

---

---

# FederNotizie

ORGANO DELLA FEDERAZIONE NAZIONALE DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI NOTARILI

spedizione in abbonamento postale 50% - Milano

**anno IX n. 5 - settembre 1996**

---

---

## **sommario**

<b>Corsivo redazionale</b>		pag. 186
<b>Dalla redazione</b>	La deontologia in opera: intervista a Onofrio Bottaro, presidente del consiglio notarile di Trani	pag. 187
Arturo Brienza	Poteri ispettivi dei consigli distrettuali al vaglio della prima giurisprudenza - Sentenza del Tribunale di Sondrio	pag. 192
Maria Pia Camusi	La ricerca sulla domanda dei servizi notarili (in preparazione del 2° congresso di Federnotai)	pag. 195
Domenico de Stefano	Ancora . . . ancora . . . sui divieti di alienazione nell'edilizia convenzionata	pag. 196
Benedetto Elia	Onere testamentario: un caso di inadempimento - Sentenza della Corte di Appello di Brescia	pag. 202
Giuseppe Gallizia	Accertamento automatico di maggior corrispettivo?	pag. 205
Vittorio Muggia	Gli effetti del decreto di occupazione temporanea d'urgenza in corso di procedura espropriativa	pag. 207
Francesco Notaro	Nota cartacea, addio	pag. 211
Nicola Maienza	Condono edilizio in zone soggette a vincolo	pag. 213
Pierluigi Mantini	Il notaio va alla guerra	pag. 216
<b>Fior del mal</b>		
<b>Esperienze</b>	La fusione con incorporazione della possedente (c.d. fusione inversa) - Sentenza della Corte di Appello di Venezia	pag. 218
<b>Notaio contro</b>	Quando non è dovuta l'imposta di concessione governativa: un contributo di Franco Longo Debellis	pag. 222
<b>Attività sindacali</b>	Sintesi del verbale Federnotai del 20 luglio 1996	pag. 226
<b>Corrispondenza</b>	Lettera di Angelo Gallizia	pag. 229
<b>Appuntamenti</b>		pag. 230

## Corsivo redazionale

*In questa estate per tanti versi difficile, è impressione diffusa che il notariato senta sul collo il fiato caldo di una crisi imminente.*

*Un primo sintomo lo si era colto nelle interviste fatte ai presidenti dei consigli distrettuali: quasi mai è mancato un accenno preoccupato alla diminuzione quantitativa del lavoro.*

*Ma non è di questo che vogliamo occuparci.*

*Piuttosto, cercando di cogliere gli aspetti di disagio e inquietudine all'interno della categoria, verrebbe istintivo ripercorrere i momenti che, negli ultimi mesi, hanno visto l'impegno frustrato, gli entusiasmi smorzati da un logorante susseguirsi di esperienze deludenti.*

*Come non ricordare la progressiva perdita di smalto subita dal dibattito intorno al codice deontologico che, nel volgere di qualche mese, da grande novità e primo vero grande passo verso la riforma del notariato è degradato a "grande illusione"?*

*Che dire dell'aspro, sgradevole - e inutile - contrasto tra CNN e Federnotai nato attorno alla questione della legittimazione di altri, diversi dal CNN, ad interloquire con le istituzioni pubbliche su argomenti di politica notarile?*

*Come commentare l'indifferenza con cui buona parte della categoria sembra disposta ad adeguarsi alle gravi inefficienze cui va incontro il neonato registro delle imprese?*

*Ma neppure di questo vogliamo occuparci considerando che, per quanto possano essere poco gratificanti, gli impegni presi nella prospettiva di elevazione della professione siano comunque battaglie che è onorevole combattere.*

*Nel frattempo proseguono le nostre quotidiane passeggiate sull'orlo del precipizio cui ci costringe una legislazione ormai non più aggettivabile che lascia insoluti problemi come quello del prezzo e del valore, degli spazi di parcheggio, della commerciabilità dei fabbricati oggetto di interventi abusivi "condonati" (ma non troppo), della alienabilità degli alloggi di edilizia convenzionata (per citare solo i primi che vengono alla mente).*

*Però, neppure queste sono novità. La complessità del sistema normativo, le difficoltà interpretative ed operative son cose alle quali dovremmo essere abituati. In mezzo ad esse, da sempre, si svolge la nostra attività: per quanto a noi sembri che ci rendano dura la vita, in realtà, costituiscono, in parte, la nostra stessa ragion d'essere.*

*Ciò che ci fa parlare di un senso di crisi imminente, è un sintomo diverso: è tutto questo discorrere di funzione che sentiamo intorno a noi.*

*Alla funzione hanno rinviato spesso i presidenti che abbiamo intervistato: a proposito di tanti argomenti... persino quando si è parlato di disciplina tariffaria.*

*Importanti riferimenti alla funzione sono emersi quando ci si è occupati della automazione dello studio notarile.*

*Prepotentemente, il tema della funzione è stato evocato negli interventi al congresso di Federnotai dedicato alla forma degli atti notarili.*

*E, ancora, di funzione si sente parlare tanto spesso quando si affrontano questioni sempre aperte, come quella dei recapiti o degli autoveicoli, o, meno frequentemente, quando si toccano questioni quasi tabù come quella del numero chiuso, o questioni di notevole suggestione e impegno, come quella della partecipazione del notariato alla conservazione dei pubblici registri o quella della legittimazione dei notai a prestare assistenza ai contribuenti avanti le commissioni tributarie.*

*Alla funzione è dedicato il prossimo congresso di Federnotai.*

*Diverse ragioni possono spiegare questo fenomeno.*

*La funzione notarile, matrice di ogni altra questione che riguarda il notariato, è il punto cui fa capo ogni discorso dei notai sui notai. A lei si torna tutte le volte che la discussione si aggroviglia. La difficoltà di superare un problema, spesso dovuta alla obiettiva incapacità di prendere posizione in ordine agli interessi concreti che il problema coinvolge, porta a rinviare la soluzione in attesa di affrontare il problema sovraordinato. E in cima a tutto che cosa sta? La Funzione!*

*Altra ragione di questo gran discorrere risiede certamente nel fatto che la distanza percorsa dal notariato, sul piano culturale, professionale e dell'utilità sociale dall'inizio del secolo ad oggi, è tale che non può più essere rinviata una cosciente rivisitazione del nucleo essenziale di ciò che significa essere notaio.*

*Spiegazioni convincenti e in parte condivisibili. Né vogliamo nascondere la nostra soddisfazione di vedere il problema della funzione posto al centro del dibattito che riguarda il notariato.*

*Alle spiegazioni che cercavamo di dare all'attuale risveglio di interesse vorremmo però aggiungere una diversa: meno maliziosa della prima, priva dell'autocompiacimento della seconda, forse più determinante delle altre. Il notariato cerca la propria radice perché si sente - o teme di essere messo - in discussione. "Se ci attaccano bisogna*

far vedere chi siamo, come siamo, a che cosa serviamo".

Molti, in tempi recenti, i segnali di allarme. Non sono dimenticate le proposte di legge che volevano enormemente aumentato il numero dei notai o che volevano estendere attribuzioni notarili ad altre categorie. Né mancano di ritornare periodicamente alla ribalta proposte di "statalizzazione" o progetti che comporterebbero sottrazione di competenze.

Parole allarmanti sono state lette in un programma elettorale. . .

Il timore di accerchiamento è così forte che sono viste con apprensione persino proposte di indubbia modernizzazione, quali la soppressione della imposta di registro o la massiccia informatizzazione della amministrazione pubblica.

Tutto ciò preoccupa anche noi. E non poco. Non vorremmo però che, in questa prospettiva, l'interesse per una rivisitazione della funzione risultasse una sorta di equivoco letale.

Sbaglierebbero i notai se pensassero e si aspettassero che il rimedio dei loro mali possa essere costituito da una riforma normativa che, una volta per tutte, li mettesse al riparo da quella accusa di essere categoria privilegiata e parassitaria che atterrisce solo chi non sa dare al proprio ruolo quel contenuto di utilità che l'utenza si aspetta dal notariato.

E' vero che la ragione di esistere del notariato sta nella sua funzione, ma sarebbe sbagliato credere che la funzione notarile stia nelle parole di una legge. La funzione dei notai sta ogni giorno sulle loro scrivanie e nei loro atti, nei loro comportamenti e nei loro rapporti con i cittadini e con le istituzioni.

Se i notai si sentono messi in discussione, sarà bene che, anziché pretendere che l'ordinamento li collochi al di sopra di ogni critica, facciano ogni sforzo per rendere effettiva e tangibile l'utilità che il loro servizio deve saper offrire allo Stato e ai cittadini.

## LA DEONTOLOGIA IN OPERA

Intervista a Onofrio Bottaro, presidente del consiglio notarile di Trani

a cura di Domenico de Stefano e Luciano Amato

**FN** Caro presidente, anche prescindendo dalla nostra personale conoscenza che risale a tempi lontani, quando la preselezione informatica per il concorso notarile era ancora un "modello", sono certo che con te non c'è bisogno di rompere il ghiaccio. Nel notariato tu sei noto come persona di temperamento tutt'altro che glaciale.

Comunque è di prammatica iniziare l'intervista con qualche domanda di carattere statistico. Quanti notai sono iscritti nel ruolo del tuo distretto?

**R.** Attualmente, quarantadue.

**FN** Da quanti anni sei iscritto nel ruolo di questo distretto?

**R.** Dal momento della mia prima iscrizione a ruolo, cioè dal 2 novembre 1968.

**FN** Da quanto tempo fai parte del consiglio notarile del tuo distretto?

**R.** Ne ho fatto parte ininterrottamente dal febbraio 1975 al febbraio 1984 (ricoprendo tra l'altro la carica di segretario dal febbraio 1978 al febbraio 1980) e successivamente dal febbraio 1986 a tutt'oggi.

**FN** Da quanto tempo ne sei presidente?

**R.** Dal 22 febbraio 1986.

**FN** Quale è stata la soddisfazione più grande che ti ha dato la tua presidenza?

**R.** Essere riuscito a realizzare un clima di amicizia e colleganza tra i notai del distretto, coinvolgendo anche le famiglie.

**FN** Quale la maggiore amarezza?

**R.** Senza dubbio la situazione di tensione venutasi a creare tra il Consiglio ed alcuni colleghi a seguito della regolamentazione del recapitismo, introdotta dal codice deontologico, acuita dal calo di lavoro conseguente alla più generale crisi economica nazionale.

**FN** Passiamo ora alle domande più strettamente attinenti al tema della nostra intervista.

Si avverte, con un certo disagio, la sensazione che parlare tanto spesso e con tanta enfasi dei "principi di deontologia", serva da un lato a tranquillizzare le coscienze e dall'altro ad allontanare il sospetto che la "deontologia vera", quella fatta di comportamenti, coerenza e serietà sia divenuta merce sempre più rara. Condividi questa impressione?

**R.** Non credo che la sensazione sia esatta; ritengo anzi che esista in una larga parte del notariato una deontologia fatta di comportamenti, di coeren-

za con la particolare funzione dell'istituzione notarile, di serietà professionale. Tutto ciò mi fa ben sperare nel futuro della nostra professione.

**FN** *Ricordo la tua presa di posizione, dura e intransigente, al convegno di Roma, in tema di recapiti; ho ascoltato con estremo interesse il tuo intervento e ne ho molto apprezzato la coerenza, la passione dialettica e la partecipazione emotiva, frutto di profonda amarezza e delusione. Forse quella circostanza, per tanti motivi, non è stata l'occasione migliore per avanzare proposte, ma a me pare che, nel tuo intervento, siano mancate la necessaria duttilità, la voglia di essere propositivo, il tentativo di integrare e migliorare le decisioni collettive, anche se si muovono in direzione contraria alla tua. Che te ne pare?*

**R.** Condivido, seppure in parte, le tue impressioni: in effetti, in quella occasione, forse sull'onda emotiva causata dalla lettura della interpretazione "evolutiva" data dal Consiglio Nazionale alla parte del codice relativa al recapito, ho sottolineato più i motivi di dissenso che i rimedi che avrei voluto suggerire.

Il fatto è che sono assolutamente convinto che la legge notarile ammetta l'esistenza di un recapito solo come luogo in cui il notaio è reperibile quando non ha l'obbligo di assistenza allo studio (che è, e deve restare, unico). Questa è la ragione per cui ogni tentativo fatto per piegare le norme deontologiche al fine di estendere e legittimare la nozione di recapito al di là del luogo di dimora abituale mi appare illegittimo. Se invece si intende considerare l'opportunità di una modifica legislativa, allora il ragionamento potrebbe essere diverso.

**FN** *Vorresti chiarirmi meglio il tuo punto di vista su questo problema?*

**R.** Parto da una considerazione: nel mio distretto il numero dei recapiti dichiarati è sempre stato bassissimo, per non dire nullo. Da quando è entrato in vigore il codice deontologico, questo numero è rapidamente passato a cinque casi, ed ho la sensazione che tenderà ad aumentare ulteriormente. Di questo passo, arriveremo a dover legittimare ovunque un secondo studio, il che non è consentito dalla legge attuale, perché comporta un richiamo della clientela che configura una ipotesi di illecita concorrenza. Altro sarebbe se il recapito fosse collegato con il luogo in cui il notaio dimora, cioè quello in cui, secondo la legge notarile, deve essere sempre reperibile. In tal caso, però, non si può giustificare una struttura organizzativa come quella che è dato riscontrare nella quasi totalità dei recapiti.

**FN** *Qual è allora la tua proposta per risolvere il problema, al di là di una modifica legislativa?*

**R.** La mia idea è quella di lavorare sulla revisione della tabella, tema tra l'altro di grande attualità in

questo periodo. Si tratta di trasformare i recapiti esistenti in altrettante sedi di nuova istituzione, dando per scontato che se un notaio tiene aperto un recapito lo fa perché gliene deriva un vantaggio economico. D'altra parte, proprio l'entrata in vigore del codice deontologico consente ai consigli distrettuali di conoscere esattamente il numero e l'ubicazione dei recapiti, e fa sì che il notariato possa rendersi promotore di una vera e propria svolta in tal senso. Intendo dire che, anziché proporre l'istituzione di poche nuove sedi se ne potrebbe suggerire al Ministero un notevole aumento, con due vantaggi: il primo di eliminare tutti i recapiti esistenti, creando un congruo numero di nuove sedi per i giovani notai di nuova nomina; il secondo di poter in qualche modo ottenere, in cambio di questa "disponibilità", un formidabile ritorno di immagine.

**FN** *In che senso?*

**R.** Sostengo da tempo che il notariato deve investire in politica istituzionale, sottolineando la propria valenza "sociale" (faccio solo qualche esempio a caso: la nostra diffusione capillare sul territorio; lo sforzo di informatizzazione degli studi, attraverso cui si rende effettiva una moderna pubblicità delle transazioni intermedie dal notaio, oggi immobiliari e societarie, domani anche di diversa natura; la disponibilità a stipulare atti anche senza che il notaio ne tragga guadagno; un sistema pensionistico basato sul principio solidaristico, per cui a guadagni diversi consegue un eguale trattamento). In tal modo, esso riuscirà ad occupare spazi che la pubblica amministrazione non riesce più a coprire, e ciò potrebbe esser fatto senza farlo pesare, anzi semplificandone i compiti e le responsabilità.

**FN** *A parte questa questione dei recapiti che, evidentemente è "nuova", quali erano i problemi più gravi, nel tuo distretto, prima dell'entrata in vigore del codice deontologico?*

**R.** Si riscontravano solo alcune irregolarità nelle autentiche delle vendite di autoveicoli.

**FN** *Una domanda ricorrente in quasi tutte le interviste ai presidenti: prendiamo in esame analiticamente i settori di più evidente incidenza del codice deontologico. Te li elenco in ordine alfabetico: vorresti ordinarli per importanza decrescente?*

*autoveicoli - concorrenza - contenuto e qualità degli atti - controlli relativi alla fatturazione - controlli relativi ai repertori fatturazione - dismissione del patrimonio degli enti e c.d. contrattazione di massa - forma degli atti (atto pubblico/scrittura privata) - pubblicità - recapiti.*

**R.** In una ipotetica graduatoria metterei senz'altro al primo posto il contenuto e la qualità degli atti; subito dopo la concorrenza e il recapito; solo a seguire indicherei la pubblicità, i controlli relativi ai

repertori e quelli relativi alla fatturazione e la disseminazione del patrimonio degli enti pubblici. All'ultimo posto sta la forma degli atti, che è un problema che nel nostro distretto, per quanto dirò dopo, non si pone assolutamente.

**FN** *Mi rendo conto che la domanda che sto per farti può apparire in contraddizione con la precedente. Ma questo andar chiedendo ai presidenti quale sia il settore che ritengono di importanza maggiore tende proprio ad evidenziare come ognuno, concentrando la propria attenzione su un aspetto, rischi di perdere la prospettiva di insieme, il comportamento deontologicamente corretto. Che cosa pensi della "settorializzazione" della deontologia? Secondo alcuni, infatti, vanno evitate applicazioni episodiche e parziali del codice deontologico che rischierebbero di apparire ingiuste e prevaricanti e sarebbero ininfluenti sul piano di un più generale riequilibrio del sistema. Che ne pensi?*

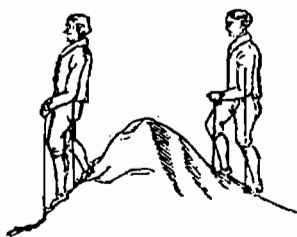
**R.** Il mio punto di vista è sostanzialmente diverso. Ritengo infatti che anche applicazioni episodiche e parziali del codice deontologico servano a riportare in ambiti accettabili i comportamenti scorretti di alcuni colleghi, soprattutto se ciò costituisce un primo passo per una completa normalizzazione dell'intera attività notarile.

**FN** *Alcune specifiche categorie di atti notarili sono da sempre fonte di preoccupazioni per gli organismi istituzionali e per quanti, come te, hanno a cuore la dignità e l'immagine del notariato.*

*A me pare che invece di affrontare il nodo politico del problema, chiedendosi se per caso in quei settori sia la "funzione notarile" ad essere carente, si vuole pilatescamente far finta di risolvere il problema, sussumendo sul piano etico un principio comportamentale frutto di esigenze del momento.*

*Ti sembra cioè che si possa dire che non è eticamente corretto autenticare i trasferimenti di autoveicoli recandosi in agenzie e magari non in forma associata? In quale direzione hai indirizzato l'attività del consiglio da te presieduto?*

**R.** Penso, ed in questo il mio Consiglio è stato concorde con me, che sia eticamente scorretto ricevere atti di vendita di autoveicoli presso agenzie, anche se il lavoro venga svolto da più notai in forma associata. In tal caso, infatti, le agenzie agiscono come procacciatori di clientela.



**FN** *Non ti chiedo nulla a proposito della diatriba circa la pari dignità tra scrittura privata e atto pubblico, perché suppongo che nel tuo distretto il problema neppure si ponga. Sbaglio?*

**R.** Probabilmente ti riferisci al fatto che comunemente si ritiene che la scrittura privata sia "patrimonio" del notariato del nord, ma devo smentirti: in tutta la mia regione, e quindi anche nel mio distretto, si fa largo uso della scrittura privata, in una percentuale che va fino al 40% del totale degli atti notarili. Ciò è dovuto a diverse cause, non ultima quella che frequentemente le parti non vogliono incontrarsi durante la stipula di un atto di cui siano già ad esse noti tutti gli elementi fondamentali; sono inoltre frequenti i casi di atti ripetitivi, come quelli di vendita di unità di uno stesso complesso, e questo strumento consente di evitare una inutile e defaticante lettura di parti dell'atto già conosciute dalle parti.

Ciò che importa, tuttavia, è che il comportamento del notaio sia lo stesso sia che riceva un atto pubblico, sia che autentichi una scrittura privata: posso serenamente affermare che nel mio distretto il problema non si è mai posto, dato che i colleghi ritengono di essere egualmente responsabili e adottano comportamenti esattamente identici nelle due ipotesi.

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

**R.** Si tratta di una parte di fondamentale importanza, in quanto costituiscono indice di comportamenti frettolosi o compiacenti, i quali configurano ipotesi di illecita concorrenza.

**FN** *Il tema dell'illecita concorrenza, centrale nel codice deontologico, merita una particolare attenzione.*

*Si ritiene da alcuni che l'illecita concorrenza non sia un fenomeno omogeneo sul territorio nazionale e soprattutto tra piccoli e grandi distretti. Una legislazione che avesse la pretesa di omogeneizzare la disciplina con una tipizzazione delle fattispecie illecite, sarebbe destinata ad una morte prematura. Cosa ne pensi?*

**R.** Non credo affatto ad un'ipotesi come quella a cui ti riferisci; ritengo al contrario che varrebbe la pena di tentare: i risultati potrebbero essere incoraggianti.

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

**R.** Senza dubbio l'utilizzo di procacciatori di clientela e la riduzione degli onorari.

**FN** *Quale ritieni sia di maggiore gravità?*

**R.** Certamente il primo, perché è un atteggiamento assai difficile da sradicare e, ancor più, da provare.

**FN** *In tema di dimissioni si contrappongono diverse posizioni:*

a) *alcuni ritengono che i consigli debbano avocare a sé il diritto di ripartire gli atti notarili di questo tipo al fine di evitare turbative derivanti dall'ingente mole di lavoro, che solleciterebbe accaparramenti e deviazioni tariffarie;*

b) *altri sostengono che i poteri del Consiglio siano incompatibili con tale funzione che pare fondata su aspirazioni politiche alla ripartizione "coatta" del lavoro. parrebbe inoltre che limitare tale tipo di ripartizione soltanto ad alcuni specifici fenomeni di ampia contrattazione creerebbe discriminazioni. Si ritiene infine che il principio della ripartizione imposta o comunque condotta dal consiglio notarile, se riconosciuto, avrebbe una capacità espansiva inarrestabile. Qual è il tuo parere al riguardo?*

**R.** Penso che la seconda tesi sia assolutamente da preferire, anche perché è quella più in linea con la nostra legge istitutiva. Il Consiglio da me presieduto si è per questo astenuto finora dall'assumere iniziative al riguardo.



**FN** *Nella logica del codice deontologico, sembrerebbe che le manifestazioni di devianza nell'attività notarile nascano esclusivamente dalla scarsa sensibilità e correttezza del notaio. A me pare che non sia giusto sottacere che, almeno come causa, vada evidenziata l'assenza e in qualche caso la latitanza degli organismi preposti a vigilare. Qual è la tua opinione e, nell'esercizio delle tue funzioni, quali orientamenti hai assunto?*

**R.** In effetti i poteri di vigilanza, disciplinati dall'art. 93, n. 1, della legge notarile sono stati finora poco esercitati. Ritengo però che la regolamentazione dei rapporti tra il notaio ed il consiglio notarile, come è stata disciplinata dal codice deontologico, consentirà per il futuro un uso assai più efficace di tali poteri di vigilanza.

**FN** *A molti pare che ci sia stata, nella prassi, una certa confusione tra potere di vigilanza, potere disciplinare e potere istruttorio dei consigli distrettuali.*

*Si sostiene che quello che manca è l'attività di vigilanza intesa come attività preventiva, conoscitiva, di analisi e studio, diretta a garantire pari condizioni ed opportunità per tutti i notai, in un quadro generale di corretta competizione e che si dovrebbe concretizzare nell'acquisizione di dati generali e complessivi dell'intera categoria professionale. Non sembra più accettabile la grande confusione tra potere di vigilanza e potere disciplinare fin qui sopportata, secondo cui l'attività del Consiglio si esplica, solo in chiave repressiva, quando il fatto disciplinarmente rilevante a carico di un notaio sia venuto in superficie per circostanze ed eventi sottratti alla iniziativa dell'organismo istituzionale di vigilanza.*

**R.** La confusione a cui fai riferimento, che anch'io riscontro quotidianamente, è a mio avviso dovuta proprio al mancato esercizio concreto di una qualsiasi attività di vigilanza. Ciò però è imputabile anche ad una certa genericità del dettato legislativo: il potere di indagine devoluto al Consiglio non trova riscontro in norme della nostra legge, così come non è disciplinato l'obbligo di collaborazione del notaio oggetto di accertamenti. Sicuramente è da salutare positivamente la disciplina introdotta dal codice deontologico, che a me pare efficace.

**FN** *Infine, si sostiene che, nell'ambito del potere di vigilanza, è indispensabile evitare di attribuire potere discrezionale a coloro che sono chiamati, nei singoli Consigli, a darne applicazione. Si vuole cioè che i poteri siano ancorati ad elementi di carattere oggettivo che ne impediscano la trasformazione in strumenti di natura inquisitoria. Si propone pertanto che i consigli notarili, utilizzando, integrando ed elaborando i dati richiesti ed ottenuti dai notai (onorari repertoriali annuali, denunce ai fini IRPEF, dichiarazioni IVA) la cui acquisizione viene ora legittimata dal codice deontologico, realizzino un complessivo monitoraggio del notariato italiano tendente ad accertare:*

a) *rapporto tra onorari repertoriali e reddito lordo complessivo;*

b) *rapporto tra reddito lordo complessivo e reddito netto fiscalmente evidenziato.*

*Nel primo e nel secondo caso 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 o mediante riduzione di onorari (poco fatturato rispetto agli onorari di repertorio) o mediante l'utilizzo di procacciatori d'affari (poco reddito rispetto al fatturato). Mi piacerebbe conoscere il tuo parere in proposito.*

**R.** Si tratta di una prospettiva molto interessante, anche se da valutare con attenzione. A mio avviso è indispensabile che i poteri di vigilanza vengano esercitati in modo non discrezionale, bensì in pre-



senza di circostanze tali che, alla luce di dati statistici nazionali (che dovrebbero essere acquisiti dal Consiglio Nazionale), facciano emergere possibili fattispecie di illecita concorrenza. In definitiva, credo poco alla valenza di dati statistici regionali o addirittura distrettuali.

**FN** *Ti aspettavi una domanda che finora non ti è stata rivolta?*

**R.** Forse mi sarebbe piaciuto esprimere il mio pensiero sulla revisione del procedimento disciplinare, tuttora in attesa di esame da parte del Parlamento. Ritengo che finché saranno sottratte al giudizio di esponenti della stessa categoria le sanzioni di maggior peso, quali l'ammenda, la sospensione, la destituzione, difficilmente si potrà incidere in maniera sostanziale sui comportamenti illeciti dei notai.

