
FederNotizie

ORGANO DELLA FEDERAZIONE NAZIONALE DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI NOTARILI

spedizione in abbonamento postale comma 27 art. 2 L. 549/95 - Milano

anno X n. 2 - marzo 1997

sommario

Corsivo redazionale		pag.	54
Grazia Prevete	E' in carica la nuova giunta esecutiva di Federnotai	pag.	57
Dalla redazione	Un contributo all'attività professionale - Il contratto preliminare di vendita immobiliare, a cura di Arturo Brienza, Domenico de Stefano, Egidio Lorenzi, Vittorio Muggia, Arrigo Roveda	pag.	58
Vittorio Muggia	Il contratto preliminare e l'imposta di registro	pag.	66
Gian Franco Condò	Condizioni generali di contratto, clausole vessatorie, clausole abusive e intervento del notaio	pag.	68
Dalla redazione	Riserva del diritto di abitazione a favore dell'assegnatario e acquisti da parte dei familiari conviventi secondo la legge 560/1993	pag.	76
	Federica Giazzi	pag.	78
	Benedetto Elia	pag.	82
	Luigi Augusto Miserocchi	pag.	85
Finestra sul cortile	di Franco Cavallone	pag.	89
Interviste del lunedì	a cura di Pierluigi Scalamogna	pag.	92
Fior del mal	L'amato presidente o il presidente amato: chi dei due è l'impostore?	pag.	94
Dalla redazione	Esercizio della professione e disfunzioni degli uffici, una sentenza del Tribunale di Milano, con commento di Arturo Brienza	pag.	96
Notaio contro	Il rilascio dello stato di famiglia attestante situazioni anagrafiche pregresse, un ricorso gerarchico di Giuseppe Minniti	pag.	98
Angelo Gallizia	Banca dati notarile	pag.	99
Luciano Guarnieri	E' finito un ciclo	pag.	102
Paolo Nasti	Cassa nazionale del notariato, cosa ci aspetta	pag.	103
Attività sindacali	Il verbale Federnotai del 25 gennaio 1997	pag.	104

Corsivo redazionale

Dopo la fine di un anno conclusosi in un'atmosfera intrisa di apprensione e pessimismo, le prime settimane di questo nuovo anno sembrano essere caratterizzate, anche per il notariato, da un clima diverso.

Non sono sopraggiunte novità tali da fugare preoccupazioni e sciogliere angosce, eppure, in questi primi mesi del 1997, si respira un'aria diversa: abbiamo sempre innanzi a noi sfide impegnative, ma, quantomeno, abbiamo visto aprirsi i confini entro i quali ci è dato di misurare le nostre forze e di spendere le nostre energie.

La navigazione non sarà certo priva di difficoltà e pericoli, ma almeno ci sarà acqua per navigare.

E' assai importante l'attribuzione al Governo della delega ad emanare norme per una riforma che, attraverso l'attribuzione al dipartimento del territorio della gestione degli atti immobiliari, ci auguriamo vada nella direzione della semplificazione della imposizione indiretta. E' un'opportunità dalla quale al notariato potrebbero derivare notevoli vantaggi ma che potrebbe anche riservare pesanti inconvenienti. Comunque un'occasione da non perdere. La più importante novità dell'inizio di questo anno è però certamente costituita dalla trascrivibilità dei contratti preliminari.

Il decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 31 dicembre 1996 n. 305, in vigore dal 31 dicembre 1996 (anche le buone nuove notizie viaggiano su vecchi e cattivi binari), ha infatti modificato le norme del libro sesto del codice civile per rendere possibile la trascrizione dei contratti preliminari.

Si tratta di un notevole successo del notariato, che da anni discuteva dell'argomento, che a ciò aveva dedicato il tema scientifico del Congresso di Palermo tenutosi nell'ottobre del 1991, che non aveva mai cessato di sollevare il problema e che ha dimostrato, negli ultimi mesi, spiccate doti politiche che hanno consentito l'inserimento di questa novità normativa nel consueto e delicato "pacchetto" di fine anno.

Ma prima di festeggiare è necessaria qualche attesa.

Non ci riferiamo tanto alla conversione del decreto in legge, traguardo che auspichiamo superato al momento in cui ci leggerete, quanto alla reale portata pratica della riforma.

Spesso si è scritto, proprio su queste colonne, che le modifiche normative seguono e non precedono mutamenti che la società sente come non più differibili.

Si è detto, ed è vero, che il notariato da anni andava auspicando questa riforma, ma va anche detto, perché è altrettanto vero che essa è arrivata quando le patologie della contrattazione immobilia-

re hanno assunto dimensioni così preoccupanti da divenire oggetto di dibattito televisivo proprio in quelle trasmissioni che, con connotazioni più o meno spettacolaristiche, si occupano della tutela del consumatore.

Ciò potrebbe fare immaginare una veloce diffusione del nuovo istituto. Di ciò vorremmo essere più sicuri di quanto, oggi, ci è dato di essere.

Poco meno di trenta anni fa, per i proprietari di auto, assicurarsi per il rischio della responsabilità civile era facoltativo. I vantaggi di tale assicurazione erano del tutto evidenti. Ciò nonostante, per disparate ragioni, molti automobilisti circolavano senza alcuna copertura assicurativa. Perché tutti gli autoveicoli fossero coperti da assicurazione, fu necessario l'intervento del legislatore.

La trascrizione del preliminare è oggi una facoltà e, nonostante gli indubbi vantaggi che da essa derivano per i contraenti ed in particolare per il promissario acquirente, la sua diffusione non è così certa.

Diversi fattori, alcuni dei quali strettamente dipendenti dal notariato, possono incidere negativamente sul successo di tale modifica legislativa ancorché fortemente voluta.

Il primo e principale di questi fattori è legato all'annoso, almeno per i lettori di questa rivista, problema prezzo-valore.

Su quest'ultimo aspetto non vogliamo, però, soffermarci qui, sia perché esso è ormai sul tavolo del legislatore e potrebbe a breve trovare soluzione (pare, purtroppo, trascinandosi una sciagurata residua tassazione sulla differenza tra valore e prezzo), sia perché riteniamo, in questo momento preferibile analizzare i fattori su cui il notariato può, subito, incidere.

Il primo problema, quello con cui immediatamente dovremo convivere, è quello dei costi.

La trascrizione di un preliminare sarà onerosa. Il costo fiscale, nel migliore dei casi, non si scosterà di molto dall'unità di misura a sei zeri.

Il notariato deve fare in modo che il suo intervento, il cui apporto in termini di valore aggiunto si spera elevato e che comunque non può non essere riconosciuto, non costituisca un aggravio tale da scoraggiare i consumatori allontanandoli dall'utilizzo della nuova forma di tutela.

Occorre quindi una politica tariffaria decisamente indirizzata.

Il secondo ordine di problemi che, da subito, la trascrivibilità del contratto preliminare pone è strettamente legato alle nostre abitudini di professionisti del contratto definitivo.

La consuetudine è quella di stipulare un contratto quando tutti gli elementi sono determinati. Quando, in particolar modo, sono note le qualità del bene, la sua situazione urbanistica, quella catastale,

quella ipotecaria. Noi notai non siamo abituati a regolare ipotesi di risoluzione, di recesso.

La prassi contrattuale preliminare sino ad oggi seguita, fortemente condizionata dalla presenza delle agenzie immobiliari, è, in larga misura, di segno opposto. I contratti preliminari sono stipulati senza che le qualità del bene siano verificate e, spesso, senza adeguate regolamentazioni contrattuali.

Un improvviso intervento del notariato che pretendesse di applicare mentalità, abitudini e schemi oggi seguiti per i contratti definitivi ai contratti preliminari provocherebbe, con tutta probabilità, una reazione di insofferenza da parte degli operatori attraverso i quali si conclude la maggioranza delle transazioni. Il rischio è quello che, di fronte ad un notaio che "pretende" di verificare tutto prima del preliminare, il mercato si indirizzi verso il mantenimento delle prassi attuali, con conseguente vanificazione della novità e scarsa diffusione della trascrizione.

Il notariato deve sviluppare una (nuova) sensibilità che gli consenta di disciplinare, con competenza ed incisività, oltre che i rapporti definitivi - quelli che con la sottoscrizione dell'atto determinano ed esauriscono la vicenda contrattuale - anche quelli che sono destinati a durare per un tempo - lungo o breve che sia - che le parti si riservano per verificare presupposti e sopravvenienze.

Il contratto preliminare deve essere affrontato con un approccio diverso e nuovo rispetto a quello cui siamo abituati e che, sino ad ora, ha costituito, in un certo senso, una nostra peculiarità irrinunciabile: la produzione di documenti affidabili che determinano in modo definitivo un risultato certo. Con la sequenza preliminare-definitivo, infatti, le parti - a volte - perseguono l'intento di vincolarsi, ma, nello stesso tempo, vogliono rinviare ad un momento successivo la verifica di elementi, anche importanti, che riguardano il bene o le sue caratteristiche. Il notaio che volesse verificare tutto "prima" non risponderebbe a questa legittima esigenza che, a ben vedere, sta alla base della stessa valutazione positiva che il nostro ordinamento dà del contratto preliminare.

Ciò che può essere conosciuto e risolto in tempi brevi deve essere conosciuto e risolto.

Ma la conclusione spesso non può essere differita.

La professionalità del notaio non può e non deve, in questi casi, esplicitarsi in esaustivi accertamenti, ma nella stesura di regolamentazioni contrattuali idonee a soddisfare i contrapposti interessi sia nel caso di esito positivo sia nel caso di esito negativo degli accertamenti sospesi.

In particolare dovrà essere utilizzato e perfezionato lo strumento del deposito fiduciario delle somme anticipate dal promissario acquirente, in conformità alla prassi da tempo consolidata presso altri notariati. In ciò si potrà essere agevolati dal

fatto che, in sede di preliminare, si tratterà di depositi di somme inferiori al prezzo pattuito.

In terzo luogo il notariato si deve impegnare, dopo la conversione del decreto, in una massiccia campagna di informazione.

La stampa, specializzata e non, illustrando le novità di fine anno, non ha dato sufficiente spazio alla trascrizione del preliminare. Spazio molto maggiore hanno avuto, ad esempio, gli incentivi concessi al mercato dell'auto o alle ristrutturazioni edilizie.

Spetta quindi al notariato portare a conoscenza dei consumatori tutti i vantaggi che offre la trascrizione del preliminare, tenendo presente che alcune realtà economiche che operano nel settore immobiliare potrebbero non avere particolare interesse a diffonderne la conoscenza.

E' questo un momento storico in cui sia Federnotai che il Consiglio Nazionale sono impegnati verso una maggior "cura dell'immagine del notariato". E' comune convinzione, chiaramente emersa dal nostro secondo congresso, che il notariato abbia necessità di far conoscere la propria funzione e la propria utilità.

Nulla appare più appropriato, per iniziare questo lavoro, di una serie di interventi informativi a livello sia nazionale che locale.

Siamo di fronte ad un'importantissima vittoria.

Tutta da conquistare.



Anche all'interno della nostra categoria non manca, peraltro, qualche segno di novità. Con l'avvio di una nuova - e crediamo vincente - fase di promozione dei collegamenti telematici, si è aperto un primo spiraglio verso l'adozione di strumenti tecnologici moderni, a loro volta capaci di dare nuovo peso ed efficacia alla nostra funzione ma, nel medesimo tempo, potenzialmente capaci di metterci in crisi.

Con l'inizio del 1997 ha decisamente preso piede un sistema nuovo di trasmissione e diffusione dell'informazione all'interno del notariato. Dopo lo stentato e pionieristico avvio del cosiddetto "progetto etere", grazie all'intelligente apertura verso il più duttile e diffuso sistema di comunicazione oggi esistente, ora qualsiasi notaio è in grado di essere aggiornato, veramente in tempo reale, in merito a tutto ciò che, solo pochi mesi fa, veniva comunicato con sistemi farraginosi e, talvolta, assai poco efficienti. Siamo ora al punto, e ne siamo lietissimi, che documenti basilari per la nostra professione, come le circolari del CNN in tema di condono edilizio o in tema di novità tributarie, sono messi a disposizione dei notai molto prima che ne possa dare diffusione la stessa stampa quotidiana, sino a ieri considerata e giustamente utilizzata come il più rapido strumento a disposizione per questo tipo di informazione.

Il successo della diffusione per mezzo di Internet delle notizie giornalieri del CNN è sicuramente già

nei fatti ed è giusto, in questo momento, riconoscere i meriti di chi lo ha ideato e voluto, così come dare atto a coloro che lo gestiscono della loro dedizione.

Peraltro non dubitiamo del fatto che chi, accanto ai meriti, ne ha la responsabilità sappia cogliere in questo successo il segno della bontà delle richieste, tante volte avanzate, di una informazione priva di stucchevoli orpelli, vuoti autocompiacimenti e che sappia mantenere la giusta distanza tanto dai sermoni moralistico-dogmatici quanto dalle cronache insulse.

Deve essere però anche ben chiaro che questo risultato non può che essere il primo passo di un lungo percorso al termine del quale si deve giungere ad un notariato davvero padrone dello strumento informatico e telematico, davvero in grado di presentarsi, nei confronti di qualsiasi interlocutore, come soggetto capace e attrezzato per la gestione dei nuovi strumenti di comunicazione e documentazione. Il tempo a disposizione per raggiungere questo traguardo potrebbe non essere molto. E' pertanto necessario procedere senza incertezze e senza remore, disposti anche ad accettare qualche passo falso che, in questo settore, è inevitabilmente indotto dal continuo e velocissimo susseguirsi di novità e progressi.

Per quanto ci compete, come partecipanti, a nostra volta, al sistema dell'informazione notarile, due esigenze ci preme di rappresentare.

La prima è che lo strumento di comunicazione non prevalga mai sui contenuti dell'informazione. La rete delle reti ha un suo fascino, accedervi e navigarvi può apparire come un traguardo raggiunto. Non è così. Il mezzo, per quanto strabiliante possa essere, resta un mezzo che - come è giusto che sia - è a disposizione di tutti. Ciò che conta - e può fare la differenza anche nei confronti di altri soggetti o altre categorie - è esclusivamente la qualità delle informazioni che su quel mezzo si fanno viaggiare.

La seconda esigenza che ci preme di sottolineare è che, accanto alla funzione di comunicazione e diffusione dell'informazione, lo strumento informatico e telematico deve divenire, al più presto, il principale strumento di lavoro per lo svolgimento della nostra professione. Certo, anche da questo punto di vista, il mezzo resta mezzo e ciò che conta è il valore dell'attività intellettuale che di quel mezzo si avvale. Da professionisti della documentazione, però, non possiamo sottovalutare l'importanza della evoluzione degli strumenti del documentare. Se il documento è il mezzo "di trasporto" della contrattazione giuridica, anche quando il documento sarà elettronico, vogliamo il notariato a cassetta, non a rimorchio!



Con l'inizio del nuovo anno è stata rinnovata anche la giunta di Federnotai.

Ai nuovi membri e al nuovo presidente va il nostro augurio di buon lavoro, così come ai componenti della giunta uscente e al suo presidente va il nostro ringraziamento.

La redazione di questo giornale, che reca nella testata il segno del suo collegamento con la Federazione delle associazioni sindacali notarili, sente il bisogno di esternare, in questo momento, la propria disponibilità ad essere vicina alla giunta che, rinnovata secondo statuto nella totalità dei suoi componenti, si accinge a proseguire il lavoro dei suoi predecessori. Essere vicini non significherà, da parte nostra, in alcun modo interferire nelle scelte di politica del notariato che la giunta dovrà operare, ma solo il voler mettere a disposizione dei nuovi componenti la propria esperienza ed il proprio bagaglio di idee e di iniziative, con il rinnovato impegno, da parte nostra, ad essere più che mai sensibili alle diverse realtà ed esigenze regionali che sono rappresentate dalla stessa struttura federativa di Federnotai.

Altrettanto gelosamente che in passato, questa redazione manterrà intatta la propria autonomia, nella convinzione irrinunciabile che solo il confronto delle idee può determinare la crescita degli uomini e dei movimenti.

IL NOTAJO ISTRUITO

COGLI SCHIARIMENTI

DEL

REGOLAMENTO SUL NOTARIATO
E DELLE LEGGI ANALOGHE,

E COLLE

MODULE DEGL'ISTROMENTI, TESTAMENTI
E PROCESSI VERBALI

DELL' AVVOCATO

FRANCESCO MARIA CARCANO

NOTAJO IN MILANO.



M I L A N O

Dalla Società Tipografica de' CLASSICI ITALIANI
Contrada di Santa Margherita N.° 1118.

E' IN CARICA LA NUOVA GIUNTA ESECUTIVA DI FEDERNOTAI

Il 25 gennaio 1997 l'Assemblea dei Delegati delle Associazioni Regionali ha nominato la Giunta che *traghetterà* Federnotai nel 2000: Francesca Bisatini del Lazio, Giulio Grilli della Liguria, Pasquale Macchiarelli della Campania, Marco Marchetti della Lombardia, Carlo Saggio della Sicilia, segretario Remo Bassetti del Piemonte e presidente Grazia Prevete del Piemonte.

Grazia Prevete, cioè la sottoscritta, prima donna presidente di Federnotai, cara collega Lavinia Vacca, che dalle pagine di questa rivista poco tempo fa lanciavi un appello che suonava pressappoco: "a quando una donna presidente?"

Ed è stato proprio a commento di quell'appello che qualcuno ha detto che una donna presidente sarebbe stato un segno della diversità della nostra Associazione nel panorama non certo avanzato del mondo notarile (e delle professioni in genere). Non immaginavo allora che il cerchio si sarebbe alla fine stretto intorno a me.

Rileggendo quanto scriveva Luciano Amato, nella drammatica primavera del 1994, all'indomani della elezione della giunta ora scaduta, penso (anche io sono un po' fatalista e di origine campana) che forse tutto era già scritto e che è inutile cercare di sottrarsi agli eventi.

Quindi siamo insediati ed ora inizia l'avventura.

La squadra mi sembra magnifica e saprà supplire alle deficienze del presidente.

Da quelle parole di Luciano Amato emerge chiaramente la situazione in quel momento della nostra associazione: le dimissioni improvvise ed impreviste di Mauro Trogu, il problema esplosivo delle assicurazioni, le difficoltà e le incertezze.

Non posso quindi che ringraziare il destino (ma soprattutto la giunta uscente) che mi passa le consegne in un momento ben più felice: un nuovo efficiente broker, due brillanti congressi, l'aria nuova nei rapporti con gli organi istituzionali, la sede, la segreteria, l'inizio di una politica di comunicazione all'esterno della categoria.

Ed è da questo punto che vogliamo iniziare.

Il nostro lavoro non sarà facile, perché dopo l'onda lunga può esserci il riflusso e la realtà mutevole in cui ci muoviamo non consente di camminare sulle orme lasciate da chi ci ha preceduto.

Ritengo che molto bisogna fare per l'immagine del notariato, immagine che nessun mago della comunicazione potrà rendere migliore se non è *buono* il ruolo che effettivamente svolgiamo nella società.

Quale ruolo? Come emerge dagli atti del recente 2° Congresso di Federnotai, è necessario completare il processo di trasformazione della funzione da ricevimento di atti pubblici a gestione della giurisdizione privata.

Una occasione si presenta oggi alla categoria con la normativa (ancora peraltro prevista da un decre-

to legge) relativa alla trascrizione del preliminare: se il notariato si adopererà per migliorarla risolvendo il problema del prezzo-valore, se contribuirà attivamente ad applicarla a difesa del consumatore e del contraente più debole riaffermeremo la centralità della nostra funzione e sarà una vittoria, se invece la norma verrà disattesa e ci presterebbero a furberie e compromessi sarà una sconfitta e non credo che ce lo possiamo permettere.

E' necessario prendere contatto con le associazioni dei consumatori presso le quali, ahimè, non godiamo di eccessivo credito e diffondere, come è stato scritto su queste pagine, conoscenze in ordine al contenuto della nostra funzione e a quello che gli utenti del servizio notarile hanno diritto di pretendere, nell'interesse della categoria dei consumatori e della nostra categoria.

La comunicazione esterna deve proseguire insieme con la comunicazione verso l'interno della categoria, anche promuovendo la partecipazione dei colleghi sia alle Associazioni Sindacali Regionali sia alle attività dei Collegi, stimolando i Consigli Notarili Distrettuali, il cui collegamento con la base degli iscritti è a volte carente.

