, anche esterne, assicurando in tal modo omogeneità e continuità di gestione;

RIBADISCE

la necessità di rispettare il principio di piena rotazione nella nomina dei consiglieri per ottenere democrazia, verifica e buona amministrazione, e l'inopportunità della norma transitoria proposta, pur auspicando un dibattito nella categoria relativo al sistema di elezione degli organi rappresentativi;

PRENDE ATTO

della necessità espressa dal Consiglio di Amministrazione della Cassa di un aumento della contribuzione che, peraltro, sia gestito in coerenza a quanto sopra affermato;

DA' ATTO

all'attuale Consiglio della difficile e complessa attività finora svolta a difesa della Cassa e a tutela della categoria e ne apprezza i risultati conseguiti;

CHIEDE

che FEDERNOTAI venga costantemente e puntualmente informata sulle problematiche di struttura e gestione della Cassa Nazionale affinché, quale organismo di base della categoria, possa offrire il proprio contributo alla soluzione delle stesse ed all'informazione della base anche per il tramite del periodico **FederNotizie**;

INVITA

la Giunta Esecutiva a trasmettere la presente delibera ai componenti l'assemblea ed ai membri del Consiglio di Amministrazione della Cassa."

Viene data la parola a Lorenzi, il quale illustra ai delegati l'andamento dei lavori per il rinnovo del contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti degli studi professionali.

Lorenzi relaziona sui due incontri finora tenuti, sulle sensazioni ricavate, sul programma di lavoro futuro e sulle linee di probabile conclusione, anche rispondendo ad alcune precise richieste dei delegati presenti.

Viene concordemente ritenuto opportuno rimandare il terzo punto previsto dall'ordine del giorno (Presenza di Federnotai al Congresso Nazionale di Stresa) alla prossima riunione che sarà in gran parte dedicata proprio a questo argomento.

Viene quindi dedicata l'ultima parte della riunione all'argomento "Registro delle Imprese".

A questo proposito:

- Amato riferisce su quanto scaturito dalla riunione dei presidenti dei consigli notarili con il Consiglio Nazionale ed in particolare sulla diversa valutazione delle ragioni delle difficoltà di funzionamento

data dalle diverse associazioni sindacali e fatta propria dalla Giunta, rispetto alla delibera del Consiglio Nazionale del 17 maggio scorso;

- Gallizia riferisce sulle iniziative assunte a Milano e sfociate in una conferenza stampa di cui si sono avuti echi sul Sole 24 Ore e su altri quotidiani;

- Grilli segnala la esperienza genovese dove si è rilevata una certa difficoltà di colloquio con la Camera di Commercio che ha invece privilegiato il contatto con ragionieri e commercialisti;

- Lopez segnala invece la esperienza di Catanzaro che è stata di tutt'altro segno in quanto i contatti sono stati cordiali e molto proficui.

La riunione si chiude alle ore 17,45.

La prossima riunione si terrà a Cascina Bergamina, Comune di Verderio Inferiore (Lecco), sabato 20 luglio 1996, con inizio alle ore 9,30 e termine previsto alle ore 18.

a cura di Egidio Lorenzi



Appunti

E' NATA ... INTERNOT

"Caro collega

molti di noi sentono l'esigenza di incontrarsi e conoscersi per promuovere confronti ed aggiornamenti, soprattutto per cercare di colmare vuoti di trasmissione ed informazione giuridica.

Alla luce di tale esigenza ti invitiamo ..."

Con questo invito è nata il 29 marzo 1996 INTERNOT Associazione tra Notai (con sede in Pescara, Piazza Sant'Andrea n. 13) che si prefigge di distribuire informazioni necessarie alla vita professionale con l'immediatezza che l'evoluzione normativa impone e di discutere, confrontandosi, problemi di interesse notarile.

Alla guida dell'Associazione: Egidio Marra, presidente, volto nuovo (!!!) dell'associazionismo notarile, Biagio Ciampini, vice presidente, Donatella Quartuccio, segretario.

Qualità richiesta agli associati: grande entusiasmo.

CON LE SCUSE DELLA REDAZIONE ...

a richiesta saremo lieti di inviare una copia corretta del pezzo di Alessandro Marzocchi, funestato da un terremoto grafico alla pagina XXXIV dell'inserito sull'automazione dell'ufficio notarile allegato al numero di maggio 1996.

FederNotizie

Edito a cura dell'Associazione Sindacale Notai della Lombardia - iscritto il 13.5.1988 al n. 345
del Registro della Stampa del Tribunale di Milano
Pubblicazione non in vendita inviata a tutti gli iscritti delle associazioni sindacali notarili
Direzione e Redazione: via Moscova n. 10 - 20121 Milano

Direttore responsabile:

Domenico de Stefano, Milano, via Moscova n. 10, tel. 02/6570868 - fax 02/654376

Vice direttori:

Francesco Cavallone, Milano, piazza della Repubblica n. 28, tel. 02/29001032 - fax 02/6595996

Benedetto Antonio Elia, Milano, corso Vittorio Emanuele n. 37, tel. 02/76001290 - fax 02/781079

Comitato di redazione:

Arturo Brienza, Milano, viale Andrea Doria n. 20, tel. 02/6690367 - fax 02/6693664

Massimo Caspani, Como, via Bianchi Giovini n. 41, tel. 031/301428 - fax 031/301029

Luciano Guarnieri, Milano, piazza Giovine Italia n. 5, tel. 02/4987750 - fax 02/4390795

Giorgio Pozzi, Milano, via Fara n. 30, tel. 02/66985779 - fax 02/66985927

Franco Treccani, Brescia, corso Martiri della Libertà n. 25, tel. 030/3753373 - fax 030/3755072

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

I segni grafici di corredo sono tratti da:
L'eleganza di "Sto" - da Linus anno IV - settembre 1968

Questo numero è stato consegnato per la stampa il 10 giugno 1996
per una tiratura di 3300 copie
Stampato da Tipolitografia Levati vicolo Serbelloni n. 3 - 20064 Gorgonzola