**FN** *Ritieni che il codice abbia costituito una risposta adeguata ai problemi di deontologia esistenti prima della sua emanazione?*

**R.** Salvo che per la materia dei recapiti, nella quale si è registrato un sostanziale passo indietro rispetto al passato, ritengo che sul codice, pur migliorabile, si possa esprimere un giudizio sostanzialmente positivo.

**FN** *Dopo l'entrata in vigore del codice deontologico sono emersi, nel tuo distretto, casi nei quali si è già fatta applicazione del nuovo codice (anche prescindendo da procedimenti disciplinari)?*

**R.** Qualche cambiamento nell'atteggiamento complessivo vi è stato, anche se non ha dato luogo alla concreta applicazione di norme del codice. Sicuramente è stato indotto un generale convincimento di "libertà di recapito", che ha creato una certa conflittualità tra colleghi, prima inesistente. Temo anzi che, col tempo, il recapito - nella larga accezione datagli dal codice deontologico - possa

essere generalmente adottato, con effetti gravemente distorsivi dell'attuale sistema.

**FN** *Nella applicazione del codice deontologico, il consiglio notarile da te presieduto ha avvertito la necessità di essere in qualche modo appoggiato o guidato - magari per questioni di interpretazione o di applicazione - dal Consiglio Nazionale?*

**R.** Certamente sì, anche se con esiti non del tutto soddisfacenti. Numerosi ed utili sono stati, ad ogni modo, gli scambi di vedute con il consigliere nazionale eletto nella nostra zona, in particolare al fine di concludere per l'applicabilità necessariamente congiunta dei criteri indicati dal codice per la secondarietà economica del recapito.

**FN** *Il consiglio notarile che presiedi ha assunto delibere di carattere generale in relazione all'applicazione del codice deontologico?*

**R.** Finora no. Non escludo però che in futuro possa esservene la necessità.

**FN** *Grazie, Presidente, per la tua disponibilità.*

Roma, maggio 1996



*Onofrio Bottaro*

*nato a Napoli l' 8 dicembre 1939*

*iscritto a ruolo il 2 novembre 1968, Notaio in Trani,*

*Consigliere nazionale dal 28 marzo 1980 al 22 febbraio 1986*

*Presidente del Consiglio Notarile dal 22 febbraio 1986*

*Distretto di Trani*

*posti totali 45*

*posti assegnati 42*

## POTERI ISPETTIVI DEI CONSIGLI DISTRETTUALI AL VAGLIO DELLA PRIMA GIURISPRUDENZA

Il Tribunale civile di Sondrio, riunito in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nella procedura ex art. 149, cpv., L. 16/2/13, n. 89 promossa da XY, Notaio in Z, con atto di appello a questo Tribunale in data 20 aprile 1996 per la declaratoria di illegittimità, e la conseguente revoca, della sanzione disciplinare dell'avvertimento ad esso comminata dal Consiglio Notarile di Sondrio con delibera del 10 aprile 1996.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di appello in data 20 aprile 1996 XY, Notaio in Z, ricorreva a questo Tribunale affinché venisse accertata e dichiarata l'illegittimità della sanzione disciplinare dell'avvertimento comminata al ricorrente dal Consiglio Notarile di Sondrio con delibera in data 10 aprile 1996. Esponeva il ricorrente che in data 20 novembre 1995 il Presidente del Consiglio Notarile di Sondrio gli aveva comunicato che nella seduta del Consiglio del 27 giugno 1995 i Notai con sede in Sondrio avevano segnalato che il ricorrente avrebbe stipulato atti con regolarità presso lo studio del dott. . . . in . . . (avendo già un recapito in . . . , e che avrebbe applicato onorari decisamente inferiori alle tariffe. Il ricorrente, pertanto, veniva invitato a presentare osservazioni scritte ed a depositare copie delle fatture relative agli atti stipulati in . . . ) dall'ottobre 1994 al 30 giugno 1995. Il ricorrente assicurava il Presidente del Consiglio Notarile di aver dato disposizioni per chiudere il proprio recapito in . . . , e per aprirne uno in . . . . Quanto alla contestazione inerente l'illecita concorrenza, rilevava che si trattava di un problema riguardante tutti i Notai del distretto e che pertanto, per poter valutare l'eventuale addebito di illecita concorrenza, sarebbe stato necessario confrontare le fatture di tutti gli studi notarili del distretto. Il ricorrente veniva nuovamente invitato dal Consiglio Notarile a presentare la documentazione richiesta mentre gli altri Notai del distretto venivano semplicemente invitati ad adeguarsi all'osservanza dell'obbligo di una corretta fatturazione. In data 2 febbraio 1996, proseguiva il ricorrente, gli veniva comunicata l'apertura di un nuovo procedimento disciplinare, a cagione dell'omessa presentazione delle fatture richieste. Lamentava, inoltre, il ricorrente la mancata evasione da parte del Consiglio alle sue richieste di rilascio di copie dei verbali delle sedute del Consiglio medesimo, e l'infedele verbalizzazione del contenuto di dette sedute operata dal Notaio ... Svolgeva due motivi di appello.

Con il primo motivo il ricorrente si doleva dell'illegittimità del procedimento adottato dal Consiglio,

per violazione dell'art. 103, R.D. 1326/14, avendo il Notaio . . . (Notaio in . . . , e quindi tra i denunciati) partecipato - anche con funzioni di segretario, e dunque di estensore dei verbali - alle riunioni del Consiglio relative ai procedimenti disciplinari aperti in seguito alla sua denuncia. Lamentava inoltre la non corrispondenza dei verbali al contenuto delle sedute del Consiglio.

Con il secondo motivo il ricorrente sosteneva l'illegittimità nel merito della delibera impugnata, potendo l'accusa di illecita concorrenza essere verificata esclusivamente a mezzo del controllo incrociato tra le fatture di tutti i Notai, in quanto non potrebbe ritenersi sussistente illecita concorrenza laddove il comportamento addebitato al ricorrente fosse generalizzato e comune a tutti i Notai. Pertanto non può ritenersi che l'omessa presentazione delle fatture costituisca una violazione delle norme deontologiche, posto che il dovere di collaborazione con il Consiglio Notarile viene meno quando l'attività inquisitoria dello stesso si configura, oltre che illegittima ed irrilevante, anche quale vera e propria vessazione. Argomentava, quindi, in ordine all'illegittimità dell'impugnato provvedimento in quanto viziato da abuso di potere, non essendo configurabile nel caso di specie un comportamento del ricorrente contrario ai propri doveri deontologici. Lamentava, infine, l'anomalia ed illegittimità di un procedimento disciplinare instaurato nel corso di altro procedimento disciplinare ad esso connesso, e finalizzato al solo evidente scopo di costringere il ricorrente a sottostare alle illegittime pretese del Consiglio Notarile. Concludeva chiedendo "che l'III.mo Tribunale adito, previa acquisizione di copie integrali dei verbali relativi ai procedimenti disciplinari instaurati nei suoi confronti e delle denunce in base alle quali gli stessi sono stati aperti, accerti e dichiarati l'illegittimità dell'intera procedura derivante dalla partecipazione alle riunioni del Consiglio da parte del notaio S nella contemporanea veste di accusatore, istruttore e giudice di esso ricorrente. Dichiarare altresì l'illegittimità, se non addirittura l'illiceità, della richiesta fatta soltanto al ricorrente di esibire le fatture per il periodo anteriore al gennaio 1996 e, di conseguenza l'illegittimità, se non l'illiceità, della sanzione comminata di cui si chiede la disapplicazione, l'annullamento o comunque la revoca".

Il Presidente del tribunale nominava il Giudice rel. e disponeva la trasmissione degli atti al P.M. in sede.

Il P.M. esprimeva "parere favorevole all'accoglimento delle istanze istruttorie ed all'acquisizione di



informazioni mediante l'audizione del ricorrente e del Presidente del Consiglio Notarile sui fatti di cui al ricorso".

Quindi, la causa passava in decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'Appello è infondato e come tale deve essere rigettato.

In ordine al primo motivo di gravame svolto dal ricorrente, osserva il Collegio, in via preliminare ed assorbente, che gli eventuali vizi di cui sia affetta l'impugnata delibera per violazione del disposto di cui all'art. 103, R.D. 1326/14, possono essere fatti valere esclusivamente innanzi al Ministro di Grazia e Giustizia, cui la norma cit. conferisce il conseguente potere di annullamento della delibera. Ad abundantiam, osserva il Collegio che nel caso di specie non ricorre l'ipotesi descritta dalla norma de quo, che vieta la partecipazione al Consiglio Notarile di membro che "sia intervenuto come testimone, od abbia fornito al Presidente le informazioni accennate nell'art. 267 del presente regolamento", avendo lo stesso ricorrente prospettato la mera funzione di denunciante (peraltro per diverso procedimento disciplinare da quello che qui ci occupa, limitato all'inadempimento di consegna da parte del Notaio XY delle fatture richiestegli dal Consiglio) da parte del Notaio . . . , nei confronti del quale lamentava la partecipazione al consiglio.

In ordine al secondo motivo di gravame, già si è accennato che la cognizione del Tribunale è limitata all'oggetto dell'addebito del procedimento disciplinare che è sfociato nella delibera 10 aprile 1996, comminatoria al notaio XY della sanzione dell'avvertimento, ed oggetto del presente appello. La violazione dei principi di deontologia professionale da parte del ricorrente emerge per tabulas, dalle stesse affermazioni ed argomentazioni del medesimo, e dalla documentazione prodotta (ciò che rende ultronea l'effettuazione di ulteriore attività istruttoria).

Con lettera racc. A/R 20 novembre 1995 il Presidente del Consiglio Notarile di Sondrio informava l'XY della presentazione di una denuncia nei suoi confronti - tra l'altro - per applicazione di onorari decisamente inferiori a quelli di tariffa, e conseguentemente lo invitava, a consegnare entro 15 giorni copia di tutte le fatture relative ad atti stipulati dall' 1 ottobre 1994 al 30 giugno 1995 (doc. 1). Avuta risposta negativa dal Notaio XY, il quale pretendeva che l'indagine venisse comparativamente, e contestualmente, estesa a tutti i Notai del distretto (doc. 2), il Presidente rinnovava il suddetto invito con lettera 8 gennaio 1996, fissando all'uopo termine sino al 25 gennaio 1996 (doc. 3). Non avendo XY adempiuto a quanto sopra, con lettera A/R 2 febbraio 1996 il Presidente gli dava avviso - a norma dell'art. 267, R.D. 1326/14 - che con delibera 1 febbraio 1996 il Consiglio aveva di-

sposto l'apertura di procedimento disciplinare per la violazione in oggetto, invitandolo a presentare memoria scritta ed a presentarsi - per formulare le proprie giustificazioni - all'adunanza del Consiglio del 22 febbraio 1996. Quindi, con delibera 10 aprile 1996, preso atto del mancato adempimento de quo, il Consiglio irrogava la sanzione dell'avvertimento.

Nessuna censura, dunque, può muoversi all'impugnata delibera, essendo evidente la violazione da parte del Notaio XY del disposto di cui al punto b2), "Rapporti con il Consiglio Notarile", "Dei rapporti interni", dei Principi di deontologia professionali dei Notai, approvati - a norma dell'art. 16, L. 220/91 - dal Consiglio Nazionale del Notariato in data 24 febbraio 1994, che impone al Notaio di "esibire o trasmettere copia... di documenti, anche di natura fiscale" (se del caso "nella sua generalità per limitati periodi", a norma del punto b1), non avendo il medesimo ottemperato a quanto in proposito intimatogli dal Consiglio Notarile.

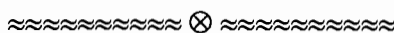
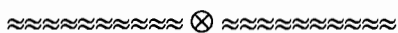
Di alcun pregio si appalesano le giustificazioni in proposito addotte dal ricorrente, non essendo certamente ipotizzabile un potere in capo al destinatario di procedimento disciplinare di paralizzare gli accertamenti svolti all'interno del procedimento medesimo subordinando l'adempimento agli ordini emessi nel contesto degli accertamenti promossi dal Consiglio alla contestuale apertura di analoghi procedimenti disciplinari nei confronti di altri Notai. Dovere dell'odierno ricorrente era quello di prestare al Consiglio la collaborazione impostagli dai richiamati principi di deontologia (ed in tale contesto far valere tutte le proprie difese), ed eventualmente - ma separatamente - sollecitare il Consiglio medesimo ad aprire altri procedimenti disciplinari nei confronti degli altri Notai che - ad avviso dell'odierno ricorrente - si siano resi responsabili di violazioni disciplinari. Tanto più che l'attività di accertamento da parte del Consiglio in ordine all'asserita applicazione da parte di XY di tariffe inferiori alle minime si appalesa del tutto autonoma ed indipendente rispetto all'eventuale pari infrazione da parte di altri Notai, che senza dubbio non farebbe di per sé venir meno la violazione - eventualmente - commessa dal Notaio XY.

Deve, pertanto, rigettarsi l'appello come sopra proposto, e confermarsi l'impugnata delibera irrogativa della sanzione dell'avvertimento.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sull'appello di cui in epigrafe, così provvede: rigetta l'appello proposto dal Notaio XY avverso la delibera 10 aprile 1996 del consiglio notarile di Sondrio, e per l'effetto conferma l'irrogata sanzione disciplinare dell'avvertimento.

Così deciso in Sondrio l'8 maggio 1996.



Prescindendo totalmente dal merito della vicenda presa in esame dal Tribunale di Sondrio, cogliamo l'occasione per tornare su un argomento più volte segnalato da questa Rivista: l'acquisizione da parte dei Consigli Distrettuali di documenti di natura fiscale e la loro utilizzazione ai fini dell'applicazione del Codice Deontologico. In proposito ci si chiede se la documentazione di natura fiscale acquisita dai Consigli costituisce materiale archivistico da utilizzare in occasione dell'apertura di un procedimento disciplinare e, cioè, solo quando perviene un esposto o una segnalazione; ovvero se dall'esame diretto dei dati così acquisiti i Consigli sono tenuti ad intervenire preventivamente ed autonomamente senza attendere sollecitazioni esterne.

Il Codice Deontologico tace su questo punto ma la lacuna, più volte denunciata, deve essere eliminata.

A noi sembra che non ci sia alcun dubbio sulla funzione di prevenzione dei Consigli nel settore disciplinare; tale funzione si desume direttamente dal tenore dell'art. 93 della Legge Notarile che dispone: "Il Consiglio... vigila alla conservazione del decoro nell'esercizio della professione e nella condotta dei Notai iscritti presso il medesimo, ed alla esatta osservanza dei loro doveri....". Una interpretazione restrittiva di questa disposizione sarebbe un premio a comportamenti disinvolti che potrebbero non sfociare mai in un esposto o segnalazione.

In che modo colmare la lacuna?

Occorre innanzitutto tener presente che l'attività dei Consigli è sostanzialmente attività amministrativa diretta sia alla tutela degli interessi della categoria sia alla tutela di una pubblica funzione e, quindi, di un interesse collettivo.

Ciò posto, la Legge 7 agosto 1990 n. 241 contiene criteri e direttive che costituiscono principi generali dell'ordinamento giuridico (art. 29) valevoli per qualsiasi procedimento amministrativo.

Crediamo, pertanto, che sia possibile applicare in via analogica od estensiva l'art. 1, primo comma, della citata Legge, il quale dispone:

"L'attività amministrativa persegue i fini determinati dalla Legge ed è retta da criteri di economicità, di efficacia e di pubblicità secondo le modalità previste dalla presente Legge....".

L'obbligo di perseguire "fini determinati dalla Legge" è riconducibile al principio di legalità in relazione al quale l'opinione più diffusa, facendo leva sull'art. 97 della Costituzione, ritiene che non è sufficiente che l'attività amministrativa trovi il suo fondamento in una norma essendo, invece, necessario anche che venga prestabilito lo schema o il modulo del suo svolgimento.

In altri termini vi è legalità solo se vi è imparzialità: i due termini sono legati da un nesso inscindibile che impone di operare secondo regole obiettive allo scopo di evitare disparità di trattamento.

Questo risultato può essere conseguito solo in un modo: la predeterminazione di parametri di riferimento e di criteri di massima nonché la loro pubblicità.

Infine il procedimento amministrativo deve rispettare i canoni della "economicità", sinonimo di efficienza, che designa il rapporto tra risorse impiegate e risultati ottenuti e dell'"efficacia" che esprime invece il rapporto tra i risultati ottenuti e gli obiettivi prestabiliti.

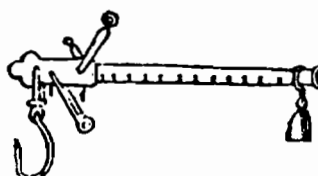
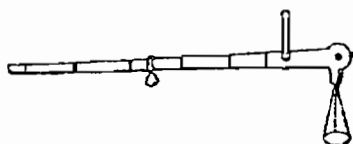
Tutte queste caratteristiche sono sicuri punti di riferimento per portare a compimento il disegno tracciato dal Codice Deontologico.

L'attività dei Consigli, dunque, non può concretizzarsi nella semplice richiesta di documenti di natura fiscale e in una loro successiva diligente raccolta ed archiviazione "a futura memoria"; emerge dal sistema un preciso dovere di autonoma iniziativa che impone di attivarsi partendo dalla valutazione dei dati così raccolti mediante il ricorso, soprattutto nei grandi Distretti, a strumenti di natura informatica. Tale attività per essere economica ed efficace deve anche essere tempestiva, razionale e costante; i dati devono essere sempre disponibili, sia nel dettaglio sia nella globalità, per essere confrontati con i parametri preventivamente fissati.

E' evidente che solo in questo modo l'attenzione del Consiglio potrà concentrarsi subito sugli scostamenti più significativi per un intervento immediato senza correre il rischio di accuse o di sospetti di faziosità o parzialità.

Così operando sarà possibile anche realizzare sinergie per concentrare l'attenzione sui restanti settori; più che mai occorre conoscere per valutare e decidere.

Arturo Brienza



## LA RICERCA SULLA DOMANDA DEI SERVIZI NOTARILI (in preparazione del secondo congresso di Federnotai)

Federnotai, in preparazione del suo secondo Congresso Nazionale che si terrà nell'autunno di quest'anno, ha promosso lo svolgimento di una ricerca (attualmente in corso) su "Attività notarile fra logica istituzionale e orientamento alla domanda". Tale ricerca dovrebbe costituire il completamento dell'analisi già avviata nel 1995 su "Ruolo professionale del notaio", presentata all'interno dei lavori del I Congresso Nazionale.

Si tratta di una rilevazione delle caratteristiche attuali e, in prospettiva, della domanda di servizi notarili, che ha l'obiettivo di accertare se e come sia in atto nel sistema sociale un mutamento sostanziale nel ricorso al notaio, anche presso un tipo di utenza meno qualificata. In questo caso, mutamento significa una diversa articolazione della domanda indirizzata a questo professionista, alla luce di nuovi bisogni che non attengono solo alla qualità del servizio reso - che continua ad essere molto apprezzato - ma al modo di erogarlo e al soddisfacimento complessivo che ne deriva.

I notai, come del resto gli altri operatori del terziario intellettuale, si trovano a dover ricollocare il proprio ruolo all'interno di scenari sociali e istituzionali in movimento, che impongono loro di acquisire una mentalità più aperta alle logiche di rete, all'interno della categoria, fra questa e altri soggetti del settore professionale e del restante comparto dei servizi. Ci si riferisce a fenomeni, fra loro fortemente interconnessi, che contemplan in particolare:

- un processo di decentramento dello Stato e dei suoi apparati che procede sia come delega delle funzioni di programmazione e di regolazione dal centro alla periferia, sia come tendenza della periferia amministrativa ad autogestire le proprie risorse;
- un innalzamento della soglia di soddisfazione del cittadino nei confronti dell'efficacia e dell'efficienza del servizio pubblico, nei cui confronti il bisogno di qualità degli individui diventa un elemento costitutivo e non marginale nel rapporto fra ufficio e destinatario finale.

Lo Stato che si ristrutturava e una collettività sempre più attrezzata ad interagire direttamente con i centri di rilievo pubblico che erogano servizi, pongono il notaio di fronte alla necessità di:

- ridefinire i propri rapporti con l'apparato dello Stato, proprio per ciò che attiene al nocciolo duro dell'attività notarile, ossia l'affiancamento della funzione pubblica;

- saper competere con nuovi soggetti pubblici che potrebbero sviluppare - soprattutto per alcune prestazioni più routinarie - strumenti e offerte di servizi sovrapposti a quelli del notaio;
- orientare le proprie strategie di sviluppo anche sulla dimensione del rapporto con il cittadino-cliente. Non si tratta di emulare una "moda" presa a prestito dalle aziende private, dove si "reingegnerizza" l'organizzazione per orientarla al cliente, ma di comprendere che l'insoddisfazione del cliente può nascere dalla somma di diverse scelte - anche gestionali - che vanno perciò modificate anche al fine di estendere la forza di legittimazione di questa professione presso la collettività.

I problemi fin qui delineati non riguardano ovviamente solo i notai, ma un po' tutte le professioni liberali. I notai, tuttavia, rispetto alle altre specializzazioni, hanno punti di vantaggio non trascurabili - la numerosità, la preparazione professionale media, il grado di insediamento nella dimensione locale - che, senza isolarli in una posizione di élite separata dal resto del sistema professionale, non li esonerano, tuttavia, dal prendere coscienza dei cambiamenti in atto che finiranno con l'incidere anche su di loro. Il piano di ricerca sulla domanda per le attività professionali del notaio serve a fare ulteriore luce sul grado di insediamento sostanziale, e non formale, di questa professione nella sfera sociale e sugli ulteriori margini di sviluppo che può darsi in questo senso, coerentemente con ciò che il sistema sociale richiede.

La Federnotai, per parte sua potrà utilizzare i risultati della rilevazione per:

- arricchire il quadro di riferimento e le tante sfaccettature legate ad una riarticolazione e/o ad un ripensamento delle funzioni attribuite al notaio;
- individuare l'ambito nel quale orientare gli investimenti associativi in funzione delle caratteristiche della domanda emergente nei confronti delle attività del notaio;
- precisare il ruolo del notaio rispetto ad una ipotesi di particolare collocazione, fra uno Stato in "ristrutturazione" e una domanda sempre più esigente e selettiva.

D.ssa Maria Pia Camusi  
Fondazione CENSIS  
Centro Studi Investimenti Sociali

## ANCORA . . . ANCORA . . . SUI DIVIETI DI ALIENAZIONE NELL'EDILIZIA CONVENZIONATA

Poco più di un anno fa (**FederNotizie**, marzo 1995, 63) eravamo tornati sull'argomento dei divieti di alienazione vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica, spinti dal desiderio di vedere ulteriormente ricomposte in un quadro di razionalità le regole che presiedono alla materia.

Era parso che il quadro normativo - sufficientemente definito per l'**edilizia agevolata** con la riscrittura, per opera dello stesso legislatore, del primo comma dell'art. 20 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 - offrisse sufficienti garanzie di stabilità per consentire all'interprete di rivolgere l'attenzione alle prassi applicative e di svolgere qualche riflessione indirizzata alla ulteriore razionalizzazione della materia con particolare riguardo all'**edilizia convenzionata**.

E' opportuno ricordare che edilizia agevolata, edilizia convenzionata ed edilizia sovvenzionata costituiscono i tre *filoni* in cui si ripartisce la disciplina normativa che, nel suo insieme, regola l'edilizia residenziale pubblica, materia in continuo fermento e oggetto di interventi legislativi non sempre coordinati.

Senza dimenticare che, in un singolo intervento edificatorio, possono trovare applicazione contemporanea le regole proprie di *filoni* diversi, la distinzione concettuale tra i vari tipi di edilizia residenziale pubblica deve considerarsi ormai pacificamente acquisita (**FederNotizie** 1992 n. 4, 6 e seg.).

Per comodità di lettura può essere schematizzata come segue:

Tipologia	Criteri di individuazione	Fonte del divieto di alienazione	
<b>Edilizia agevolata</b>	Alloggi realizzati con interventi creditizi di favore a carico dello Stato o della Regione consistenti in un contributo in linea capitale o nella partecipazione dell'Ente alla corresponsione degli interessi	Legge 17 febbraio 1992, n. 179 (art. 20)	
<b>Edilizia convenzionata</b>	Alloggi realizzati su aree individuate e qualificate urbanisticamente dai Comuni e da questi assegnate o concesse (in proprietà o in diritto di superficie) ad imprese o cooperative attraverso la stipulazione di una convenzione	Proprietà Legge 22 ottobre 1971, n. 865 (art. 35 commi 15 e segg., abrogati dal 15 marzo 1992 dall'art. 23 della legge 179/92)	Superficie Convenzione stipulata con il Comune
<b>Edilizia sovvenzionata</b>	Alloggi realizzati direttamente da Enti pubblici (IACP) con risorse finanziarie interamente a carico dello Stato.	Legge 8 agosto 1977, n. 513 (art. 28)	

Nel marzo dello scorso anno, con riferimento al settore dell'edilizia convenzionata, avvertivamo la necessità di un atteggiamento interpretativo - e anche, naturalmente, di un intervento normativo - che riducesse o colmasse l'iniquità venutasi a creare tra i proprietari di alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie (per i quali mantengono efficacia i limiti, vincoli ed obblighi contenuti nelle convenzioni) e i proprietari di alloggi costruiti su aree cedute in diritto di proprietà (per i quali sono caduti i limiti, vincoli e obblighi stabiliti dalla legge).

Considerata l'evoluzione successiva, ci auguriamo di non essere stati letti. Di non essere stati letti,

quantomeno, dal legislatore finanziario, il quale, per l'appunto, è intervenuto in materia. Vediamo come.

Articolo 3, commi 75, 76, 77, 78 e 79 della legge 28 dicembre 1995, n. 549:

**75.** *I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della legge 22 ottobre 1971, n. 865.*

76. L'individuazione delle aree di cui al comma 75 è approvata dal consiglio comunale entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

77. Il prezzo delle aree trasformate ai sensi del comma 75 è quello determinato dall'Ufficio tecnico erariale (UTE) al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.

78. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere modificate con la soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali ivi previsti, in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 77.