E ancora altri temi che dovremo affrontare: i rapporti con le altre professioni, non sempre improntati alla fattiva collaborazione che sarebbe necessaria di fronte agli attacchi che vengono con frequenza mossi ai liberi professionisti (IREP, anti-trust e simili); la collaborazione, pur nella reciproca autonomia, con il Consiglio Nazionale e con la Cassa; uno studio sul problema dell'organizzazione territoriale del notariato, quale possibile tema del futuro terzo Congresso di Federnotai (sede e recapito, numero chiuso, notaio distrettuale, regionale o nazionale?); i problemi relativi all'informatica che è altro da sé per molti di noi (categoria alla quale appartengo per età e formazione), mentre è ormai chiaro che il futuro del notariato si gioca anche in questo campo ed in quello della telematica, della firma elettronica, della trasmissione dei dati alla P.A. ed in genere a tutti gli archivi e le banche dati.

Non dovremo trascurare i servizi offerti agli iscritti, sia con una attenta gestione di quelli esistenti, sia con la predisposizione di altri secondo quanto le circostanze suggeriranno.

Qui mi fermo per evitare di scrivere un troppo lungo "libro di sogni", come qualcuno di noi chiama i programmi.

Aspetto critiche, suggerimenti, idee e notizie in genere da tutti voi, ma in particolare da tutte le colleghe donne, che mi auguro saranno spronate dalla mia elezione ad una maggiore partecipazione.

Per concludere, un ringraziamento a tutti quelli che hanno incoraggiato me ed i miei compagni di avventura; per tranquillizzare questi ultimi, i lettori,

gli iscritti, e soprattutto me stessa, voglio ricordare che la linea di Federnotai, che è una associazione e non un regno, viene elaborata dalla Assemblea dei Delegati (che è a sua volta espressione delle Associazioni Regionali e quindi di tutti gli iscritti) e non dalla Giunta, la quale è solo organo esecutivo

e la cui memoria storica è rappresentata da tutti quelli che in Federnotai lavorano e si riconoscono.

Grazia Prevete

Dalla redazione

A cura di: Arturo Brienza, Domenico de Stefano, Egidio Lorenzi, Vittorio Muggia, Arrigo Roveda

Con l'entrata in vigore del decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669, il contratto preliminare di vendita immobiliare fa parte dei contratti che possono/debbono essere trascritti nei registri immobiliari.

Di fronte a questa novità il notariato, che da tempo l'ha voluta e richiesta, non si trova impreparato.

A differenza di quanto poteva dirsi, circa tre anni e mezzo fa, a proposito del trasferimento di azienda, il contratto preliminare di vendita immobiliare non è certo un oggetto misterioso.

Nondimeno abbiamo predisposto un schema di contratto il cui scopo è quello di richiamare l'attenzione su diversi aspetti problematici della sequenza preliminare-definitivo in relazione alla quale siamo ora chiamati a spendere, nella sua interezza, la nostra funzione.

Privo di ambizioni di completezza (volentieri lo arricchiremo con i contributi che ci perverranno) questo schema non è destinato ad essere utilizzato passivamente: scritto da notai per i notai utilizza un linguaggio tecnico che, talvolta, poco si presta alla piena comprensione da parte dei contraenti. Inoltre, la complessità e l'articolazione dello schema proposto fanno sì che, nella maggioranza dei casi, sarà opportuno utilizzarne solo alcune parti.

In pendenza della conversione in legge, non abbiamo tenuto conto delle problematiche specifiche sollevate dal D.L. 669/1997. Questo lavoro potrebbe dunque dover essere aggiornato con le modifiche che la normativa oggi vigente potrebbe subire per effetto della approvazione definitiva dell'attuale decreto.

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno

In

Avanti a me
sono presenti:

[Tizio]¹

¹ Superfluo precisare che l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia è opportuna, ma non necessaria (tale indicazione pare invece necessaria per la nota di trascrizione del preliminare).

L'indicazione serve però a dar breve conto delle problematiche cui dà origine il contratto in esame, in relazione alla comunione dei beni in cui si trovino promittente venditore e promissario acquirente.

Necessario è che il contratto preliminare sia firmato da entrambi i coniugi venditori in regime di comunione legale. La Corte di Cassazione ha affermato correttamente (3483/1988) che, nel caso di preliminare sottoscritto da parte di uno solo dei coniugi proprietari in regime di comunione legale, è improponibile la domanda di esecuzione in forma specifica. Il promittente acquirente è in tal modo privato della sua principale tutela.

E' invece opportuno, ma non strettamente necessario, che il preliminare sia sottoscritto da entrambi i promittenti acquirenti in regime di comunione.

Il dibattito concernente l'attitudine dei diritti di credito a costituire oggetto di comunione legale è aperto. La giurisprudenza appare prevalentemente orientata in senso negativo (con particolare riferimento al contratto preliminare di vendita immobiliare si veda Cass. Civ. 987/1995), mentre la dottrina si schiera sempre più su posizioni opposte.

Prescindendo dalle implicazioni relative alla legittimazione ad agire per l'esecuzione in forma specifica, si può sottolineare che, ai fini della nostra attività, può non essere fondamentale stabilire se in capo al coniuge non stipulante sorgano diritti di credito fin dal preliminare ovvero se i diritti reali siano acquisiti alla comunione solo al momento della conclusione del definitivo.

[società "Alfa"]

in seguito chiamato/a "parte promittente venditrice" o "promittente venditore" [PV]

[Caio]¹

[società "Beta"]

in seguito chiamato/a "parte promissaria acquirente" o "promissario acquirente" [PA]

persone della cui identità personale io notaio sono certo le quali, previa concorde rinuncia all'assistenza dei testimoni, nella rispettiva qualità

convengono:

1. [formula negoziale]

PV si obbliga a vendere a PA che si obbliga ad acquistare

2. [diritto]

- la proprietà
- la nuda proprietà
- l'usufrutto
- etc.

3. [oggetto]

[descrizione con dati catastali, confini e indicazione della quota millesimale di comproprietà delle parti comuni²]

Per una migliore identificazione di quanto sopra descritto le parti fanno espresso riferimento alla planimetria,

- che qui si allega sotto la lettera "... " fatta avvertenza che le dimensioni e misure da essa rilevabili hanno valore indicativo. [soluzione preferibile]
- allegata sotto la lettera "... " all'atto in data ... n. ... di rep. notaio ... nota alle parti. [soluzione alternativa]

4. [prezzo della vendita]

Le parti dichiarano di avere convenuto, per la vendita che si sono obbligate a concludere, il prezzo di lire.....

- che sarà versato da PA a PV in occasione della stipulazione del contratto definitivo di vendita.
- in conto di tale prezzo³; lire sono state fin d'ora versate da PA a PV che ne rilascia corrispondente quietanza; l'importo di lire a completamento e saldo del prezzo convenuto sarà versato in occasione del contratto definitivo di vendita oggetto della presente stipulazione.

5. [mezzi di rafforzamento del vincolo contrattuale]⁴

5.1 [caparra confirmatoria]

A titolo di caparra confirmatoria, imputabile al prezzo in sede di adempimento a norma dell'art. 1385 cod. civ., PA ha versato la somma di lire a PV che ne rilascia corrispondente quietanza.⁵

5.2 [clausola penale]

Le parti convengono che in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, la parte inadempiente o tardiva sia tenuta a corrispondere all'altra, a norma dell'art. 1382 cod. civ., la somma di lire ovve-

² Un numero infinito di argomenti e quindi un numero infinito di clausole riguardano l'oggetto del contratto; per quanto di nuovo, nei comportamenti e negli adempimenti, reca la trascrivibilità del contratto preliminare, ci limitiamo ad un richiamo e ad un rinvio. Il richiamo riguarda la necessità di una attenta verifica della volontà delle parti in ordine alle rispettive intenzioni di considerare compresi o esclusi dall'oggetto del contratto parti di arredamento e dotazioni di vario genere. Il rinvio, ad un adeguato, specifico approfondimento che ci auguriamo di proporre in un prossimo numero, riguarda il significato e la portata delle nuove norme che disciplinano la trascrizione del contratto preliminare che abbia per oggetto un bene futuro.

³ Sui risvolti fiscali del pagamento di acconti, si veda Muggia V., Il contratto preliminare e l'imposta di registro, in questo stesso numero di **FederNotizie**, pag. 66.

⁴ Sui risvolti fiscali delle clausole che seguono si veda Muggia V., op. e loc. cit..

⁵ La formula proposta, contrariamente a quanto solitamente avviene, separa, anche graficamente, la disciplina della caparra dalla regolamentazione del prezzo. Questa scelta, certamente opinabile, è frutto della considerazione del diverso trattamento tributario previsto per l'una e per l'altro dalla nota all'art. 10 della prima parte della tariffa allegata al DPR 131/1986. Sul punto si veda ancora Muggia V., op. e loc. cit..

ro, in caso di ritardo non superiore a giorni, la somma di lire per ogni giorno di ritardo [ovvero, altra o altre prestazioni variamente configurate].

[eventualmente:] E' fatta salva la risarcibilità del danno ulteriore.

5.3 [caparra penitenziale]

Le parti convengono che ciascuna di esse [oppure una sola di esse] possa recedere dal presente contratto [eventualmente: entro il giorno]. In tal caso la parte recedente dovrà corrispondere all'altra, quale corrispettivo del recesso a norma dell'art. 1386 cod. civ., la somma di lire

6. [scelta del notaio]

La scelta del notaio incaricato di ricevere il contratto definitivo di vendita spetta a⁶

7. [termine per l'adempimento]

• Le parti reciprocamente si obbligano a stipulare il contratto definitivo di vendita entro il
Il termine di cui sopra si intende stabilito nell'interesse di entrambe le parti, nessuna delle quali potrà pertanto pretendere l'adempimento del presente contratto prima di detto termine.

• Le parti reciprocamente si obbligano a stipulare il contratto definitivo di vendita non prima delle e comunque entro il Trascorso il primo termine, pertanto, ciascuna delle parti potrà fissare all'altra, con il preavviso di giorni, il luogo e il giorno in cui dovrà essere stipulato il contratto definitivo di vendita.

8. [Inadempimento]

Trascorsa la data sopra convenuta quale termine finale per l'adempimento, in caso di inadempimento di una parte, l'altra avrà la facoltà di scegliere tra:

a) - domandare l'esecuzione in forma specifica del presente contratto, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ.;

b) domandare la risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art. 1453 e seguenti cod. civ., richiedendo il risarcimento dei danni eventualmente subiti ed accertati;

c) - intimare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 cod. civ., l'adempimento alla parte inadempiente, fissando alla stessa con lettera raccomandata con avviso di ricevimento un ulteriore termine - non inferiore a quindici [o più] giorni e non superiore a giorni - per la conclusione del contratto definitivo, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il presente contratto si intenderà risolto di diritto con la conseguenza che la parte non inadempiente potrà scegliere tra avvalersi della caparra confirmatoria sopra convenuta trattenendola o facendosi restituire il doppio della stessa, quale integrale e forfetaria liquidazione dei danni eventualmente subiti, ai sensi del secondo comma dell'art. 1385 cod. civ. e/o chiedere l'accertamento e la rifusione dei danni ulteriori.

9. [sostituzione di PA]

9.1 [contratto preliminare per persona da nominare]

PA si riserva la facoltà di nominare persone od enti che debbano acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti da questo contratto.

Le parti convengono che nell'esercizio di tale facoltà PA potrà anche:

- procedere alla nomina di persone o enti che acquistino ed assumano solo in parte i diritti e gli obblighi nascenti dal presente contratto, purché le persone o gli enti nominati, insieme a PA, acquistino complessivamente per l'intero i diritti ed assumano solidalmente tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto;

- procedere alla nomina di persone o enti che, insieme o senza PA, acquistino diritti reali limitati sul bene sopra descritto, purché - con o senza PA - le persone o gli enti nominati acquistino complessivamente la piena proprietà ed assumano solidalmente tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto;

- procedere alla nomina di persone o enti che, insieme o senza esso PA, acquistino separatamente le porzioni immobiliari sopra descritte, purché, con o senza PA, la persona o persone o ente nominati acquistino complessivamente tutte le porzioni immobiliari stesse ed assumano solidalmente tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto⁷.

⁶ Questa formulazione tende a superare, *senza danno*, la problematica relativa alla ammissibilità (ex art. 28 L.N.) in atto pubblico di convenzioni che riguardino il notaio come professionista e non, solo, come pubblico ufficiale.

⁷ La formula, così come proposta, si adatta solo al caso in cui oggetto del contratto sia una pluralità di unità immobiliari alienabili separatamente l'una dall'altra. In caso diverso (ad esempio, unica unità da frazionare, beni legati da vincolo di pertinenzialità, etc.) si dovrà disporre una clausola che disciplini l'attività - fisica e giuridica - del frazionamento.

La dichiarazione di nomina dovrà essere comunicata da PA a PV entro il . . . ⁸

La dichiarazione di nomina e l'accettazione della persona/e o ente nominati dovranno essere redatte nella medesima forma di questo contratto e dovranno essere trascritte ai sensi dell'art. 1403 cod. civ.

In assenza di procura idonea ai sensi dell'art 1402 e 1403 cod. civ., la dichiarazione di nomina sarà priva di effetto se non sarà accompagnata dall'accettazione delle persone o enti nominati.

In assenza di dichiarazione di nomina efficace ai sensi di legge, il contratto definitivo di vendita dovrà essere stipulato tra le parti qui intervenute.

9.2 [cedibilità del contratto]

PV sin da ora consente che, prima che il presente contratto abbia avuto esecuzione ⁹, PA sostituisca a sé un terzo nei rapporti derivanti da questo contratto.

10. [consegna]

L'immobile sopra descritto sarà consegnato a PA (nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova e come è stato visto e accettato da PA) il giorno

Le parti conseguentemente convengono che dalla data di effettiva consegna saranno a carico di PA le spese e gli oneri tutti relativi al bene in oggetto ed a suo favore saranno tutti i frutti da esso dipendenti, [eventualmente] fatta eccezione per quanto si dirà in tema di rapporti condominiali

Ai sensi dell'articolo 1477 3° comma del codice civile, PV consegna (ovvero consegnerà almeno giorni prima del contratto definitivo di vendita) a PA copia autentica del suo titolo di acquisto e del regolamento di condominio ¹⁰ vigente.

[eventualmente] nel testo allegato all'atto in data..... n. ... di rep. notaio).

11. [rapporti condominiali]

PA dichiara di conoscere e si obbliga a rispettare il regolamento di condominio vigente per l'immobile di cui fa parte quanto qui in contratto.

PV garantisce che al momento della stipulazione dell'atto di vendita non sussisteranno arretrati per spese condominiali ordinarie o straordinarie.

[clausole in aggiunta o in alternativa]

• Le spese straordinarie deliberate in data relativamente al lavoro di non ancora eseguito (o parzialmente eseguito) saranno sopportate come segue:

- interamente da PV [o da PA];
- le prime ... rate da PV e le altre da PA;
- altre ipotesi

• Le spese straordinarie deliberate successivamente alla data odierna, saranno a carico di PA.

• In particolare, relativamente all'importo del TFR spettante al portiere (o alla/e persona/e addetta/e alle pulizie)

- si precisa che esso è stato sempre regolarmente accantonato e che quindi non vi è luogo ad alcun conguaglio tra PV e PA;
- si precisa che fino ad oggi non si è provveduto ad alcun accantonamento (ovvero che si è proceduto all'accantonamento solo a partire dal) e pertanto:

⁸ In alternativa alla indicazione di un termine coincidente con una data precisa, potrà essere indicato un termine *per relationem*. Ad esempio: "entro il termine stabilito quale termine finale per la conclusione del contratto definitivo di vendita".

Si tenga presente comunque che, secondo il disposto dell'art. 32 del DPR 131/1986, se la facoltà di nomina è esercitata oltre i tre giorni dalla data dell'atto, è dovuta l'imposta stabilita per l'atto cui la dichiarazione di nomina si riferisce.

Meccanismo alternativo a quello proposto è quello di stipulare un contratto preliminare che obblighi alla stipulazione di un contratto definitivo nel quale all'acquirente sia riservata la facoltà di nomina da esercitarsi - questa volta inderogabilmente, per ragion fiscale - nei tre giorni dal definitivo. A fronte del vantaggio fiscale di evitare la "duplicazione" dell'imposta di registro del preliminare vi è lo svantaggio di mantenere, sino alla stipulazione del definitivo, il coinvolgimento dello stipulante.

⁹ L'orientamento interpretativo attualmente prevalente legge in senso non letterale l'ultimo inciso dell'art. 1406 cod. civ. e pertanto considera che l'adempimento di una delle prestazioni non impedisca la cessione del contratto: Cass. Civ. 2674/1980 e 7752/1992.

¹⁰ Sarebbe, peraltro, opportuno avere sempre copia di tale regolamento e scorgerlo con una certa attenzione sin dal momento del preliminare. A volte sono presenti vere e proprie limitazioni al diritto di proprietà o di uso del bene che, indipendentemente dalla loro effettiva portata giuridica e "tenuta" giurisprudenziale, saranno comunque motivo di contenzioso e di ... cattivi umori.

- in caso di cessazione del/i rapporto/i di lavoro *PV* resta debitore della parte di liquidazione temporaneamente a lui spettante;
- viene da *PV* versata a *PA* la somma forfetaria di lire rappresentante la parte a lui imputabile della liquidazione spettante in caso di cessazione del/i rapporto/i di lavoro.¹¹

Nel caso in cui, nel periodo intercorrente da oggi alla stipulazione dell'atto di vendita, fossero convocate assemblee condominiali che comportassero l'assunzione di decisioni di spesa, *PV* si impegna a rilasciare delega per l'intervento a *PA*.

A tal proposito *PV* produrrà, entro la data fissata per il contratto definitivo, certificazione dell'amministratore del condominio da cui risulti:

- a) l'indicazione delle quote millesimali spettanti alle porzioni immobiliari in oggetto secondo la tabella in uso;
- b) l'insussistenza di arretrati nei pagamenti;
- c) i criteri per procedere alla determinazione dei conguagli;
- d) la dichiarazione che è stato provveduto agli accantonamenti per il trattamento di fine rapporto del portiere o, in mancanza, il presumibile importo, calcolato alla data del contratto definitivo, a carico della proprietà delle porzioni immobiliari in contratto.

12. [garanzie]

- *PV* garantisce che l'immobile, oggetto della vendita cui le parti si sono obbligate, sarà libero, al momento del contratto definitivo di vendita, da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole e che non vi sono aventi diritto a prelazione di qualunque genere¹².
- *PV* dichiara che l'immobile oggetto della vendita cui le parti si sono obbligate è gravato dalle seguenti formalità . . . in relazione alle quali si obbliga ad ottenere entro il . . . l'assenso - in forma notarile - del creditore alla cancellazione obbligandosi altresì a provvedere, a propria cura e spese, al conseguente annotamento.
- Le parti danno atto che l'immobile oggetto della vendita cui si sono obbligate, è gravato dalle seguenti formalità, note ad entrambe le parti e che si lasciano sussistere.

13. [situazione urbanistica del bene]

13.1 [licenza/concessione]

Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985, n. 47¹³ e successive modificazioni ed integrazioni *PV* dichiara che:

- le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e si impegna a rinnovare tale dichiarazione nelle forme prescritte [eventualmente] garantendo fin d'ora che l'immobile ricade in zona ove all'epoca non vigeva obbligo di licenza edilizia;

- l'immobile è stato edificato in forza di regolare licenza/concessione;

[clausole in aggiunta o in alternativa]

- *PV* consegna contestualmente alla sottoscrizione di quest'atto la seguente documentazione (elencare) e garantisce fin d'ora la conformità urbanistica dell'immobile; *PA* si riserva di effettuare gli opportuni controlli e riscontri. A tal fine *PV* si impegna a fornire tutta la collaborazione necessaria per agevolare tale attività e per consentire a *PA* di esercitare i diritti di cui all'art. 47 della citata legge. *PV* dovrà rimborsare a *PA* le spese da quest'ultima sostenute e documentate.

- *PV* non è al momento in grado di fornire la documentazione relativa alla situazione urbanistica dell'immobile ma ne garantisce fin d'ora la conformità; tuttavia *PV* si impegna fin d'ora a consegnare detta documentazione entro..... giorni da oggi e, qualora non sia possibile, si obbliga a fornire tutta la collaborazione necessaria per reperirla e per consentire a *PA* di esercitare i diritti di cui all'art. 47 della citata legge; *PV* dovrà rimborsare a *PA* le spese da quest'ultima sostenute e documentate.