79. La proposta del comune di trasformazione del titolo di godimento sull'area assegnata si intende accolta ed è vincolante per ogni assegnatario, quando è stata deliberata, a maggioranza di due terzi, dall'assemblea validamente costituita del condominio o della cooperativa, con la presenza di almeno il 51 per cento dei condomini o dei soci.

Prescindendo, per il momento, dall'esegesi di tali norme, ciò che sembra di poter cogliere con sufficiente sicurezza è lo scopo di questo legislatore: reperire entrate per le casse comunali.

Tale intento - quasi che si volessero evitare discriminazioni - è perseguito tanto nei confronti dei proprietari di alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie quanto nei confronti dei proprietari di alloggi edificati su aree cedute in diritto di proprietà.

Per l'un caso come per l'altro, il provvedimento è irrazionale come raramente è capitato di vedere: assai improbabile è la sua idoneità a realizzare lo scopo.

Quanto agli alloggi costruiti in diritto di superficie:

- troppo breve il termine di sei mesi previsto per l'assunzione delle deliberazioni da parte dei comuni;

- avventurosa o fideistica la coercibilità nei confronti di ogni assegnatario (?) delle delibere assunte a maggioranza (peraltro qualificata) dalle assemblee condominiali o di cooperativa;

- misteriosa la natura del procedimento (proposta e accettazione ovvero provvedimento amministrativo condizionato?) attraverso il quale si attua la cessione delle aree, detta anche trasformazione delle aree, detta anche trasformazione del titolo di godimento sulle aree (sic).

Quanto agli alloggi costruiti su aree concesse in diritto di proprietà, le osservazioni che il provvedi-

mento suscita sono più gravi e richiedono un'analisi più approfondita.

La questione che si pone è quella di identificare quali siano "i limiti di godimento decennali e ventennali ivi previsti" di cui al comma 78, poiché il riferimento alle convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 179/1992, accredita una allarmante ricostruzione: quella secondo cui i divieti di alienazione (e costituzione di diritti reali di godimento) contenuti nei commi abrogati dell'art. 35 della legge 865/1971 sarebbero tuttora vigenti.

Tale opinione (Bortoluzzi A., Edilizia economico-popolare: limiti alla alienabilità degli alloggi, in Vita notarile 1994,1470), richiamando il principio della irretroattività della legge, afferma che, l'abrogazione dei commi 15 e seguenti dell'art. 35, non avrebbe potuto incidere sui rapporti regolati dalle convenzioni stipulate anteriormente per il fatto che "una legge nuova può applicarsi agli effetti non esauriti di un rapporto giuridico sorto anteriormente, soltanto quando la norma sia diretta a regolare questi effetti indipendentemente dal fatto o dall'atto giuridico che li generò".

L'applicazione di tali principi al caso in esame è frutto di un equivoco.

I divieti di alienazione di cui ci stiamo occupando non erano generati dalle convenzioni. La loro fonte risiedeva, esclusivamente nella legge.

Di ciò è sicura conferma - oltre il letterale tenore delle norme - il fatto che i divieti in parola erano presidiati dalla sanzione della nullità la quale, come ognuno sa, a sua volta non può avere fonte convenzionale ma solo legale.

In altre parole, e come è stato più volte affermato, ciò che impediva al proprietario dell'alloggio di alienare il proprio bene non era la disciplina contenuta nella convenzione (come tale modificabile e derogabile da parte del Comune - come avviene per gli alloggi edificati su aree concesse in diritto di superficie), ma esclusivamente e inderogabilmente la legge.

Pertanto, quando la legge, fonte del divieto, fu abrogata, il divieto cadde con effetto *ex nunc*.

Con buona pace dell'art. 11 delle preleggi!

(In questo senso, esattamente: Casu G., L'edilizia residenziale pubblica dopo la legge "Ferrarini-Botta - Riflessi sull'attività notarile, in CNN Strumenti, 0740, 15.3)

Quale, allora, il significato e la portata del comma 78 della legge 549/1995?

E' da escludere che questa normativa finanziaria abbia *reintrodotto* - per consentirne il superamento solo verso il pagamento di un corrispettivo ai Comuni - i divieti di alienazione e di costituzione di diritti reali di godimento sanciti dai commi da 16 a 19 dell'art. 35 della legge 865/1971. Dopo l'abrogazione esplicita, solo un'altrettanta esplicita norma avrebbe potuto tornare a disporre il divieto.

Né sembra possibile attribuire alla normativa *finanziaria* il valore di norma di interpretazione autentica rispetto ad una norma (quella abrogativa) che, nella sua esplicita chiarezza, non tollera interpretazione.

Quale, allora, il valore del comma 78?

Per quanto scarso pregio rischi di avere, nei confronti di un legislatore così incerto nell'uso dei termini, l'argomento letterale, non si può non tenere conto delle espressioni contenute nella norma. E la norma parla di *limiti di godimento*, mentre i commi abrogati dell'art. 35, accanto ad una limitazione della facoltà di locare (comma 18 dell'art. 35 della legge 865/1971), contenevano divieti di *alienare* e *costituire diritti reali* di godimento. Questi ultimi divieti non sono *limiti di godimento* perché alienare e costituire diritti reali a favore di altri non significa *godere*.

Non resta, dunque, che ammettere che il significato del comma 78 dell'art. 3 della legge 549/1995 sia quello di aver disciplinato (determinazione del corrispettivo) il potere spettante ai comuni di modificare le convenzioni stipulate al fine di far cadere, verso il pagamento di un corrispettivo, i limiti di godimento (*decennali e ventennali*) in esse (*ivi*) previsti *diversi* dai divieti legali.

Si impone dunque, come già segnalato in passato (*FederNotizie* 1992 n. 4, 11 e, nello stesso senso, Casu G. cit.) la necessità di una minuziosa e attentissima lettura delle convenzioni. Siamo peraltro portati a credere, sulla base della nostra esperienza, che ben pochi saranno i casi in cui sarà dato di rinvenire nelle convenzioni tali limiti di godimento.

Con il che, come detto, questa norma mostra tutta la propria inutilità ed inidoneità a perseguire l'obiettivo che il legislatore aveva di mira.

Due sono i problemi che restano aperti.

Il primo riguarda gli atteggiamenti interpretativi e applicativi delle amministrazioni comunali e, di conseguenza, i comportamenti dei notai chiamati a stipulare atti che riguardano rivendite di beni costruiti su aree cedute in diritto di proprietà.

Il secondo problema riguarda l'esigenza di atteggiare, in funzione propositiva, una possibile disciplina in materia di rivendita di alloggi di edilizia convenzionata che, nel rispetto degli interessi in campo, sia applicabile con sufficiente certezza.

Per quanto riguarda la posizione delle amministrazioni comunali, bisogna in primo luogo rammentare che l'intera materia dell'edilizia convenzionata pone il Comune nel ruolo di ente investito del potere-dovere di iniziativa, indirizzo e sorveglianza del perseguimento dei fini propri degli interventi edificatori di questo tipo.

Anche a voler prescindere dalla natura pubblicistica che la materia riveste in misura del tutto preva-

lente, sembra comunque corretto che il Comune, se non altro quale parte contraente della convenzione, sia interpellato ogniqualvolta si tratti di operare in esecuzione e nel rispetto della stessa.

Nei confronti di una materia che, da sempre difficile, è ora divenuta ancor più complicata, bisogna peraltro riconoscere che è quantomeno ingeneroso pretendere di addossare alle amministrazioni locali l'onere di una presa di posizione netta pretendendo che, nella confusione normativa che abbiamo cercato di illustrare, il Comune *autorizzi* la vendita.

Sul piano operativo, ci sembra preferibile un comportamento rivolto ad ottenere, dalle amministrazioni comunali di volta in volta interessate, anziché improbabili *autorizzazioni* ad alienare, la conferma o la smentita in ordine alla presenza di limiti di godimento nella convenzione che ha disciplinato la realizzazione degli alloggi sull'area ceduta in diritto di proprietà. Dalla affermazione o dalla negazione di tali limiti da parte del Comune si potranno ricavare indicazioni utili alle parti per disciplinare i loro rapporti e soprattutto per indurle a chiarire chi, tra acquirente e venditore debba accollarsi l'onere finanziario per il pagamento del corrispettivo necessario per sopprimere i limiti in parola.

Certo il notaio sicuro di sé sarà in grado di verificare da solo la presenza dei limiti *scandagliando* la convenzione, ma, nei casi dubbi e a giustificazione dei meno coraggiosi, va riconosciuto che il Comune resta pur sempre il soggetto nel cui interesse è stato disposto l'eventuale limite di godimento e che le convenzioni possono disporre "sanzioni" che, pur diverse dalla nullità, possono comportare per le parti conseguenze di altrettanta gravità (risoluzione della convenzione).

Se poi l'amministrazione interpellata resterà inerte . . . non resterà che mettere mano alla legge 7 agosto 1990 n. 241.

Sarebbe peraltro ipocrita non dare atto che, in questi sei mesi di *vigenza* del comma 78, posizioni antitetiche e contraddittorie sono state assunte dai Comuni di volta in volta chiamati a pronunciarsi. Non è mancato neppure il diametrico contrasto di opinioni tra l'amministrazione comunale di una grande città e il consorzio intercomunale cui il Comune medesimo aderisce. Bisogna ammettere che la situazione, anche per la mancanza di interventi interpretativi autorevoli, si è andata ultimamente deteriorando.

Per superare le difficoltà operative, potrà essere di grande aiuto il parere emesso, ai primi di giugno, dal Ministero dei Lavori Pubblici - Segretariato generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale - che qui di seguito si riproduce.





*Ministero dei Lavori Pubblici*  
 SEGRETARIATO GENERALE DEL COMITATO  
 PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Roma 7 GIU 1996

AL COMUNE DI PIACENZA  
 Dipartimento Assetto del  
 Territorio  
 Unità Operativa Urbanistica  
 29100 PIACENZA

Div. I  
 Prot. n. 2166

(Ris. ta a nota n. 23878 del  
 20 maggio 1996)

OGGETTO: Art. 3, comma 78, della legge n. 549/95. Modifica di  
 convenzioni art. 35 della Legge n. 865/71, in cambio  
 di un corrispettivo.

Con riferimento alla richiesta di parere, posta  
 con la nota suindicata, si fa presente che i limiti di  
 godimento decennali e ventennali - cui fa riferimento  
 l'art. 3, comma 78, della legge n. 549/95 - non possono che  
 essere intesi nel senso di limiti diversi dal vincolo di  
 inalienabilità, in quanto quest'ultimo è stato già abrogato  
 dall'art. 20 della legge n. 179/92, così come modificato  
 dall'art. 3 della legge n. 85/94.

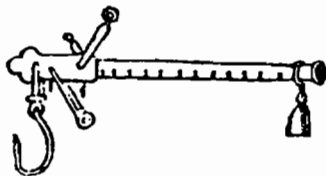
ff229/44  
 2

IL SEGRETARIO GENERALE

Anche se fonte dell'abrogazione (espressa) è l'art. 23 e non l'art. 20 - che il Ministero cita - non possiamo che essere d'accordo.

Da tale parere, anzi, ci sentiamo fortemente confortati e incoraggiati.

E' accertato che non abbiamo a che fare con *un divieto legale di alienazione* (sanzionato con la nullità dell'atto che ne costituisce violazione) ma, nei casi in cui sarà rinvenibile, con un *limite di godimento*, la cui fonte ha natura convenzionale (peraltro sanzionabile, se la convenzione reca tale previsione, con la risoluzione parziale della cessione dell'area i cui effetti, per le parti, sono altrettanto gravi di quelli di una dichiarazione di nullità).



Allo stato attuale della legislazione, resta insoddisfatta, come si diceva, l'esigenza che la materia della rivendita degli alloggi di edilizia residenziale

pubblica trovi una disciplina soddisfacente ancora a precise scelte di fondo.

Punto di partenza imprescindibile è la constatazione che tutti i contributi intervenuti sullo spinoso argomento dell'edilizia convenzionata hanno sempre posto nel massimo rilievo l'esigenza di tenere distinte le ipotesi di:

- 1) alienabilità degli alloggi costruiti in diritto di proprietà;
- 2) alienabilità degli alloggi costruiti in diritto di superficie.

La conclusione, che sul piano interpretativo ha trovato maggiori consensi, è quella che ritiene che l'alienabilità degli immobili assegnati in diritto di superficie finisce, alla luce della normativa vigente, per avere un trattamento più rigido e limitativo di quello previsto per gli immobili assegnati in piena proprietà.

Infatti, l'art. 35 della legge 865/71 mentre si dilungava sui limiti e divieti afferenti l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento degli alloggi costruiti su aree cedute in diritto di proprietà, nulla, invece, prevedeva e disponeva, in via diretta, per quelli costruiti su aree cedute in diritto di superficie.

Il contenuto dell'art.35 della legge 865/71 induce a ritenere che nell'ambito di una sorta di *federalismo ante litteram* il legislatore, in materia di alloggi costruiti su aree cedute in diritto di superficie, non abbia inteso limitare o sanzionare l'alienazione, ma abbia voluto trasferire la regolamentazione della stessa alle autorità amministrative locali (Consigli Comunali) cui compete la determinazione della disciplina da inserire nella convenzione (che deve essere uguale per tutte le convenzioni). In fondo, con tali scelte il legislatore dimostrava di credere e di avere piena fiducia negli enti locali e nei principi del decentramento amministrativo (di cui tanto si parla in questi giorni), ed, inoltre, di volere evitare, almeno in questa delicata materia, di creare una rigida ed astratta normativa che non tenesse nel dovuto conto situazioni di Comuni diversi, per dislocazione geografica, per numero di abitanti, per situazioni sociali e ambientali; non sembrano, infatti, raffrontabili, se non in termini astratti, le situazioni di Milano, Napoli o Palermo o di comuni con poche migliaia di abitanti.

L'unico valore che il legislatore ha inteso garantire, in maniera netta, è quello relativo alla formazione della volontà dell'ente locale, stabilendo la necessità della preventiva deliberazione del Consiglio Comunale e la necessaria uguaglianza della regolamentazione per tutte le convenzioni.

E', quindi, la convenzione, espressione della libera e discrezionale volontà dell'ente locale, che prevede e disciplina in concreto la circolazione degli immobili costruiti su suolo concesso in diritto di superficie, fornendo limiti e sanzioni ritenute utili, necessarie ed imprescindibili per gli interessi locali.

Ricordo ancora, perché ritornerà nelle successive riflessioni, che l'autonomia dei Comuni nello stabilire limiti alla circolazione dei beni edificati su aree cedute in diritto di superficie si rinviene dall'ottavo comma dell'art. 35 della legge 865, che prevede alla lettera e), quale contenuto obbligatorio della convenzione, "i criteri...per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, *ove questa sia consentita*".

Già nel precedente contributo, avevamo avanzato perplessità sulle ineludibili conclusioni del nostro lavoro; appare, infatti, incongruo e poco giustificato sul piano dell'equità sociale che la circolazione dei beni edificati in diritto di superficie, che costituisce un minus rispetto al diritto di proprietà (basti solo pensare che il diritto dell'assegnatario è temporaneo e l'immobile è destinato a rientrare nel patrimonio del Comune), possa ricevere un trattamento più rigido e limitato.

Val la pena di ricordare che la predeterminazione nelle convenzioni dei parametri per la determinazione del prezzo di rivendita, in vigore attualmente soltanto per i trasferimenti di immobili edificati in

diritto di superficie, pone non pochi problemi, in quanto:

1) il corrispettivo pattuito tra le parti è ben lontano, normalmente, da quello predeterminato nella convenzione e dichiarato nell'atto notarile; tale simulazione non solo ripropone il problema, rilevante sul piano delle imposte indirette, della discrasia prezzo - valore nascente dalla nuova formulazione dell'art 52 del DPR 131 del 1986, ma finisce per essere elusivo di una regolamentazione (convenzione) sulla cui natura giuridica ci riserviamo ulteriori riflessioni nel prosieguo del presente lavoro;

2) in tanti casi il prezzo predeterminato risulta inferiore al valore fiscalmente non accertabile a norma del già citato art. 52 ; ciò ha fatto sì che i Comuni, in alcuni casi, abbiano rilasciato l'autorizzazione alla rivendita prima del termine convenzionalmente stabilito, con la precisazione che in alternativa al prezzo da calcolarsi secondo convenzione "è possibile effettuare la vendita al valore catastale".

In un primo approccio a questo problema, politico prima ancora che tecnico-giuridico, ci era sembrato opportuno sostenere l'assoluta parificazione tra le due fattispecie, suggerendo di arrivare ad una applicazione omogenea e uniforme della disciplina, attraendo nell'orbita più liberale della circolazione degli immobili edificati su suolo ceduto in proprietà quella degli immobili ceduti in diritto di superficie.

A distanza di tempo si avverte la necessità di una ulteriore riflessione che non può non partire dalla considerazione della natura giuridica della convenzione.

A noi pare che alla convenzione, pur se posta in essere in forme contrattuali privatistiche, si debba riconoscere natura prettamente pubblicistica, sia "perché si inserisce in un procedimento di tale natura, sia perché integra il contenuto di norme chiaramente di ordine pubblico, poste a tutela di interessi generali della collettività".

Si può altresì sostenere che anche l'atto di assegnazione o di rivendita (compresi quelli di imprese che hanno edificato alloggi nei piani di zona) sono permeati di una profonda natura pubblicistica, poiché gran parte del loro contenuto sfugge alla libera contrattazione delle parti, essendo predeterminato e condizionato dal contenuto della convenzione precedentemente stipulata; contenuto predeterminato (si pensi per esempio al prezzo) ed inderogabile perché posto a tutela di interessi collettivi, così come collettive sono le risorse assegnate a coloro che utilizzano con finalità edificate l'area.

Se queste sono le premesse, a noi pare che un intervento legislativo, che si proponesse di riportare un minimo di chiarezza nel settore, potrebbe muoversi su alcune precise linee guida, che ten-

tiamo con approssimazione di indicare, riservandoci ulteriori riflessioni:

1) assoluta omogeneizzazione delle fattispecie e disciplina uniforme nella circolazione degli alloggi edificati sia su suolo concesso in proprietà che in diritto di superficie (la stessa legge 549 del 28-12-1995, pur nelle sue contraddizioni, e pur se in maniera onerosa, riconosce e da voce, in fondo, a questa esigenza);

2) valorizzazione del carattere pubblicistico che permea e deve continuare a permeare tale normativa in tutti i casi. Deliberazioni come quella recente del Consiglio Direttivo del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (9 febbraio 1994 Reg.Del. 94 n 164 n 1599 del 10-2-1994), che attribuisce ai Comuni territorialmente interessati la prelazione nell'acquisto degli alloggi, al prezzo predeterminato dalla convenzione, pur muovendosi in tale prospettiva, appaiono troppo rigide e postulano requisiti di trasparenza e linearità nei comportamenti degli enti pubblici, che possiamo auspicare ma a cui è difficile credere sul piano pragmatico;

3) ancorare i parametri per la determinazione del prezzo di rivendita a criteri più semplici e meno farraginosi e opinabili di quelli sin qui utilizzati. La formula, che si rinviene nelle convenzioni, risulta quasi sempre di difficile applicazione e dà luogo a risultati, in tanti casi, diversi e contrastanti;

4) la soluzione che ha riscosso nella prassi, sicuro successo, che garantirebbe ai Comuni proventi da utilizzare nell'interesse collettivo mediante reinvestimento nell'edilizia residenziale pubblica, è quella prevista dall'art.1 comma 25 della legge 560/1993 per gli IACP. In tale fattispecie il diritto di prelazione dello IACP, contrattualmente riconosciuto ed accettato, si estingue a fronte di un corrispettivo pari al 10% del valore dell'immobile, calcolato sulla base degli estimi catastali.

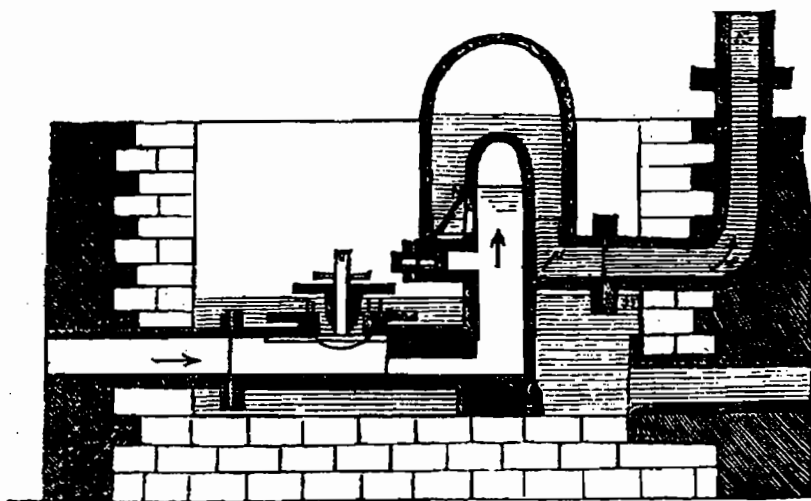
In materia di edilizia residenziale pubblica sembrerebbe equo proporre che, ferma la possibilità di trasferire gli alloggi edificati soltanto a terzi in possesso di specifici requisiti, al prezzo che di volta in volta sarà in linea con quello di mercato, sarà sempre dovuto al Comune il pagamento di una imposta nella misura di cui all'art.1 comma 25 della legge 560/93 (addizionale?) sia nel caso di primo ritrasferimento sia nel caso di ritrasferimenti che intervengano successivamente, prima della scadenza del quinquennio dall'acquisto.

E' ben vero che le ipotesi delineate rischiano di apparire dirigiste e limitatrici della libertà contrattuale dei cittadini. Nondimeno la nostra impressione è che in una materia così delicata, con così profondi e immanenti risvolti di carattere pubblicistico, patti chiari, costi certi, determinati e determinabili garantiscano una tutela dei cittadini maggiore di quella scaturente da tante clausole e tante norme che restano semplici e vuoti simulacri, difendibili soltanto su di un piano astratto e squisitamente accademico.

Il tentativo è volto ad evitare la prassi, ormai consolidata, di provvedimenti di legge che, stravolgendo i principi di diritto, con un linguaggio criptico ed un po' avventuroso, molto attento a dire tutto ed il contrario di tutto, impongono ai cittadini oneri, tanto più gravi ed insopportabili, in quanto non previsti e non prevedibili ed, in tanti casi, addossati a soggetti che hanno già acquistato l'alloggio dal precedente proprietario a prezzo di mercato.

D'altro canto crediamo di non essere i soli a ritenere che equità e giustizia, nelle società post-industriali, vadano intesi come predeterminazione, conoscenza e conoscibilità di responsabilità, costi ed oneri a carico di tutti e di ciascuno.

Domenico de Stefano  
Benedetto Elia



## ONERE TESTAMENTARIO: UN CASO DI INADEMPIMENTO

**CORTE DI APPELLO DI BRESCIA - SEZIONE PRIMA CIVILE - 8 NOVEMBRE 1995 - RELATORE DOTT. PAOLO OLDI - SENT. N. 37/96 CRON. N. 179**

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 19 ottobre 1989 M. L. conveniva in giudizio la Chiesa Parrocchiale di ... davanti al Tribunale di Brescia, esponendo che con testamento olografo in data 11 aprile 1982, pubblicato il 16 dicembre 1985 la defunta T. B. aveva nominato erede universale di tutti i suoi beni la Chiesa Parrocchiale di ..., imponendo alla stessa l'onere di realizzare nella casa, ivi relitta, degli appartamenti da destinare a sacerdoti anziani in pensione; che l'ente istituito aveva tacitamente accettato l'eredità, avendo provveduto alla trascrizione del testamento nei registri immobiliari ed essendosi mantenuto nel possesso dei beni fin dall'apertura della successione; che, tuttavia, lo stesso ente non aveva adempiuto all'onere imposto dalla testatrice. Tanto premesso e qualificatasi cugina della defunta, chiedeva che il Tribunale dichiarasse risolta per inadempimento dell'onere la disposizione testamentaria a favore della Chiesa Parrocchiale di..., e conseguentemente dichiarasse essa attrice erede della B., con tutte le conseguenze di legge.

In veste di convenuta si costituiva la Parrocchia di..., succeduta all'ente Chiesa Parrocchiale ex artt. 29 e 30 L. 20 maggio 1985, n. 222, depositando comparsa di risposta nella quale contestava il fondamento della domanda avversaria. Segnalava, infatti, di aver provveduto all'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario solo dopo aver conseguito la necessaria autorizzazione dal Presidente della Repubblica, il cui decreto era stato emesso il 3 febbraio 1989 e registrato alla Corte dei Conti il successivo 22 marzo; negava, conseguentemente, che la mancata realizzazione delle opere imposte dalla testatrice fosse dipesa da propria inerzia o volontà di non adempiere. Concludeva per la reiezione della domanda.

Il Tribunale, con sentenza in data 21/26 aprile 1993, rigettava la domanda e poneva a carico dell'attrice le spese di giudizio.

La motivazione prendeva le mosse dal rilevare che l'azione promossa dalla L. andava inquadrata nella fattispecie prevista dall'art. 648 C.C.; ciò comportava che la legittimazione ad agire spettasse soltanto a chi, per effetto della risoluzione della disposizione testamentaria, fosse destinato a subentrare nella posizione di erede in luogo dell'onerato inadempiente. Osservava, a questo

punto, il primo giudice che la L. aveva bensì dedotto di essere chiamata alla successione ex lege in quanto cugina della de cuius, ma di ciò non aveva fornito alcuna prova, essendo mancata la produzione degli atti dello stato civile dai quali potesse desumersi il rapporto di parentela allegato dall'attrice.

Avverso tale sentenza interponeva appello a questa Corte la L., affidandolo a tre motivi. L'ente appellato si costituiva per resistere al gravame, di cui deduceva l'infondatezza.

Precisate le conclusioni come in epigrafe, la causa veniva rimessa al collegio ed assegnata a sentenza.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Col primo motivo di gravame l'appellante si duole che il Tribunale abbia sollevato d'ufficio la questione inerente alla pretesa carenza di interesse legittimante l'azione, spingendosi a rilevare la mancanza di prova in ordine alla parentela dell'attrice con la de cuius. pur, in difetto di qualsiasi contestazione della controparte sul punto. Offre comunque prova documentale, intesa a dimostrare che la deducente M. L. è cugina ex fratre della defunta T. B..

La doglianza va accolta, alla stregua delle produzioni documentali versate in causa solo nel presente grado di giudizio. Ha dimostrato, invero, l'appellante di essere figlia di P. L., nato a sua volta dal capostipite G. L. e dalla di lui moglie M. F.. Essendo altresì provato che la defunta T. B. era figlia di L. L., nata anch'essa dal medesimo G. L. e M. F., se ne deduce con tutta sicurezza che l'odierna appellante riveste la qualità di cugina diretta della B., come tale ad essa legata da parentela di quarto grado.

Siffatto vincolo familiare varrebbe a legittimare la successione ex lege dell'odierna appellante (incontestata essendo la mancanza di altri parenti più prossimi), se non vi si opponesse la delazione testamentaria in favore della Chiesa Parrocchiale di... Con ciò si evidenzia l'interesse concreto ed attuale della L. - e la conseguente sua legittimazione - a far valere l'inadempimento dell'ente all'onere impostogli, quale motivo di risoluzione della disposizione di ultima volontà.

E' d'uopo, dunque, accedere alla valutazione della fondatezza nel merito della domanda proposta, contrariamente a quanto disposto dal primo giudice.

Il secondo motivo di gravame introduce, per l'appunto, l'esame del merito della controversia. Con esso l'appellante richiama il tenore della scheda

testamentaria, nella parte contenente l'imposizione dell'onere, sottolineando che in essa la realizzazione di alloggi per sacerdoti anziani era chiaramente indicata quale unico motivo dell'istituzione di erede. Atteso il lungo lasso di tempo inutilmente trascorso, senza che da parte della Parrocchia di... si sia provveduto a dare quanto meno impulso alle attività preparatorie in vista dell'adempimento, osserva la deducente che l'inerzia fin qui constatata dovrebbe essere riguardata come inadempimento colpevole, atto a giustificare pronuncia risolutoria richiesta.

L'assunto è fondato e merita adesione.

Che l'onere imposto alla Parrocchia odierna appellata abbia costituito il motivo unico e determinante dell'istituzione di erede contenuta nel testamento della defunta T. B., è circostanza emergente nel modo più chiaro dal testo della disposizione, là dove è dato leggere quanto segue: "... nomino erede universale di tutti i miei beni la Chiesa Parrocchiale di ... perché con la collaborazione della Curia Vescovile di Brescia nella casa di sua proprietà in ... vengano realizzati degli appartamenti in che il Vescovo destinerà a Sacerdoti anziani in pensione".

Alla luce di quanto osservato si rende evidente come la fattispecie ricada entro l'ambito di operatività dell'art. 648 c. II C.C., per la cui applicazione occorre ora soltanto accertare se sia sussistente, in concreto, il denunciato inadempimento. E la risposta deve essere affermativa, sulla base di quanto emerge in giudizio.

E' bensì vero che, prima di aver conseguito la necessaria autorizzazione ad accettare l'eredità, la Parrocchia istituita erede non avrebbe potuto disporre come proprietaria dei beni relitti dalla defunta, onde qualsiasi trasformazione di essi sarebbe stata illegittimamente effettuata (eccezione fatta, eventualmente, per le opere urgenti di manutenzione conservativa); è altrettanto vero, peraltro, che il decreto del Presidente della Repubblica, recante autorizzazione ad accettare l'eredità con beneficio d'inventario, risulta essere stato emesso fin dal 3 febbraio 1989 e registrato alla Corte dei Conti il successivo 22 marzo. Da quell'epoca sono trascorsi a tutt'oggi oltre sei anni, senza che l'ente onerato si sia in qualsiasi modo attivato per dare attuazione alla volontà della testatrice. Non risulta, in particolare - ed il relativo onere probatorio incombeva all'appellato - che si sia posto mano alle opere di ristrutturazione, ovvero che sia stata curata la pratica di concessione edilizia, o che quanto meno si sia dato corso alla redazione di un progetto da sottoporre all'autorità amministrativa. Per quanto consta a tutt'oggi nessuna iniziativa preparatoria è stata assunta in funzione dell'adempimento dell'onere; mentre la stessa accettazione dell'eredità, benché autorizzata - come si è sopra annotato - il 3 febbraio 1989, è stata

formalizzata soltanto il 20 ottobre di quello stesso anno, e cioè il giorno successivo alla notifica dell'atto di citazione.

Il lungo periodo di tempo fino ad ora intercorso, senza che da parte dell'ente istituito erede si sia manifestata in qualsiasi modo l'intenzione di realizzare l'opera voluta dalla defunta, è senza dubbio tale da superare ogni ragionevole limite e da far, quindi, ritenere definitivamente mancato l'adempimento. Né, a giustificare la propria inattività, l'appellata può utilmente addurre una pretesa impossibilità di adempiere dopo l'inizio della causa, a motivo dell'incertezza della situazione giuridica in tal modo creatasi. E' indubitabile, invero, che, fino alla pronuncia di una decisione di segno contrario, la delazione ereditaria e l'accettazione ritualmente seguitane davano titolo alla Parrocchia per la promozione di quelle opere, la cui esecuzione costituiva obbligazione primaria ed imprescindibile dell'erede.

D'altro canto non sarebbe invocato a proposito, in una fattispecie come quella in esame, il principio di cui all'art. 1453 c. III a tenore del quale "dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione". Infatti, presupposto di tale disposizione - indirizzata a disciplinare i contratti sinallagmatici - è la presunzione che chi agisce per la risoluzione non abbia più alcun interesse a conseguire l'adempimento; senonché tale presunzione non è applicabile alla fattispecie qui rassegnata, nella quale il soggetto legittimato ad invocare la risoluzione non si identifica col beneficiario della prestazione inadempita e non è quindi, ab origine, portatore dell'interesse all'adempimento.

Per analoghe ragioni il peculiare atteggiarsi del rapporto giuridico dedotto in giudizio è di ostacolo alla esperibilità del rimedio di cui all'art. 1183 C.C.: la cui applicazione, del resto, è oggetto di una domanda formulata dalla L. - e qui riproposta come terzo motivo di appello - solo in via di subordinazione, rispetto all'accoglimento della domanda principale di risoluzione.

Quest'ultima merita accoglimento in considerazione di quanto più sopra argomentato. Deve, conseguentemente, disporsi l'apertura della successione legittima, in conseguenza di che la qualità di erede va riconosciuta all'appellante. Non è possibile, invece, emettere in questa sede l'ordine di formale intestazione alla L. dell'immobile per cui è causa, non essendo stati forniti gli elementi necessari alla sua identificazione catastale.

Le spese dell'intero giudizio sono da porre a carico della Parrocchia appellata, risultata soccombente. La relativa liquidazione è effettuata come segue: per il primo grado lire 2.950.000, in esse comprese lire 800.000 per diritti di procuratore e lire 2.000.000 per onorari di avvocato; per il grado di appello lire 3.950.000, in esse comprese lire

950.000 per diritti di procuratore e lire 2.800.000 per onorari di avvocato.

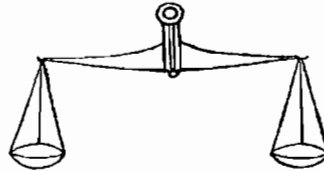
P.Q.M.

La Corte, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa definitivamente pronunciando: in riforma della sentenza del Tribunale di Brescia in data 21/26 aprile 1993, pronuncia la risoluzione, per l'inadempimento dell'onere, della disposizione testamentaria con la quale T. B. ha istituito quale

propria-erede la Chiesa Parrocchiale di ..., conseguentemente dichiara aperta la successione legittima in morte di T. B. e dichiara erede di questa la cugina M. L.

condanna l'appellata Parrocchia... di ... al rimborso in favore dell'appellante delle spese dell'intero giudizio, che liquida in lire 2.950.000 quanto al primo grado ed in lire 3.950.000 quanto al presente.

Così deciso in Brescia, l'8 novembre 1995.



La sentenza sopra riportata merita una qualche attenzione quale esempio di una certa "volubilità" o scarsa affidabilità di certi strumenti giuridici, quali, nel caso, l'onere testamentario, quando il loro utilizzo non venga accompagnato da speciali precauzioni.

Il caso è dei più comuni: una nobildonna lascia la seguente disposizione testamentaria: "nomino erede di tutti i miei beni la chiesa parrocchiale di ... perché, con la collaborazione della Curia Vescovile di ..., nella casa di mia proprietà in ... vengano realizzati degli appartamenti che il Vescovo destinerà a sacerdoti anziani in pensione."

Sei anni dopo la formale accettazione dell'eredità da parte della Parrocchia, non risultano ancora iniziati i lavori di ristrutturazione del fabbricato per lo scopo indicato dal testatore, circostanza questa che induce l'erede legittima della defunta (una cugina di quarto grado) a chiedere ed infine ottenere con la sentenza in oggetto, la risoluzione per inadempimento dell'intera disposizione testamentaria e quindi l'apertura della successione legittima a favore dell'attrice medesima.

Il ragionamento seguito nella (perentoria) motivazione si snoda attorno ai seguenti passaggi:

- 1) l'obbligo imposto all'erede di destinazione dell'immobile è senz'altro un *modus* ex art. 647 c.c.;
- 2) detto onere costituisce il solo motivo determinante della disposizione testamentaria;
- 3) l'erede onerato è da considerarsi inadempiente in quanto sono trascorsi sei anni dall'accettazione dell'eredità senza che vi sia stato inizio di adempimento;
- 4) ergo, l'inadempimento determina risoluzione dell'intera disposizione ai sensi dell'art. 648 c.c.

Ora, non pare che le cose stiano proprio così, o meglio non pare che le questioni proposte dal caso possano essere liquidate in modo così sbrigativo.

Infatti, in prima istanza si può dubitare che la disposizione testamentaria integri un onere ex art. 647, potendosi invece ritenere che essa contenga un legato (obbligatorio) a favore di soggetto da scegliersi all'interno di una categoria (i preti in pensione) secondo il giudizio di un terzo (il Vescovo); il tutto in piena applicazione del disposto dell'art. 631 c.c.

Con la rilevante conseguenza che se così fosse, se quindi si trattasse di un legato, sarebbe esclusa qualunque legittimazione ad agire da parte dell'erede in subordine (la cugina di quarto grado). Ma anche volendo ammettere che si tratti di un onere gravante sull'erede testamentario, si può ancora dubitare della correttezza di quanto affermato in motivazione, ossia che il ritardo nell'esecuzione comporti automaticamente inadempimento dell'obbligazione e quindi risoluzione dell'intera disposizione.

Se da una parte infatti vi è chi nega all'onere testamentario la natura di obbligazione in senso tecnico, osservando, sulla base del disposto dell'art. 648 c.c., che una obbligazione non può essere azionata "da qualunque interessato", ossia che l'interesse sotteso non può che essere uno solo (quello del creditore) laddove nel caso di onere testamentario i legittimati all'azione sono soggetti portatori di interessi fra loro disomogenei (beneficiario e chiamato in subordine), dall'altra parte dottrina e giurisprudenza prevalenti ritengono che l'onere sia vera obbligazione alla quale si applicano le norme generali di cui agli artt. 1173 e segg. c.c.

Ciò detto non si può dimenticare che l'orientamento prevalente in giurisprudenza è nel senso che il semplice ritardo nell'adempimento non determini conseguenze sanzionatorie sul rapporto quando manchi una rituale costituzione in mora (salvi i casi di mora "ex re" di cui all'art. 1219 2° c.c.), e sempre che la prestazione rimanga



possibile avuto anche riguardo all'interesse del creditore.

Ora, viene da chiedersi cosa valgano, di fatto, argomentazioni critiche di questo genere, al di là del modesto risultato di dimostrare l'insufficienza argomentativa di una sentenza. Penso che le ragioni vadano rintracciate in alcune considerazioni retrospettive (purtroppo non retroattive) sulla tecnica di confezione dei testamenti.

Una volta, infatti, che si sia dimostrato il "rischio interpretativo" che disposizioni come quella esaminata contengono, pur nella loro indubitabile validità, non resta che individuarne un diverso modo di impiego.

Se il testatore vuole imporre obbligazioni ai suoi successori e vuole anche che queste siano realmente efficaci, non può limitarsi ad inserire nel testamento vincoli giuridici che siano formalmente e

sostanzialmente validi, ma, ritengo, debba preoccuparsi di disciplinare il vincolo obbligatorio anche sotto il profilo dell'interpretazione e delle conseguenze sanzionatorie.

Ne segue la necessità, una volta introdotto nel testamento il vincolo obbligatorio, di stabilirne un termine di adempimento, o, se il termine dovesse rivelarsi strumento troppo rigido, di nominare un terzo arbitratore (anche, ma non necessariamente esecutore testamentario) al cui insindacabile giudizio venga demandata la verifica dell'avvenuto adempimento, eventualmente introducendo dei parametri di giudizio, il tutto nell'orbita del disposto dell'art. 631 c.c. ed in esecuzione di quella funzione di adeguamento che pone al Notaio il compito di prevenire ed evitare il ricorso al giudice.

Giuseppe Gallizia notaio in Sant'Angelo Lodigiano

## ACCERTAMENTO AUTOMATICO DI MAGGIOR CORRISPETTIVO ?

Aveva suscitato comprensibile apprensione e disorientamento, e ancora oggi ne suscita, la misura, sedicente antielusiva, contenuta nell'art. 15 del D.L. 23 febbraio 1995, n.41 convertito, con modificazioni, dalla legge 22 marzo 1995 n. 85, detto anche, alla buona, "manovra bis" o "manovra Dini" o "manovra correttiva della finanziaria 1995" ovvero, con più supponenza, "Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica . . ." tuttora vigente.

Si tratta della norma che codificava - e ancora codifica e codificherà (sino a che non sarà stata, come merita, estromessa dall'ordinamento) - il principio secondo cui "Ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto non si procede a rettifica del corrispettivo delle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C . . . se lo stesso è indicato nell'atto in misura non inferiore al valore determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131": il cosiddetto valore "automatico" o "catastale", per intenderci.

Quella norma - abissus abissum invocat, evidentemente - proseguiva (e prosegue) prescrivendo, per gli immobili ancora sprovvisti dei dati di classamento catastale, l'utilizzo delle note disposizioni e procedure di cui all'art.12 del D.L. n. 70/1988 convertito, con modificazioni, dalla legge n.154/1988.

A questi fini gli uffici del registro devono comunicare all'ufficio IVA competente se il contribuente non si sia avvalso di quelle disposizioni (quelle del D.L. 70/1988) ovvero se il corrispettivo della ces-

sione sia inferiore al valore automatico del bene in contratto.

Ne consegue che la rettifica del corrispettivo contrattuale della cessione di fabbricato sarà preclusa soltanto dalla circostanza che il corrispettivo medesimo non sia inferiore al valore catastale o che non venga prontamente adeguato (entro dieci giorni) al valore, altrettanto catastale, determinato dall'ufficio tecnico erariale in applicazione delle disposizioni del DL. n. 70/1988.

Altrimenti, attenzione, farà la sua intrepida comparsa, in questo ordinamento tributario, il nuovo e francamente inatteso "accertamento di maggior corrispettivo".

Né sarà qui il caso di tratteggiare o immaginare l'improbabile disciplina della dimessa sfilata di penosi corollari conseguenti a quell'adeguamento, sia esso volontario o coatto: si pensi soltanto all'obbligatoria rivalsa a carico del cessionario che ragionevolmente vi si opponga, all'obbligo (anche se la norma dice che "il cedente può emettere fattura...") di emettere fattura per operazione oggettivamente inesistente, all'eventualità di autofatturazione da parte del cessionario che non abbia ricevuto la fattura o che, avendola ricevuta, giustamente la ritenga irregolare o comunque non meritevole di essere pagata, alle pesanti sanzioni conseguenti ad omessa autofatturazione o a mancata regolarizzazione di fatture non pervenute o irregolari, ai rapporti tra ufficio registro, ufficio IVA e U.T.E., alle discrepanze contabili, amministrative e tributarie tra corrispettivi realmente conseguiti (componenti positivi di reddito) e corrispettivi fatturati ma non conseguiti, e così via esemplificando.

Era ed è di tutta evidenza come i "tecnici" (così eran detti e ritenuti i ministri di quel Governo), solerti suggeritori di così bella pensata - antielusiva secondo loro - non ne abbiano neppure vagamente percepito la portata dirompente e sovvertitrice di tutti i principii ispiratori, sistematici e normativi dell'imposta sul valore aggiunto, cui il nostro paese è pur vincolato anche da ragioni di volontaria, pattizia e obbligatoria appartenenza sovranazionale.

Ma il bello (bello ?) è che da qualcuno, non da tutti beninteso, quella norma è stata pure presa sul serio e che tuttora a qualcuno, non a tutti, incute soggezione e timore...

Fortunatamente però, a fugare ogni residua inquietudine, peraltro ingiustificata fino dall'origine, la meno sospetta delle fonti - il Ministero delle Finanze, Dipartimento entrate, Direz. centrale affari giuridici e contenzioso tributario, Div.VII - ha recentemente ridimensionato la portata di quella strampalata e maldestra trovata antielusiva.

Con propria Risoluzione 29 aprile 1996, n.62/E/III-7-1001 (in Corriere Tributario 1996 n. 27 pag. 2207), pur prendendo le mosse da un caso di specie, il Ministero delle finanze ha infatti dato conto di quale sia, a suo avviso, il vero ed effettivo valore, quanto ad accertamento, della disposizione dell'art.15 del menzionato D.L.n.41/1995 convertito in legge n.85/1995.

Esprimendosi naturalmente nel consueto gergo doroteo-burocratese, forse questa volta impostogli anche dal comprensibile disagio di troppo apertamente screditare una disposizione che, in fin dei conti, è pur sempre legge dello Stato, il Ministero finisce per riconoscere - con ciò facendo severa

giustizia dell'inopinato e sorprendente "accertamento di maggior corrispettivo" - che "attraverso la disposizione recata dal citato articolo 15 (del D.L. 41/1995: ndr) non viene prevista deroga al criterio di determinazione della base imponibile riferito ai trasferimenti di fabbricati che è, comunque, costituito, secondo i principi delle direttive comunitarie recepiti dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n.633, dall'ammontare complessivo del corrispettivo dovuto al cedente secondo le condizioni contrattuali, ma viene riconosciuta rilevanza, ai fini dell'esecuzione del controllo sulla corretta applicazione dell'IVA, al fatto che sia indicato nell'atto di vendita un prezzo inferiore al parametro determinato in base alla rendita catastale."

E, in quella risoluzione, il Ministero pateticamente, ma ineccepibilmente, conclude affermando che "pertanto, in tale ipotesi, non opera in via automatica la presunzione che sia stata ridotta la base imponibile, in quanto la norma contenuta nel richiamato art.15 è volta ad individuare, come sopra detto, situazioni che suggeriscono l'opportunità di eseguire controlli da cui possano emergere elementi concreti che gli uffici IVA possono utilizzare per l'esercizio dei poteri di accertamento".

Il che, stringi stringi, per dirla con parole di più facile comprensibilità, significa che lo stesso Ministero delle finanze non crede che quella norma abbia davvero introdotto in questo ordinamento tributario l'ineffabile e inedito "accertamento automatico di maggior corrispettivo" di cui nessuno sentiva la mancanza, e di cui neppure pare sia proprio il caso di preoccuparsi.

Vittorio Muggia

## "COMMA 22"

Dopo la stesura di questa breve nota ha visto la luce la manovra Prodi, varata dal neonato omonimo Governo col D.L. 20 giugno 1996, n. 323, anche lui pieno di "Disposizioni urgenti per il risanamento della finanza pubblica".

E' perciò doveroso completare le suespresse riflessioni riservando il giusto merito dell'apprezzata risoluzione 29 aprile 1996 non ad altri che al ben informato e diligente funzionario ministeriale che, probabilmente all'insaputa dello stesso titolare del suo dicastero, l'ha formulata, mal sopportando, grazie alla propria preparazione giuridico-tributaria, l'anomalia e l'inadeguatezza precettiva dell'art.15 del D.L. n.41/1995.

Perché allora limitare questo apprezzamento al solo autore della commentata risoluzione, e non pure al Ministero delle finanze e al suo responsabile ?

Perché l'art.10, comma 22 ("Comma 22": comma emblematicamente ricco di significative reminiscenze letterarie) del nuovo D.L. n. 323 espresso dal Governo collegialmente, col concorso quindi di tutti i Ministri finanziari, ignaro delle ragionate, ragionevoli e ineccepibili conclusioni e implicazioni di quella pregevole risoluzione, ha rigenerato, ampliato e rinvigorito, anziché sopprimerlo, l'art.15 del D.L. n.41/1995: il Ministro delle finanze ha in tal modo sottratto se stesso al positivo giudizio suscitato dall'operoso e consapevole ravvedimento che la risoluzione 29 aprile 1996 faceva intendere.

Si tratta peraltro di un decreto-legge... Ben potrebbe dunque accadere che, quando queste parole saranno lette, il lodevole e lodato ravvedimento sia stato recuperato.

V.M.

## GLI EFFETTI DEL DECRETO DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA D'URGENZA IN CORSO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA

La fattispecie oggetto di queste brevi note è quella di un Comune che, dopo aver stabilito che una certa area (di proprietà privata) sia destinata ad un determinato programma costruttivo e dopo aver dichiarato la pubblica utilità dell'opera, assegni in diritto di superficie (o di proprietà) tale area ad un terzo (di norma una cooperativa) perché quest'ultima vi realizzi quanto programmato.

Sul punto è appena il caso di ricordare che tutte le aree comprese nei Piani di Zona possono essere concesse in diritto di superficie ovvero essere cedute in proprietà (1).

L'utilizzazione delle aree da parte dei soggetti pubblici e privati avviene sulla base di convenzione stipulata tra Comune e assegnatario.

Sotto il profilo strettamente civilistico la fattispecie in esame si inquadra nella "vendita di cosa altrui" di cui all'articolo 1478 C.C.

In tale ipotesi il venditore ha l'obbligo di far acquisire all'acquirente la proprietà dell'area; l'acquirente diventerà proprietario dell'area al momento stesso in cui il venditore ne avrà acquistato la proprietà dal suo titolare.

Nessun problema, quindi, quando il Comune abbia acquisito, in un modo o nell'altro, la proprietà dell'area.

Cosa succede, invece, ove l'assegnatario realizzi la programmata opera pubblica ancor prima che il Comune (e conseguentemente lo stesso assegnatario) l'abbia acquisita? Troverà applicazione il principio "omne quod inaedificatur solo cedit" ovvero la norma privatistica deve ritenersi superata dalla normativa di diritto pubblico? In altri termini: il manufatto che viene realizzato è di proprietà del privato proprietario dell'area (in stretta applicazione del ricordato principio) ovvero è di proprietà dell'assegnatario? E, in quest'ultima ipotesi, sulla base di quale giuridica argomentazione?

L'ipotesi, tutt'altro che scolastica, è di frequente ricorrenza.

Anticipando un po' le conclusioni, a sommo avviso di chi scrive, la forte coloritura di "demanialità" del manufatto (in un senso molto ampio del termine, così comprendendovi oltre ai beni propriamente demaniali, anche ogni opera di accertata "utilità pubblica") lo eleva al rango di "cosa principale" rispetto al terreno che degrada a livello di "accessorium" e che, proprio perché tale, non solo impedisce che l'opus venga attratto nell'orbita della sfera giuridica del proprietario dell'area di sedime, quanto viceversa determina l'attrazione nella proprietà pubblica anche della stessa area di sedime ("accessorium cedit principali").

Sul punto è il caso di ricordare che la Cassazione, con una giurisprudenza ormai consolidata (2), ha stabilito che, nell'ipotesi in cui la P.A. (o un suo concessionario) occupi arbitrariamente un fondo di proprietà privata e tale occupazione sia illegittima per totale mancanza di provvedimento autorizzativo (o per decorso dei termini in relazione ai quali l'occupazione si configurava legittima), la radicale trasformazione del fondo (nel senso dell'irreversibile sua destinazione al fine della costruzione dell'opera pubblica) produce l'estinzione del diritto di proprietà del privato e la contestuale acquisizione a titolo originario della proprietà del suolo in capo all'ente costruttore.

La fattispecie (nota in dottrina col termine di "occupazione appropriativa") trova la sua giustificazione nell'impossibile coesistenza di due diritti di proprietà sullo stesso bene per l'unità della struttura fisica suolo-costruzione, facendo perno sul meccanismo regolatore in tema di specificazione (di cui all'art. 940 c.c.), dove per "materia che non apparteneva" (al realizzatore dell'opus) deve evidentemente intendersi l'area di sedime che, a seguito della "formazione" della nuova cosa (leggi l'opera pubblica), viene attratta nel patrimonio dell'ente costruttore.

E qui, si sottolinea, in nessun momento viene prospettata l'eventualità che anche l'opus possa essere divenuto di proprietà privata. L'unico problema che la S.C. si pone (anche perché questo è l'unico problema che la S.C. è chiamata a risolvere) è quello di stabilire se e quando la proprietà dell'area di sedime si trasferisce dalla sfera del privato a quella pubblica. E tale problema viene risolto, con le argomentazioni succintamente ricordate, nel senso illustrato. La S.C. dà per scontato (non ponendosi nemmeno il problema del contrario) che la proprietà dell'opus sia ritenuta "tout court" pubblica come conseguenza diretta della dichiarata "pubblica utilità".

Con ciò, implicitamente, affermando che - in materia di diritto pubblico (almeno nella fattispecie in commento) - il principio "quidquid inaedificatur solo cedit" non trova assolutamente applicazione.

E allora: se quello che abbiamo illustrato, quale principio ormai consolidato della giurisprudenza, ha validità nell'ipotesi di illegittimo comportamento della P.A. (cioè quando la P.A. ha realizzato l'opus senza aver ottenuto, a monte, lo spossessamento dell'area di sedime mediante il previsto decreto di occupazione temporanea d'urgenza ovvero oltre il termine di sua validità), a maggior ragione deve ritenersi valido quando decreto di occupazione d'urgenza vi sia stato. Che altrimenti, in presenza

del decreto di occupazione d'urgenza, si dovrebbe giungere alla fantasiosa costruzione logico-giuridica di una proprietà del soprassuolo che inizialmente appartiene al proprietario del terreno e che, poi, si trasferisce all'ente costruttore (ovvero concessionario costruttore) nel successivo momento in cui sopraggiunga il decreto di esproprio ovvero, in sua mancanza, nel momento in cui vengano a scadere i termini di validità del medesimo decreto di occupazione d'urgenza.