[nelle due ipotesi che precedono potrà essere inserita questa variante:]

PV e *PA* convengono che la garanzia urbanistica di *PV* non si estenda agli interventi edilizi minori realizzati senza l'osservanza delle prescritte procedure (autorizzazione, opere interne, denuncia di inizio attività); in proposito *PV* si obbliga a porre in essere la procedura di cui all'art. 13 "accertamento di conformità" assicurando che ne ricorrono i presupposti. Qualora la richiesta di accertamento di conformità venisse respinta *PV*,

¹¹ Questa regolamentazione della ripartizione del TFR può apparire pedante ed eccessiva. Tuttavia in realtà condominiali dove esista, per esempio, un portiere assunto da molti anni e per il quale non è stata accantonata alcuna somma, ed in presenza, magari, di pochi condomini, le somme in gioco possono essere anche molto rilevanti

¹² In caso contrario coordinare con la clausola n. 15.

¹³ Le prescrizioni urbanistiche di carattere formale non si applicano ai preliminari ma l'intervento del Notaio rende doveroso anticipare i controlli per evitare di stipulare un contratto che potrebbe non essere adempiuto. Vedasi in proposito Corte di Cassazione 3 settembre 1973 n. 9313 in "Il Corriere Giuridico" n. 1/94, pag. 85 e in "Giustizia Civile" anno 1994 parte I pag. 1323.

ferme restando a suo carico le responsabilità penali ed amministrative, si obbliga a rimborsare a PA quanto speso per rimuovere le opere non assentite e rendere conforme l'immobile (spese ed onorari tecnico-professionali, costi amministrativi, corrispettivi alle imprese esecutrici, etc. . . .) *Qualora tali spese non siano quantificabili definitivamente al momento della stipulazione del preliminare, PV dovrà costituire idoneo deposito cauzionale presso il notaio incaricato della stipulazione;*

• PV dichiara che l'immobile in oggetto è privo di licenza/concessione edilizia ma che sono state integralmente adempiute le prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori adottati e che quindi esso è commerciabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 della legge 47/85. A tal fine PV esibisce la certificazione rilasciata in data.... attestante quanto sopra e che si allega

PV garantisce fin d'ora che l'immobile è stato costruito in forza di regolare licenza/concessione edilizia precisando che successivamente sono stati eseguiti interventi non assistiti da licenza/concessione e precisamente: (elencare). In relazione a questi interventi PV dichiara di aver presentato domanda di concessione in sanatoria in data..... prot. n..... che consegna in fotocopia a PA la quale si riserva di effettuare gli opportuni controlli e riscontri. PV assicura e garantisce fin d'ora che:

- la domanda è completa della documentazione richiesta dalla legge;
- ha provveduto a pagare l'intera oblazione (per il nuovo condono aggiungere: e gli oneri);
- il Comune non ha fino ad oggi inviato alcuna comunicazione né ha emesso alcun provvedimento di accoglimento o di rigetto;
- non sussistono vincoli ostativi ai sensi dell'art. 32 alla formazione del silenzio-assenso.

Conseguentemente PV assicura e garantisce fin d'ora che la citata domanda deve intendersi accolta per intervenuta formazione del silenzio-assenso;¹⁴

[qualora si tratti di domanda di sanatoria presentata ai sensi della legge 724/94 e successive modifiche ed integrazioni, l'ultimo periodo deve essere sostituito con il seguente]

Conseguentemente PV assicura e garantisce che sussistono tutti i presupposti per la formazione del silenzio-assenso obbligandosi a pagare tutte le eventuali somme che venissero richieste dal Comune a titolo di conguaglio.

[Qualora sia stata rilasciata la concessione in sanatoria: menzionarne gli estremi]

13.2 [abitabilità agibilità sicurezza impianti]

13.2.1 *qualora si tratti di immobili ultimati prima del 28 dicembre 1994 - data di entrata in vigore del D.P.R. 425/94:*

• PV dichiara che per l'immobile in oggetto è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data..... prot. n..... e precisa che:

- sugli impianti sono stati eseguiti gli interventi di adeguamento previsti dalla legge n. 46/90 come da fotocopia della dichiarazione di conformità che consegna a PA contestualmente alla sottoscrizione di quest'atto;
- sugli impianti non sono stati ancora eseguiti gli interventi di adeguamento previsti dalla legge n. 46/90 i cui costi saranno a carico di . . . ;
- le parti prendono atto che al momento manca, per ragioni di ordine burocratico, il certificato di abitabilità e che tale mancanza non sarà di ostacolo alla stipulazione del definitivo poiché PA dispensa PV dall'obbligo di consegnare questo documento; conseguentemente PA non potrà sollevare eccezioni di inadempimento a meno che risultino accertate deficienze igienico-sanitarie concrete e sostanziali che rendano l'immobile inidoneo all'uso;

[disciplinare come nella formula precedente la sussistenza o meno dei requisiti di sicurezza degli impianti];

13.2.2 *qualora si tratti di immobile ultimato dopo il 28 dicembre 1994 (data di entrata in vigore del DPR 425/94):*

• PV dichiara che per l'immobile in oggetto è in corso di rilascio il certificato di abitabilità con la procedura prevista dall'art. 4 del DPR 425/94 ma che esso è conforme alla normativa edilizia ed igienico-sanitaria come risulta da copia della dichiarazione del direttore dei lavori, allegata alla richiesta di abitabilità; inoltre PV assicura che gli impianti di cui alla legge 46/90 hanno i requisiti prescritti dalla citata legge e che la dichiarazione di conformità è stata anch'essa allegata alla richiesta di abitabilità ai sensi dell'art. 11 della suddetta legge.

• PV consegna a PA contestualmente alla sottoscrizione del presente atto copie delle suddette dichiarazioni. La mancanza del provvedimento, espresso o tacito, al momento della stipulazione del definitivo non potrà costituire eccezione di inadempimento a meno che risultino accertate deficienze igienico-sanitarie concrete e sostanziali ovvero gravi carenze nella sicurezza degli impianti¹⁵.

¹⁴ Sui rapporti tra condono edilizio e certificato di abitabilità vedasi: Corte di Cassazione 4 novembre 1995, n. 11521 in "Il Corriere Giuridico" n. 2/96, pag. 168.

¹⁵ Qualora si tratti di un uso diverso da quello abitativo occorrerà menzionare, se manchi il certificato di agibilità, le altre autorizzazioni che rendono idoneo l'immobile all'uso convenuto: USSL, Vigili del Fuoco.....) ovvero prevedere una adeguata disciplina convenzionale.

14. [accordi per l'accesso al credito]

- PA dà atto e PV si dichiara edotta del fatto che PA richiederà un finanziamento sotto forma di mutuo ipotecario alla banca per far fronte al pagamento di quanto in contratto.

Pertanto PV si impegna fin d'ora a rendersi disponibile per la predisposizione della documentazione che le fosse richiesta da parte della banca concedente il mutuo. Si impegna inoltre, ove necessario, a prestarsi ad intervenire, nella veste di terzo datore di ipoteca, in un eventuale atto di mutuo stipulato prima della conclusione dell'atto di vendita. Infine PV si dichiara a conoscenza e si obbliga ad accettare il fatto che la banca concedente potrà mettere a disposizione la somma solo dopo che sia avvenuta l'iscrizione della relativa ipoteca.

15. [clausole particolari relative ad ipotesi di disponibilità condizionata]

Le porzioni immobiliari in contratto sono soggette ai vincoli di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089 (D.M. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di con nota).

Gli effetti del contratto definitivo saranno pertanto sottoposti, ai sensi dell'articolo 32 della predetta legge, alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, nei termini di legge^{16 17}

Le porzioni immobiliari in contratto sono condotte in locazione da in forza di contratto registrato

- consegnato in copia a PA.
- che PA dichiara di conoscere.

PV notificherà pertanto al conduttore l'avvenuta stipulazione di questo contratto nelle forme e con le indicazioni previste dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Nel caso in cui il diritto di prelazione venisse esercitato nei termini di legge, PV dovrà immediatamente restituire a PA quanto ricevuto a titolo di acconto prezzo.

[eventuale regolamentazione per gli interessi]¹⁸.

16. [regime patrimoniale della famiglia]

Ai sensi dell'art. 2659 cod. civ., in relazione al regime patrimoniale della famiglia,¹⁹ le parti rispettivamente dichiarano:

- PV di essere
- PA di essere

17. [regime tributario applicabile]²⁰

[eventuale: se PV è imprenditore] PV dichiara che la vendita alla cui conclusione le parti si sono obbligate con il presente contratto sarà soggetta ad IVA [ovvero sconsigliato le imposte di registro, ipotecaria e catastale].

¹⁶ Dovrà essere tenuto presente, nella clausola che regola la consegna, che in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione è vietato all'alienante di effettuare la tradizione della cosa.

¹⁷ Deve essere regolamentata adeguatamente la restituzione del prezzo per il caso di mancato verificarsi della condizione sospensiva.

¹⁸ Non si ritiene necessario procedere ad ulteriori esemplificazioni per altre ipotesi di prelazione legale, potendo le clausole essere modellate su quella proposta.

¹⁹ Vedasi sopra la nota¹.

²⁰ Non pare che questo aspetto presenti particolari difficoltà di impostazione se non, forse, per gli effetti della possibile assenza, riscontrabile al momento del negozio promesso, dei relativi occorrenti presupposti e condizioni di cui nel contratto preliminare fosse stata dichiarata - dalla parte promittente l'acquisto - la sussistenza.

Tale eventualità, non particolarmente significativa (nella vendita) per la parte acquirente cui fa carico in genere il relativo costo tributario di registro (o IVA), trascrizione e catasto, potrebbe invece rappresentare un consistente aggravio per la parte venditrice inattesa e privata del dimezzamento dell'INVIM su cui aveva fatto conto, con conseguente non infondata sua pretesa di ristoro equivalente al sopraggiunto maggior onere tributario.

Non potrà certo pattuirsi che, in tal caso, il maggior costo INVIM sia fronteggiato dall'acquirente. Una simile pattuizione sarebbe infatti nulla a norma dell'art. 27 del DPR. 643/1972.

Potrebbe allora immaginarsi, per soddisfare la ragionevole pretesa della parte venditrice, o una intesa di incremento del prezzo (in misura pari alla metà dell'intero tributo INVIM dovuto) o una (equivalente) sanzione pecuniaria, a carico della parte acquirente, quale risarcimento, convenzionalmente prestabilito, del danno prodotto dall'inesattezza della dichiarazione da essa resa nel contratto preliminare.

[eventuale] Ai fini dell'art. 1, comma 1, della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n.131 (e delle altre disposizioni che vi fanno richiamo), PA dichiara che, al momento del negozio traslativo cui le parti si sono qui obbligate, ne sussisteranno i presupposti e che ricorreranno tutte le condizioni richieste dalla nota II-bis a tale articolo.

[eventualmente] Le parti convengono che, in caso di non spettanza del suindicato trattamento tributario a causa dell'inesattezza della dichiarazione a tal fine qui fatta da PA, il prezzo sopra stabilito sia incrementato in ragione di lire

[ovvero] Le parti convengono che, in caso di non spettanza del suindicato trattamento tributario a causa dell'inesattezza della dichiarazione a tal fine qui fatta da PA quest'ultima dovrà corrispondere all'altra parte la somma di lire

18. [spese]

Spese e tributi del presente, del successivo atto di vendita, degli eventuali atti necessari per finanziare PA inerenti e conseguenti, sono a carico di PA, fatta eccezione per l'INVIM, se dovuta, che sarà a carico di PV.

19. [clausola compromissoria]

Qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione alla validità, efficacia, interpretazione ed esecuzione del presente contratto, purché compromittibile, dovrà essere sottoposta alla decisione di un collegio arbitrale composto di tre membri nominati uno da PV, uno da PA ed il terzo, che eserciterà le funzioni di presidente, dai primi due ovvero, in mancanza di accordo, dal Presidente del Consiglio notarile di

Il collegio giudicherà in rituale [irrituale], secondo diritto [secondo equità] e senza formalità di procedure [ovvero: con l'obbligo di osservare le norme processuali] e, comunque, nel pieno rispetto del principio del contraddittorio.

[formule di chiusura dell'atto pubblico]

<p style="text-align: center;">A SUA ECCELLENZA</p> <p style="text-align: center;"><i>IL SIGNOR CONTE</i></p> <p style="text-align: center;">GIUSEPPE LUOSI</p> <p style="text-align: center;">GRAN GIUDICE MINISTRO DELLA GIUSTIZIA DEL REGNO D'ITALIA GRAN DIGNITARIO DELL' ORDINE DELLA CORONA DI FERRO GRAND' AQUILA DELLA LEGION D'ONORE MEMBRO ONORARIO DELLE ACCADEMIE D'ITALIA, E VIRGILIANA E DELL' ATENEO DELLA LINGUA FRANCKE.</p>	<p style="text-align: center;">ECCELLENZA.</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p>Io, che ammesso ne' scorsi anni anche al geloso ufficio di Notajo, nell' applicarmi per debito alle nuove Leggi regolamentari, ravvisando di poter riuscire utile a molti dedicati all'arte notarile, quella raccolta, che da principio aveva per me stessa formata, pensai di farla pubblica colle stampe.</p> <p>Tutto ciò, che in qualche modo può giovare alla migliore esecuzione delle Leggi, gli stu-</p>	<p>v. di, e gli sforzi anche de'privati, quando sono diretti a questo importante scopo, trovano sempre luogo onorevole nell' animo dell' E. V.</p> <p>Io ardi di fregiare questo mio travaglio del nome sublime di Lei, e V. E. me lo ha graziosamente permesso.</p> <p>Possa l' opera mia riconoscersi degna del favore, che V. E. mi ha concesso, e riuscire giovevole a' Notaj col rendere loro più piano l'esercizio pratico delle gravi funzioni, alle quali sono chiamati.</p> <p>Ho l'onore di essere co'sentimenti della massima stima, e col più profondo rispetto</p> <p style="text-align: center;">Di V. E.</p> <p style="text-align: right;"><i>Umil. mo. e Div. mo. Servitore vero</i> AVVOCATO FRANCESCO MARIA CARGANO.</p>
--	---	--

IL CONTRATTO PRELIMINARE E L'IMPOSTA DI REGISTRO

Nel contratto preliminare sogliono adottarsi, a tutela della parte adempiente, misure di garanzia e/o sanzionatorie preordinate al rafforzamento delle vicendevoli obbligazioni e dei corrispondenti diritti.

E' diffuso l'utilizzo, a fine di incremento della propensione all'adempimento e di dissuasione dall'inadempimento o dal non esatto adempimento o, quanto meno, di significativo sacrificio economico in caso di comportamenti difformi dalle intese raggiunte o con esse non compatibili, dei seguenti istituti:

- caparra confirmatoria (art. 1385 cod. civ.) destinata - vero e proprio strumento di "garanzia" - a rafforzare la posizione contrattuale della parte adempiente, con corrispondente ed equivalente indebolimento di quella della inadempiente;
- caparra penitenziale (art. 1386 cod. civ.) configurantesi come corrispettivo, convenzionalmente e liberamente prestabilito, dello *jus poenitendi* o diritto di recesso;
- clausola penale (art. 1382 cod. civ.) rappresentante la misura, anch'essa convenzionalmente prestabilita, del risarcimento del danno - che perciò non occorrerà provare - prodotto dall'inadempimento o dal ritardo nell'adempimento;
- previsione di anticipato versamento d'una o più frazioni del prezzo, portante indubbio aggravamento di posizione della sola parte promittente l'acquisto che, col versamento di tali acconti, viene a risultare anzitempo (in varia misura) adempiente rispetto all'altra parte che risulterà adempiente dell'intera sua obbligazione solo al momento del contratto definitivo.

Gli aspetti fiscali oggetto di questo esame sono quelli che si evidenziano in occasione della registrazione del preliminare a norma dell'art. 10 della Tariffa, parte prima, allegata alla vigente legge di registro DPR. n. 131/1986.

Il quale art. 10 dispone, a questo proposito, che i "contratti preliminari di ogni specie", da registrare in termine fisso, siano soggetti all'imposta di registro nella misura fissa di lire 250.000.

Altro discorso, evidentemente, è quello dell'imposta ipotecaria che sarà dovuta¹ - anch'essa nella misura fissa di lire 250.000 - solo nel caso della (ora soltanto facoltativa) trascrizione, come si evince dai commi 1 e 10 dell'art. 3 del D.L. 31.12.1996, n. 669 nel testo oggi vigente, in attesa della conversione in legge a norma dell'art. 77 della Costituzione e delle non escluse sue possibili modificazioni in tale sede o

¹ all'Ufficio del Territorio (Registri Immobiliari), e non all'Ufficio del registro, a norma dell'art. 12 del D. Lgs. 31.10.1990, n. 347

dell'eventuale non conversione e conseguente decadenza ex tunc.

La nota all'art. 10 della Tariffa di registro specifica che "Se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria si applica il precedente art. 6; se prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti all'imposta sul valore aggiunto a sensi degli artt. 5, comma 2, e 40 del testo unico si applica il precedente art. 9. In entrambi i casi l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo".

Ciò sembra significare che il contratto preliminare sarà assoggettato all'imposta di cui all'art. 6 della stessa Tariffa (0,50%) sulla eventuale caparra confirmatoria e all'imposta proporzionale di cui all'art. 9 della stessa Tariffa (3%) sul o sugli eventuali acconti di prezzo contrattualmente previsti.

Lo 0,50% di cui all'art. 6 non sembra invece dovuto - a nostro avviso - nei casi di "clausola penale" o di "caparra penitenziale" destinate a concretizzarsi, ad assumere cioè natura e valore di contenuto economico e fiscalmente significativo, solo con carattere di eventualità e in tempo sicuramente successivo a quello del contratto preliminare del quale si configurano come clausole meramente accessorie e condizionali, non attualmente operanti, le quali, forse, spiegheranno la propria efficacia non prima del verificarsi di un accadimento futuro, incerto e sicuramente non fisiologico né caratteristico della intesa preliminare.

Pare inoltre perfino dubbio che il richiamo all'art. 6 della Tariffa, in presenza di caparra confirmatoria, comporti davvero l'assoggettamento del contratto alla ivi prevista imposta di "garanzia" o di "quietanza" in ragione dello 0,50% (sia pure destinata ad essere imputata all'imposta dovuta in sede di registrazione del contratto definitivo, se soggetto all'imposta di registro; destinata invece ad essere definitivamente perduta in caso di contratto soggetto ad IVA).

Infatti:

- l'imposta di "garanzia" sarebbe bensì dovuta se si trattasse di garanzia prestata a favore di terzi, come consegue alla presenza di tale delimitazione nel richiamato art. 6 della vigente Tariffa di registro (che non figurava nell'omologo art. 6 della Tariffa, parte prima, del previgente DPR n. 634/1972) onde potrebbe forse immaginarsi la tassabilità della caparra confirmatoria nel solo caso (qui ipotizzato per mera astrazione dimostrativa, essendo del tutto estraneo e forse addirittura contrario alla previsione legislativa dell'art. 1385 cod. civ.) di caparra prestata da un soggetto diverso dalle parti contraenti;

che se invece si tratta di garanzia intercorrente tra gli stessi soggetti titolari del rapporto obbligatorio, nei cui confronti non sia quindi ipotizzabile l'esistenza di un terzo a cui favore sia disposta la garanzia, non sussiste ora alcuna imponibilità ai fini del tributo di registro, come peraltro è stato esplicitamente riconosciuto e dichiarato anche da fonte sicuramente non sospettabile di indulgente condiscendenza verso il contribuente (Verbale n.1-1989 della Riunione dei Capi degli Ispettorati Compartimentali delle Tasse e delle Imposte Indirette sugli Affari svoltasi nei giorni 7, 8, 9 e 10 marzo 1989);

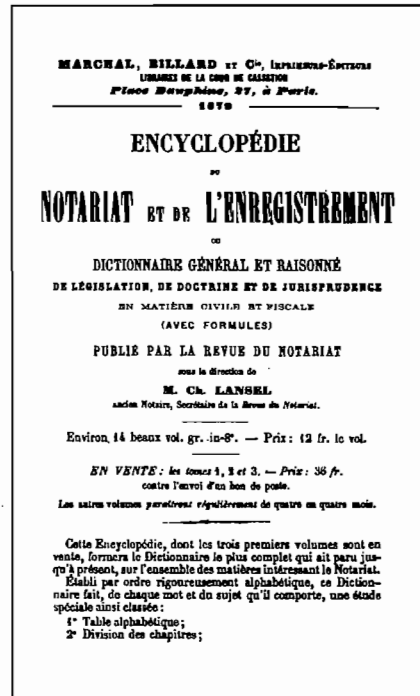
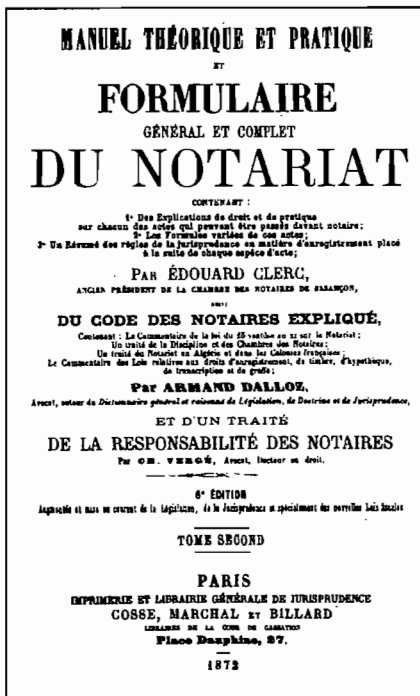
- neppure potrà ritenersi dovuta tale imposta a titolo di "quietanza" o "ricevuta" della dazione della caparra, ostandovi l'art. 21, comma 3, del vigente DPR n. 131/1986, a norma del quale "Non sono soggette ad imposta.....le quietanze rilasciate nello stesso atto che contiene le disposizioni cui si riferiscono";

- sembra invece accettabile e non illegittima la tassazione al 3% (art. 9 della Tariffa) degli acconti di prezzo - non soggetto ad I.V.A. - previsti dal contratto preliminare, non solo per l'importo che risulti contestualmente versato, ma pure per quello o quelli di cui sia previsto il versamento prima della stipulazione del negozio definitivo; invero tal genere di prestazione (l'anticipazione del pagamento del prezzo o di parte di esso e/o la promessa di una o più ulteriori anticipazioni di pagamento) non costituisce disposizione necessariamente connessa o derivante dalla promessa

di "facere" in cui consiste il contratto preliminare, soggetto - come tale - alla sola imposta fissa ex art. 10 della Tariffa: si tratta infatti, in deroga allo schema contrattuale tipico del preliminare (negozio obbligatorio contenente la promessa di stipulare il negozio definitivo), di un'anticipata esecuzione parziale o totale di una delle prestazioni in cui consiste il negozio promesso. In effetti, ad es. nella vendita, l'obbligo di pagare il prezzo deriva dal negozio traslativo "vendita" mentre nel contratto preliminare il consenso attiene soltanto alla misura del corrispettivo. Ne consegue che tali pattuizioni di anticipato versamento, in una o più volte, di "acconti" si atteggianno come disposizioni autonome rispetto al contratto obbligatorio cui accedono, e perciò distintamente tassabili ex 1° comma dell'art. 21 della Legge di registro. L'apparente elevatezza di questo esborso tributario sarà poi profondamente attenuata, anzi quasi del tutto eliminata, dalla successiva prevista imputazione di esso all'imposta dovuta in sede di registrazione, a suo tempo, del contratto definitivo.