Sul punto ci sia consentita una ulteriore considerazione rafforzativa dei concetti già illustrati.

Certamente esiste differenza tra decreto di esproprio e decreto di occupazione temporanea d'urgenza: mentre il primo produce effetto reale (cioè acquisto a titolo originario della proprietà a favore dell'espropriante), il secondo produce il più limitato effetto di sottrarre al proprietario il possesso del bene, con legittimazione all'ente (o chi per esso) ad acquisirne il possesso ed ivi iniziarvi la realizzazione di uno stabile manufatto, con conseguente radicale trasformazione dell'area. Quindi è di lapalissiana evidenza che tale "successione" nel possesso è funzionale ad uno scopo preciso: consentire all'ente (o chi per esso) di eseguirvi sollecitamente la progettata opera pubblica dichiarata urgente e indifferibile, senza dover attendere i tempi, necessariamente più lunghi, occorrenti al completamento del procedimento espropriativo.

Se questo è lo scopo dell'autorizzazione, è gioco-forza farne seguire che il decreto d'occupazione temporanea d'urgenza, per sua natura e funzione, produce l'effetto (ancorché non enunciato, ma certamente implicito) di anticipare taluni degli effetti del successivo decreto di esproprio (ovvero atto di cessione volontaria). Cioè esso stesso costituisce certamente titolo.... E nella fattispecie in esame "titolo" deve necessariamente intendersi il "decreto di occupazione temporanea d'urgenza" che, nel legittimare l'immissione nel possesso allo scopo di realizzare sull'area con "indifferibile urgenza" l'opus, comporta che lo stesso non entri nel patrimonio del proprietario dell'area.

Conforto indiretto all'affermato principio - tra l'altro - può ricavarsi, sotto il profilo formale, dalla considerazione che il decreto di occupazione d'urgenza, al pari del decreto di esproprio, è atto soggetto a trascrizione. (3)

D'altro canto, anche se una certa forma mentis in linea generale porta a pensare il "titolo" (di cui all'art. 934 c.c.) solo quale "atto negoziale" (es.: atto costitutivo di un diritto di superficie), nulla impedisce di ritenere "titolo" anche l'atto amministrativo col quale, ricorrendo certi presupposti, venga disposta l'occupazione d'urgenza di un'area. Con l'effetto di generare una proprietà superficaria, cioè una proprietà del soprassuolo staccata dalla proprietà del suolo, conseguente ad un atto della P.A.

Col che si vuol dire che, in materia di diritto pubblico, quando la P.A. ha agito correttamente (quando cioè ha fatto precedere la realizzazione dell'opera dal decreto di occupazione temporanea d'urgenza), esiste una ragione di più (rispetto alla ricordata fattispecie di terreno occupato illecitamente dalla P.A.) per avere certezza che l'opus non possa giammai ritenersi di proprietà del privato proprietario del terreno di sedime.

Riepilogando quanto sin qui detto si può, quindi, ritenere che nell'ipotesi di realizzazione di opera pubblica su terreno di proprietà del privato:

- la proprietà del manufatto (opera di riconosciuta utilità pubblica) non entra mai e in nessun modo nella sfera giuridica del privato proprietario dell'area di sedime;

- la proprietà dell'area di sedime si trasferisce al proprietario del soprassuolo;

a.1. - quando c'è stato decreto di occupazione temporanea d'urgenza: al momento dell'emanazione del successivo decreto di esproprio (ovvero della sottoscrizione dell'atto di cessione volontaria);

a.2. - quando c'è stato decreto di occupazione temporanea d'urgenza cui non segua decreto di esproprio (ovvero atto di cessione volontaria): allo spirare del termine di validità del predetto decreto di occupazione temporanea d'urgenza (o di sua proroga);

b. - mancando il decreto di occupazione temporanea d'urgenza, l'irreversibile destinazione dell'area al fine della realizzazione dell'opera pubblica produce l'estinzione del diritto di proprietà (si verifica il fenomeno noto in dottrina col termine "occupazione appropriativa"). Il momento esatto in cui tale fenomeno si verifica è di difficile individuazione, ma - stando al ricordato principio fissato dalla Cassazione - certamente si verifica, con conseguente diritto al risarcimento per il titolare dell'area arbitrariamente occupata.

Infine e per concludere: se quanto abbiamo sin qui sostenuto è corretto (e a noi non par dubbio che lo sia), sul piano pratico, alcuni dei conseguenti collari sono:

a) efficacia immediata dell'iscrizione ipotecaria che, sulla "proprietà superficaria" dell'opus, avrà consentito l'ente ovvero il suo concessionario (si pensi all'ipotesi di una cooperativa che, al fine di finanziare la costruzione di un fabbricato sociale da assegnare ai soci, abbia fatto ricorso al mutuo fondiario, garantendolo con ipoteca sulla proprietà superficaria del realizzando manufatto). (4)

Tale conclusione non è contraddetta dall'art. 5, comma 21, del D.L. 23/1/1982 n. 9, convertito dalla Legge 25/3/1982 n. 94, dove si prevede: "Nel caso di mutui ai quali si applica la garanzia dello Stato, le ipoteche concesse a fronte dei finanziamenti sono validamente iscritte, in deroga al 1° comma dell'art. 2822 c.c., dopo la trascrizione

della convenzione prevista dall'art. 35 della Legge 865/1971 ed avranno efficacia senza alcuna ulteriore formalità dal momento dell'acquisizione a favore del Comune delle aree oggetto della convenzione."

Questo perché è ragionevole pensare che la disposizione è riferita solo all'area di sedime, e non anche al soprastante manufatto, per il quale cioè l'ipoteca è efficace sin dalla data dell'iscrizione. A conferma basti riflettere che la richiamata disposizione parla di "acquisizione a favore del Comune dell'area", tenendo ben distinta dall'area l'opera medio termine in essa realizzata (per la quale non prevede alcun atto traslativo di acquisizione al Comune o suo concessionario), il che suona ad ulteriore conferma che "area di sedime" e "opus", nella fattispecie in commento, sono considerate appartenere alla sfera giuridica di due soggetti distinti: l'area (sino al momento della sua acquisizione al Comune) appartiene alla sfera giuridica del privato: viceversa il manufatto (per il quale non è previsto alcun atto "traslativo") appartiene alla sfera giuridica dell'ente o del suo concessionario sin dalla sua realizzazione;

b) nell'ipotesi di cessione volontaria (nel corso di procedura espropriativa) dell'area di sedime, non estensione sul manufatto ivi realizzato di eventuali gravami preesistenti all'atto di trasferimento. Ciò in deroga (o se si preferisce "in apparente deroga") alle disposizioni di cui agli articoli 2811 e 2912 C.C., peraltro giustificata dalla considerazione

che il manufatto (melius: opera di riconosciuta pubblica utilità) "ab origine" appartiene a soggetto diverso dal proprietario del terreno. Con l'effetto che, in siffatta ipotesi, l'eventuale procedura esecutiva dovrà proseguire esclusivamente sul terreno, esclusa ogni possibilità di coinvolgimento anche dell'opus;

c) ricorrendo la già fatta ipotesi di "cessione volontaria" in corso di procedura espropriativa, con oggetto l'esproprianda area di sedime, insussistenza assoluta della presunzione fiscale di trasferimento anche dell'accessione di cui all'art. 24 della Legge di Registro (proprio perché l'opera pubblica ivi realizzata, per le ragioni ampiamente illustrate, non è mai entrata nella sfera giuridica del soggetto proprietario dell'area);

d) legittimazione dell'ente (ovvero suo concessionario) a richiedere all'U.T.E. l'accatastamento del manufatto al suo nome, senza cointestazione con il proprietario dell'area di sedime (come viceversa alcuni U.T.E. ritengono di dover fare), allo scopo dovendo ritenersi "titolo idoneo" l'esibizione di copia autentica del decreto di occupazione temporanea d'urgenza;

e) validità dell'atto di assegnazione ai soci delle singole unità immobiliari (appartamenti) costituenti il fabbricato realizzato sull'area, ancorché quest'ultima ancora in corso di esproprio.

Francesco Notaro - notaio in Lamezia Terme

~~~~~ ⊗ ~~~~~

~~~~~ ⊗ ~~~~~

(1) Art. 35 L. 22/10/71, n. 865 e art. 44 L. 5/8/78, n. 457, come modificato dall'art. 4 della L. 29/7/80, n. 385. In quest'ultima disposizione si parla in maniera inequivoca di "aree assegnate dai Comuni ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, che non siano di proprietà dei Comuni stessi, sempreché sia stata stipulata la convenzione di cui al richiamato art. 35, sia stato ottenuto il decreto di occupazione temporanea d'urgenza e sia stata iniziata la procedura espropriativa". Il che, al di là di ogni ragionevole dubbio, conferma che è del tutto legittimo il comportamento di quel Comune che (ricorrendo certi presupposti) assegni l'area alla cooperativa prima di averne acquisito la proprietà.

(2) " Nel caso di occupazione legittima concretizzatasi nell'esecuzione di un'opera pubblica, il privato perde il diritto di proprietà sul suolo, che viene acquisito a titolo originario dalla Pubblica Amministrazione". Così: Cass. SS.UU. 26.02.1983 n. 1464 in Vita Not., 1983, 937, con nota di F. De Giovanni. Conforme: Cass. SS.UU. 8.8.1990 n. 8065 in Gazzetta Not., 1992, 297. Vedasi anche: Cass. SS.UU. 25.11.1992, n. 12546, in Riv. Not., 1993, 614 con nota di P. D'Armi.

(3) Art. 2645 c.c., art. 53 della Legge 25/6/1865, n. 2359 e Circ. Min. Fin. n. 60 del 29/12/1989, pag. 7 (tabella degli atti soggetti a trascrizione). Tavola 4 (atti amministrativi), codice 407 (occupazione immediata dei fondi).

(4) Ipotesi contemplata dal richiamato art. 44 della Legge 5/8/78, n. 457, come modificato dall'art. 4 della Legge 29/7/80, n. 385 (di cui alla nota 1).

~~~~~ ⊗ ~~~~~

~~~~~ ⊗ ~~~~~

Le precedenti annotazioni ci suggeriscono alcune considerazioni parzialmente difformi.

L'art. 3, 1<sup>a</sup> comma, della L. 27 ottobre 1988 n. 458 recita: "Il proprietario del terreno utilizzato per finalità di edilizia residenziale pubblica, agevolata e

convenzionata, ha diritto al risarcimento del danno causato da provvedimento espropriativo dichiarato illegittimo con sentenza passata in giudicato con esclusione della retrocessione del bene".



Tale norma rappresenta la codificazione di quell'orientamento giurisprudenziale citato nel testo; pertanto non vi sono più dubbi sull'acquisto a titolo originario da parte della pubblica amministrazione anche nel caso di esproprio illegittimo.

Resta pur sempre aperto il problema di stabilire quando tale acquisto si verifica e, cioè, quando si realizza la "irreversibile destinazione". A ben guardare per noi il problema si pone in termini molto relativi: il rilascio del certificato di abitabilità può essere considerato il documento che accerta tale evento; sono pure circostanze equivalenti: l'allacciamento ai servizi e l'effettiva occupazione dell'immobile (unitamente alla comunicazione del fine lavori e alla richiesta di rilascio del certificato di abitabilità).

Occorre altresì precisare che la procedura di esproprio è promossa contro gli intestatari catastali (artt. 10 e 13 L. 865/71) e che l'opposizione dei proprietari alla determinazione della indennità non sospende la procedura di esproprio che prosegue autonomamente (art. 9 L. 865/71).

Ci sembra, cioè, che solo la "irreversibile destinazione" funziona quale modalità di acquisto dell'area a titolo originario da parte dell'Ente; essa soltanto determina il fenomeno della surrogazione reale ovvero della conversione dei diritti (cfr.: A. Magazzù, Surrogazione reale, in Enciclopedia del Diritto) espressamente previsto dalle seguenti disposizioni:

- art. 14 L. 865/71: "Pronunciata l'espropriazione, e trascritto il relativo provvedimento, tutti i diritti relativi agli immobili espropriati possono essere fatti valere esclusivamente sull'indennità.....";

- art. 52 L. 25 giugno 1865 n. 2359: "Le azioni di rivendicazione, di usufrutto, di ipoteca, di diretto dominio e tutte le altre azioni esperibili sui fondi soggetti ad espropriazione, non possono interrompere il corso di essa, né impedirne gli effetti. Pronunciata l'espropriazione, tutti i diritti anzidetti si possono far valere non più sul fondo espropriato, ma sulla indennità che lo rappresenta.";

- art. 1020 C.C.: "*Requisizione o espropriazione* - Se la cosa è requisita od espropriata per pubblico interesse, l'usufrutto si trasferisce sull'indennità relativa";

- art. 2742 C.C.: "*Surrogazione dell'indennità alla cosa* - .... sono del pari vincolate al pagamento dei crediti suddetti le somme dovute per causa di servitù coattive o di comunione forzosa o di espropriazione per pubblico interesse.....".

Riteniamo che il decreto di esproprio svolge solo un ruolo di controllo finale di legittimità della procedura e che la sua trascrizione non attua una pubblicità dichiarativa bensì una pubblicità notizia a tutela dei terzi che vantano diritti sull'area; tanto ci sembra confermato dal tenore dell'art. 50 L. 25 giugno 1865 n. 2359 che dispone: "La proprietà

dei beni soggetti ad esproprio per causa di pubblica utilità passa nell'espropriante dalla data del decreto del Prefetto che pronuncia l'espropriazione". Probabilmente tale funzione di pubblicità notizia è da riconoscere anche alla trascrizione del decreto di occupazione di urgenza (art. 53 L. 2359/1865).

Ne consegue che i successivi trasferimenti delle unità realizzate dal concessionario possono essere trascritti senza violare il principio della continuità delle trascrizioni. Infatti:

a) la convenzione tra Ente e concessionario, regolarmente trascritta, realizza una forma di concessione-contratto con effetti obbligatori;

b) la realizzazione dell' "opus" determina ex lege l'acquisto della proprietà dell'area a favore dell'Ente;

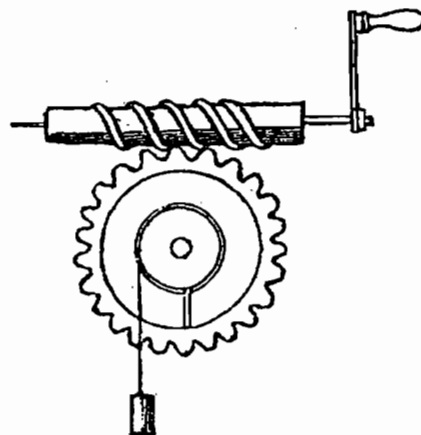
c) la realizzazione dell' "opus" determina ex lege anche gli effetti reali della convenzione.

Conseguentemente non occorre effettuare alcun annotamento a margine della trascrizione della convenzione neppure nel caso in cui venga emesso regolare decreto di esproprio trascritto successivamente alla convenzione medesima: la realizzazione dell'opus è un "atto reale" e quindi non è un negozio giuridico mentre solo gli atti giuridici (e cioè i negozi giuridici) costituiscono l'oggetto della pubblicità immobiliare.

Riteniamo inoltre che la cessione amichevole in corso di esproprio (art. 12 L. 865/71) realizza una fattispecie che ha sembianze contrattuali ma struttura e causa di natura pubblicistica. La cessione amichevole è un contratto ad oggetto pubblico, sostitutivo del procedimento amministrativo: il c.d. "prezzo" è in realtà l'indennità concordata transattivamente e, pertanto, i diritti reali dei terzi sull'area si convertono sul "prezzo".

Riconosciamo che l'unica certezza in questa materia è l'assenza completa della dottrina; si coglie qui l'occasione per auspicarne un intervento.

Arturo Brienza





## NOTA CARTACEA, ADDIO

In un caldo pomeriggio romano del settembre dello scorso anno, tra le vetrate surreali dei palazzoni bunker dell'Anagrafe Tributaria dove ha sede la Sogei, Alberto(\*) ed io eravamo stati convocati insieme con i funzionari del Dipartimento del Territorio e della Sogei, per affrontare l'ennesimo problema: la Conservatoria di Milano I consumava troppa carta e toner per la stampa delle note, la carta ed il toner diventavano sempre più merce rara, e le stampanti erano lente. Da questo stato di cose nascevano i lunghi tempi di attesa allo sportello dell'accettazione, i malumori, le discussioni, la scarsa qualità del servizio reso dall'Amministrazione, le legittime proteste del notariato; tutte cose insomma che rischiavano di vanificare nel "quotidiano" gli ottimi risultati raggiunti nella messa a punto delle procedure informatizzate.

Come risolvere il problema? Semplice, ci fu detto: ".....al Direttore farebbe piacere che i notai milanesi procedano all'acquisto di una stampante laser....." ".....al Direttore farebbe piacere che i notai milanesi, utilizzando la nuova stampante, presentino, in aggiunta al dischetto contenente la formalità, anche la formalità stampata ed il relativo duplo.....".

Avevamo alle spalle due anni e più di riunioni ed avevamo imparato a districarci nelle situazioni ad alta densità "ministerial-burocratica". La richiesta non ci colse impreparati, era nell'aria, ce l'aspettavamo.

Alberto ed io ci eravamo divisi i compiti: io avrei portato avanti un discorso non di stile, ma sostanzialmente efficace per "stoppare" l'avversario; lui avrebbe lanciato una proposta raffinata, ma al momento inefficace perché non digeribile -in tempi brevi- dalla controparte.

In maniera ferma, decisa e "sindacale" dissi che l'acquisto di una stampante laser avrebbe comportato per i notai un rilevante sacrificio economico aggiuntivo, in quanto per l'attività istituzionale (redazione degli atti) è fatto divieto al notaio di utilizzare simili tipi di stampanti. La questione economica e l'aspetto normativo furono sufficienti per raccogliere il necessario consenso e per disattendere le richieste dell'Amministrazione.

Ma, il vero nostro obiettivo era un altro: era quello di portare l'Amministrazione ad attuare fino in fondo la svolta informatica nel settore della pubblicità immobiliare, in sostituzione definitiva del tradizionale sistema cartaceo. Si trattava, insomma, di far strada alla nuova cultura informatica nei meandri dell'apparato burocratico della pubblicità immobiliare, fortemente abbarbicato al "pezzo di carta", ai timbri ed alle firme dei Conservatori e dei gerenti.

Alberto aggiunse che l'Amministrazione poneva un falso problema: in base ad una attenta lettura del secondo periodo del secondo comma dell'art.16 della Legge 27 febbraio 1985 n.52, la stampa delle note e dei relativi dupli (causa di tanti guai per l'Amministrazione) risultava essere attività del tutto superflua ed inutile in quanto non richiesta dalla legge. Nella disposizione richiamata era detto in maniera chiara ed inequivocabile che "...la presentazione di una nota redatta su supporto informatico o la sua trasmissione mediante l'uso di elaboratori elettronici...." è autorizzata "...in sostituzione della nota in doppio originale di cui al primo comma dell'articolo 2659 del codice civile ....". Pertanto, concluse Alberto, poiché il Decreto Ministeriale 5 aprile 1995 di attivazione della Conservatoria di Milano I aveva autorizzato la procedura di accettazione di note redatte su supporto informatico, e poiché tutti i notai milanesi (opportunosamente sensibilizzati dall'Associazione Sindacale e dal Consiglio Notarile) già presentavano le formalità su floppy-disk, il problema dell'elevato consumo di carta e di toner trovava automaticamente soluzione nel non stampare le note ed i relativi dupli. Se, poi, all'Amministrazione risultava cosa gradita "stampare" oltre che "conservare in memoria", poteva farlo a condizione che tutto questo non si traducesse in inconvenienti e disfunzioni per l'utenza e, in particolare, per quella notarile.

In poche parole, stavamo sostenendo che la "ratio legis" era quella di sostituire i vecchi registri di Conservatoria, cioè i documenti cartacei, con la banca dati dell'elaboratore: una sorta di "registro informatico" custodito nella memoria elettronica, visibile a video, riproducibile con stampa, ma non tangibile.

Al momento, come era prevedibile, le considerazioni di Alberto, benché derivate dall'analisi di una legge emanata già da dieci anni, provocarono smarrimento e furono immediatamente accantonate. "Ne discuteremo nei prossimi incontri", ci venne detto con un sorriso; in realtà, era evidente lo smarrimento del "funzionario burocrate", che, per quanto disponibile a rivoluzionarie innovazioni, si sentiva crollare addosso l'intero passato senza riuscire ad avere l'esatta percezione di che cosa gli offrisse il futuro.

In ogni caso, le cose poi non erano così semplici, non fosse altro per il fatto che:

a) occorreva superare l'ostacolo normativo della "sostituzione" limitata alle sole note di trascrizione ("...di cui al primo comma dell'articolo 2659 del codice civile..."), con implicita esclusione, quindi, delle note di iscrizione e delle domande di annotazione;

b) occorre rendere obbligatoria la presentazione delle formalità su supporto informatico, in modo da omogeneizzare il sistema ed eliminare i diversi modi di conservazione (nota cartacea - nota informatica). L'obbligatorietà è stata sempre voluta e sostenuta dal notariato milanese fin dall'inizio, anche contro il parere della stessa Amministrazione e del Consiglio Nazionale del Notariato;

c) occorre mettere a punto le caratteristiche della certificazione di avvenuta esecuzione della formalità, anche in sostituzione del tradizionale "duplo".

Comunque, il sasso ormai era lanciato: restavano da verificare i tempi di reazione dei destinatari.

Ma qui è doveroso fare una precisazione. In tutta questa vicenda dell'automazione della Conservatoria di Milano, che ci ha visto e ci vede impegnati tuttora in prima linea quali "piloti e sperimentatori" nell'attuazione delle nuove procedure, se le cose stanno procedendo nella direzione giusta, questo non è dovuto al solo fatto che noi della Associazione Sindacale e del Consiglio Notarile di Milano siamo e siamo stati "bravi" e ci siamo seriamente impegnati. E' accaduto anche che le nostre osservazioni, le nostre proposte sono state recepite, migliorate, verificate, ridimensionate dai nostri interlocutori, cioè dai responsabili del Dipartimento del Territorio e dai funzionari della Sogei ai quali va il riconoscimento dell'intero notariato per la professionalità, la preparazione, l'onestà intellettuale e soprattutto la capacità di svincolarsi dalle frenanti pastoie di un apparato burocratico legato ai vecchi schemi.

La storia della automazione della Conservatoria di Milano si pone come valido e ripetibile esempio di costruttiva e corretta collaborazione tra Notariato ed Amministrazione Finanziaria e come testimonianza di una Pubblica Amministrazione, che si presenta all'esterno -ne sentivamo il bisogno- con funzionari "manager", capaci di lucide ed avanzate aperture intellettuali, la cui azione è indirizzata verso prestazioni di pubblico servizio di buona qualità ed efficienza.

Il decreto "Prodi" n.323/96 è l'epilogo di questa storia.

Dopo quel pomeriggio romano, vi sono stati altri incontri, riunioni, approfondimenti: il risultato è tutto lì, in quel comma n.18 dell'art.10 del decreto. E non è cosa da poco.

Per estendere la "sostituzione" anche alle note di iscrizione ed alle domande di annotazione ci siamo addentrati in dotti esercizi di ermeneutica legislativa. Ora scopro con soddisfazione che non ce n'era bisogno: l'Amministrazione, convincendosi della bontà della proposta del notariato, ha rimosso ogni indugio ed ha addirittura modificato la norma allo scopo di evitare ogni equivoco interpretativo. E non è tutto. Ritengo anche che è stato

pure introdotto il principio dell'obbligatorietà come si evince dalla aggiunta del nuovo quarto comma all'art.16 della Legge n.52/85: "Con successivo decreto.....viene stabilita .....la data a decorrere dalla quale la presentazione .....avviene secondo le modalità ....", cioè obbligatoriamente su supporto informatico.

Sarebbe stato opportuno, tuttavia, che al posto della parola "avviene" il legislatore (accogliendo la proposta di un autorevole addetto ai lavori) avesse scritto "deve avvenire": confido in una riflessione sul punto da parte del Dipartimento del Territorio ed in una correzione in sede di conversione del decreto.

Se, quindi, vi è obbligatorietà come ritengo, ne deriva che, a partire dal 20 giugno 1996, nella Conservatoria di Milano I ed in tutte le Conservatorie automatizzate, per le quali il decreto ministeriale di attivazione ha "autorizzato" la procedura di accettazione di note redatte su supporto informatico, la nota cartacea, con il suo duplo, non esiste più; anzi, la presentazione di una formalità su nota cartacea dovrebbe addirittura essere rifiutata. Inoltre, non è più necessario "firmare" la nota di iscrizione ipotecaria, ed il tradizionale "duplo" non ha più ragione di essere salvo dare a quest'ultimo il significato di "certificazione della eseguita formalità", certificazione che comunque potrà essere rilasciata anche in altro modo, possibilmente più semplice ed immediato, secondo caratteristiche tecniche da esaminare e da concordare e che dovrebbero formare oggetto di apposito decreto ministeriale (2° comma, art.16 legge n.52/85).

Quanto precede è la riprova che il notariato non deve abbandonare il campo e deve ricercare in ogni sede il modo di far sentire il peso delle sue buone idee e della sua cultura.

Si aprono, ora, con le nuove norme nuovi orizzonti nel settore della pubblicità immobiliare ed occorre avviarsi speditamente verso la realizzazione dei collegamenti telematici. L'era della pubblicità immobiliare sul "pezzo di carta" sta per terminare.

A questo punto c'è da chiedersi: come reagirà psicologicamente il notaio di fronte "all'assenza cartacea" del duplo della nota di trascrizione? Sarà una mancanza alla quale dovremo rapidamente abituarci. Di certo non incorreremo in crisi di astinenza se il Dipartimento del Territorio fornirà un servizio di pubblicità immobiliare di alta qualità in termini di speditezza, completezza e di aggiornamento dei dati: è soprattutto per il raggiungimento di questo comune obiettivo che continueremo a riunirci, ad incontrarci, a discutere.

Nicola Maienza notaio in Milano

(\*) Alberto Gallizia presidente dell'Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia

## CONDONO EDILIZIO IN ZONE SOGGETTE A VINCOLO

Sarebbe azzardato immaginare quali saranno le regole della materia nel momento in cui queste pagine saranno lette. Nel silenzio pressoché totale, e confidando nella verosimile (anche se deprecabile) ipotesi che il decreto sia reiterato senza modifiche, crediamo di offrire un contributo non inutile ricostruendo il testo coordinato delle norme e un primo commento.