La questione (attinente al solo tributo di "Registro") non si pone naturalmente quando si tratti di corrispettivo soggetto ad IVA, che sarà dunque trattato secondo la disciplina di questa imposta.

Vittorio Muggia



CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO, CLAUSOLE VESSATORIE, CLAUSOLE ABUSIVE E INTERVENTO DEL NOTAIO

Sommario:

- 1) Principi della direttiva comunitaria: oggetto, scopi, soggetti.
- 2) Esame della dottrina e giurisprudenza italiane sulle condizioni generali di contratto.
- 3) Esame della dottrina e giurisprudenza italiane sull'articolo 1341 C.C. I comma.
- 4) Esame della dottrina e giurisprudenza italiane sull'articolo 1341 C.C. II comma.
- 5) Esame della direttiva comunitaria sulle clausole abusive.
- 6) Applicabilità o meno dell'articolo 1341 C.C. e della normativa comunitaria ai contratti stipulati con l'intervento di notaio.

1) Vorrei esaminare da un punto di vista di "politica del notariato" oltre che da un punto di vista strettamente giuridico, le problematiche poste dalla Direttiva 93/13 CEE del 5/4/1993 concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori.

Le fonti da esaminare sono la Direttiva CEE, il testo di Disegno di Legge approvato dalla Camera dei Deputati il 4/4/1995, il testo proposto dalla Prima Commissione permanente (Giustizia) del Senato, la legge comunitaria 1994 (6/2/1996 n. 52).

Il punto di rilevanza politica per il notariato che vorrei approfondire, è quello della applicabilità o meno della normativa in esame ai contratti stipulati con l'intervento del notaio.

Dalla Direttiva possono dedursi i seguenti principi:

- oggetto

- a) Vendita di beni ed offerta di servizi ai consumatori;
- b) qualsiasi contratto stipulato tra un "professionista" e un "consumatore", esclusi i contratti di lavoro, i contratti relativi ai diritti di successione, allo statuto familiare, alla costituzione e allo statuto delle società;
- c) i contratti scritti, anche se contenuti in più documenti, e orali;
- d) le clausole contrattuali non oggetto di negoziazione e le clausole che non riproducono disposizioni legislative o regolamentari imperative o principi o disposizioni di convenzioni internazionali;
- e) le clausole derivanti anche da professionisti pubblici;
- f) le clausole che non vertano sull'oggetto principale del contratto o sul rapporto prezzo - qualità pur potendosi tener conto di ciò nella valutazione del carattere abusivo di altre clausole.

- scopi perseguiti .

- a) instaurare il mercato senza frontiere interne;
- b) combattere le distorsioni nella concorrenza dovute alle disparità nelle legislazioni degli Stati membri;

- c) ottenere la non inclusione o la eliminazione nei contratti con i consumatori di clausole abusive;
 - d) supplire alla cattiva conoscenza da parte dei consumatori delle varie norme giuridiche e quindi facilitare i venditori nella loro attività stimolando la concorrenza e una più ampia possibilità di scelta per i consumatori.
 - e) assicurare la protezione dei consumatori in particolare nei contratti di adesione.
 - f) consentire legislazioni di singoli Stati più severe della Direttiva;
 - g) fissare in generale i criteri per valutare i caratteri abusivi delle clausole integrandoli con la possibilità di una valutazione globale dei vari interessi in causa con uno strumento identificato nel requisito di buona fede .
 - h) assicurare chiarezza e comprensibilità dei contratti e la effettiva possibilità per i consumatori di prendere conoscenza di tutte le clausole; far prevalere, nel caso di dubbio, la interpretazione più favorevole al consumatore.
 - i) ottenere che gli Stati membri prendano le misure necessarie per evitare la inserzione di clausole abusive nei contratti e far sì che le eventuali clausole abusive non siano vincolanti per il consumatore pur salvando il contratto;
 - l) assicurare la legittimazione processuale delle persone e delle organizzazioni di tutela del consumatore.
 - m) assicurare l'equilibrio nei contratti .
- soggetti

La Direttiva parla di venditori di beni o prestatori di servizi, di professionisti, di consumatori, di acquirenti di beni o di servizi.



2) Un esame prevalentemente "politico" del tema delle clausole abusive non esime da un sommario esame della dottrina e della giurisprudenza italiana sulle condizioni generali di contratto. È noto che il tema della tutela del consumatore non è stato ancora compiutamente risolto in Italia

anche se in talune normative ¹ è stato affrontato il problema che si può sintetizzare nella ricerca di un razionale punto di equilibrio tra la dinamica del mondo imprenditoriale e la tutela dei consumatori visti come collettività titolare di particolari interessi, i quali, se si guarda al cittadino-persona- consumatore, trovano esplicita difesa nella nostra costituzione (art. 2-3-32-41).

Interessi che parte della dottrina vede meglio tutelati da un controllo giudiziale sull'impresa, e quindi per singoli casi, e parte della dottrina ritiene meglio tutelati da un controllo di tipo amministrativo nel quale, come si vedrà, potrebbe a pieno titolo essere inserito il notaio.

Se si prescinde da normative particolari, la tutela del contraente debole, nel quale potremmo vedere l'odierno "consumatore", è attualmente affidata alle norme codicistiche degli artt. 1229 - 1340 - 1341 - 1342 - 1370 - 1474 - 2211 ².

Tali norme si riferiscono alle condizioni generali di contratto che hanno visto una enorme diffusione con lo sviluppo del mercato nazionale ed internazionale: le imprese ricorrono sempre più massicciamente alla redazione di contratti standardizzati per far fronte al fenomeno dei consumi di massa. Se il ricorso ai contratti standardizzati non è eliminabile in una situazione dei mercati come quella contemporanea, è però dovere del legislatore comunitario e nazionale prevedere forme di tutela del consumatore altrimenti esposto ad autentici abusi delle imprese.

Venendo ad un breve esame delle norme codicistiche sopra indicate, si può sottolineare quanto segue.

Art. 1229 C.C. Colpisce di nullità la clausola con la quale il debitore viene preventivamente esonerato da responsabilità per inadempimento doloso o gravemente colposo.

Si è parlato di un fondamento morale della norma e di clausole vietate per la loro contrarietà al principio di buona fede, di una tutela del credito (piuttosto che del creditore) attuata col richiedere un impegno minimo del debitore, di norma di ordine pubblico, come è evidenziato dalla sanzione di nullità.

La norma è inderogabile per cui eventuali clausole aventi il contenuto vietato non potrebbero sottrarsi alla nullità attraverso l'approvazione prevista dal secondo comma dell'art. 1341 C.C. applicabile,

¹ Legge 11/7/1971 n.426 sul Commercio; Legge 19/3/1980 n.80 sulle vendite straordinarie e di liquidazione; Legge 5/8/1981 n.441 sulle vendite al minuto e all'ingrosso; D.P.R. 24/05/1988 n.224 sui prodotti difettosi; varie norme su prodotti alimentari, etichettatura, imballaggi, etc.

² Sugli articoli 1229 - 1370 - 2211 C.C. si vedano: F. Galgano - Il negozio giuridico - Giuffrè 1988 pag. 407 e segg.; R. Scognamiglio - I contratti in generale - In Commentario del Codice Civile a cura di A. Scialoja e G. Branca.

invece, a clausole di esonero dalla responsabilità per colpa lieve non disciplinate dall'art. 1229.

La tutela del creditore (se lo si vuole considerare come la parte più debole od identificare col consumatore) è ristretta a casi specifici e macroscopici ed è quindi molto debole.

Art. 1370 C.C. Prevede un caso di interpretazione oggettiva del contratto riconducibile alla regola della buona fede contrattuale (art. 1366 C.C.), diversa da quella soggettiva che implica la ricerca della comune intenzione delle parti (artt. 1362 - 1365 C.C.). La norma tutela più l'impresa che il consumatore: essa interviene solo in presenza di un dubbio interpretativo su una clausola inserita nelle condizioni generali di contratto.

Art. 2211 C.C. Chiaramente posta a tutela dell'imprenditore, la norma prevede una limitazione (derogabile) al potere di rappresentanza dei commessi in presenza di condizioni generali di contratto.

Art. 1340 C.C. Si discute se le clausole d'uso di natura vessatoria debbano essere specificamente approvate per iscritto: secondo la soluzione affermativa l'approvazione costituirebbe condizione per l'automatico inserimento nel contratto.

Art.1474 C.C. Una ipotesi particolare di condizione generale è quella dell'art.1474 mediante il quale viene riempita una lacuna costituita dalla mancanza del prezzo.

Artt.1341-1342 C.C.

L'articolo 1341 contiene due distinte norme.

Il primo comma prevede che le condizioni generali di contratto predisposte da uno dei contraenti sono efficaci nei confronti dell'altro solamente se conosciute o conoscibili.

Nel II comma si prevede che le clausole così dette vessatorie contenute nelle condizioni generali di contratto non hanno effetto se non specificamente approvate per iscritto. Dottrina e Giurisprudenza ³

³ Sull'articolo 1341 del Codice Civile la letteratura è amplissima. Si veda per una visione generale: Nuova Rassegna di Giurisprudenza sul Codice Civile - Giuffrè 1994; Rassegna di diritto civile diretta da P. Perlingieri - Edizioni Scientifiche Italiane n.2/80 pag. 550; in particolare in dottrina si veda: R. Scognamiglio e F. Galgano citati in nota 2); F. Messineo - Manuale Vol. II parte II - pag. 481; S. Tondo - Evoluzione nella disciplina dei contratti per adesione - in Riv.Not. 1-2/1995 pag.1; E. Betti - Teoria Generale del Negozio Giuridico - UTET 1950 pag. 96 e segg.; E. Marmocchi - Condizioni generali nella vendita di Edifici in condominio in La Casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive - Giuffrè 1986 pag. 385 e segg.; E. Stella Richter - Nota Cassazione 8/8/1992 n.9392 in Giust. Civ. 1993 I pag. 1879; Enciclopedia del diritto sub Condizioni generali di contratto; Alpa e Bessone - I fenomeni negoziali in Giurisprudenza sistematica di diritto civile e commerciale - UTET.

ritengono che perché ricorra la fattispecie delle condizioni generali è necessario che una delle parti abbia unilateralmente predisposto il contenuto del contratto utilizzando clausole destinate a regolare non un singolo contratto ma una serie indefinita di essi.

L'accordo delle parti in tali casi ha per oggetto solo di costituire, regolare od estinguere un rapporto giuridico patrimoniale (1321 C.C.) e non anche la determinazione del contenuto di tale rapporto che, predeterminato da una delle parti, può essere o meno accettato dall'altra parte ("prendere o lasciare").

La tutela della parte più debole (consumatore) consiste solo nel requisito della conoscenza o conoscibilità delle condizioni: la conoscenza effettiva può essere sostituita dalla conoscibilità che si concreta in un obbligo del proponente di adeguatamente pubblicizzare le condizioni e in un onere dell'aderente di esercitare l'ordinaria diligenza per conoscerle. Art. 1342 C.C. La norma disciplina i contratti conclusi mediante moduli o formulari.

3) Senza possibilità di approfondimento, indico alcuni punti cui la dottrina e la giurisprudenza sono pervenute nella interpretazione dell'articolo 1341 C.C., punti che si riveleranno utili nell'esame della normativa introdotta dalla direttiva comunitaria.

- La norma non è applicabile agli atti unilaterali né alle condizioni predisposte da un terzo estraneo ai contraenti.

- Predisponente può essere qualsiasi persona fisica o giuridica anche non imprenditore (pur se nella maggioranza dei casi essa rivestirà tale qualifica); predisponente potrebbe essere anche l'accettante.

- Le clausole possono essere incluse nel documento contrattuale, ad esso allegate o in esso richiamate.

Si parla di "relatio perfecta" quando il rinvio alla fonte esterna è concordato tra le parti, di "relatio imperfecta" quando il rinvio è fatto da una sola delle parti (predisponente). Nel primo caso non si ritiene applicabile la disciplina del 1341 perché si avrebbe una manifestazione di volontà di tutti i contraenti (ad esempio nel caso di regolamento di condominio cosiddetto contrattuale).

- È esclusa l'applicabilità del 1341 quando le clausole sono state elaborate da entrambe le parti in quanto si rientra nel normale processo di formazione del consenso.

- Incombe al proponente l'onere della prova dell'esistenza e del contenuto delle clausole e del modo in cui esse sono state rese conoscibili; incombe all'accettante che agisca in giudizio la prova della inconoscibilità delle clausole.

Per una proposta di riforma si vedano i lavori del Convegno di Fuggi 5-6 giugno 1981 di cui è cenno in Giust. Civ. 1981 II pag. 538 e segg.

In Giurisprudenza si veda per tutte Cassazione 8/8/1992 n.9392 in Giust. Civ. 1993 I pag. 1879 con nota critica di E. Stella Richter.

- Il contratto per adesione viene distinto dal contratto tipo che ricorre quando il contenuto contrattuale è stato elaborato da contrapposte categorie; in tal caso è esclusa l'applicabilità del 1341 perché non si può parlare di contraente debole e forte; si esclude anche la necessità di sottoscrizione prevista dal 1341 II comma.

- Se in un contratto predisposto si rinviene una clausola specificamente concordata o una modifica di essa ciò non vale ad escludere l'applicabilità del 1341 per altre clausole.

- Il fondamento della norma viene identificato o nella tutela del contraente più debole o, secondo le tendenze più recenti e prevalenti, del contraente per adesione prescindendo dalla rispettiva posizione economica delle parti.

- Non si ha contratto per adesione quando esiste una valutazione compiuta volta per volta dalle parti in modo che esso, pur predisposto da una delle parti, abbia formato oggetto di trattativa.

- La mancata partecipazione alla determinazione del contenuto del contratto giustifica il favore del legislatore per il contraente più debole.

- Sulla natura giuridica della "inefficacia" delle clausole non conosciute né conoscibili si è parlato di nullità, di nullità relativa, di nullità parziale, di mancata inserzione delle clausole nel regolamento contrattuale, di inefficacia che può essere fatta valere solo dalla controparte con conseguente inapplicabilità dell'articolo 1419 C.C., di sostituzione delle clausole.

4) Come si è accennato, il secondo comma dell'articolo 1341 prevede che "non hanno effetto" le condizioni generali di contratto cosiddette vessatorie, anche se conosciute o conoscibili, se non sono specificamente approvate per iscritto.

Sul II comma dell'articolo 1341 dottrina e giurisprudenza sono pervenute alle seguenti conclusioni.

- L'approvazione per iscritto finisce col postulare la forma scritta per l'intero contratto.

- La norma sottopone ad un regime particolare le condizioni generali che attribuiscono una posizione di favore al predisponente. Essa tende (come il I comma) a sollecitare una effettiva conoscenza da parte dell'aderente ricorrendo, per la gravosità delle clausole, alla forma solenne che non lascia spazio ad equipollenti.

- La norma prevede condizioni a favore del predisponente e condizioni a sfavore dell'aderente; si discute se l'elenco sia o meno tassativo ma si finisce col concordare che, pur essendo tassativo, esso consente una interpretazione estensiva delle categorie di clausole indicate.

- Sono molto discusse le modalità di attuazione della specifica approvazione per iscritto.

La dottrina più risalente e ormai superata, riteneva non si potesse parlare di clausole vessatorie se esse risultavano incluse nel testo contrattuale; la dottrina più recente dà invece rilevanza alla "generalità" delle clausole e non alla loro collocazione. Si ritiene che l'approvazione specifica as-

sorba il requisito della conoscibilità; si è dapprima ritenuta sufficiente una sottoscrizione globale alla fine del contratto, poi la sufficienza della sottoscrizione di una clausola generale di richiamo che contenga la indicazione delle clausole vessatorie (titolo o numero di esse), sottoscrizione che deve essere distinta da quella finale apposta al contratto. Non è idonea l'unica firma, sia pure apposta alla stampiglia di accettazione delle clausole vessatorie, non è sufficiente un generico richiamo di approvazione delle clausole generali "anche agli effetti dell'articolo 1341 C.C.", non è sufficiente una generica dichiarazione da cui risulti di aver preso visione delle condizioni generali, la prescrizione di forma non è adempiuta con la sottoscrizione di ciascun foglio del documento, non è idonea una approvazione in blocco di tutti i patti del contratto.

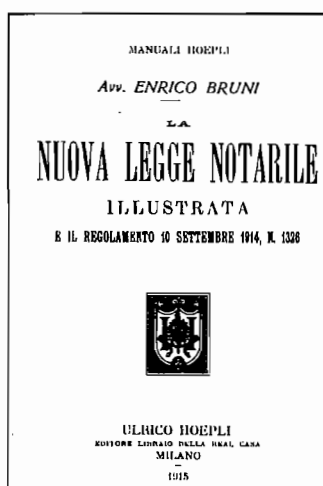
- L'approvazione specifica è il mezzo indiretto col quale la legge assicura la conoscenza e l'accettazione del contraente più debole in modo da escludere una intrusione surrettizia delle clausole vessatorie nel contratto.

- Anche in presenza di clausole generali vale l'azione per lesione e l'annullamento per violenza od errore.

- Sulle conseguenze della inosservanza della norma, dottrina e giurisprudenza sono così orientate.

Prevale la tesi che il 1341 secondo comma imponga una forma ad substantiam con conseguente nullità della clausola non approvata specificamente; nullità che può essere fatta valere da entrambe le parti e rilevata d'ufficio dal giudice.

La tesi minoritaria parla di inefficacia che può essere fatta valere solo dall'accettante o di esclusione delle clausole non approvate dal regolamento contrattuale.



5) Così esaminato sommariamente lo stato della dottrina e della giurisprudenza italiane sulle clausole vessatorie, si può passare all'esame delle norme comunitarie sulle clausole abusive.

Tralascio la problematica della applicabilità immediata nel nostro ordinamento della direttiva già

affrontata dalla dottrina⁴ e ora superata dalla Legge n.52/1996 per procedere senz'altro a verificare l'impatto della nuova normativa sulle norme del codice civile.

Va subito rilevato che il disegno di legge presentato alla Camera dei deputati prevedeva modifiche del libro V del Lavoro (articoli 2062 bis-ter-quater-quinquies-sexies), il testo proposto dalla I Commissione permanente del Senato prevedeva una sistemica più corretta intervenendo, oltre che sull'articolo 2062, anche e soprattutto inserendo un Capo XV nel titolo II del libro I del Codice (articoli 1469-bis-ter-quater-quinquies-sexies); la legge n.52/1996 ha introdotto nel Codice gli articoli 1469 bis- ter- quater- quinquies.

Il primo problema da affrontare è quello della "compatibilità" tra la nuova normativa e quella codicistica sopra sinteticamente esaminata.

La relazione al disegno di legge parla di direttiva "intesa a tutelare la figura del consumatore che acquisti beni o servizi mediante la stipulazione di contratti per adesione", ritiene che la normativa degli articoli 1341-1342 "non sembra sovrapponibile a quella introdotta dal legislatore comunitario.....le clausole individuate come abusive dalla norma comunitaria.....sono invece sempre inefficaci, a prescindere quindi dalla loro eventuale specifica approvazione per iscritto, a meno che non siano state oggetto di una vera e propria trattativa da parte dei partecipanti.....la norma comunitaria....introduce quindi un controllo delle clausole di tipo sostanziale diverso da quello di carattere prettamente formale attualmente previsto dal C.C.....si ritiene comunque che i principi codicistici rimangano applicabili a tutti i contratti conclusi dai professionisti".

Busnelli e Morello rilevano come il criterio della "non negoziazione" diverga dalle previsioni degli articoli 1341-1342; come non vi sia coincidenza né con le condizioni generali di contratto, né col con-

⁴ Sulle clausole abusive si vedano: F. Busnelli e U. Morello - Sulle clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori - Riv.Not. 3/1995 pag. 369; G. Alpa - Il controllo amministrativo delle clausole abusive in I contratti n.5/1995 pag. 469; M. Costanza - Clausole abusive e atto notarile: che cosa potrebbe cambiare con l'applicazione della direttiva CEE del 5/4/1993 - In Vita Notarile n.2/1995 pag. 569; S. Tondo citato in nota 3); H. Hofmeister - Certezza del diritto e tutela del consumatore tramite forma nel diritto nazionale ed europeo - Riv.Not. 3/1995 pag. 389; H. Wolfsteiner - Forma, tutela del consumatore e certezza del diritto ivi pag. 405. Sulla tutela del consumatore si veda: G. Giordano - Prospettive in tema di tutela del consumatore - Vita Notarile 1/3/1986 pag. 76; M.J. Bonell - Prime osservazioni in ordine alla recente legge tedesca sulle condizioni generali di contratto - Giur.Comm. 4.3/1977 pag. 479; Cass. 23/3/1993 n.3418 con nota di C. Straniero in Giust. Civ. 12/1994 pag. 3291.

tratto standard; come le clausole abusive siano indifferenti alla forma del contratto che può essere anche verbale; come molto più complessa dell'elenco contenuto nel II comma dell'articolo 1341 sia la identificazione delle clausole abusive; suggeriscono al legislatore nazionale di coordinare la nuova normativa con gli articoli 1341-1342 che non possono ritenersi abrogati.

M. Costanza sottolinea la diversa prospettiva del legislatore comunitario rispetto agli articoli 1341-1342, ritiene la formula della clausola non negoziata solo parzialmente equivalente a quella unilateralmente predisposta e che la conoscenza del consumatore appare irrilevante nella direttiva, diversamente da quanto previsto dal Codice Civile.

S. Tondo rileva come "lungi dal coincidere con la prospettiva dell'articolo 1341 (la normativa comunitaria) viene ad investire, indipendentemente dalle condizioni generali unilateralmente predisposte, una ipotesi in cui, tra professionista e consumatore, si venga a determinare, su predisposizione dell'uno e senza negoziazione da parte dell'altro, l'adozione di clausole abusive".

Pur aderendo sostanzialmente alle tesi degli autori citati, a me sembra che le differenze tra l'articolo 1341 e la nuova normativa possano essere meglio precisate.

- Il 1341 si riferisce, come si è visto, esclusivamente alle clausole generali di contratto e a contratti per adesione: la normativa comunitaria, invece, prende in considerazione "qualsiasi contratto stipulato fra un professionista ed un consumatore" (considerando n.10) anche se in particolare i contratti per adesione (considerando n.9 e articolo 3 direttiva).

Ciò significa che anche il singolo contratto che abbia per oggetto beni o servizi stipulato tra professionista e consumatore sarà soggetto alla normativa.

- Mentre il 1341 non presuppone necessariamente un "soggetto professionale" (imprenditore) ciò è previsto dalla nuova normativa, per cui il 1341 continuerà a trovare piena applicazione nei casi in cui a contrattare siano due parti professionali o due parti non professionali.

- Non sembra esatto ritenere irrilevante la conoscenza o conoscibilità delle clausole: in realtà la direttiva (considerando n.20) tende ad ottenere la conoscenza attraverso la negoziazione e prescinde dal requisito formale dato che essa è applicabile anche ai contratti orali.

- Indubbiamente il requisito che più distingue la nuova normativa, è quello della negoziazione, insieme al principio di buona fede.

Il concetto è espresso nel considerando n.12 ("le clausole non negoziate individualmente"), nell'articolo 3 direttiva ("clausola...che non è stata oggetto di negoziato individuale), nell'articolo 2062 ter del disegno di legge ("non sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausola che siano stati oggetto di trattativa"), nell'articolo 1469 ter del testo della Commissione del Senato e della Legge

n.52/1996 ("non sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausole che siano stati oggetto di trattativa individuale").

Vanno poi sottolineati alcuni punti particolari meritevoli di approfondimento.

- L'articolo 3 comma II della direttiva presume che non abbia formato oggetto di negoziato la clausola redatta nell'ambito di un contratto di adesione: la mancata prova da parte del professionista dell'avvenuto negoziato importerà la inefficacia della clausole (articolo 1469 quinquies).

Ma, se si tratta di condizione generale ex articolo 1341 C.C., la inefficacia potrà essere evitata con la specifica approvazione? Si prospetta una possibile interferenza tra le due normative, pur dovendosi tener conto della non coincidenza dell'elenco del 1341 con quello della novella: se la clausola non negoziata rientra tra quelle previste dal 1341 II comma ed è stata specificamente approvata se ne dovrà escludere la invalidità a sensi di tale norma o l'approvazione varrà a provare la negoziazione a sensi della normativa comunitaria?

- Bisogna tener conto dell'articolo 1469 quinquies, quanto mai complesso e difficilmente coordinabile anche con l'articolo 1229: esso introduce un caso di inefficacia che opera solo a vantaggio del consumatore ma che può essere rilevata d'ufficio dal Giudice e una stravagante azione di regresso del venditore (?) nei confronti del suo fornitore.

- Mentre la direttiva parla di "negoziato individuale" gli articoli 1469 ter e 1469 quinquies della Legge n.52 parlano rispettivamente di "trattativa individuale" e di "trattative".

Ciò sembra far rientrare le clausole abusive nella regola generale secondo cui l'accordo deve riguardare l'intero contenuto del contratto, principio che subisce una deroga proprio in presenza delle clausole generali dell'articolo 1341.

La tutela meramente formale data all'aderente dall'articolo 1341, è sostituita quindi da una tutela sostanziale attraverso la trattativa che può portare alla accettazione, alla modifica, alla esclusione della clausola o al rifiuto dell'intero contratto.

Se la clausola deve essere oggetto di trattativa per essere valida, ciò implica un rinvio alla normativa e alla teoria sulle trattative nel contratto (articolo 1337 - 1338 C.C.) e in particolare alla clausola generale di buona fede.

- La nuova normativa (si noti che il titolo del capo XIV del Codice Civile è "dei contratti dei consumatori") mostra esplicitamente la sua ratio così superando la disputa presente nella giurisprudenza e nella dottrina italiane nelle quali si è dapprima ritenuto che le norme tendessero alla tutela del contraente debole per poi ritenere (ed è la tesi prevalente) che la disciplina del 1341 operi indipendentemente da una situazione di preminenza economica di una delle parti.

- La nuova normativa sembra superare definitivamente la questione della applicabilità alle clausole

contenute, allegare, richiamate nel contratto (si veda il considerando n.11).

- È confermata la tesi secondo cui se in un contratto predisposto si rinviene una clausola specificamente negoziata o una modifica di essa ciò non vale ad escludere la applicabilità dell'articolo 1341 (articolo 3 direttiva).

- È superata la questione della applicabilità del 1341 ai professionisti pubblici.

- La direttiva (considerando n.16) prevede che la valutazione specifica della abusività di una clausola deve essere integrata col requisito generale di buona fede.

Tale requisito deve essere valutato tenendo conto della forza delle rispettive posizioni delle parti, rivolgendo attenzione all'eventuale "incoraggiamento" del consumatore a dare adesione alla clausola, al fatto se esista o meno un ordine speciale del consumatore; il requisito può essere soddisfatto dal professionista trattando in modo leale ed equo la controparte.

L'articolo 3 della direttiva sembra affermare il principio che, se per il contrasto con il requisito della buona fede una clausola determina un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi delle parti, è considerata abusiva e può, di conseguenza, essere valida solo se negoziata individualmente.

La buona fede sembra restare sullo sfondo del contratto.

Nell'articolo 1469 bis, invece, (forse per un errore di traduzione, forse volutamente) sembra si voglia precisare che l'abusività delle clausole permane "malgrado la buona fede" del professionista e che può essere rimossa solo con la trattativa individuale.

Il rilievo, che necessita di approfondimento, potrebbe essere utile per un coordinamento quanto meno col I comma dell'articolo 1341 (buona fede del predisponente che abbia reso conoscibile le condizioni generali di contratto)⁵.

6) Si può ora affrontare il problema della applicabilità dell'articolo 1341 C.C. e della normativa di provenienza comunitaria nei contratti stipulati con l'intervento di notaio.

La dottrina e la giurisprudenza hanno affrontato il problema soprattutto concentrando l'attenzione sul secondo comma dell'articolo 1341 C.C.

Non sembra si sia mai dubitato che l'intervento notarile, (sia nel caso di condizioni generali incluse nell'atto che ad esso allegare o da esso richiamate) sia tale da attuare la condizione di conoscenza richiesta dal I comma della norma.

Sulla applicabilità del II comma dell'articolo 1341 (e cioè sulla possibilità o meno che possano coesistere atto notarile e condizioni generali di con-

tratto) agli atti stipulati con l'intervento di notaio, dottrina e giurisprudenza appaiono divise.

Chi nega l'applicabilità della norma ritiene l'intervento del notaio tale da escludere che il contratto possa essere considerato come predisposto da uno dei contraenti, che lo scopo della norma di far conoscere e meditare il contratto da parte dell'accettante sia pienamente conseguito nell'atto notarile; che se anche il testo è predisposto da una delle parti, il contratto si conclude quando il notaio accerta che esso è l'espressione della comune volontà delle parti; che l'obbligatoria lettura dell'atto vale ad escludere l'esistenza di un contratto per adesione e quindi la necessità di specifica approvazione delle condizioni generali vessatorie; che il notaio ha l'obbligo di consigliare, indagare la volontà delle parti, verificare la loro approvazione dell'atto ex art. 67 regolamento così attuando la volontà del legislatore.

Chi invece propende per l'applicabilità del 1341 comma II agli atti notarili, fa notare come la trattativa contrattuale è una fase meramente eventuale, come l'intervento del notaio non valga ad escludere che il contratto sia predisposto da una delle parti, che la lettura dell'atto serve essenzialmente a controllare una volontà già precedentemente formata e quindi non è sufficiente a comprovare l'intervenuta trattativa, che l'approvazione potrebbe anche mancare e risolversi nella mera sottoscrizione. In particolare E. Marmocchi, pur rilevando come l'atto pubblico costituisca la "forma di protezione" tipica idonea a garantire la consapevolezza del dichiarante, ritiene che lettura ed approvazione dell'atto non "consentono di risalire alla necessaria esistenza della c.d. discussione del contratto" e conclude che "atto pubblico e condizioni generali di contratto non sono pertanto figure incompatibili".

La mia preferenza è senz'altro per la prima tesi perché ritengo che l'intervento del notaio pubblico ufficiale-professionista nel regolamento contrattuale sia e debba essere di assoluta rilevanza.

Gli argomenti che militano a favore della tesi da me preferita, oltre a quelli accennati e ricorrenti in una amplissima letteratura, sono i seguenti:

- l'intervento notarile ha una funzione essenzialmente garantista nei confronti dello Stato, delle parti dell'atto, della collettività.

- il notaio deve svolgere la cosiddetta funzione di adeguamento sinteticamente indicata nell'articolo 47 Legge Notarile; deve creare certezze giuridiche raggiungibili solo con una intensa collaborazione con le parti delle quali deve interpretare, anche in funzione antiprocessuale, la volontà; deve ricercare un assetto giuridico degli interessi di tutte le parti tale da soddisfarne le legittime aspettative e da non porsi in contrasto con l'ordinamento. L'intervento del notaio presuppone e implica il confronto delle volontà delle parti che giungono alla redazione dell'atto sotto la sua personale direzione; il notaio è tenuto ad una attività di consiglio, deve essere imparziale e quindi deve chiarire ad

⁵ Si veda per la nozione di buona fede anche come clausole generale A. D'Angelo in *Giurisprudenza sistematica di diritto civile e commerciale UTET IV 2 pag. 759.*

entrambi i contraenti il contenuto del regolamento negoziale: se ciò è vero ne deriva un confronto, una dialettica, una discussione, un approfondimento del regolamento contrattuale che non può non definirsi trattativa o negoziazione;

- il notaio non può ricevere atti se essi siano espressamente proibiti dalla legge o manifestamente contrari all'ordine pubblico: soprattutto se si accetta la tesi prevalente della nullità delle clausole vessatorie, il notaio deve procedere ad un controllo di legalità che non può, nel caso che qui interessa, non fondarsi sull'accertamento della esistenza di condizioni generali di contratto, sulla verifica se esse od alcune di esse debbano considerarsi vessatorie, sulla segnalazione e spiegazione di esse, sulla sottoposizione di esse alla verifica della trattativa contrattuale. A meno che si voglia accettare una figura di notaio che si limiti a richiedere una specifica approvazione per iscritto di clausole già identificate come vessatorie nel testo del contratto;

- fondamentale mi sembra il disposto dell'articolo 67 regolamento notarile e del tutto irrilevante il fatto che esso sia sfornito di una specifica sanzione: la norma regolamentare rende esplicita una funzione già implicita nell'ordinamento chiudendo il procedimento garantista previsto dal legislatore con l'intervento notarile;

- anche l'obbligo di lettura, sanzionato con la nullità, assume grande rilevanza se inserito nel contesto garantista cui ho fatto cenno. Va però sottolineato che tutti gli obblighi di adeguamento incombenti sul notaio non vengono affatto meno nei casi in cui la lettura può essere omessa.

Rilevo per inciso che non mi sembrano opportune certe tendenze che vorrebbero ridurre l'obbligo di lettura perché in contrasto con la funzione garantista del notaio;

- anche la sottoscrizione, già regolata dal codice civile, riceve un rigoroso trattamento nella legge notarile che ne sottolinea la sua funzione di approvazione e accettazione del contenuto dell'atto;

- di enorme importanza mi sembrano le disposizioni del codice deontologico.

Norme non ancora sufficientemente valutate nella loro capacità da un lato di recepire principi latenti nell'ordinamento, dall'altro di imporre al notaio precisi comportamenti, possono essere utilizzate nella problematica che qui interessa.

Il Codice sottolinea l'indipendenza e la imparzialità del notaio (pag. 18); considera la personalità della prestazione come un carattere generale dell'agire del notaio, carattere da affermare contro il pericolo di interpretazioni formali ed elusive e che riguarda l'indagine della volontà, la direzione dell'atto, la lettura e l'approvazione. L'indagine della volontà va svolta "in modo approfondito e completo mediante proposizione di domande e scambio di informazioni intese a ricercare anche i motivi e le possibili modificazioni..." (pag. 64 e seguenti).

Il Codice rileva la natura strutturale alla funzione notarile della imparzialità; ritiene che ne sia diretta

applicazione la "ricerca di una regolamentazione negoziale che si traduca nel documento in modo non equivoco e specialmente equilibrato" nella prospettiva di dare alle parti "una comune sicurezza giuridica"; afferma che il notaio deve evitare prevaricazioni di una parte sull'altra, deve informare le parti e chiarire alle stesse il contenuto dell'atto.

Come si può dubitare che l'esercizio della funzione notarile così intesa ottenga proprio il risultato di far negoziare alle parti il contenuto dell'atto?

Presa nettamente posizione a favore della tesi secondo cui l'intervento notarile sia idoneo ad assicurare la conoscenza delle condizioni generali di contratto e conseguentemente ad escludere l'applicabilità del II comma dell'articolo 1341 C.C. in quanto di condizioni generali vessatorie non può parlarsi nel procedimento garantista costituito dall'atto notarile, resta da vedere come l'intervento del notaio vada valutato nei confronti delle clausole abusive.

Prima di affrontare il problema, vale la pena di sottolineare ancora una volta come le clausole abusive dovranno essere riconosciute in sé e per sé tutte le volte che manchi un formulario o un documento chiaramente predisposto dalla parte professionale per una serie indefinita di contratti: infatti la normativa comunitaria da un lato è applicabile anche a singoli contratti (si pensi ad una vendita immobiliare posta in essere da un imprenditore), dall'altro estende l'ambito delle clausole abusive rispetto alle clausole vessatorie previste dall'articolo 1341 C.C.

Proprio il cambiamento di prospettiva delle norme comunitarie (controllo sostanziale attraverso la trattativa) rispetto alle norme codicistiche (controllo formale attraverso l'approvazione specifica delle clausole) convince definitivamente della non applicabilità della nuova normativa ai contratti stipulati con l'intervento del notaio.

Ad una disputa che si risolve nel decidere se l'atto notarile sia compatibile con le condizioni generali di contratto e sia di per sé idoneo o meno ad assolvere al requisito formale richiesto dall'articolo 1341 C.C., si sostituisce una disputa che si risolve nel decidere se l'intervento del notaio garantisca o meno la avvenuta trattativa.

Assumono quindi maggior rilevanza i principi sopra accennati; viene confermata o negata la essenziale funzione garantista del notaio a seconda della scelta che si faccia.

Si è detto che, negando la applicabilità della nuova normativa ai contratti stipulati con l'intervento notarile, si otterrebbe l'effetto di un ricorso al notaio delle parti professionali che vogliono inserire clausole abusive nei loro contratti (si veda l'articolo 3 comma II ultimo paragrafo della Direttiva).

Una simile visione è quanto mai miope, tende a limitare le responsabilità del notaio, non tiene conto del fatto, già sottolineato, che clausole abusive possono essere incluse in qualunque contratto singolo e quindi non riconoscibile come contrat-

to per adesione. Una simile visione potrebbe avere effetti devastanti sulla funzione del notaio latino se analoga deresponsabilizzazione venisse applicata ad altri campi, potrebbe porsi in totale contrasto col disposto dell'articolo 28 Legge Notarile anche se ciò sembra escluso dalla sanzione di inefficacia e non di nullità prevista dalla legge n.52/1996.

L'alternativa alla soluzione da me proposta è francamente desolante: si accetterebbe che in un contratto concluso con l'intervento del notaio possano essere inserite clausole abusive in quanto non negoziate e, quindi, inefficaci; si accetterebbe una figura di notaio che si limita a leggere un testo di contratto in tutto o in parte predisposto, senza alcun senso critico, ignorando l'esistenza della nuova normativa, senza alcun intervento di tipo esplicativo, tale quindi da consentire quelle prevaricazioni di una parte sull'altra che il codice deontologico ha voluto escludere; si arriverebbe all'assurdo di un notaio responsabile in pieno per una parte dell'atto e, invece, sollevato da ogni tipo di responsabilità e di impegno proprio con riferimento a quelle clausole contrattuali che, inserite nel medesimo atto, siano più dannose per una delle parti e riprovate dall'ordinamento.

Si potrebbe obiettare che, accettando la mia tesi, il consumatore finirebbe con l'essere privato, a causa dell'intervento del notaio, della tutela approntata dalla nuova normativa: è facile ribattere che, al contrario, il consumatore deve ritenersi completamente tutelato dall'intervento di un notaio che svolga (come funzionalmente deve svolgere) i compiti previsti dall'ordinamento.

Trovo molto strano che proprio la dottrina notarile tenda ad indebolire e rendere meno responsabile il notaio, che proprio la dottrina notarile punti la sua attenzione (per giungere a conclusioni negative) più sulla lettura e sulla approvazione dell'atto che sulla funzione di adeguamento.

Non posso fare a meno di rilevare come la dottrina notarile straniera⁶ sia molto decisa nello svolgere una tesi simile a quella qui sostenuta.