### Art. 32 della legge 28 febbraio 1985 n. 47

#### Opere costruite su aree sottoposte a vincolo.

Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, esso si intende reso in senso favorevole (1). Il parere non è richiesto quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure prescritte.

Per le opere eseguite su immobili soggetti alla L. 29 giugno 1939, n. 1497 e al D.L. 27 giugno 1985, n. 312 convertito, con modificazioni, dalla L. 8 agosto 1985, n. 431, relative ad ampliamenti o tipologie d'abuso che non comportano aumento di superficie o di volume, il parere deve essere rilasciato entro centoventi giorni; trascorso tale termine il parere stesso si intende reso in senso favorevole.

Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su immobili soggetti alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 ed al decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312 convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, nonché in relazione a vincoli imposti da leggi statali e regionali, e dagli strumenti urbanistici, a tutela di interessi idrogeologici e delle falde idriche nonché dei parchi nazionali e regionali qualora istituiti prima dell'abuso, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga reso entro centottanta giorni dalla domanda il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto dell'amministrazione (2).

Sono suscettibili di sanatoria, alle condizioni sottoindicate, le opere insistenti su aree vincolate dopo la loro esecuzione e che risultino:

- a) in difformità dalla legge 2 febbraio 1974, n. 64, e successive modificazioni, quando possano essere collaudate secondo il disposto del quarto comma dell'articolo 35;
- b) in contrasto con le norme urbanistiche che prevedono la destinazione ad edifici pubblici od a

spazi pubblici, purché non in contrasto con le previsioni delle varianti di recupero di cui al capo III;

c) in contrasto con le norme del D.M. 1 aprile 1968 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 96 del 13 aprile 1968, sempre che le opere stesse non costituiscano minaccia alla sicurezza del traffico.

Qualora non si verificano le condizioni di cui alle precedenti lettere, si applicano le disposizioni dell'articolo 33.

Per le opere eseguite da terzi su aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici territoriali, in assenza di un titolo che abiliti al godimento del suolo, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria è subordinato anche alla disponibilità dell'ente proprietario a concedere onerosamente, alle condizioni previste dalle leggi statali o regionali vigenti, l'uso del suolo su cui insiste la costruzione. La disponibilità all'uso del suolo, anche se gravato di usi civici, viene espressa dallo Stato o dagli enti pubblici territoriali proprietari entro il termine di centottanta giorni dalla richiesta. La richiesta di disponibilità all'uso del suolo deve essere limitata alla superficie occupata dalle costruzioni oggetto della sanatoria, oltre a quelle delle pertinenze strettamente necessarie, con un massimo di tre volte rispetto all'area coperta dal fabbricato. Salve le condizioni previste da leggi regionali, il valore è stabilito dall'ufficio tecnico erariale competente per territorio sulla base di quello del terreno all'epoca della costruzione aumentato dell'importo corrispondente alla variazione del costo della vita così come definito dall'ISTAT al momento della determinazione di tale valore. L'atto di disponibilità, regolato con convenzione di cessione del diritto di superficie per una durata massima di anni sessanta, è stabilito dall'ente proprietario non oltre sei mesi dal versamento dell'importo come sopra determinato.

Per le costruzioni ricadenti in aree comprese fra quelle di cui all'art. 21 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 il rilascio della concessione o della autorizzazione in sanatoria è subordinato alla acquisizione della proprietà dell'area stessa previo versamento del prezzo, che è determinato dall'ufficio tecnico erariale in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento dell'area.

Per le opere non suscettibili di sanatoria ai sensi del presente articolo si applicano le sanzioni previste dal capo I.

**Art. 6 comma 2 del D.L. 25 maggio 1996 n. 285**

*Gli atti di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, aventi per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricati costruiti senza concessione edilizia sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultino gli estremi della domanda di condono con gli estremi del versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio nonché il parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli per le opere di cui al terzo comma dell'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 8, comma 12, del presente decreto la cui sanatoria, ai sensi del presente decreto, sia subordinata a tale parere favorevole. Verificatosi il silenzio assenso disciplinato dall'articolo 39, comma 4, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, nei predetti atti devono essere indicati, a pena di nullità, i se-*

*guenti elementi costitutivi dello stesso: data della domanda, estremi del versamento di tutte le somme dovute, dichiarazione dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli nei casi di cui al periodo precedente, dichiarazione di parte che il comune non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti nell'articolo 39, comma 4, della citata legge n. 724 del 1994. Nei successivi atti negoziali è consentito fare riferimento agli estremi di un precedente atto pubblico che riporti i dati sopracitati. Le norme del presente articolo concernenti il contributo concessorio non trovano applicazione per le domande di sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987.*

(1) Il periodo in corsivo è stato così modificato dal comma 11 dell'art. 8 del D.L. 285/1996

(2) Il comma in corsivo è stato introdotto dal comma 12 dell'art. 8 del D.L. 285/1996



1. L'art. 32 legge n. 47/1985 è stato più volte soggetto all'intervento frenetico e disordinato del legislatore: da ultimo il D.L. n. 285/1996, art. 8 comma 11-12 ha modificato primo e secondo periodo del comma 1, art. 32 cit., e ha inserito un nuovo comma dopo il comma 2 dello stesso art. 32.

L'art. 32, legge cit., sancisce, innanzitutto, un principio generale: il rilascio della concessione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni regionali e statali preposte alla tutela del vincolo stesso (ex multis, Consiglio di Stato sez. V, 22 dicembre 1994 n. 1574 in Cons. Stato I, 1777).

Invero si tratta di vincoli la cui tutela è soggetta ad una valutazione discrezionale dell'amministrazione che può, perciò, assentire, negare o sottoporre a condizioni l'edificazione o, comunque, la trasformazione del territorio.

La norma, dunque, non fa riferimento alle destinazioni di piano, il cui rispetto, peraltro, è garantito dal comune nell'esercizio dei suoi poteri, ma ai vincoli posti da amministrazioni diverse da quella comunale.

Peraltro l'art. 32 legge cit. non chiarisce in quale momento il vincolo deve essere stato imposto, perché sia necessario acquisire il parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo medesimo.

La norma, anzi, usa una espressione quanto mai generica che non ne definisce sicuramente l'ambito di applicazione ("opere eseguite su aree sottoposte a vincolo").

E' necessario perciò ricorrere ad una interpretazione sulla base dei principi generali.

In tema di concessione edilizia (comprese quella in sanatoria), il principio generale è che essa sia rilasciata sulla base della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio stesso.

Pertanto, nessun problema sorge quando il vincolo preesisteva alla realizzazione dell'opera abusiva ed è ancora vigente: la violazione della normativa urbanistica si somma a quella del vincolo.

Quando l'opera abusiva è stata invece realizzata in contrasto con un vincolo poi venuto meno, e dunque inesistente al momento della concessione in sanatoria, nessun parere deve essere richiesto.

Quando, invece, il vincolo è successivo alla realizzazione dell'opera abusiva è necessario chiedere il parere previsto dall'art. 32, legge cit., che verrà reso tenendo conto dell'esistenza del vincolo in parola (T.A.R. Valle D'Aosta 12 luglio 1994, n. 99 in Foro amm. 1994, 2459).

In merito alla natura del parere, questo è, per il comune, obbligatorio - il comune mai potrà provvedere in difetto del parere - e vincolante ai fini del rilascio della concessione in sanatoria.

2. Passando ad una analisi dettagliata dei quesiti sottoposti, è necessario rilevare che le categorie di vincoli di cui al comma 1, art. 32, legge n. 47/1985, così come modificato dal D.L. n. 285/1996, sono individuate dallo stesso art. 32 cit.. In particolare, la prima categoria cui la norma fa riferimento è quella delle opere realizzate in difformità dalla normativa antisismica, e la condizione cui è assoggettata la sanatoria è che l'edificio

sia collaudabile secondo il disposto del comma 4 dell'art. 35.

La seconda categoria è quella delle costruzioni realizzate in contrasto con le norme urbanistiche che prevedono la destinazione ad edifici o spazi pubblici; la condizione di sanabilità consiste, in questo caso, in un evento futuro: le costruzioni non dovranno risultare in contrasto con le varianti di recupero urbanistico (che i comuni sono tenuti a formare rispettando i criteri stabiliti dalle regioni ai sensi del capo III della legge n. 47/1985).

Infine, la terza categoria è quella delle costruzioni realizzate nelle fasce poste a protezione del nastro stradale, a condizione che non costituiscano minaccia alla sicurezza del traffico.

Per tutti i vincoli appena esaminati, l'utile decorso del termine di centottanta giorni per l'emissione del parere determina il formarsi del silenzio assenso sulla domanda presentata, con conseguente possibilità di rilasciare la concessione od autorizzazione, quando - chiaramente - siano rispettate le condizioni urbanistico-edilizie per la sanatoria (art. 32, comma I, legge n. 47/1985, come modificato dall'art. 8, D.L. n. 285/1996).

Per gli altri vincoli non riconducibili alle ipotesi sopra esaminate, l'art. 32 comma 3 legge cit., come introdotto dall'art. 8, comma 12, D.L. cit., prevede, nel caso in cui il parere non venga reso entro centottanta giorni dalla domanda, il formarsi del silenzio-rifiuto (con conseguente possibilità, in capo al richiedente di impugnare il silenzio-rifiuto medesimo).

Più precisamente, ai sensi dell'art. 8, comma 12, D.L. n. 285/1996, il formarsi del silenzio rifiuto sulla domanda di parere è ricollegato:

- a) alle opere eseguite su immobili soggetti alle leggi 1089/1939, 1497/1939 e 431/1985 (vincoli storico-artistici, paesaggistici ed ambientali);
- b) a vincoli sia di normativa - statale e regionali - che di piano, imposta a tutela da interessi idrogeologici e delle falde idriche nonchè dei parchi nazionali e regionali qualora istituiti prima dell'abuso.

L'art. 39 della legge n. 724/1994 ha però introdotto una ulteriore diversificazione in relazione al regime da applicarsi per il rilascio dei pareri relativo ad opere eseguite su immobili vincolati ai sensi della legge n. 1497/1939 e 431/1985 (vincoli paesaggistici ed ambientali).

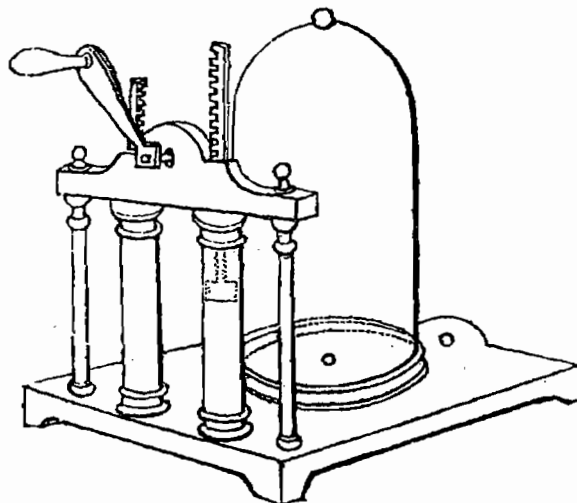
Quando tali opere siano definibili come ampliamento o rientrino in tipologie di abusi che non abbiano comportato aumento di superficie o volume, il termine per il rilascio del parere è di centoventi giorni: decorso inutilmente il termine si forma il silenzio-assenso sulla domanda di parere.

In particolare, per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un edificio esistente, creando uno spazio od un volume supplementari.

Per quanto concerne invece l'aumento di superficie o volume, entrambi si possono leggere come superficie e volume utili, intendendosi per superficie utile la somma delle superfici di pavimento di singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili e le superfici comprese negli sguinci; per volume utile il volume abitabile esclusi i c.d. volumi tecnici (cioè quei volumi destinati ad ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile) e gli altri locali, quali sottotetti, locali di sgombero o di ripostiglio, non idonei all'abitazione.

In conclusione, gli interventi edilizi che determinano ampliamenti sono le ristrutturazioni edilizie e, nei limiti di cui all'art. 31 lett. C), L. n. 457/1978, il restauro o risanamento edilizio; quelli che non determinano aumenti di volumi o superfici sono le manutenzioni straordinarie e, sulla base del previgente art. 26, L. n. 47/1985, le "opere interne".

Prof. Avv. Pierluigi Mantini





## *Fior del mal*

### IL NOTAIO VA ALLA GUERRA

Adesso basta, parlo io. Tutti si sono approfittati di me, hanno fatto, disfatto e detto su di me quel che hanno voluto.

Hanno cominciato gabellandomi per una Rivista seria seria, gelosa solo delle mie idee . . . un po' bacchettona e un po' trasgressiva. . . a favore del notariato di qui . . . contro il fisco di là. . .

Insomma una cosa in bianco e nero. . . del tipo, per intenderci, da esercito della salvezza. Pazienza!

Poi sono cominciati i tipi strani: uno con la mania di guardare dalle finestre, ma non da quelle che affacciano sul panorama, sulla campagna, su qualche cosa che merita. . . no Lui si ostina a stare dietro a quella che guarda sul cortile. . . ma cosa si aspetta di vedere quello lì? secondo me aspetta solo la sera quando si accendono le luci e allora dagli con i tortellini che mi fanno ingrassare e aprì a quell'altra dal cognome strano con quei suoi testatori del sud che lasciano testamenti virtuali. . . una cosa che da quando l'ho letta mi tocca ancora le notizie per scaramanzia. Ma da quando è arrivato il MAL..scalzone non se ne può più: si sono messi tutti a sproloquiare: e il recapito con le sue crisi di identità e quella svergognata dell'autentica con i suoi segreti di pulcinella e poi tutte quelle donne di malaffare di città e di campagna e le peccatrici pentite, si fa per dire, e quei tre che le assolvono alla leggera (ma si il Laurini, il Mascheroni e lo Schiantarellum..) . . . mi sembra di essere diventata "Il Corriere della Sera" con le sue inserzioni di Relazioni sociali!

Insomma non ne posso più.

Allora ho telefonato a quella mia lontana cugina di Roma . . . Lei si che è una Signora . . . esce solo in carta patinata, si fa attendere anche due o tre mesi dalla data fissata, si rivolge solo a gente bene . . . Lei . . . bella forza ha trovato un nobile con tre cognomi che la mantiene; CNN pare si faccia chiamare, che le da un assegno "dicono" di trecento milioni all'anno e se non basta le paga le altre spese a piè di lista!

Insomma tutte le fortune capitano a Lei, a me invece solo bacchettoni spilorci! Pazienza.

Le ho telefonato . . . come stai . . . come non stai . . . solite cose . . . poi . . . perché non mi mandi un Tuo numero anche non recente? . . . e Lei, da quella gran signora che è, mi ha mandato il numero di dicembre '95.

Non è molto aggiornato, ma quella si fa sempre attendere!

Mi sono messa a leggerlo per vedere se riuscivo ad imparare qualche cosa.

Come mi è piaciuto! me lo sono divorato in un attimo tanto era appassionante.

Ma soprattutto mi hanno appassionato quei passi che riguardano quella strana organizzazione segreta conosciuta solo con il nome in codice "UINL" Quante cose ho scoperto!

"Lo straordinario incremento della consistenza e della forza internazionale dell'UINL a beneficio della sua immagine e posizione nel mondo . . . se è anche frutto comune della dedizione di tutti i *soldati dell'Unione* . . . è però prevalentemente dovuto al Notariato Italiano . . . si pensi. . . che con la Presidenza italiana sostenuta moralmente ed economicamente dal nostro notariato . . . il numero dei Notariati membri è passato da 42 a 62. . . per l'attivo lavoro dei . . . Colleghi italiani . . . Giancarlo Laurini . . . Federico Guasti . . . Mario Miccoli instancabile conquistatore nel mondo del "common law" ed Umberto Caprara . . . incurabile ammalato di . . . "mal di Notariato latino" . . . che recentemente pare abbia contagiato anche quasi tutti i nostri Consiglieri Nazionali, pronti a missioni e seminari all'estero" ( pagg. 47-48)

Mi hanno aperto gli occhi: nel cuore di ogni notaio batte davvero un cuore bellicoso!

Guardate per esempio quel Caprara, che uomo! dopo essere stato per decenni un "membro permanente" adesso è diventato il soldato per antonomasia, il miles gloriosus, dell'Unione stessa, che grazie al suo apporto e a quello dei neofiti ha conquistato all'impero nuovi Paesi.

". . . le nuove acquisizioni del Notariato Latino. Degne di nota le domande di ammissione . . . di Australia, Croazia, Slovenia, . . . di riammissione di Cuba. . .". "Russia, Estonia ed Albania . . . che per la prima volta partecipano ai lavori delle commissioni . . ."

". . . Vittorio Di Cagno. . . ha informato sulle prospettive di adesione. . . di Romania, Sud Africa, Tunisia, Marocco, Libano oltre che di Turchia, Kurdistan e Kazakistan nonché delle favorevoli opportunità . . . per i notariati cinese e indocinese" (pagg. 41-42)

"Quale responsabile della . . . task-force il collega Emanuele Ferrari . . ." (pagg. 42-43)



E che dire della task-force dell' "Emanuele Filiberto" quello che in Foro Buonaparte, sotto il suo studio, tiene un blindato targato "TRUST" pronto ad affrontare duelli mortali, se necessario, con l'ANTITRUST?

Ma quello che mi ha sconvolto ed esaltato è stato il morbo che ha contagiato "quasi tutti i Consiglieri Nazionali" pronti a precipitarsi in ogni parte del mondo per partecipare a commissioni, sottocommissioni, gruppi e gruppuscoli di pensiero su qualsivoglia argomento.

Già me li vedo, beati loro, riuniti provvisoriamente a Roma intorno al gran tavolo del Consiglio in sahariana color cachi, pantaloncini corti, casco in testa, telefono satellitare nella destra, pugnale in bocca e sigillo di ordinanza al fianco sinistro (dalla parte del cuore deontologico, ovvio) che si occupano distrattamente dei problemi nazionali, sciocchezze del tipo informatizzazione del registro delle Imprese, Registri Immobiliari ecc., in attesa di acciappare l'aereo giusto appena suona il telefono e si chiede il loro intervento in qualche lontana parte del mondo. . . sia che il KGB chieda una consulenza sulla informatizzazione dei suoi archivi e voglia conoscere le esperienze italiane in tema di Registro delle Imprese, sia che qualche popolo del centro Africa oltre ad abolire l'infibulazione voglia introdurre la comunione de residuo ispirandosi al diritto di famiglia italiano..

Sono così belli e marziali tutti in piedi intorno al gran tavolo per essere pronti a prendere l'aereo, dico io (e non perché il sarto del CNN, tale Valentino, ha sbagliato a prendere la lunghezza del cavallo come dice quella pettegola di mia cugina, capace solo di maldicenze!)

Insomma anch'io ho cominciato a sognare . . . ne avrò il diritto, no?

Sono andata da quell'insipiente del mio Direttore, buono solo a fumare la pipa, e gli ho detto in faccia tutto quel che pensavo . . . che volevo una copertina a colori grigio verde, qualche piuma sulla "F" di **FederNotizie**, volevo pubblicare i bollettini di vittoria, le carte geografiche che segnassero le annessioni e poi rubriche che celebrassero le spontanee sottomissioni (quanti paesi stanno chiedendo "spontaneamente" di essere ammessi da quando la UINL ha fatto sapere che spezzerà le reni ai renitenti!), ma soprattutto che volevo un corrispondente di guerra dal fronte e la foto a colori a mezzo busto dei conquistatori.

E Lui, da quell'insipiente che è a dirmi che non devo montarmi la testa, che bisogna prima occuparsi delle cose di casa nostra, che in fondo la UINL parla e spende molto ma conclude poco (ignorante!, io so da mia cugina che la pace in Bosnia tra Serbi e Croati l'ha prima imposta e poi fatta osservare l'UINL, anche se per riservatezza non se ne è assunta il merito), che forse i soldi del notariato potrebbero essere spesi meglio . . . insomma tutte quelle stolide cose che tutti sapete e in cui voi lettori giustamente non credete.

Così io che già sognavo che il nostro Amato Presidente sarebbe diventato Vice Imperatore di tutte le terre dell'Unione con appuntate sul petto le decorazioni:

- diploma d'Onore del Ministro romeno Chiuzba-jan;
  - titolo di "Notaio d'Onore d'Albania" concesso con decreto del Ministro Frasherì
  - patente di "Consigliere Giuridico del Ministro della Giustizia di Macedonia"
  - medaglia Koni dei Giuristi Russi concessa dal Ministro Kavalyov (pag. 48)
- ho dovuto rinunciare ai miei sogni.

MAL

## PREVENZIONE E SICUREZZA DEL LAVORO

Il 31 dicembre 1996 scadranno i termini per gli adempimenti relativi alla nuova normativa per la sicurezza dei posti di lavoro. Federnotai sta studiando da tempo l'ipotesi di stipulare una convenzione con una primaria società del settore della prevenzione e sicurezza sul lavoro. Alla riunione di Cascina Bergamina (20 luglio) è stata data comunicazione alle associazioni dell'imminente conclusione della trattativa.

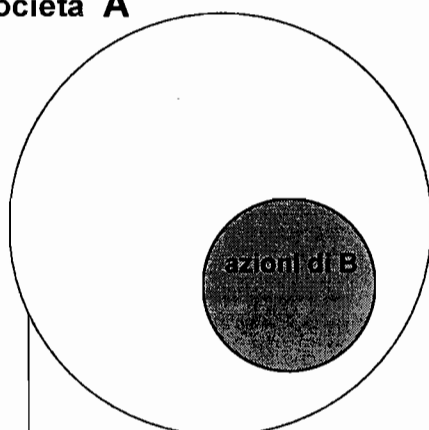
La convenzione verrà divulgata dalle singole associazioni alle quali i notai interessati potranno fare riferimento.

Giuseppe Montalti notaio in Bologna

# Esperienze

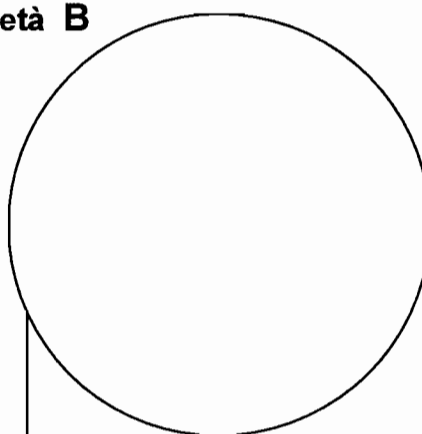
## LA FUSIONE CON INCORPORAZIONE DELLA POSSEDENTE (c.d. fusione inversa)

società A



S1 - S2 - S3  
sono i soci di A

società B

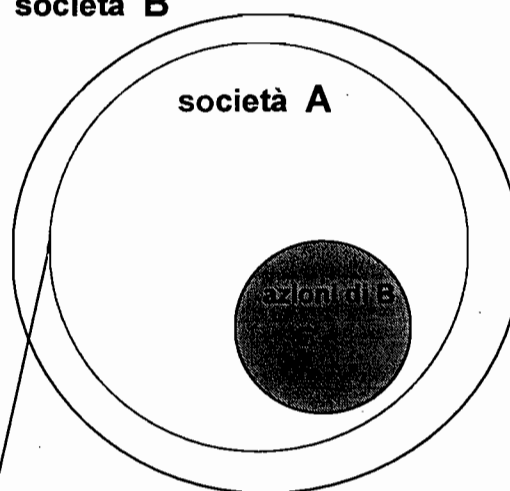


La società A è  
l'unico socio di B

La fusione per incorporazione tradizionale si attua con la incorporazione di B in A e l'annullamento delle azioni di B che A possiede e che, dopo la fusione non hanno più ragion d'essere.

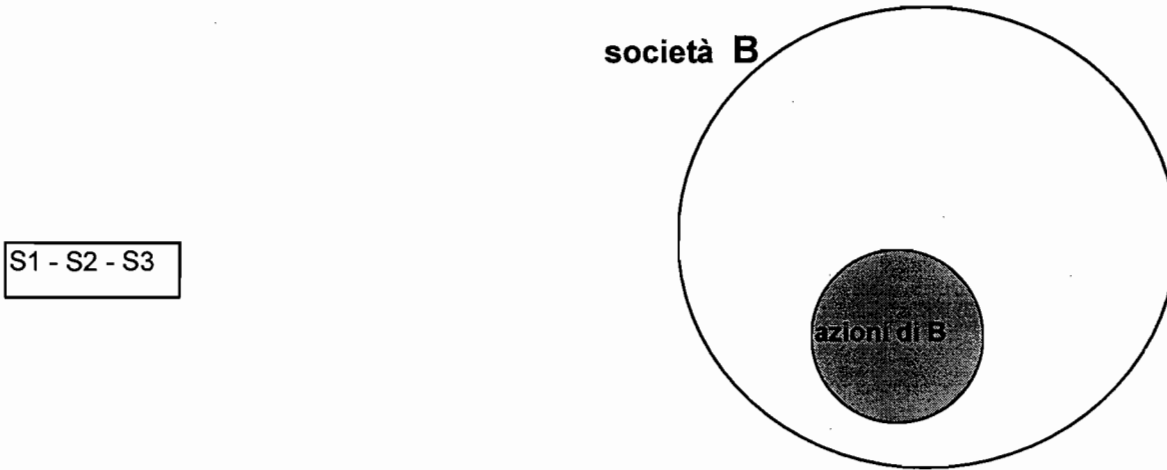
Se, invece, B incorpora A, la situazione che si viene a determinare è la seguente:

società B



S1 - S2 - S3  
sono i soci di A

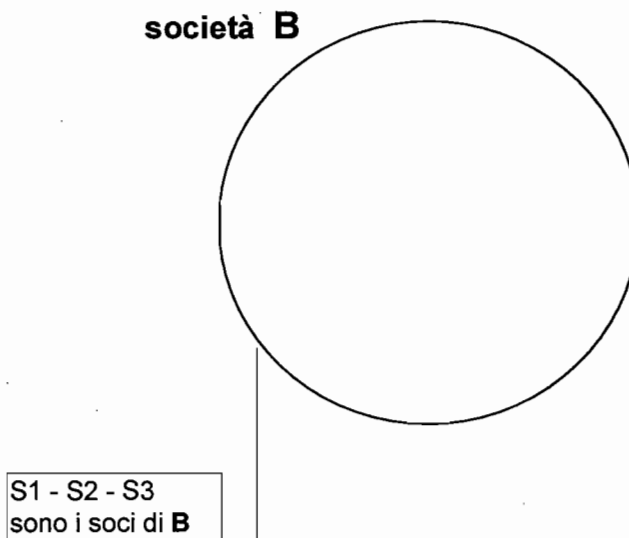
Poiché, dopo l'incorporazione, la società incorporata non c'è più, la situazione diviene la seguente:



Apparentemente la situazione che si viene a creare è quella di una società che possiede tutte le proprie azioni e che, pertanto, non ha altri soci se non se stessa.