È stato proposto (Busnelli e Morello) che si menzioni nel documento notarile il fatto che determinate clausole siano state effettivamente negoziate: a mio parere una simile tesi è da respingere sia per la irresistibile tendenza delle menzioni a divenire clausole di stile, sia perché essa indebolirebbe la impostazione più generale secondo la quale è l'intervento funzionale del notaio a implicare la trattativa dell'intero regolamento contrattuale.

Naturalmente, sostenendo io da sempre la tesi della "equiparazione" della scrittura privata autenticata all'atto pubblico per quanto riguarda la responsabilità del notaio, ritengo che la tesi qui sostenuta debba essere valida sia nel caso di atto pubblico che di scrittura privata autenticata.

⁶ Si vedano Hofmeister e Wolfsteiner citati in nota 4).

Non senza rilevare, con grande soddisfazione, che la tesi della "equiparazione" è condivisa da Tondo, Busnelli, Morello.

Si sarebbe potuto prevedere, in sede di formulazione delle modifiche al Codice Civile richieste dalla direttiva comunitaria, che al notaio venisse affidata una esplicita funzione di filtro.

Concludo riaffermando come, anche dalla materia qui esaminata, emerga la necessità di una riforma dell'ordinamento notarile dalla quale meglio emerga la funzione del notaio moderno e come una figura di notaio che attui nella materia in esame un intervento come quello da me sostenuto si ponga nel solco di una dottrina che tende ad accentuare la funzione garantista del notaio⁷

Gian Franco Condò notaio in Lecco

⁷ Quando già avevo completata la stesura del presente lavoro, è comparso in Giust.Civ. n.9/1996 parte II pag.41, l'articolo Di Sandra Scarlatelli che, pur non esaminando il codice deontologico, giunge a conclusione analoghe alle mie.

Sempre successivamente alla stesura del mio articolo, è comparso su **FederNotizie** n. 4/1996 un lavoro di Guido De Rosa dal titolo "Tutela del consumatore e attività notarile".

L'autore espone una tesi in contrasto con quella da me sostenuta negando che si possa parlare di trattativa individuale per il fatto che il contratto sia stato stipulato con l'intervento del notaio, quando il testo sia stato predisposto da altri (banche).

Ma a me sembra che uno degli scopi perseguiti dal legislatore sia stato quello di evitare che nei contratti siano incluse clausole abusive.

Il primo modo di ottenere tale risultato è quello di cancellare dal testo dei contratti predisposti le clausole; il secondo modo è quello di "negoziare" le clausole eliminandone l'abusività e, quindi, la inefficacia (ovviamente nei casi in cui ciò è possibile).

In entrambi i casi appare rilevante la possibilità di intervento del notariato e dei singoli notai.

Il notariato (C.N.N.) potrà convenire con gli enti competenti (ad esempio l'ABI) testi di contratti che non contengano clausole abusive; i singoli notai dovranno esplicitare la loro funzione nel modo più penetrante: illustrando le clausole abusive, sottolineandone l'inefficacia, proponendone la modifica o facendone risultare l'avvenuta negoziazione anche, come dice De Rosa, documentando che il consumatore ha accettato la clausola per poter conseguire il risultato economico del negozio.

È evidente, e mi ripeto, che una tesi come la mia implica una visione (utopistica!?) della funzione notarile molto più difficile, impegnata, responsabile: ma è proprio sulla utilità sociale del notaio che puntano gli studi più recenti sulla funzione? Non è vero che un notaio che recepisca acriticamente un testo contrattuale predisposto da altri farebbe scadere la sua funzione a livello di mera certificazione?.

RISERVA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE A FAVORE DELL'ASSEGNATARIO E ACQUISTI DA PARTE DEI FAMILIARI CONVIVENTI SECONDO LA LEGGE 560/1993

Ci sono argomenti che raramente approdano alle pagine delle riviste giuridiche. Anche se non è piccolo il numero dei contratti che affondano le loro radici in quella materia, il silenzio è quasi totale. Per quanto possibile, questa rivista cerca di prestare attenzione anche a problematiche di questo tipo. Il caso, sollevato da una giovane collega alle prese con la necessità di ricevere un atto e con i suoi "scrupoli notarili" è stato sottoposto alla redazione che, in considerazione della portata generale, ha reperito, prodotto e sollecitato il materiale e i contributi che seguono. Ci auguriamo che, pubblicati insieme, essi possano offrire un panorama sufficientemente articolato e che uno di quei silenzi possa considerarsi rotto.

MATERIALI

Ministero delle Finanze
Direzione Regionale delle Entrate
per l'Emilia-Romagna

Servizio per gli affari giuridici e il contenzioso tributario
Div. 1^a

Bologna, 29 settembre 1994

All'Avvocatura Distrettuale
dello Stato di BOLOGNA

e p.c.
All'Istituto Autonomo per le
Case Popolari della Provincia
di Ferrara

OGGETTO: art 1, comma 6, Legge 24.12.1993, n. 560. Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.
Acquisto da parte di familiari conviventi con riserva del diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.

Con nota n. 17614, in data 9.9.1994, l'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Ferrara ha chiesto di conoscere il parere della scrivente circa la possibilità, nel caso di acquisto di alloggio da parte di familiare convivente ex art. 1, comma 6, della Legge 24.12.1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica), della fruizione delle agevolazioni fiscali (aliquota IVA di cui al punto 21 della Tabella A II allegata al D.P.R. 26/10/1972, n. 633).

In particolare, il detto Ente ha fatto presente che:

l'alloggio viene venduto ad un soggetto facente parte del nucleo familiare dell'originario assegnatario, con questi convivente ed in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione speciale in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché di quelli previsti dalla richiamata legge n. 560/93;

- l'assegnatario originario gode del diritto di abitazione, per espressa previsione legislativa (art. 1, 6c., cit.);
- il soggetto acquirente e l'originario assegnatario abiteranno insieme nell'alloggio stesso, così come entrambi già lo abitano a titolo di locazione semplice.

L'Istituto istante ha espresso l'avviso (allegando, per un compiuto esame del problema, degli schemi-tipo di contratti) che il negozio giuridico de quo è unico, con un prezzo di vendita determinato dalla citata legge 560/93, la quale non sembra consentire all'Ente pubblico alienante di differenziare il prezzo medesimo in ragione del frazionamento del pieno diritto di proprietà tra nuda proprietà e diritto di abitazione.

La soluzione della prospettata questione involge la disamina della natura della previsione normativa del "diritto di abitazione", di cui al ripetuto art. 1, a favore dell'assegnatario originario.

Pare alla scrivente di poter rilevare che la particolare tipologia del diritto di abitazione all'esame trova la sua ratio nella garanzia, riservata all'assegnatario originario, della continuità del godimento vitalizio della abitazione e non sembra richiedere, per la sua costituzione, la norma prevista dall'articolo 1350 c.c., a differenza del

diritto di abitazione normale (peraltro, la trascrizione nei pubblici registri, ex art. 2643 c.c., rileva solo ai fini della pubblicità).

Ciò posto, nel caso di specie, acquisendo il familiare convivente la proprietà dell'alloggio e considerato, nei termini sopra evidenziati, il diritto di abitazione in favore dell'originario assegnatario, la scrivente ritiene che non esistano fondate ragioni per denegare le agevolazioni richieste, in presenza, beninteso, dei requisiti necessari per l'ottenimento dei benefici fiscali, previsti dall'attuale legislazione.

Semmai sorgono dubbi sull'opportunità di inserire, a questo fine, apposita clausola (art. 9) nel contratto di cessione - con intervento e sottoscrizione da parte dell'assegnatario - atteso che detta pattuizione potrebbe indurre ad una diversa interpretazione dell'atto stesso e, conseguentemente, del suo trattamento tributario.

Ad avviso della scrivente sembra sufficiente la sola menzione di tale circostanza nelle premesse dell'atto, atteso che il diritto in parola - in favore dell'assegnatario ed, altresì, pur se non espressamente indicati, del coniuge convivente e, forse, degli altri figli (conviventi) che non si siano resi acquirenti - trova fondamento e tutela nella stessa legge (art 1 comma 6 L. 24/12/93 n. 560) senza necessità di supporti di natura pattizia che, per quanto detto, appaiono del tutto ultranei.

Considerata, peraltro, la particolare natura della fattispecie rappresentata e la rilevanza delle conseguenze che potrebbero derivare dall'inclusione, o meno, nel contratto della citata clausola, sia agli effetti civilistici che fiscali, si ritiene utile acquisire, in proposito, il parere di codesto Organo legale.

Per una completa conoscenza della questione, si allegano in copia, l'istanza pervenuta e lo schema-tipo di contratto.

Il Direttore Regionale

Ministero delle Finanze
Direzione Regionale delle Entrate
 per l'Emilia-Romagna

Servizio per gli affari giuridici e il contenzioso tributario
 Div. 1[^]

Bologna, 11 novembre 1994

All'Istituto Autonomo per
 le Case Popolari della
 Provincia di Ferrara

OGGETTO: Art 1, comma 6, della legge 24/12/1993, n. 560. Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica..

Acquisto da parte di familiari conviventi con riserva del diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.

Com'è noto, con il foglio prot. n.1/1[^]/31247, in data 29 settembre 1994, la scrivente, nell'interessare della questione di cui all'oggetto l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Bologna, ha esteso, per conoscenza, anche a codesto Istituto il parere manifestato al riguardo.

Il citato Organo legale, nel condividere la soluzione prospettata dalla scrivente, ha precisato, tuttavia, che, pur se la costituzione ex lege del diritto di abitazione a favore dell'assegnatario esclude la necessità di un'ulteriore costituzione ex contractu di detto diritto in sede di stipula del contratto di cessione in proprietà dell'alloggio al familiare convivente, sia del pari opportuno, a scopo di maggiore certezza e garanzia dell'assegnatario stesso, far menzione, nel preambolo e nel corpo dell'atto, del diritto di abitazione stabilito dall'articolo 1, comma 6, della legge 24 dicembre 1993, nr. 560.

Ha soggiunto, inoltre, l'Organo legale che l'articolo 9 dello schema-tipo di contratto predisposto dal codesto Istituto potrà limitarsi a prevedere che il cessionario si dichiara consapevole del fatto che, a mente dell'articolo 1, comma 6, della legge 560/93, compete a favore dell'assegnatario il diritto di abitazione dell'alloggio senza alcuna necessità di intervento e sottoscrizione da parte dell'assegnatario stesso.

Infine, sempre ad avviso dell'Avvocatura, non sembra giustificata, - cfr. citato art. 9 - la limitazione del diritto di abitazione ad una sola parte dell'alloggio, atteso che l'art. 1022 c.c. ne individua l'estensione solo con riferimento ai bisogni del titolare e della sua famiglia.

Il Dirigente Superiore
 Capo del Servizio

Piacenza, 1 marzo 1995

Ai Colleghi

Sulla scorta anche del parere della Direzione Generale Entrate Emilia Romagna di cui accludiamo copia e sentito l'I.A.C.P., in relazione all'acquisto del diritto di abitazione ex comma 6 art. 1 Legge 560/1993, riteniamo che sia opportuno:

- fare intervenire all'atto il titolare di detto diritto;
- introdurre nelle premesse dell'atto la seguente proposizione:
- . . . "che a' sensi dell'art. 1 comma 6 ultimo capoverso della legge 560/1993 è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario signor . . ."
- stipulare la vendita a favore della sola parte acquirente la proprietà per unico prezzo;
- chiedere i benefici "prima casa" per l'intero.

Quanto alla formalità di trascrizione, pure considerando che ciascuno di noi potrebbe scegliere la soluzione ritenuta più confacente (inclusione nel quadro D ovvero trascrizione a favore) ci riserviamo di informarvi meglio, non appena interpellati gli altri colleghi della Regione.

Relativamente alle cessioni di autorimesse, ferme restando per esse i benefici prima casa (ovviamente in caso di acquisto unitamente ad alloggio) occorrerà (seconda conforme determinazione dell'I.A.C.P.) predisporre la dichiarazione INVIM con imposta ridotta ad 1/2.

Tale indirizzo ci sembra condivisibile in relazione al testuale dettato normativo (art. 22 correlato ad art. 15 legge 560/93).

Il presidente

CONTRIBUTO DI FEDERICA GIAZZI

Sommario:

1. Il dibattuto comma 6° dell'art. 1 della legge 560/93.
2. Il titolo all'acquisto.
3. Natura del diritto di abitazione.
4. Conseguenze.
 - a) Intervento all'atto.
 - b) Trascrizione del diritto di abitazione.
 - c) Prezzo e normativa fiscale.
5. Normativa urbanistica.

1. IL DIBATTUTO COMMA 6° DELL'ART. 1 DELLA LEGGE 560/93.

Secondo il comma sesto del citato articolo, "hanno titolo all'acquisto degli alloggi . . . gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario".

Sull'interpretazione di detto comma non c'è in dottrina uniformità di indirizzo.

Il chiarimento della natura del "titolo all'acquisto" e della natura del "diritto di abitazione in favore dell'assegnatario" è pregiudiziale per affrontare le seguenti questioni:

- chi deve intervenire all'atto di trasferimento dell'alloggio;
- le modalità di compilazione della nota di trascrizione;
- la discriminazione o meno del prezzo di cessione tra nuda proprietà e diritto di abitazione;
- a chi riferire i requisiti per ottenere le agevolazioni prima casa.

2. IL TITOLO ALL'ACQUISTO.

Riterrei che il titolo (rectius diritto) all'acquisto sia un diritto soggettivo di credito, ossia un potere per la realizzazione di un interesse del soggetto attivo, al quale è correlativo un obbligo (l'obbligo di contrarre) del soggetto passivo.

Non si tratta quindi di un diritto reale, mancando completamente la relazione diretta ed immediata fra il titolare e la cosa.

Il diritto in oggetto può essere paragonato a quello che discende dal contratto preliminare unilaterale.

Peraltro la fattispecie nel suo complesso, come avviene per i contratti imposti (artt. 1679, 2597 C.C.), coniuga profili civilistici con profili di natura pubblicistica.

Così la rinuncia al diritto all'acquisto si può configurare come atto abdicativo di effetti che discendono a favore di un soggetto direttamente dalla legge e di cui beneficiano altri soggetti previsti dalla legge medesima.

L'atto abdicativo ha forma libera, in quanto si in-
nesta in un procedimento di natura amministrativa
che si svolge tra l'ente pubblico e i soggetti inte-
ressati all'acquisto.

Il procedimento riguarda la presentazione della
domanda, la verifica dei requisiti soggettivi ed og-
gettivi ed il rispetto dei termini.

Quanto a questi ultimi, è bene ricordare che il
comma 9, art. 1, legge 560/1993, prevede un
termine di decadenza per la presentazione della
domanda di acquisto (due anni dalla entrata in vi-
gore della legge ovvero un anno dall'accertamento
da parte dell'ente gestore dell'avvenuta perdita
della qualifica di assegnatario).

Solo a conclusione di tale procedimento si addi-
viene all'atto di trasferimento in forma autentica o
pubblica tra l'ente cedente ed il soggetto cessionario
avente i requisiti accertati dall'ente stesso.

Ulteriore argomentazione a favore della libertà di
forma dell'atto di rinuncia in questione, è data dal
fatto che quando il legislatore ha voluto stabilire la
priorità nell'acquisto per mezzo di un particolare
atto, lo ha previsto espressamente.

E' l'ipotesi delle Cooperative Edilizie, di cui al
comma 9, per le quali la priorità si fonda su un atto
d'obbligo di concessione in locazione degli alloggi
per un periodo non inferiore a otto anni a canone
convenzionato.

Passando infine a determinare chi siano i titolari di
tale diritto all'acquisto, è sufficiente riportare la
lettera della legge, ossia "gli assegnatari o i loro
familiari conviventi" muniti dei requisiti di cui al
comma 6°.

Non ritengo possibile porre una distinzione tra
detti titolari, sia per motivi esegetici (*ubi lex non
distinguit nec nos distinguere debemus*), che per
motivi logici: qualora si riconoscesse al solo asse-
gnatario dell'alloggio la facoltà di esercitare il dirit-
to all'assegnazione (da cui "scatterebbe" la pos-
sibilità di esercitare il diritto di intestazione), e fos-
se scaduto il termine per la presentazione della
domanda di cui al comma 9°, i familiari conviventi,
intenzionati ad acquistare l'alloggio in cui abitano,
potrebbero trovarsi a concorrere con terzi!

3. NATURA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE.

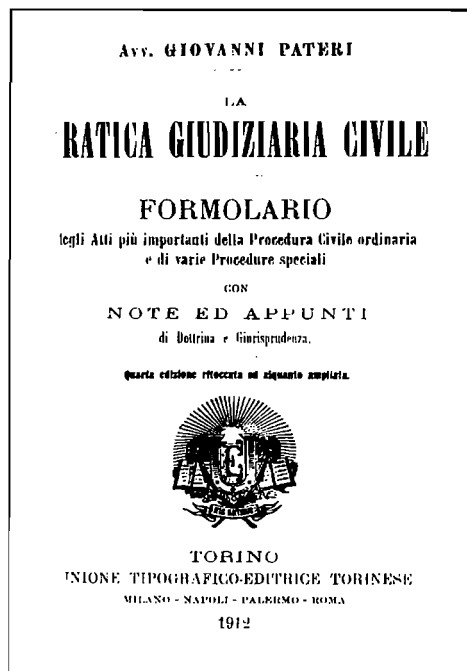
Il legislatore riconosce all'assegnatario il diritto ad
abitare l'alloggio in caso di acquisto da parte dei
familiari conviventi.

Fonte di tale diritto è dunque la legge; non occorre
alcun supporto di natura pattizia poiché l'acquisto
è automatico, in conformità al principio cardine del
nostro ordinamento per il quale per l'arricchimento
non occorre il consenso del beneficiario (al con-
trario di quanto stabilito per l'impovertimento).

La fattispecie è equiparabile ai diritti *ex lege* di
abitazione e di uso spettanti al coniuge superstite
per il combinato disposto degli artt. 584 e 540
C.C..

Così come avviene per tali diritti (art. 649, 1°
comma C.C.), il coniuge può rinunciare al diritto di
abitazione.

In questo caso l'atto di rinuncia, avendo ad ogget-
to un diritto reale già acquisito nel patrimonio del
soggetto in questione, richiede la forma scritta *ex*
art. 1350 n. 5) C.C. e la trascrizione *ex* art. 2643 n.
5) C.C.



4. CONSEGUENZE.

A corollario di quanto sopra, discende la soluzione
di varie questioni.

A) INTERVENTO ALL'ATTO.

Si possono distinguere tre ipotesi.

Qualora sia l'assegnatario da solo o con alcuni
soltanto dei familiari conviventi ad acquistare l'al-
loggio, non occorre l'intervento nell'atto degli altri
familiari conviventi, la cui rinuncia all'acquisto risul-
ta in sede di procedimento amministrativo preven-
tivo all'acquisto.

Qualora invece i familiari conviventi acquistino la
nuda proprietà dell'alloggio e l'assegnatario il dirit-
to di abitazione che gli spetta *ex lege*, all'atto no-
tarile dovranno intervenire solo i primi, poiché, se-
condo la tesi qui seguita, l'acquisto dell'assegna-
tario è automatico.

La rinuncia ad acquistare la nuda proprietà da
parte dell'assegnatario e degli eventuali altri fami-
liari conviventi risulta invece in sede di procedi-
mento amministrativo.

Qualora infine l'assegnatario intenda rinunciare al
diritto di abitazione occorre la scrittura privata au-
tenticata o l'atto pubblico.

B) TRASCRIZIONE DEL DIRITTO DI ABITA- ZIONE.

Esiste nel nostro ordinamento un vuoto legislativo
in materia di trascrizione di diritti acquisiti *ex lege*.

La trascrizione infatti è il mezzo con cui si rendono pubblici, e quindi opponibili a terzi, atti negoziali, domande e provvedimenti giudiziari produttivi degli effetti indicati nell'art. 2643 C.C.

Non c'è dubbio che il diritto di abitazione sia tra gli effetti indicati in detto articolo, ma ciò che differenzia il diritto previsto dal comma 6°, art. 1, della legge 560/1993, rispetto a detti diritti, è la fonte: esso sorge automaticamente ex lege, non negozialmente o giudizialmente.

Richiedere la trascrizione del diritto in questione porterebbe all'affermazione che quanto stabilito dalla legge non possa essere opponibile ai terzi se non sia trascritto (lo stesso divieto di alienazione previsto dal comma 20°, art. 1, legge 560/1993 dovrebbe essere contenuto nella nota, altrimenti la sua violazione non potrebbe essere opposta al terzo acquirente).