Sta però di fatto che ai soci della società incorporata devono essere attribuite azioni della società incorporante.

E' ragionevole ritenere che tali azioni possano essere le "vecchie" azioni della incorporante che al momento della fusione non entrino nel patrimonio della incorporante ma, per effetto della fusione stessa, passino dal patrimonio della incorporata a quello dei suoi soci. Così che la situazione che definitivamente si determina è la seguente:



I problemi che tale tipo di fusione pone possono essere sintetizzati nelle seguenti domande:

- 1) l'operazione determina di per sé - almeno concettualmente - una situazione di possesso di azioni proprie tale per cui, dopo la fusione, si deve procedere alla riduzione (azzeramento) del capitale in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 2357 cod. civ. e ad un successivo aumento al fine di emettere le azioni da attribuire ai soci della incorporata?
- 2) può farsi luogo alla fusione senza che sia predisposta la relazione degli esperti di cui all'art 2501 quinquies cod. civ. per determinare il rapporto di cambio?

Ad entrambe tali domande dà risposta il Decreto della corte di Appello di Venezia che qui di seguito si pubblica.

Una precisazione, però, può essere fatta: la non necessità della relazione degli esperti deriva non tanto dall'art. 2504 quinquies, il quale presuppone che sia l'incorporante a detenere le azioni della incorporata, quanto dall'art. 2504 novies, penultimo comma, che esclude la necessità della relazione degli esperti quando la scissione avviene mediante costituzione di una o più società nuove e non siano previsti criteri di attribuzione delle azioni o quote diversi da quello proporzionale.

In tale norma, infatti, è ravvisabile l'espressione del principio generale secondo cui la relazione degli esperti non ha ragion d'essere quando non è in discussione il rapporto tra i patrimoni delle società scissa e beneficiaria o beneficiarie perché il criterio di attribuzione delle azioni ai soci è costituito unicamente dal rapporto di distribuzione all'interno della compagine sociale.

Analogamente, nel caso della c.d. fusione inversa, è ragionevole prescindere dalla relazione degli esperti tutte le volte che le azioni della società incorporante vengano attribuite ai soci della incorporata con l'unico criterio del mantenimento della proporzionalità interna alla compagine sociale.

~~~~~ ⊗ ~~~~~

~~~~~ ⊗ ~~~~~

**CORTE D'APPELLO DI VENEZIA - SEZIONE  
PRIMA CIVILE - 14 DICEMBRE 1995 - RELATORE  
DOTT. GIANFRANCO BANDINI**

La Corte di Appello di Venezia riunita in camera di consiglio ha pronunciato il seguente decreto

nella causa promossa con reclamo depositato il 17.11.1995 da Immobiliare . . . S.r.l. in persona del suo legale rappresentante p.t.

- reclamante -

con l'intervento del Procuratore Generale della Repubblica presso questa Corte

- intervenuto -

Oggetto: reclamo avverso il decreto 24.10.1995 del Tribunale di Verona in punto omologazione e iscrizione atti societari.

**CONCLUSIONI**

Il procuratore della reclamante ha concluso: si chiede che codesta Ecc.ma Corte, in riforma e/o annullamento del decreto reclamato pronunciato il 24 ottobre 1995 dal Tribunale di Verona, accertata la legittimità della delibera in oggetto, voglia omologarla e ordinarne l'iscrizione nel registro delle imprese nelle forme di legge.

Il Procuratore Generale ha concluso: accogliere il reclamo di cui si condividono le argomentazioni

**LA CORTE**

Premesso:

- che con ricorso depositato il 18.9.1995, il notaio dr. M. L. presentò al Tribunale di Verona affinché ne venisse ordinata l'iscrizione, copia autentica dell'atto a suo rogito in data 13.9.1995, portante il verbale di assemblea straordinaria totalitaria della Immobiliare . . . srl corrente in Verona con cui era stato fra l'altro deliberato:

- di addivenire alla fusione per incorporazione nella società N . . . srl, corrente in Milano della Immobiliare . . . srl ;

- di dare atto che, in dipendenza della fusione l'incorporante sarebbe subentrata di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della incorporanda;

- di dare atto che, poiché l'incorporanda era unico socio della incorporante l'intero capitale sociale di quest'ultima a seguito dell'annullamento dell'intero capitale sociale della prima sarebbe stato intestato ai soci della incorporanda nella stessa misura delle quote da loro attualmente possedute nella incorporanda medesima da data antecedente al progetto di fusione;

- che il Tribunale di Verona con decreto 24.10.1995 respinse l'istanza rilevando:

- che a seguito della fusione e della conseguente confusione dei due patrimoni la società incorporante acquisterebbe l'intero attivo della società incorporata e quindi il possesso di tutte le proprie quote in violazione del disposto dell'art. 2483 cc;

- che tale divieto non potrebbe ritenersi superato dalla prevista attribuzione ai soci della incorporata delle quote della incorporante "poiché tale assegnazione non risulta avvenire né in ossequio alle disposizioni sulla fusione . . . né con riferimento alle disposizioni relative alle vendite delle quote", cosicché, non essendo intervenuto tra la società incorporata ed i suoi soci un negozio traslativo delle quote della società incorporante né costituendo il trasferimento delle quote della incorporante un effetto della fusione il trasferimento stesso risulterebbe privo di causa.

Visto il reclamo tempestivamente proposto avverso il suddetto provvedimento dalla Immobiliare . . . srl mediante ricorso depositato il 17.11.1995 con il quale la reclamante contestando la fondatezza delle argomentazioni poste a base dell'impugnato decreto, ha richiesto che venga ordinata l'iscrizione nel registro delle imprese della delibera in parola:

atteso che il Procuratore Generale è intervenuto nel giudizio concludendo per l'accoglimento del reclamo;

premesso quanto sopra esposto:

**OSSERVA**

Questa Corte non ritiene di poter condividere le argomentazioni sulla base delle quali i primi Giudici hanno respinto l'istanza di omologazione.

Deve infatti escludersi che nella fattispecie si abbia acquisto delle proprie quote possedute al 100% dalla società incorporanda da parte della società incorporante, con la conseguente violazione del divieto di cui all'art. 2483 c.c.

Ricordati infatti i noti concetti secondo cui con la fusione - per l'ipotesi che qui rileva - la società incorporanda si estingue ed il suo patrimonio viene a far parte di quello dell'incorporante deve trarsene la conseguenza che per ciò stesso si realizza l'annullamento della partecipazione in quest'ultima della prima.

E poiché tale effetto si realizza istantaneamente con l'atto stesso della fusione (non essendo neppure previsto per le società a responsabilità limitata un termine differito entro il quale procedere a detto annullamento) non può neppure parlarsi in senso proprio di trasferimento di quote e quindi di acquisto di proprie quote da parte della società incorporante (acquisto che tuttavia ove si verificasse - ciò che per quanto testé detto va però escluso - dovrebbe essere considerato per successione a titolo universale come tale idoneo a ledere l'integrità del capitale sociale e pertanto da ritenersi comunque non riconducibile alla previsione di cui all'art. 2483 c.c. stante la ratio di tale disposizione individuabile proprio nella tutela di tale integrità).

La delibera di cui è stata chiesta l'omologazione contempla del resto l'effetto anzidetto laddove - ancorché con espressione forse sin troppo sintetica, ma comunque inequivoca - indica le modalità con cui avverrà l'intestazione del capitale sociale dell'incorporante "per effetto della fusione a seguito dell'annullamento dell'intero capitale sociale dell'incorporanda".

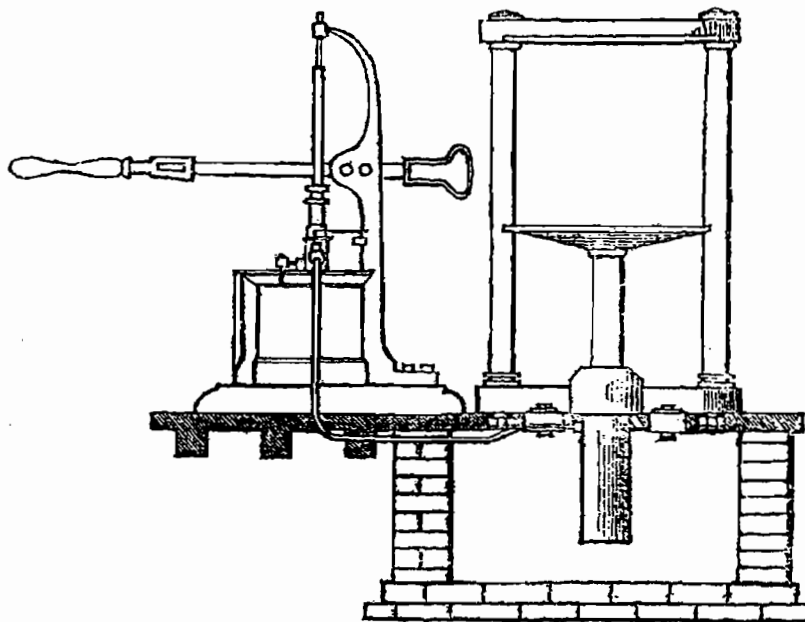
Parimenti non può condividersi l'altro profilo di illegittimità ravvisato dal Tribunale.

L'assegnazione delle quote della incorporante ai soci della incorporata è infatti proprio un effetto diretto della fusione - e trova in quest'ultima la sua causa senza che sia necessario ricercarla in altre ovviamente inesistenti operazioni negoziali - atteso che, dopo la fusione, soltanto i soci dell'incorporata per effetto dell'avvenuta estinzione di quest'ultima risulteranno essere gli unici soci dell'incorporante (e già lo stesso Giudice a quo aveva del resto esattamente riconosciuto come "nella fattispecie . . . non v'è ragione di procedere alla determinazione di un rapporto di cambio" escludendo con ciò la sussistenza di profili di illegittimità per effetto della mancata predisposizione della relazione degli esperti circa detto rapporto ex art. 2501 quinquies cc).

Pertanto, in accoglimento del reclamo va disposta l'iscrizione nel registro delle imprese dell'atto de quo, dal che deriva ovviamente l'obbligo del rispetto delle forme di pubblicità previste dalla legge.

**P.Q.M.**

La Corte, in accoglimento del reclamo in epigrafe indicato ordina l'iscrizione nel registro delle imprese presso il Tribunale di Verona dell'atto a rogito notaio M. L. in data 13 settembre 1995.



# Notaio contro

## TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE COMMERCIALE

Il sottoscritto Cancelliere, già addetto al Registro delle Società tenuto dall'intestato Ufficio fino al 17.2.1996, vista la richiesta di deposito del Verbale di Assemblea straordinaria in data . . . a rogito Dr. Franco Longo Debellis Rep. . . . , portante trasferimento della sede sociale da Milano a Bologna della società:

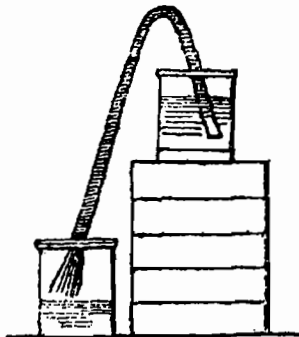
" . . . S.R.L."

presentata in data . . . allo sportello unificato presso la Camera di Commercio di Bologna, rilevato che non risulta corrisposta la tassa di concessione governativa da Lire 250.000 dovuta per l'iscrizione degli atti sociali soggetti alla iscrizione nel Registro delle Imprese ai sensi dell'art.4 lettera b) della Tariffa annessa al DPR 26.10.1972 n.641,

rifiuta

ai sensi dell'art 2189 C.C. l'iscrizione richiesta.  
Bologna, 7 marzo 1996

IL DIRETTORE DI CANCELLERIA



AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA O AL GIUDICE DELEGATO PER IL REGISTRO DELLE IMPRESE

### CANCELLERIA COMMERCIALE

Il sottoscritto Dott.Proc. FRANCO LONGO DEBELLIS Notaio in Rimini, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini ricorrendo espone quanto segue

In fatto.

Con assemblea straordinaria di cui al verbale da lui redatto in data . . . la società " . . . S.R.L." deliberava - tra l'altro - di trasferire la sede legale della società dal Comune di Milano in quello di Bologna.

Il sottoscritto Notaio depositava copia autentica del suddetto atto presso lo Sportello Unificato della Camera di Commercio di Bologna in data 9

febbraio 1996 ai fini di un sollecito trasferimento del fascicolo della società dalla Cancelleria Commerciale del Tribunale di Milano a quella di codesto Tribunale.

Il Cancelliere della Sezione Commerciale del Tribunale di Bologna rifiutava ai sensi dell'art. 2189 c.c. "l'iscrizione" richiesta, rilevando che non risultava corrisposta la tassa di concessione governativa di L. 250.000 dovuta ai sensi dell'art. 4 lettera b della tariffa annessa al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 641 (comunicazione in data 7 marzo 1996 notificata al sottoscritto Notaio in data 14 marzo 1996).

In diritto

L'art. 4 lettera b della tariffa annessa al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 641 fissa l'ammontare della tassa di concessione governativa in L. 500.000 per l'atto costitutivo e in L. 250.000 per gli "altri atti sociali soggetti ad iscrizione in base a disposizioni del Codice Civile".

La lettera della norma è dunque chiara ed esplicita.

Perché sia dovuta la tassa occorre il concorso di un duplice requisito:

- a) deve trattarsi di un atto che abbia natura giuridica di "atto sociale";
- b) che sia prevista l'iscrizione in forza di una espressa disposizione del Codice Civile.

Orbene con riferimento alla fattispecie che ci occupa "nulla quaestio" sulla ricorrenza del primo requisito. Trattasi senza dubbio di atto sociale.

Quanto alla concorrenza del secondo requisito sussistono invece fondati dubbi.

Non si vuol dubitare ovviamente che il verbale di assemblea straordinaria portante trasferimento di sede in Comune ubicato nella circoscrizione di altro Tribunale sia un atto da pubblicizzare con l'iscrizione.

Si vuole affermare soltanto che questo obbligo di iscrizione è esaurientemente adempiuto nel momento in cui si provvede al deposito dell'atto presso il Tribunale del luogo in cui la società risulta iscritta (ossia presso la Cancelleria Commerciale ove è conservato ed esistente il fascicolo della società).

La prassi amministrativa delle Cancellerie invece richiede che si provveda altresì ad un secondo deposito del medesimo atto di trasferimento di sede presso il Tribunale del luogo di arrivo (ossia della nuova sede) corredato da certificato del Tribunale di partenza attestante l'avvenuta iscrizione del trasferimento di sede.

Orbene l'obbligatorietà stessa di un siffatto secondo deposito non risulta in effetti prevista dalla Legge.



Questo secondo deposito si giustifica in sostanza solo in base ad una mera prassi amministrativa.

Tuttavia può legittimamente sostenersi che:

- a) pur a fronte di due depositi il "procedimento di iscrizione" rimane unitario;
- b) che in ordine a siffatto procedimento è esclusivamente competente il Tribunale del luogo della sede originaria;
- c) che pertanto al secondo deposito deve essere riconosciuto un "ruolo" diverso rispetto al primo e dunque non di "seconda effettiva iscrizione" (come si dispone ad esempio con riferimento alla seconda iscrizione della sede secondaria nella Cancelleria del Tribunale nella cui circoscrizione è istituita) bensì descrivibile in termini di "continuazione della precedente iscrizione" (così Pavone La Rosa ne "Il Registro delle Imprese" Milano 1954, p.262). In termini pratici questo secondo deposito trova la sua innaturale giustificazione nella inerzia della Cancelleria Commerciale del Tribunale della sede originaria che non provvede, come dovrebbe (soprattutto nell'interesse dei terzi e del corretto svolgimento dell'attività economica più che nell'interesse di parte) ad un tempestivo trasferimento del fascicolo della società al Tribunale della nuova sede.

E la conferma che il trasferimento del fascicolo della società assume una rilevanza di gran lunga superiore all'interesse privatistico legato a motivi di organizzazione interna della società stessa è proprio rappresentata dal mancato affidamento, attraverso una espressa norma codicistica, del secondo deposito alla cura e diligenza della parte interessata.

Secondo l'ordinamento giuridico così come inizialmente concepito evidentemente il trasferimento doveva avvenire senz'altro d'ufficio e doveva seguire tempestivamente l'omologazione ed il conseguente ordine di iscrizione nel Registro Società dell'avvenuto trasferimento.

Non ritiene il sottoscritto Notaio opportuno soffermarsi oltre sulle esigenze dei terzi della conoscibilità degli atti e fatti di un determinato ente collettivo che svolge attività economica attraverso la visione del fascicolo della società stessa.

Gli piace in ogni caso sottolineare come questa esigenza assuma sicuramente una rilevanza esterna di Ordine Pubblico (quello Economico).

Dunque il codice civile non prevede espressamente questo secondo "deposito" nè tanto meno lo prevede in termini di seconda "iscrizione".

Trattasi dunque di un deposito non obbligatorio ancorché ormai supportato da una prassi consolidata delle Cancellerie; ma rimane pur sempre un "deposito" e non "deposito per l'iscrizione".

Basterebbe a questo punto richiamare la Nota numero 2 dell'art. 4 della Tariffa che prevede espressamente: "il deposito di atti non si conside-

ra soggetto alla tassa quando è effettuato per finalità diverse dall'iscrizione".

Non è neanche il caso di soffermarsi sulla differenza tra "deposito" e "iscrizione" (rectius "deposito per l'iscrizione"). E' solo da sottolineare come il termine "iscrizione" deve intendersi in senso restrittivo e che le ipotesi di iscrizione sono sicuramente tassative.

La norma contenuta nella Nota 2 ha pertanto espressamente "esplicitato che solo la finalità dell'iscrizione, rilevabile dalla espressa previsione del Codice Civile rende assoggettabile alla tassa in questione il deposito di atti sociali" (così si è espresso anche il Ministero delle Finanze con Circolare del 26 novembre 1993 n. 36).

Restano ancora alcune ulteriori brevi considerazioni.

1) La richiesta del versamento della tassa di concessione governativa per consentire il secondo (e facoltativo) deposito comporterebbe una illegittima "duplicazione di imposta" per uno stesso atto.

La tariffa fa riferimento infatti all'atto da iscriversi indipendentemente dal suo contenuto. In tal senso può affermarsi che è tassa che colpisce l'atto e lo colpisce una volta sola. (In passato nella Circolare 37/430964 del 1° giugno 1973 l'amministrazione Finanziaria ha ritenuto che "si rende dovuta una sola tassa di concessione governativa per ciascun atto o documento ancorché contenente più disposizioni della volontà sociale e sempreché tali disposizioni rientrino nella medesima voce di tassa").

La richiesta di versamento di una seconda tassa di concessione governativa violerebbe dunque il principio generale del "divieto di doppia imposizione".

2) La richiesta del Cancelliere sarebbe soprattutto contraria anche ad un principio sancito a livello costituzionale.

L'art. 23 Cost. infatti prevede la c.d. "riserva di legge" in materia tributaria: "Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge".

Anche qui non è il caso di soffermarsi sulla considerazione che la riserva di legge investe non solo l'istituzione astratta della tassa bensì anche la determinazione del c.d. presupposto di imposta (ossia l'evento al verificarsi del quale la legge riconnette il sorgere della relativa pretesa tributaria).

Nella nostra fattispecie il presupposto di imposta è rappresentato da quel duplice requisito sopra menzionato:

a) "atto sociale" b) "soggetto ad iscrizione in base a disposizione del Codice Civile".

Non essendo il deposito de quo "ipotesi di iscrizione prevista dal Codice Civile", la fattispecie risulterebbe carente del suo presupposto di imposta.

Nella fattispecie de qua saremmo dunque dinanzi ad un "monstrum" giuridico in quanto il pagamento della tassa verrebbe richiesto solo in forza di una mera prassi amministrativa in violazione diretta del principio costituzionale.

3) Altra considerazione è dedicata alla forzata solidarietà di imposta che colpirebbe il Notaio che ha ricevuto l'atto ove questi fosse obbligato ad effettuare in proprio il relativo versamento anche in mancanza di adeguata provvista costituita dalla parte interessata.

Anche la solidarietà di imposta è eccezionale e va intesa in senso restrittivo.

Orbene se in tema di Imposta di Registro l'art. 57 del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986 prevede espressamente la solidarietà dei Pubblici Ufficiali nell'obbligazione del pagamento delle imposte, analoga norma non è prevista in tema di tasse di concessioni governative.

Il ricorso eventuale al principio di analogia, oltre che inopportuno, sarebbe comunque escluso in materia tributaria proprio in quanto confliggente col superiore principio della riserva di legge.

Da ciò discende che il deposito di un atto la cui pubblicità è interesse soprattutto generale della collettività in genere non può dipendere da un adempimento tributario e dunque quest'ultimo non può essere considerato quale "condicio sine qua non" richiesta dalla legge per l'iscrizione.

Infatti, come taluna giurisprudenza ha avuto modo di precisare, nel caso in cui essa non sia richiesta da alcuno degli obbligati, ciò nonostante può (e deve) eseguirsi d'ufficio. Ai sensi dell'art. 2190 C.C. la Cancelleria è tenuta ad invitare chi ne ha l'obbligo a richiederla entro un congruo termine; decorso inutilmente il termine assegnato il Giudice del Registro può ordinarla con Decreto. E l'esercizio di simile potere, proprio perché è un potere ufficioso non condizionato ad alcuna iniziativa o sollecitazione della parte interessata, non può essere certo paralizzato dall'inadempienza fiscale del destinatario. Il ragionamento resta valido anche nel caso in cui l'iscrizione non debba avvenire in forza di decreto. La Cancelleria del Tribunale peraltro sarà tenuta a segnalare l'omesso versamento della tassa al competente Ufficio periferico dell'amministrazione finanziaria dello stato perché provveda alla riscossione coattiva.

Tutto ciò premesso che forma parte integrante e sostanziale del presente ricorso il sottoscritto

chiede

che l'Ill.ma S.V. ritenute eventualmente fondate le argomentazioni addotte:

In via principale:

1) accolga il ricorso sulla base della considerazione che il deposito di un atto la cui conoscibilità può evitare danni a terzi, alla collettività in genere e all'ordinato svolgimento dell'attività economica,

non può essere condizionato dall'adempimento di un'obbligazione tributaria della parte interessata.

In via subordinata:

2) accolga il ricorso sulla base della considerazione che il deposito effettuato a cura del Notaio per obbligo a lui imposto dalla legge non può essere condizionato dal versamento di una tassa, perché in tal caso scaturirebbe conseguentemente un principio di solidarietà di imposta per il Notaio rogante non prevista espressamente dalla legge.

In via ancora subordinata:

3) accolga il ricorso in quanto più semplicemente non sussiste il presupposto di imposta per il pagamento della tassa de qua,

ed infine ordini

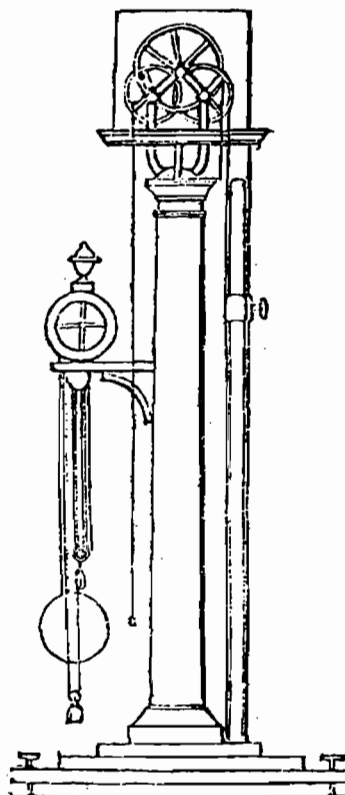
l'accettazione del deposito dell'atto di cui all'oggetto presso la Cancelleria di codesto Tribunale ai soli fini di un sollecito richiamo d'ufficio del fascicolo della società esistente presso il Tribunale di Milano.

Rimini, quindici marzo millenovecentonovantasei.

Si allega: fotocopia rifiuto di iscrizione

Con osservanza.

Franco Longo Debellis, notaio in Rimini



TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA  
Sezione IV Fallimentare  
Il Giudice del Registro

Visto il ricorso ex art. 2189 c.c. depositato dal Notaio Franco Longo Debellis in data 16.3.1993 avverso il provvedimento in data 7.3.1996 con il quale il Direttore della Cancelleria Commerciale di questo Tribunale rifiutava l'iscrizione dell'atto presentato in data 9.2.1996 portante deposito della delibera relativa al trasferimento della sede legale in Bologna della società . . . S.R.L., in considerazione del mancato pagamento della tassa di concessione governativa dovuta per l'iscrizione degli atti sociali soggetti alla iscrizione nel registro delle imprese ai sensi dell'art. 4, lettera b) tariffa allegata al DPR 26.10.1972 n. 641.

osserva:

Va posto previamente in luce che non è contestato ed è comprovato agli atti che la delibera di trasferimento della sede legale della società sopra richiamata è stata debitamente omologata ed iscritta presso il competente Tribunale di Milano.

Ciò premesso deve convenirsi con il ricorrente che nessuna norma legislativa impone la necessità di una successiva "iscrizione" in senso proprio dell'atto di trasferimento presso il registro delle imprese del Tribunale di destinazione e che solo una prassi amministrativa ormai di ignota origine prevede che il soggetto giuridico interessato provveda a richiedere, oltre l'iscrizione dell'atto di trasferimento presso il Registro delle imprese del Tribunale di provenienza, altresì il deposito del medesimo atto presso il registro delle imprese del Tribunale di destinazione al fine di attivare quest'ultimo alla richiesta del fascicolo societario (nel prossimo futuro, peraltro, non più necessaria in considerazione del previsto collegamento telematico fra i vari uffici) ai fini dell'apertura della nuova "posizione societaria".

Quanto sopra deve essere letto considerando che le ipotesi di iscrizione di atti nel registro delle imprese sono informate ad un principio di tassatività (art. 2188, 1° comma, c.c.) che ne delinea il carattere eccezionale impeditivo di interpretazioni analogiche.

Ne consegue:

a) che l'unica iscrizione prescritta dalla legge è riferita all'atto depositato per tale fine nel Registro delle imprese del Tribunale di provenienza secondo i principi generali di cui agli artt. 2436 e 2411 c.c. importando la delibera di trasferimento una modificazione dell'atto costitutivo.

b) che, in assenza di alcun ulteriore obbligo legale posto a carico della società, il Registro delle imprese predetto dovrebbe d'ufficio attivarsi per il "trasferimento" della posizione societaria presso il Registro delle imprese del Tribunale di destinazio-

ne senza che quest'ultimo debba provvedere in termini di nuova iscrizione in senso tecnico né della società (già iscritta presso il Registro delle imprese originario) né dell'atto di trasferimento (anch'esso già iscritto presso il Registro delle imprese di provenienza);

c) che, in altri termini, il Registro delle imprese di destinazione d'ufficio (o, secondo la prassi in uso, su comunicazione e/o richiesta del soggetto interessato) dovrà provvedere ad un mero adempimento esecutivo della delibera già iscritta mediante una mera apertura della nuova posizione societaria conseguente al trasferimento della sede della società, senza che in alcun caso possa parlarsi di iscrizione in senso tecnico.

I rilievi proposti dal ricorrente appaiono, peraltro, fondati anche sotto l'ulteriore profilo evidenziato sia alla luce dell'art. 4 della Tariffa citata sia alla luce del D.M. 28.12.1995 (che assoggetta a tassa CC.GG., per quanto attiene le società le iscrizioni relative all' "atto costitutivo" ed agli "altri atti sociali") devesi, infatti, concludere che la tassa sulle concessioni governative si configura come "tassa d'atto" indipendentemente dal numero di "eventi significativi" che con tale atto si determinano per il Registro delle imprese (o, come nella specie, per più Registri delle imprese).

Ne consegue che la società in oggetto non era tenuta - in sede di deposito della delibera di trasferimento presso il Registro delle imprese di Bologna - ad alcun ulteriore adempimento tributario, già (presuntivamente) assolto all'atto della iscrizione della delibera presso il Registro delle imprese di Milano.

Tale ulteriore profilo è peraltro assorbito da quello esaminato in via di precedenza ed il cui esito importa che, non trattandosi di ipotesi di iscrizione in senso tecnico, ma di mero deposito ai fini della dovuta apertura d'ufficio della posizione societaria presso il Registro delle imprese di Bologna, la fattispecie esula dai poteri provvedimentali sia del Cancelliere (ora del Conservatore del Registro delle imprese) sia di questo Giudice del Registro, quali attribuiti dagli artt. 2188 ss. C.C. solo con riferimento agli atti soggetti ad iscrizione.

Il ricorso, pur fondato nel merito con conseguente obbligo di adeguamento ai principi affermati da parte del competente ufficio del Registro delle imprese di Bologna, deve essere dichiarato inammissibile.

P.Q.M.

DICHIARA l'inammissibilità del ricorso trattandosi di atto non soggetto ad iscrizione in senso tecnico  
Si comunichi.

Bologna, 29.5.1996

Il Giudice del Registro

# Attività sindacali

## SINTESI DEL VERBALE DELLA RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI DELEGATI DEL 20 LUGLIO 1996

Il giorno 20 luglio 1996, alle ore 10, presso la Cascina Bergamina in Comune di Verderio Inferiore (Lecco), si è riunita l'assemblea dei delegati della Federazione Italiana delle Associazioni Sindacali Notarili - FEDERNOTALI.

Sono presenti:

per la CALABRIA: Lopez;

per l' EMILIA-ROMAGNA: Melegari - Montalti - Zecchi;

per il LAZIO: Berionne - Piccinetti - Porceddu;

per la LIGURIA: Grilli;

per la LOMBARDIA: Amato - De Stefano - Gernia - Guarnieri - Lorenzi - Marasà - A.Roveda - Urti;

per le MARCHE: Pane;

per il PIEMONTE-VAL D'AOSTA: Prevede;

per la PUGLIA: Di Biase - Troise;

per la SARDEGNA: Cabiddu - Falchi;

per la SICILIA: Bonomo - Corsaro - Craparotta;

per la TOSCANA: Ersoch;

per il TRIVENETO: Bidello.

Sono presenti, su invito della Giunta, i consiglieri nazionali: Condò - Pastore - G.Roveda.

Presiede: LUCIANO AMATO

Segretario: EGIDIO LORENZI.

In apertura della riunione il presidente Amato:

- ringrazia Guido Roveda per l'accoglienza come al solito gradevolissima e cordialissima;

- rivolge un saluto di benvenuto e di ringraziamento al collega Senatore Andrea Pastore;

- dà notizia dell'avvenuto collocamento a riposo del collega Nicolò Bruno di Roma, secondo presidente di Federnotai negli anni dal 1985 al 1988, e segnala che la Federazione gli farà regalo di una targa ricordo in occasione di un prossimo incontro conviviale organizzato dall'Associazione del Lazio;

- segnala che il vice-presidente Di Traso è assente a causa di un lutto familiare che lo ha colpito;

- dà notizia della ricostituzione della Associazione Sindacale dei Notai della Puglia e saluta il neo presidente Gianfranco Troise ed il neo segretario Renato Di Biase che sono intervenuti alla riunione odierna ed ai quali rivolge, a nome di tutti i presenti, i più sinceri auguri per il successo della rinata associazione regionale;

- relaziona brevemente sull'ultimo incontro tenuto dalla Giunta Esecutiva a Palermo;

- svolge una dettagliata relazione di aggiornamento circa i lavori preparatori del secondo Congresso nazionale della Federazione ed in particolare:

- segnala che il lavoro di ricerca affidato alla Dott.ssa Camusi è iniziato e prosegue molto bene ed ai primi di settembre ci si aspettano già i primi risultati significativi;

- precisa gli ulteriori contatti con gli sponsor ed i passi avanti compiuti in questo particolare settore;

- illustra l'andamento della recente riunione a Napoli del gruppo di studio sull'argomento centrale del Congresso: "Funzione notarile", e segnala gli ottimi risultati di tale incontro che spingono ad un maggiore ottimismo circa gli esiti del lavoro in vista della "produzione" di validi documenti congressuali.

A quest'ultimo proposito intervengono nella discussione, su invito del presidente, anche i colleghi A.Roveda ed Ersoch che relazionano dettagliatamente su tale incontro di lavoro di Napoli e sulle linee emerse in vista della realizzazione del lavoro.

Ancora il presidente dà notizia:

- dell'incontro avvenuto recentissimamente con i vertici della società "La Previdente", nuova co-delegataria del pool di compagnie assicuratrici per la convenzione in materia di "responsabilità civile professionale", incontro che ha permesso di verificare l'ottima organizzazione messa in campo da tale compagnia e gli ottimi presupposti per un buon rapporto futuro;

- della volontà di riunire al più presto la "commissione Cassa Nazionale" per cominciare a lavorare seriamente in tale materia anche in vista del Congresso Nazionale di Stresa (al proposito segnala, però, che la prevista riunione del 26 luglio non potrà aver luogo e che pertanto si organizzerà un nuovo incontro nella prima quindicina di settembre).

Viene aperto il dibattito su tutti gli argomenti fino ad ora trattati, ed intervengono nella discussione i seguenti colleghi:

- Melegari, che invita a lavorare intorno al problema "funzione" cercando di definirla, prescindendo del tutto dalle attribuzioni notarili;

- Porceddu, che invita a sforzarsi di rimanere il più possibile sul concreto perchè si tratta di una ma-

teria dove è facile "astrarre" e "filosofeggiare" troppo;

- Grilli, Guarnieri, De Stefano, che svolgono anch'essi alcune considerazioni e suggerimenti circa il lavoro in materia di "funzione";

- Guido Roveda, che dapprima risponde alle domande formulate da alcuni delegati su un disegno di legge con nuove attribuzioni "notarili" ai Segretari Comunali, e quindi svolge una breve relazione sulla attività del Consiglio Nazionale in materia di "funzione notarile", ricordando come il collega Raiti sia stato nominato coordinatore di tutte le attività relative alla riforma dell'ordinamento; di come il Consiglio Nazionale abbia ampiamente discusso circa la propria presenza al Congresso di Federnotai; di come si sia considerato che l'attività quotidiana di difesa del notariato dagli attacchi che gli si infliggono, sia in realtà "fare funzione", e di come, tuttavia, egli inviti Federnotai a proseguire nel suo lavoro in vista del Congresso.

Viene data la parola a Lorenzi che riferisce dettagliatamente sui lavori per il rinnovo del contratto collettivo di lavoro dei dipendenti.

In particolare:

- riassume l'andamento dei tre incontri finora tenuti con le controparti sindacali;

- relaziona sull'andamento del recentissimo incontro del Consiglio Generale Consilp-Confprofessioni riunito proprio per esaminare questo argomento.

In particolare segnala che con ogni probabilità si arriverà al rinnovo senza particolari modifiche in campo normativo (dove si farà luogo soprattutto a precisazioni, ad adeguamenti a norme di legge ed a miglioramenti tecnici); che molte associazioni sindacali aderenti alla Consilp sono pregiudizialmente contrarie alla richiesta di controparte relativa all'istituzione dei cosiddetti "Enti Bilaterali" e che pertanto sul punto verrà fatta dura resistenza; che si ritiene di poter definire gli aumenti economici in maniera piuttosto contenuta, anche relativamente agli arretrati da versare ai lavoratori per il periodo di "vacanza contrattuale".

In chiusura della sua relazione, Lorenzi risponde a diverse domande particolari, in materia, rivolte da diversi delegati.

Viene data la parola a Montalti che svolge una dettagliata relazione sugli ulteriori affinamenti apportati alla bozza di convenzione con la società Sintesi SpA in materia di assistenza in tutte le attività connesse alla recente normativa in tema di sicurezza dei posti di lavoro.

Montalti risponde inoltre a molte domande in argomento rivolte dai delegati presenti.

In chiusura di questo argomento il presidente Amato segnala l'intenzione della Giunta di procedere, ai primi di settembre, alla firma della convenzione, ed all'invio del testo definitivo a tutte le

associazioni, le quali saranno chiamate a fare una intensa opera di "promozione" per il successo della convenzione stessa, successo che sarà importante per tutti, visto tra l'altro il meccanismo progressivo di sconti economici previsto a seguito dell'aumentare del numero degli aderenti.

Si passa quindi all'esame dell'argomento principale previsto all'ordine del giorno dell'odierna riunione: "Congresso Nazionale di Stresa: valutazione delle tesi congressuali sulle quali impegnare la Federazione ed i singoli iscritti e individuazione del metodo di lavoro."

Al proposito il presidente svolge dapprima alcune considerazioni di ordine pratico circa l'opportunità di iscriversi al più presto al Congresso, onde poter avere in tempo le relazioni; circa l'avvenuta prenotazione a nome della Federazione di un certo numero di camere presso l'Hotel Dino di Baveno dove si terrà il Congresso; circa i contatti in corso per avere una sala a disposizione della Federazione presso la sede del Congresso e circa il fatto che la sala verrà "presidiata" dalla segretaria della Federazione; ed infine circa gli aspetti organizzativi dell'assemblea dei delegati prevista per il giorno stesso dell'apertura del Congresso.

Passando a trattare degli argomenti che formeranno oggetto di ordine del giorno e di impegno della Federazione e delle sue componenti al Congresso, viene data la parola a Piccinetti che riferisce dettagliatamente sul lavoro del gruppo di studio (istituito dal Comitato Ordinatore dei Congressi) per la revisione del regolamento dei Congressi.

Lorenzi quindi illustra le linee di riforma ipotizzate all'interno della Giunta in vista, possibilmente, di un coordinamento con tale gruppo di studio ed, eventualmente, in mancanza di tale intesa, in vista della presentazione al Congresso di un apposito documento di Federnotai.

Tali linee di riforma possono così riassumersi:

- accettazione e difesa del principio della gratuità della partecipazione al Congresso;

- accettazione del principio di abolizione delle commissioni e della trattazione di tutte le materie in successive assemblee plenarie;

- recupero di una assemblea plenaria dedicata ad argomenti "vari" che siano però sufficientemente studiati e preventivamente presentati all'attenzione del Congresso;

- elezione dei consigli di presidenza delle assemblee plenarie da parte dei congressisti, con incompatibilità da parte dei membri degli organi istituzionali del notariato;

- valore di indirizzo politico affermato per i voti congressuali, da mantenere tuttavia quali "raccomandazioni" per gli organi istituzionali, i quali dovrebbero tuttavia riferire al Congresso

successivo circa la loro realizzazione, motivando le eventuali scelte difformi.

A questo punto viene temporaneamente sospesa la discussione e viene data la parola al collega Andrea Pastore che svolge una interessante relazione circa la sua recente esperienza di parlamentare e circa gli spazi che intravede per una possibile attività nell'interesse del notariato, anche in coordinamento con il suo impegno di consigliere nazionale. Inoltre Pastore relaziona i delegati su molte recenti novità soprattutto in materia di informatica e telematica (lavori all'interno dell'AIPA - Autorità Informatica della Pubblica Amministrazione; futuro del documento telematico e della firma elettronica, etc.).

La riunione viene sospesa per la colazione dalle ore 13,40 alle ore 15.

Alla ripresa viene aperta la discussione intorno all'argomento "revisione del regolamento dei Congressi" sul quale intervengono diversi delegati per segnalare correttivi e suggerimenti, dei quali la Giunta prende buona nota in vista del lavoro futuro.

In conclusione le linee guide esposte dalla Giunta vengono e sopra sintetizzate vengono approvate all'unanimità.

Si passa quindi ad esaminare gli ulteriori argomenti che potrebbero costituire "tesi congressuali" di Federnotai".

*Automazione degli studi notarili:*

- viene lamentata l'apparente sensazione che il Consiglio Nazionale stia progressivamente "frenando" sull'ipotesi di realizzazione di un programma centralizzato realizzato dal C.N. stesso;
- intervengono sull'argomento alcuni delegati ed in particolare Ersoch, Falchi, Grilli ed Amato;
- in conclusione viene deliberato che, al Congresso, la Federazione si farà dapprima portatrice di una istanza di chiarezza da parte del Consiglio Nazionale circa le sue intenzioni in questa materia, salvo poi (ove il Consiglio Nazionale segnalasse il suo abbandono del progetto) valutare la possibilità che la Federazione stessa effettui studi ed eventuali realizzazioni in materia.

*Cassa Nazionale del Notariato:*

- viene ribadita l'opportunità che dalla riunione prevista per settembre della "commissione Cassa"

possano scaturire argomenti importanti da sollevare e "difendere" al Congresso;

- il Presidente segnala un'ipotesi di lavoro della Giunta, d'intesa con una società di consulenza nel settore, circa una ipotesi di previdenza integrativa da avviarsi d'intesa con la Cassa Nazionale;
- si considera importante argomento a cui possa dedicarsi Federnotai, quello della soluzione dell'ormai annoso problema della "indennità di maternità" e ciò sia nel senso di ipotizzare modifiche al regolamento che costituiscano superamento del problema, sia nel senso di immaginare ipotesi di transazione delle controversie in corso.

*Necessità di sollecitare una maggiore difesa esterna dell' "immagine" del notariato:*

- Berionne riferisce la posizione emersa all'interno dell'associazione Lazio circa la necessità, in sede congressuale, di sollecitare un maggior impegno da parte del Consiglio Nazionale in questa materia, soprattutto di fronte ai crescenti attacchi che ci vengono rivolti ed alla totale disinformazione da parte dell'opinione pubblica sull'attività notarile.

- si apre sul tema una breve discussione con l'intervento, in particolare di Condò, Grilli, Amato e Piccinetti;

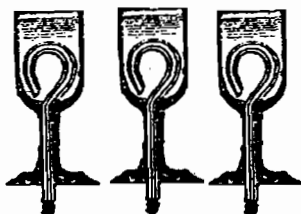
- prendendo spunto da queste tematiche, G.Roveda svolge una breve relazione sul lavoro della commissione "propositiva" del Consiglio Nazionale.

In conclusione, il presidente invita le associazioni aderenti ed i singoli delegati a predisporre, per la prossima assemblea dei delegati di settembre, degli ordini del giorno e delle relazioni in ordine ai diversi punti emersi oggi o ad altri eventuali che volessero proporre come temi congressuali della Federazione, in modo che alla stessa assemblea dei delegati, che precederà immediatamente l'inizio dei lavori congressuali, si possano prendere le concrete decisioni definitive.

La riunione si chiude alle ore 16,30.

La prossima riunione si terrà a Stresa, giovedì 26 settembre 1996, con inizio alle ore 9,30 e termine previsto alle ore 16, onde poter intervenire alla cerimonia di apertura del XXXV Congresso Nazionale del Notariato.

a cura di Egidio Lorenzi





---

# Corrispondenza

Al Direttore di **FederNotizie**

Milano, 12 luglio 1996

Un gruppo di lavoro, composto da Vincenzo Gunnella (Firenze), Maurizio Marino (Verona) e dal sottoscritto fu incaricato dal CNN di studiare la fattibilità di una banca dati Notarile (BDN).

Il gruppo, con la consulenza del Prof. Costantino Ciampi (Istituto per la documentazione giuridica del CNR) realizzava un "modello" funzionante su calcolatore costituito da:

A - Un Thesaurus trattante gli argomenti di interesse notarile

B - La Classificazione Decimale Universale sui medesimi argomenti.

Sia il Thesaurus che la CDU, memorizzati, possono essere interrogati così che il sistema indichi il descrittore dove compare la parola richiesta e i descrittori contigui: sono così ovviati i casi di sinonimia ed omonimia.

Ad esempio, la parola "pene" dà luogo alla visualizzazione sia dell'ambito - diritto penale - delitti sessuali - che dell'ambito - diritto tributario - pene pecuniarie.

Scelto il descrittore o i descrittori pertinenti, l'utente dà il via, con un unico comando, alla ricerca nella banca dati dei documenti

C - La possibilità di predisporre, da parte di esperti, domande facilitate per i casi più frequenti.

D - Un piccolo numero di documenti campione, classificati sia con il Thesaurus che con la CDU, per dimostrare le funzionalità del modello.

E - Una serie di programmi di servizio per richiamare da banche dati esistenti sia on line (corte di Cassazione) sia su CD ROM i documenti utili che, previa classificazione umana con Thesaurus e CDU, possono essere memorizzati nella Banca Dati Notarile.

Il punto qualificante del modello realizzato è, come sembra ovvio, la possibilità, data sia all'utente finale che al documentarista classificatore, di esplorare automaticamente (oggi si usa dire "navigare") Thesaurus e Classificazione Decimale Universale per identificare, in sede sia di classificazione che di ricerca, il descrittore pertinente rispetto al documento da memorizzare o alla domanda da porre al sistema.

Infatti sul mercato sono disponibili molti software in grado di estrarre da un archivio i documenti in base ai descrittori apposti al documento stesso o/e i documenti nel cui testo compare la parola utilizzata dal richiedente.

Non vi sono invece sul mercato sistemi con i quali sia possibile prima la ricerca del descrittore utile, successivamente la tradizionale ricerca nell'archivio; mancava infine un Thesaurus specialistico in materia notarile.

Va comunque osservato, per chi ancora non lo sapesse, che:

1) I sistemi di Information Retrieval nei quali i documenti non ricevono nessun trattamento documentario prima della memorizzazione sono:

A - scarsamente efficienti nel senso che non recuperano tutti i documenti utili (bassa pertinence ratio) e recuperano sempre documenti inutili (alta noise ratio).

B - Il successo nella ricerca dipende molto dall'abilità specifica dell'utente

C - Il costo della memorizzazione dei documenti è basso (non occorre l'intervento di documentaristi esperti nel settore notarile)

2) Al contrario:

A - i sistemi di I.R. nei quali i documenti sono, a monte della memorizzazione, trattati da documentaristi garantiscono massima efficienza del Retrieval anche per utenti meno esperti, con l'unica avvertenza che documentaristi ed utenti seguano gli stessi criteri di identificazione dei descrittori. Questa la ragione per la quale il modello è dotato di uno strumento - la navigazione nel Thesaurus e nella CDU - a disposizione sia dei documentaristi che degli utenti.

B - La memorizzazione dei documenti è costosa perché implica l'intervento dei documentaristi ma garantisce sicurezza nel retrieval.

L'utilizzazione di due sistemi di classificazione, Thesaurus e CDU, è dovuta alla necessità di determinare mediante tests su utenti reali, quali dei due sistemi, tra loro concettualmente diversi, (ed il secondo usato in molti sistemi informativi italiani e stranieri -compresa la biblioteca del Congresso degli USA e l'istituto VINITI di Mosca) sia preferibile perché più efficace in concreto per una data tipologia d'utente.

Poiché dopo la consegna del modello al CNN non ho avuto alcuna notizia della BDN, ad eccezione di informazioni, necessariamente generiche, diffuse dagli organi di categoria, e non mi è stata data risposta a specifiche domande in merito (\*) ritengo importante che venga divulgata una adeguata informativa sullo stato del problema (per quanto mi interessa maggiormente, sulla sorte del sistema di navigazione).

Angelo Gallizia notaio in Milano

(\*) FAX in data 22 febbraio 1996, tuttora senza risposta

Egregio Signor  
Dott. LUPPI  
c/o Banca Dati  
Consiglio Nazionale del Notariato  
FAX 06/3221594

e, p.c.  
Dott. GUIDO ROVEDA  
c/o Consiglio Nazionale del Notariato

e, p.c.  
Dott. TOSCO SALVADORI  
c/o Consiglio Nazionale del Notariato

Ho visto brevemente, presso lo studio Notaio Roveda, il cd della B.D.N. Le chiedo conferma dei seguenti punti

1) Nel modello di Banca Dati realizzato per il CNN, la consultazione del Thesaurus avveniva mediante ricerca di parole chiave sul testo del Thesaurus, ricerca che determinava l'identificazione totale o parziale del o degli alberi (o luoghi degli alberi) dove comparivano le parole chiave utilizzate.

Nell'attuale versione della BDN la consultazione del Thesaurus avviene mediante scorrimento di un elenco alfabetico di parole chiave, identificazione della parola chiave ritenuta utile e successiva possibile esplosione di eventuali voci subordinate rispetto alla parola chiave prescelta.

2) Le parole chiave dell'elenco alfabetico corrispondono ai top terms del Thesaurus realizzato per il modello?

3) Nel testo del documento o nella relativa scheda non vengono indicati i descrittori del Thesaurus attribuiti al documento stesso (in sede di introduzione nel sistema)

4) E' stata eliminata la possibilità di ricerca con la Classificazione Decimale Universale.

La ringrazio per la cortese sollecitudine con la quale vorrà rispondermi via fax.

Cordiali saluti  
Dott. Angelo Gallizia

## Appuntamenti

### CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

00196 Roma - Via Flaminia 160  
tel. 06/3215866 7-8-9 - fax 06/3221594

### XXXV CONGRESSO NAZIONALE

**Stresa 26 - 29 settembre 1996**

Segreteria organizzativa: tel. 0323/30.389 r.a. - fax 0323/33.281

~~~~~ ⊗ ~~~~~

~~~~~ ⊗ ~~~~~

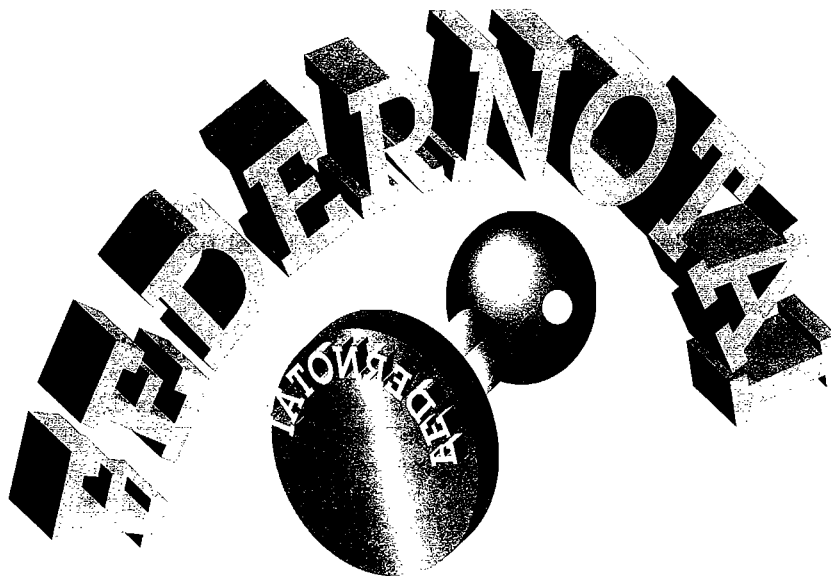
### COMITATO REGIONALE NOTARILE LOMBARDO

20124 MILANO - Via Locatelli, 5 tel. 02-6692965 fax 02-6693053

### Giornata di studio ATTIVITÀ FINANZIARIA E RACCOLTA DEL RISPARMIO

**Sabato 26 ottobre 1996**  
**Milano, corso Venezia 47/49**

2° Congresso nazionale  
**Federnotai**



## **NOTAI OGGI**

### **L'EVOLUZIONE DELLA FUNZIONE NOTARILE NEL NUOVO SISTEMA SOCIO-ECONOMICO ITALIANO**

Roma Eur, 29 novembre 1996  
Banca di Roma  
Sala delle conferenze  
Viale dei Primati Sportivi, 12

Per informazioni:  
**Federnotai**  
Via Flaminia, 162  
00196 Roma  
Tel. 06/3233593 Fax 06/3223086

Si ringraziano la Banca di Roma e il Gruppo Editoriale Il Sole 24 Ore,  
sponsor del Congresso

# 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:

Enciclopedia Universale o Repertorio Didascalico - Opera necessaria ad ogni ordine di persone

Parte II - Volume II - Prato 1869

Questo numero è stato consegnato per la stampa il 23 luglio 1996

per una tiratura di 3300 copie

Stampato da Tipolitografia Levati vicolo Serbelloni n. 3 - 20064 Gorgonzola