Mi rendo conto che per il terzo, che intenda acquistare l'alloggio di edilizia residenziale pubblica, decorsi dieci anni dalla registrazione del contratto, non sia agevole sapere se esisteva un assegnatario in capo al quale si è automaticamente costituito il diritto di abitazione, ma ritengo che siano sufficienti, al fine di sua mera informazione, l'indicazione del diritto nell'atto ("il familiare convivente si impegna a rispettare il diritto di abitazione sorto ai sensi del comma 6°, art. 1, della legge 560/1993, in capo all'assegnatario . . . nome, cognome, luogo e data di nascita"), nonché la menzione nel quadro D della nota di trascrizione.

Il terzo acquirente ed il notaio, memori del principio "ignorantia legis non excusat", dovranno solo informarsi dal venditore ed eventualmente dagli I.A.C.P. dell'esistenza in vita dell'originario assegnatario, perché, in caso di risposta affermativa, lo stesso dovrà intervenire all'atto per cedere il diritto di abitazione dell'alloggio. E' quanto si verifica anche nell'ipotesi di legato ex lege di abitazione a favore del coniuge superstite (ex artt. 584 e 40 C.C.): difficilmente trovasi trascritto l'acquisto del legato (essendo prevista la trascrizione dei soli legati testamentari ex art. 2648 C.C.).

C) PREZZO E NORMATIVA FISCALE.

Il prezzo dell'alloggio determinato coi particolari parametri di cui al comma 10°, art. 1, della legge, non distingue tra nuda proprietà e diritto di abitazione.

La somma così calcolata corrisponde a quanto deve ricevere l'ente cedente.

La base imponibile per l'applicazione delle imposte sembra quindi prescindere dai diritti coinvolti.

Esaminiamo brevemente le imposte applicabili alla fattispecie in esame:

IVA o REGISTRO.

L'imposta da applicarsi dipende dalla natura dell'ente cedente.

Nessun dubbio sulla spettanza agli I.A.C.P. delle qualifiche di "impresa" (Cass. SS.UU., 27 febbraio 1984, n. 1367) e di ente "costruttore" (alla luce del comma 8°- bis, art. 10, D.P.R. 26 ottobre 1972 n.

633: nell'ipotesi particolare di alloggi costruiti da enti il cui patrimonio è stato acquisito dagli I.A.C.P. per disposizioni di legge - es. GESCAL - si può vedere un fenomeno di successione).

Al contrario le cessioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica, effettuate da enti quali le Sezioni Staccate del Demanio pubblico, esulano dalla sfera impositiva dell'IVA per carenza del presupposto soggettivo commerciale e sono sottoposte all'imposta di registro (Dipartimento delle entrate - Risoluzione n. 239/E del 24 ottobre 1996).

Nel primo caso, dunque, l'atto è assoggettabile ad IVA, con la relativa registrazione con le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

L'aliquota ordinaria applicabile alle cessioni di case di abitazione non di lusso (secondo i criteri previsti dal D.M. 2 agosto 1969) è quella del 10%.

Qualora esistano le condizioni per richiedere le agevolazioni prima casa (da riferirsi all'acquirente del diritto di proprietà, secondo il Ministero delle Finanze in risposta al quesito n. 17614 del 9 settembre 1994, prot. I/1/31247) si applica l'aliquota del 4%, mentre sono fisse le imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Nel secondo caso, invece, sono dovute le imposte proporzionali di registro (aliquota 8%), ipotecaria (aliquota 2%) e catastale (aliquota 1%), salvo le agevolazioni prima casa per cui si applicano l'imposta di registro nella misura del 4% e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

INVIM.

Il comma 22°, art. 1, legge 560/1993, prevede l'esenzione dal pagamento dell'INVIM per "le operazioni di vendita relative agli alloggi di cui ai commi da 1 a 5".

Si discute sull'applicabilità di detta norma anche alle unità immobiliari ad uso non abitativo (quali autorimesse e cantine identificate con proprio subalterno), la cui alienazione è invece contemplata dai commi da 15 a 19 della legge.

La lettera della disposizione porta ad una soluzione negativa (ved. Commissione Studi del Consiglio Nazionale del Notariato, 27 luglio 1995, in CNN Strumenti 1/15-10-1995 - 0740 - Edilizia residenziale pubblica).

BOLLO.

I contratti in oggetto sono soggetti all'imposta di bollo, in quanto prevale la tesi dell'inapplicabilità alla fattispecie in esame dell'esenzione prevista dall'art. 33, legge 14 febbraio 1963, n. 60 (ved. infra).

IMPOSTE APPLICABILI ALL'IPOTECA PREVISTA DAL COMMA 12° lett. b) L. 560/1993.

Le alienazioni possono essere effettuate con pagamento immediato (e riduzione pari al 10% del prezzo di cessione) o con pagamento dilazionato di una quota non superiore al 70% del prezzo di cessione per un periodo non maggiore di 15 anni, "previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata".

L'ipoteca in oggetto è richiesta dalla legge, è dovuta ed obbligatoria in caso di pagamento dilazionato e le parti non possono ricorrere ad altra forma di garanzia.

Ne consegue che ad essa si applica il 2% d'imposta ipotecaria (art. 6 Tariffa D.lgs. 347/1990) e la registrazione in misura fissa.

Quanto all'imposta di registro, infatti, trova qui applicazione il combinato disposto dell'art. 5 della Tabella (atti per i quali non vi è l'obbligo di chiedere la registrazione) e dell'art. 7 del T.U. Imposta di Registro (se sono presentati per la registrazione gli atti non soggetti alla stessa, l'imposta è dovuta in misura fissa. La disposizione si applica anche agli atti indicati nell'art. 5 della Tabella anche se autenticati o redatti in forma pubblica).

Non è invece applicabile l'art. 6 della Tariffa, parte II, del T.U. Imposta di Registro (avente ad oggetto garanzie reali a favore di terzi e, per di più, se non richieste dalla legge).

LE AGEVOLAZIONI DELL'ART. 32, COMMA 2°, DPR. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601.

Si discute se la norma agevolativa in oggetto sia estensibile anche alle alienazioni disciplinate dalla L. 560/1993.

La norma agevolativa citata prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali per i contratti relativi all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica contemplati dal titolo IV legge n. 865/1971.

A sua volta l'art. 66 della legge n. 865/1971 stabilisce che "tutte le agevolazioni ed esenzioni previste dall'art. 33 della legge 14 febbraio 1963 n. 60, e successive norme regolamentari (si tratta in particolare dell'esenzione dall'imposta di bollo),

sono estese alle abitazioni, ai fabbricati e alle opere comunque realizzate in base al presente titolo, salvo i maggiori benefici previsti da vigenti disposizioni legislative".

Il rinvio del DPR. 601/1973 alla legge 865/1971 e di questa alla legge 60/1963 porta quindi all'acquirente una notevole serie di agevolazioni fiscali.

Detto rinvio, però, non è stato ritenuto applicabile ai trasferimenti di cui alla legge 560/1993, per mancanza del presupposto, consistente nella attualità di un piano di costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (Commissione Studi del Consiglio Nazionale del Notariato, 27 luglio 1995, in CNN Strumenti 1/15-10-1995 - 0740 - Edilizia residenziale pubblica).

5. NORMATIVA URBANISTICA.

Da ultimo, un brevissimo rinvio al comma 59, art. 2, legge 23 dicembre 1996 n. 662 (collegato alla legge finanziaria del 1997): la norma riporta quanto già previsto da precedenti decreti legge in materia di normativa urbanistica e precisamente: "Le disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si applicano anche ai trasferimenti previsti dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560".

Esiste quindi una situazione di favore per il trasferimento degli alloggi di edilizia residenziale (forse si tiene conto della difficoltà per gli enti cedenti a reperire licenze e concessioni ad edificare), e conseguentemente detti atti non sono nulli in mancanza degli estremi o degli allegati di cui al secondo comma dell'art. 40, legge 47/1985.

Federica Giazzi notaio in Ardenno

MANUALI HOEPLI 1300

Pubblicati a tutto Novembre 1914.

Che cosa sono i Manuali Hoepli?

I. - Una raccolta iniziata e continuata col proposito di diffondere la cultura; che tratta in forma popolare le lettere, le scienze, le arti e le industrie.

II. - I Manuali Hoepli sono sempre scritti da specialisti della materia e sempre ove occorre illustrati copiosamente, e, ad ogni ristampa corretti ed arricchiti di nuove aggiunte per tenerli al corrente delle più recenti conquiste della scienza.

III. - Nella Collezione dei Manuali Hoepli ognuno può trovare un testo che interessi i suoi studi, ed ove non ve lo trovasse, rintraccerà sempre uno o più

capitoli per lui interessanti nei Manuali di indole affine.

IV. - I Manuali Hoepli sono un'Enciclopedia permanente di scienze, lettere ed arti perché la loro grande diffusione permette all'editore di rinnovarli e rifarli di continuo.

Ulisse Hoepli

AVVERTENZE

☛ I libri si spediscono franchi di porto nel Regno e nelle Colonie Italiane dietro semplice invio di una cartolina vaglia. - Per le spedizioni all'estero aggiungere il dieci per cento in più sul prezzo del libro.

☛ Le spedizioni sono fatte con cura e puntualità, ma i volumi non raccomandati viaggiano a rischio e pericolo del committente.

☛ Per ricevere i libri raccomandati - onde evitare amarrimenti del quali l'editore non si rende responsabile - aggiungere cent. 25 in più.

☛ Si fanno anche spedizioni per assegno, ma siccome le spese d'assegno sono ingenti, è meglio di inviare sempre l'importo anticipato con cartolina vaglia.

CONTRIBUTO DI BENEDETTO ELIA

L'art.3 n.109 legge 662 del 23/11/1996 collegato alla legge finanziaria del 1997 alle lettere a) - b) - c) - d) - e) ed f) determina le modalità per la dismissione del patrimonio immobiliare delle amministrazioni pubbliche che non risultino sottoposte alla normativa prevista dalla legge 24 dicembre 1993 n.560, che già disciplina l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Con tale dizione si fa riferimento alla dismissione di alloggi acquisiti, realizzati o recuperati a totale carico, con concorso o contributo dello Stato, della Regione o di Enti pubblici territoriali, o con fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963 n°60 e successive modifiche, dallo Stato, Enti pubblici territoriali, I.A.C.P. e loro consorzi comunque denominati.

La legge 24 dicembre 1993 n.560, nella sua ampia previsione, si applica, ex art.1 comma 2, alle ipotesi di cessione:

1) di alloggi di proprietà dell'Amministrazione delle Poste e Telecomunicazioni;

2) di alloggi, non di servizio, di proprietà della società Ferrovie dello Stato S.p.a. costruiti o acquistati fino alla data di trasformazione dell'Ente in società per azioni;

3) alloggi di proprietà degli Enti di sviluppo acquistati ex lege 21 ottobre 1950 n.841;

4) alloggi acquisiti dal Ministero del Tesoro già di proprietà degli enti previdenziali sciolti.

A norma dell'art.1 comma 6 della precitata legge, hanno titolo all'acquisto degli alloggi, gli assegnatari ed i loro familiari conviventi che, al momento della presentazione della domanda, conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni della stessa.

La Regione Lombardia con circolare del 27 febbraio 1995 ha ritenuto opportuno precisare che:

- il requisito del quinquennio può essere maturato, con più cambi di alloggio in locazione di edilizia residenziale pubblica;

- in caso di assegnazione derivante da sanatoria di occupazioni senza titolo, ai sensi dell'art.40 della l.r.91/83 e art.43 della l.r. 28/90, il quinquennio decorre dalla data del perfezionamento contrattuale della sanatoria;

- non matura il quinquennio a favore delle famiglie assegnatarie il cui atto di assegnazione sia stato assunto difformemente alle disposizioni previste con l'entrata in vigore della l.r. 91/83;

- sono compatibili ai fini della maturazione del quinquennio anche i periodi trascorsi come convivente nel nucleo dell'assegnatario al quale si subentra nella titolarità del rapporto;

- i familiari conviventi aventi titolo all'acquisto sono quelli previsti dalle ll.rr. 91/83 e 28/90 e dalla deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 26 marzo 1985, n.III/2024;

- i familiari acquirenti devono possedere in proprio i requisiti richiesti per l'acquisto;

- la priorità nell'acquisto dopo l'assegnatario, spetta al coniuge o al convivente ove sussistano condizioni di Legge (comunione di beni, norme di equiparazione di assegnatari e coniuge nell'assegnazione);

- l'eventuale rinuncia all'acquisto dell'assegnatario a favore di familiare convivente deve essere espressa dall'assegnatario stesso nella formulazione della domanda di acquisto e confermata in sede di stipulazione del rogito;

- nell'eventualità di più familiari conviventi aventi titolo, l'atto di vendita può perfezionarsi solo nel caso di accordo tra i soggetti cointeressati;

- il coniuge od altri familiari conviventi che si cointestino l'alloggio nell'atto di acquisto non potranno più acquistare altri alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Il medesimo art.1 comma 6 della legge 560 stabilisce infine che "in caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario".

Il Ministero delle Finanze - Direzione Regionale delle Entrate per l'Emilia Romagna - Servizio per gli Affari giuridici e il contenzioso tributario, in risposta alla nota n.17614 del 9 settembre 1994 dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Ferrara, con comunicazione del 29 settembre 1994 Prot.I/1^/31247, ha precisato che "il diritto di abitazione dell'assegnatario inquilino nasce dalla legge e trova la sua ratio, nella garanzia, riservata all'assegnatario originario, della continuità del godimento vitalizio delle abitazioni".

Poiché il diritto di abitazione scaturirebbe (ad avviso del Ministero) ex lege, nel contratto di cessione non sarebbe necessario "l'intervento e la sottoscrizione da parte dell'assegnatario ma la sola menzione di tale circostanza nelle premesse dell'atto, senza supporti di natura pattizia che, per quanto detto, apparirebbero del tutto ultranei".

Inoltre, la Direzione Regionale delle Entrate per l'Emilia Romagna sotto il profilo del riconoscimento delle agevolazioni fiscali di cui al punto 21 tab.A D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633, fa presente che l'intervento del soggetto assegnatario e l'inserimento di apposite clausole nell'atto di cessione potrebbero "indurre ad una diversa interpretazione dell'atto stesso e, conseguentemente, del suo trattamento tributario".

Peraltro, in linea con quanto sostenuto dal locale I.A.C.P., la Direzione Regionale delle entrate Emilia Romagna ha sostenuto che essendo l'atto di cessione unico, con un prezzo determinato ai sensi dell'art.1 comma 12 della legge 560/93, "non sembra possibile all'Ente Pubblico alienante differenziare il prezzo in ragione del frazionamento del

pieno diritto di proprietà tra nuda proprietà e diritto di abitazione".

Il Consiglio Notarile di Piacenza con comunicazione del 1 marzo 1995 pur invitando a far sottoscrivere l'atto di cessione anche dal titolare del diritto di abitazione, riconferma:

- 1) che la vendita "deve essere stipulata a favore della sola parte acquirente la "nuda proprietà" per l'intero e unico prezzo";
- 2) che i benefici fiscali devono essere richiesti per l'intero;
- 3) che per le formalità di trascrizione (inserimento nel quadro D o trascrizione a favore) ci si riserva ulteriori informazioni.

L'Avvocatura distrettuale dello Stato di Bologna, investita della questione, ha precisato che "pur se la costituzione ex lege del diritto di abitazione a favore dell'assegnatario esclude la necessità di un'ulteriore costituzione "ex contractu" di detto diritto, pare opportuno a scopo di maggiore certezza e garanzia dell'assegnatario stesso, fare menzione nel preambolo e nel corpo dell'atto, del diritto di abitazione previsto dall'art.1 comma 6 legge 24 dicembre 1993 n.560".

Per completare il mosaico va ricordato che con la summenzionata circolare 27 febbraio 1995 la Regione Lombardia al fine di agevolare agli Enti proprietari il processo di dismissione, ha precisato che "al diritto di abitazione ex art.1022 C.C. riconosciuto a favore dell'assegnatario ed eventualmente del coniuge, se equiparato, nell'assegnazione, non è possibile rinunciare".

Questa ultima posizione, rigidamente sostenuta ed applicata dall'I.A.C.P. di Milano, merita sicuramente qualche breve riflessione.

Non si comprende come possa essere negato all'assegnatario inquilino il diritto di compiere un autonomo atto indicativo della volontà dismissiva di un diritto anche se lo stesso risultasse acquistato in virtù di una riserva derivante dalla legge.

Si potrà discutere se la rinuncia debba essere fatta in assoluta libertà di forma o con le modalità ed i requisiti indicati dall'art.1350 comma 5 C.C., ma non potrà essere disconosciuto tale diritto.

Sembra ingiustificato sul piano generale attribuire necessariamente un diritto a colui che non intenda acquistarlo avendo, per esempio, predisposto quanto necessario per trasferire altrove la propria residenza.

Poco convincente appare altresì la tesi secondo cui il prezzo della cessione, in ogni caso determinato secondo le modalità di cui all'art.1 comma 12 della legge 560/93, debba essere necessariamente unico, indifferenziato ed indifferenziabile e debba essere corrisposto esclusivamente dal convivente cessionario.

Se è vero che all'Ente poco interessa determinare chi provvede al pagamento del prezzo in quanto la ripartizione dello stesso tra le parti è un presupposto interno del loro accordo, non si comprende perché lo stesso non possa essere distinto e fra-

zionato al fine di esteriorizzare il rapporto sottostante.

Sul piano dei principi tale fattispecie potrebbe essere spiegata ritenendo che all'assegnatario inquilino viene attribuito ex lege il diritto di abitazione quale corrispettivo per la "cessione", all'assegnatario convivente, della sua "posizione contrattuale" nei confronti dell'ente pubblico. Nelle circolari infatti si parla di "rinuncia all'acquisto dell'assegnatario a favore dei familiari conviventi". Vale a dire che il convivente corrisponderebbe un prezzo per l'acquisto della posizione contrattuale dell'inquilino che secondo la predeterminazione normativa è pari al valore del diritto di abitazione che a quest'ultimo viene attribuito. In fondo si vuole sostenere che l'acquisto del diritto di abitazione non avverrebbe dall'ente pubblico, che riceve in ogni caso il suo corrispettivo, ma dal convivente cessionario, in una sorta di successione derivativa-costitutiva, rapportabile al seguente schema:

- 1) l'assegnatario inquilino rinuncia all'acquisto;
- 2) il convivente designato acquista la piena proprietà dell'immobile;
- 3) il cessionario convivente trasferisce all'assegnatario il diritto di abitazione sull'alloggio, quale corrispettivo della rinuncia.

Acquisto dunque della piena proprietà e ritrasferimento del diritto di abitazione a compensazione delle ragioni di credito dell'assegnatario nei confronti del cessionario, attraverso una predeterminazione ex lege del corrispettivo.

Evidentemente nessun ostacolo si frapporterebbe ad una rinuncia abdicativa all'intestazione dell'immobile che farebbe venir meno, ab origine, l'attribuzione del diritto di abitazione.

Se la rinuncia traslativa costituisce la causa dell'attribuzione ex lege del diritto di abitazione appare poco sostenibile la tesi che porta a ricercare la sussistenza dei requisiti per fruire dell'aliquota agevolata per l'acquisto di prima casa soltanto con riferimento a colui che acquisisce la "nuda" proprietà dell'immobile, senza che abbia alcuna incidenza la situazione giuridica di colui che acquisisce "ex lege" il diritto di abitazione.

Quid iuris, sotto il profilo fiscale, se dopo la scadenza dei termini per la presentazione della domanda e prima della cessione da parte dell'ente pubblico l'inquilino acquisisce un immobile richiedendo e fruendo delle agevolazioni fiscali?

Se l'assegnatario del diritto di abitazione intende acquisire dopo la sottoscrizione dell'atto di assegnazione ex lege 560 un altro immobile nel quale intenda trasferire la propria dimora abituale potrà fruire del trattamento fiscale previsto per l'acquisto di prima casa? (si ricordi che la normativa fiscale nota IIbis D.P.R. 131 stabilisce che l'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto di non essere titolare del diritto di abitazione su altro immobile acquistato con le agevolazioni fiscali previste da altre leggi agevolative).

Neppure condivisibili appaiono sia la tesi sostenuta dalla Direzione Regionale per l'entrate dell'Emi-

lia Romagna e dalla Avvocatura dello Stato di Bologna secondo cui è possibile il trasferimento dell'immobile a favore del cessionario convivente senza l'intervento dell'assegnatario inquilino, cui verrebbe attribuito il diritto di abitazione, sia la tesi secondo cui è possibile la contestuale sottoscrizione di un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile da parte del solo cessionario convivente (il problema è stato risolto presso il locale I.A.C.P. con l'intervento dello stesso Ente quale terzo datore di ipoteca).

Nella prospettiva che si contesta di non facile soluzione si presenta altresì il problema connesso alla trascrivibilità del diritto di abitazione a favore di un soggetto non intervenuto in atto.

Sicuramente non appagante risulta l'inclusione dell'acquisto del diritto di abitazione nel quadro D e d'altro canto ancor più complessa appare l'inclusione dell'assegnatario tra i soggetti a cui favore si realizza l'effetto traslativo dell'atto, in mancanza di qualsiasi distinzione, tra nuda proprietà e abitazione nell'atto di cessione.

D'altro canto l'acquisto del diritto di abitazione avviene a titolo gratuito o a titolo oneroso?

Per ultimi, solo in termini espositivi non certo per importanza, non possono essere sottaciuti i problemi che nascono allorché oggetto di cessione al familiare convivente non sia la piena proprietà di un immobile ma la semplice proprietà superficaria della stessa. In questa fattispecie, tutt'altro che infrequente, si ripropone il dibattuto tema dell'ammissibilità di diritti reali parziali su diritti reali parziali.

Per concludere queste brevi note a me pare che allo scopo di adottare soluzioni che risultino più in linea con i principi generali del diritto, si possa sostenere quanto segue:

1) il diritto di abitazione a favore dell'assegnatario inquilino è diritto che trova il suo fondamento e la sua fonte nella legge. Tale principio deve essere inteso nel senso che l'art.1 comma 6 della legge 560/93 trasferisce in capo all'assegnatario inquilino il diritto disciplinato dall'art.1022 e segg. C.C., quale corrispettivo per la rinuncia traslativa a favore dell'assegnatario convivente del diritto di rendersi acquirente dell'immobile offerto dall'ente pubblico;

2) è possibile la rinuncia abdicativa da parte dell'assegnatario inquilino sia all'acquisto dell'immobile che al diritto di abitazione; tale rinuncia dovrà essere effettuata con i requisiti di forma previsti dall' art.1350 n.5 C.C., pertanto quest'ultimo dovrà intervenire nell'atto di cessione e manifestare la propria volontà di non rendersi acquirente dell'immobile;

3) qualora l'inquilino intenda acquisire il diritto di abitazione (nell'ipotesi di rinuncia traslativa) dovrà intervenire e sottoscrivere il relativo atto di cessione unitamente al convivente designato; ciò consentirà una regolare trascrizione a favore dell'inquilino del diritto di abitazione;

4) il prezzo potrà anche essere distinto e frazionato ed i requisiti per l'ottenimento del trattamento fiscale riservato agli acquirenti di prima casa dovranno essere valutati distintamente e separatamente per ciascun soggetto assegnatario di diritti reali parziali;

5) essendo trascritto il diritto di abitazione a favore dell'assegnatario inquilino i contratti di mutuo garantiti ipotecariamente potranno essere sottoscritti anche dal solo cessionario convivente a condizione che la banca accetti in garanzia un diritto reale limitato dal diritto di abitazione;

6) si ritiene ammissibile l'attribuzione all'assegnatario del diritto di abitazione nel caso di trasferimento d'immobile in proprietà superficaria, ex legge 865/1971.

Infatti, si può sostenere sia che la proprietà superficaria sia cosa ben diversa dal diritto di "fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione" disciplinato dagli artt.952 e segg. del codice civile, sia che, nel caso in esame, oggetto dell'attribuzione all'assegnatario inquilino non sia un "diritto sul bene ma, molto più semplicemente, alcune singole utilità ricavabili dal bene"¹.

Benedetto Elia notaio in Milano



¹ Così COMPORTI, "Diritti reali in generale" in *Trat. dir.civ. e comm.*, diretto da Cicu e Messineo, Milano, 1980. Nello stesso senso PUGLIESE, "Usufrutto, uso e abitazione", in *Trat. dir. civ. it.*, diretto da F.Vassalli, Torino, 1972. In senso contrario CASS.S.U. 4 maggio 1989 n.2084, che ha dichiarato inammissibile la riserva di usufrutto in relazione alla costituzione del diritto di superficie, in *Rivista del notariato*, 1989, pag.887.

CONTRIBUTO DI LUIGI AUGUSTO MISEROCCHI

1. POSIZIONE DEL PROBLEMA.

La legge 24 dicembre 1993 n. 560 al comma 6 stabilisce che "hanno titolo all'acquisto degli alloggi . . . gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora nel pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto". "In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario"

Le ragioni di politica legislativa che hanno indotto il legislatore a dettare questa norma possono essere sintetizzate:

- a) nella volontà di consentire all' "assegnatario" di non intestarsi la proprietà dell'alloggio personalmente in via esclusiva soprattutto nel caso, non infrequente, in cui in tutto o in parte il denaro necessario all'acquisto viene fornito dai familiari;
- b) nella necessità di evitare speculazioni sul diritto all'assegnazione che si verificherebbero qualora ne fosse consentita una libera negoziazione;
- c) nella necessità di salvaguardare il diritto dell'assegnatario ad abitare nell'alloggio per evitare che l'ente pubblico si trovi poi nella necessità di soddisfare ancora una volta la necessità abitativa dello stesso soggetto.
- d) nella esigenza di contemperare i diritti dell'assegnatario con quelli del coniuge e del o della convivente e con quelli dei familiari conviventi muniti di determinati requisiti.

Molto più complessa si presenta invece la determinazione del meccanismo giuridico posto in essere dal legislatore con la norma citata, questione tutt'altro che teorica dal momento che dall'impostazione accolta dipendono le modalità operative della norma stessa.

2. LA RICOSTRUZIONE DELLA RISERVA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE SULLA BASE DI UNA PRESUNTA COSTITUZIONE EX LEGE DEL DIRITTO REALE DI ABITAZIONE.

Un primo tipo di ricostruzione del meccanismo giuridico della "riserva del diritto di abitazione" è quello fatto proprio dall'estensore, per conto del Ministero delle Finanze, della risposta al quesito proposto dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Ferrara n. 17614 del 9 settembre 1994 Prot. I/1/31247, secondo cui "il diritto di abitazione dell'assegnatario nasce dalla legge e trova la sua ratio, nella garanzia, riservata all'assegnatario originario, della continuità del godimento vitalizio delle abitazioni".

Secondo questa impostazione dal contratto di cessione nascerebbe un trasferimento del diritto di proprietà dall'Ente al o ai familiari conviventi e

contestualmente un fenomeno di successione costitutiva delle facoltà costituenti il diritto di abitazione a favore dell'originario assegnatario.

Sulla base di questa impostazione quindi:

- a) non sarebbe necessario l'intervento in atto dell'originario assegnatario per accettare il diritto di abitazione;
- b) non sarebbe neppure necessaria la trascrizione della costituzione del diritto di abitazione nei registri immobiliari;
- c) non sarebbe neppure pensabile la discriminazione del prezzo di cessione tra nuda proprietà e diritto di abitazione;
- d) i requisiti per fruire delle agevolazioni prima casa dovrebbero sussistere solo in capo all'acquirente del diritto di proprietà.

In buona sostanza si opererebbe qui un fenomeno analogo a quello proprio degli acquisti fatti, in nome proprio, da un coniuge in regime di comunione legale e oggetto di comunione immediata, il meccanismo insomma di cui all'art. 177 n. 1 cod. civ.

Questa presa di posizione invero molto tempestiva ha finito per condizionare le altre prese di posizione che su temi specifici si sono succedute: mi riferisco in particolare a quella del Consiglio Notarile di Piacenza del 1° marzo 1995 e a quella dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Bologna, (secondo cui, "pur se la costituzione ex lege del diritto di abitazione a favore dell'assegnatario esclude la necessità di un'ulteriore costituzione "ex contractu" di detto diritto, pare opportuno a scopo di maggiore certezza e garanzia dell'assegnatario stesso, fare menzione nel preambolo e nel corpo dell'atto, del diritto di abitazione previsto dall'art. 1 comma 6 L. 24 dicembre 1993 n. 560") che, se sul piano pratico pongono limitazioni di buon senso e di opportunità a quella originaria presa di posizione, proprio per questo mostrano di condividerne acriticamente l'impostazione.

A mio avviso invece è proprio l'impostazione di fondo che deve essere messa in discussione.

Il meccanismo di cui all'art. 177 n. 1 c.c. deve infatti ritenersi eccezionale nel nostro ordinamento, crea una specie di strappo al principio della certezza dei rapporti giuridici solo in parte temperato dall'esistenza di un sistema di pubblicità relativo all'esistenza o meno di un regime di comunione legale dei beni, ma non può essere ragionevolmente esteso ad un caso, come quello qui considerato, di "originari intestatari del contratto di locazione", dal momento che non esiste un pubblico registro delle locazioni da parte degli enti pubblici che operano le dismissioni (e dal momento che non esiste alcun obbligo di menzione al riguardo nelle note di trascrizione. . .).

La raccomandazione di indicare comunque nelle premesse dell'atto l'esistenza di un "originario assegnatario" diverso da quello che interviene nel-

l'atto di acquisto a cui compete ex lege un diritto di abitazione se dimostra il buon senso di chi la formula non serve a risolvere il problema: quid iuris in caso di mancanza di tale menzione?, non nasce il diritto di abitazione oppure questo non è opponibile ai terzi o i terzi devono essere sacrificati?

Tutte conclusioni ugualmente inaccettabili e che dimostrano che la premessa di cui stiamo parlando è stata formulata senza tenere conto di tutte le implicazioni che ne derivano, sulla base di un generico ricordo del meccanismo dell'acquisto da parte di coniugi in regime di comunione dei beni superficialmente esteso alla fattispecie di cui qui si tratta sulla base di una norma generica che può essere interpretata in altro modo più conforme al sistema vigente di circolazione dei beni immobili.

3. LA RICOSTRUZIONE DELLA NORMA SUL PIANO OBBLIGATORIO E DELLA COMUNIONE EX LEGE DEL DIRITTO ALLA INTESTAZIONE.

A mio avviso altra deve essere la ricostruzione della norma che va interpretata sul piano del diritto alla intestazione e conseguente trasferimento del diritto reale e non su quello della costituzione ex lege del diritto reale di abitazione.

In altri termini il legislatore ha disposto che il diritto alla assegnazione spetta all' "originario intestatario del contratto di locazione" sempre che sussistano i richiesti requisiti; questo diritto non è liberamente disponibile: esso può essere esercitato o non esercitato, nel caso però in cui si intenda esercitarlo, ma non si intenda addivenire alla personale intestazione del bene in piena proprietà la rinuncia può operare solo relativamente al diritto alla intestazione della nuda proprietà, sempreché esistano familiari aventi i requisiti richiesti e sempreché vi sia accordo tra tutti.

Si determina quindi una necessaria comunione nel diritto alla intestazione tra l' "originario assegnatario" e i familiari aventi diritto, la cui conseguenza è che l'Ente che effettua le dismissioni deve pretendere l'intervento nell'atto notarile di cessione di tutti i soggetti aventi diritto, in modo da trasferire ad uno il diritto di abitazione e all'altro o agli altri il diritto di proprietà gravata dal diritto di abitazione.

La trascrizione dovrà avvenire secondo le regole a favore dei soggetti intervenuti in atto specificando i rispettivi diritti acquistati.

La distinzione sopra introdotta tra diritto alla assegnazione o, se si preferisce, tra "titolo all'acquisto degli alloggi" e il conseguente diritto alla intestazione trova il suo fondamento normativo nel collegamento tra il sesto e il settimo comma dell'art. 1 della L. 560/1993: il settimo comma dispone infatti "Gli assegnatari di cui al comma 6 (non i loro familiari conviventi), se titolari di un reddito . . . qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono assegnatari del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi".

Da ciò si deve dedurre che la decisione di fare venire meno il rapporto di locazione per addivenire

all'acquisto del bene spetta esclusivamente agli assegnatari e non ai loro familiari conviventi: solo dopo che è stata manifestata questa volontà si apre il problema dell'intestazione dell'alloggio il cui diritto spetta innanzitutto all'assegnatario in proprietà e, in caso di sua rinuncia, all'assegnatario stesso in diritto di abitazione e ai familiari conviventi, aventi i requisiti, in nuda proprietà sempre che sussista accordo tra tutti.

Nessuna difficoltà poi per l'ipotesi in cui i soggetti acquirenti intendano contrarre un mutuo garantito da ipoteca sull'alloggio e non si ricorra al "terzo datore di ipoteca" in quanto il mutuo viene stipulato dopo e non prima dell'acquisto: in questo caso la concessione dell'ipoteca va fatta da parte e del nudo proprietario e del titolare del diritto di abitazione. Né si ricordi il principio istituzionale secondo cui il diritto di abitazione non può essere alienato o ipotecato, perché quel principio vale solo ed esclusivamente nel caso di atti di disposizione o di costituzione in garanzia del diritto di abitazione considerato isolatamente, non già nel caso in cui l'atto di disposizione o di costituzione in garanzia venga fatto congiuntamente dal titolare del diritto di abitazione e dal nudo proprietario e cioè dai soggetti che insieme sono titolari di tutte le facoltà comprese nel diritto di proprietà.

4. ULTERIORI PRECISAZIONI SULLA "RINUNCIA ALLA INTESTAZIONE"

Dobbiamo ora chiederci come vada ricostruita la rinuncia alla intestazione di cui stiamo trattando e in particolare se si tratti di rinuncia traslativa o abdicativa, se essa vada qualificata come atto a titolo oneroso o a titolo gratuito, se nell'atto di assegnazione sia o meno necessario discriminare il prezzo e così via.

A mio avviso occorre confermare la distinzione sopra ricordata tra diritto alla assegnazione e diritto alla intestazione: in altri termini la decisione se esercitare o meno il diritto alla assegnazione dell'alloggio o restare nell'originaria condizione di locatario spetta esclusivamente all' "originario intestatario del rapporto di locazione" sempre che sussistano i requisiti soggettivi richiesti; una volta esercitato il diritto alla assegnazione, il diritto alla intestazione spetta normalmente a detto soggetto, ovvero, in caso di rinuncia al diritto di intestazione, che in base alla norma qui esaminata può riguardare solo la nuda proprietà, il diritto ex lege si trasferisce o meglio si costituisce ex novo in capo ai familiari, che si trovino nelle condizioni richieste dalla legge congiuntamente, (solo l'accordo di tutti può consentire che solo alcuni degli aventi diritto esercitino il diritto alla intestazione unitamente all'originario assegnatario per quanto attiene al diritto di abitazione); il mancato accordo impedisce che l'Ente addivenga al trasferimento e perdurando il dissenso determina non già la risoluzione dell'esercitato diritto di assegnazione, ma la sopravvenuta inefficacia della intervenuta rinuncia alla intestazione.

La qualificazione della rinuncia alla intestazione della nuda proprietà come rinuncia abdicativa consente di considerarla come atto unilaterale "astratto" la cui causa non è rilevante ai fini che qui interessano, anche se ad altri fini questo atto potrà eventualmente qualificarsi, ricorrendone i presupposti, anche come donazione indiretta.

Nei confronti dell'Ente invece l'acquisto è necessariamente unitario e il prezzo deve essere integralmente corrisposto senza che all'Ente interessi determinare chi e in che misura provveda al pagamento del prezzo; in altri termini dal punto di vista dell'ente il diritto alla intestazione compete in comunione indivisa all'intestatario del contratto di locazione e, in presenza di una rinuncia, al o ai suoi familiari aventi i requisiti: il trasferimento può essere fatto solo a loro favore e sempreché sia stato pagato il prezzo che la legge stabilisce per le dismissioni.

La ripartizione del prezzo tra le parti è presupposto interno di quell'accordo la cui mancanza impedisce il perfezionamento dell'atto di trasferimento.

5. NON RINUNZIABILITÀ DEL DIRITTO ALLA INTESTAZIONE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE.

Qualcuno si è posto il problema della rinunziabilità da parte degli assegnatari al diritto di abitazione di cui all'ultima parte del comma 6 citato e ha concluso per la rinunziabilità al diritto.

Le numerose argomentazioni addotte non convincono e dimostrano, a mio avviso, la loro inconsistenza soprattutto qualora si accolga la ricostruzione qui proposta.

Comunque la tesi della rinunziabilità del diritto alla intestazione del diritto di abitazione finirebbe per rendere del tutto pleonastica la previsione del comma sesto dell'art. 1 di cui ci occupiamo, non sembrando necessaria una espressa previsione normativa per consentire una rinuncia all'intestazione non già della piena proprietà, ma solo della nuda.

Nè gioverebbe osservare che non si comprende come possa essere negato all'assegnatario inquilino il diritto di compiere un autonomo atto indicativo della volontà commissiva di un diritto anche se lo stesso risultasse acquistato in virtù di una riserva derivante dalla legge: in realtà dall'esercizio del diritto all'assegnazione nasce a favore dell'assegnatario inquilino un diritto-dovere alla intestazione del bene di cui il legislatore eccezionalmente concede l'acquisto parziale (cioè in nuda proprietà) a favore di particolari soggetti (familiari conviventi), in presenza della rinuncia dell'avente diritto e a condizione che i beneficiari abbiano determinati requisiti previsti dalle norme: non è quindi un problema di rinuncia al diritto di abitazione, ma una limitazione alla facoltà di terzi di rendersi intestatari della piena proprietà.

Né si può far valere l'argomento basato sul fatto che essendo il bisogno proprio e della famiglia presupposto necessario del diritto di abitazione disciplinato dall'art. 1022 del C.C. sembra ingiusti-

ficato sul piano generale attribuire un diritto a colui che da tale bisogno sia libero avendo, per esempio, predisposto quanto necessario per trasferire altrove la sua residenza, dal momento che il "bisogno" di cui si parla non può mai essere considerato un presupposto necessario del diritto di abitazione, ma solo un limite al suo esercizio.

In altri termini nulla vieta che sia costituito a mio favore un diritto di abitazione anche se io possiedo estese proprietà immobiliari, sarà mio diritto in quanto titolare del diritto di abitazione non esercitarlo lasciando anche vuota la casa avuta in diritto di abitazione, come ben si evince dall'art. 1022 c.c. che prevede che chi ha un diritto di abitazione può (non deve) abitarla, ma se lo fa può farlo solo limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia con esclusione quindi della facoltà di farne godere ad estranei o di locarla.

6. SEGUE: LA CIRCOLARE DELLA REGIONE LOMBARDIA PROT. N. 6577 DEL 27/11/1995

Le considerazioni che precedono inducono a condividere le conclusioni a cui sul punto giunge la circolare della Regione Lombardia sopra citata che, trattando degli "assegnatari aventi titolo all'acquisto con reddito familiare non superiore al limite di decadenza" precisa che:

"hanno titolo all'acquisto dell'alloggio occupato gli assegnatari . . . che "al momento della presentazione della domanda siano assegnatari in locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora nelle spese . . ."

"In particolare si ritiene opportuno precisare che:

- il requisito del quinquennio può essere maturato con più cambi di alloggi in locazione di edilizia residenziale pubblica; . . .
- i familiari conviventi aventi titolo all'acquisto sono quelli previsti dalle ll.rr. 91/83 e 28/90 e dalla deliberazione del Consiglio regionale del 26 marzo 1985, n. III/2024;
- i familiari acquirenti devono possedere in proprio i requisiti richiesti per l'acquisto; . . .
- l'eventuale rinuncia all'acquisto dell'assegnatario a favore di familiare convivente deve essere espressa dall'assegnatario stesso nella formulazione della domanda di acquisto e confermata in sede di stipulazione del rogito;
- nell'eventualità di più familiari aventi titolo, l'atto di vendita può perfezionarsi solo nel caso di accordo tra i soggetti interessati;
- il coniuge o altri familiari conviventi che si coonestino l'alloggio nell'atto di acquisto non potranno acquistare altri alloggi di ERP;
- in caso di acquisto da parte di familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione ex art. 1022 c.c. a favore dell'assegnatario ed eventualmente del coniuge se equiparato nell'assegnazione, tale diritto non può essere rinunziato".

7. IL PROBLEMA DELL'ESISTENZA DEI REQUISITI SOGGETTIVI PER FRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA.

Alla luce della ricostruzione qui accolta potrebbe apparire necessario che sia l'acquirente del diritto di abitazione sia l'acquirente o gli acquirenti del diritto di nuda proprietà debbano trovarsi nelle condizioni richieste per fruire delle c.d. agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

La circolare sopra richiamata richiede invece che dette condizioni soggettive sussistano solo nei confronti dei familiari acquirenti e non dell'assegnatario che acquista il diritto di abitazione.

Anche se la ricostruzione fornita dall'estensore della risoluzione della Direzione generale delle Entrate non può essere condivisa, le esigenze sostanziali poste a base della decisione, impostata sulla non rinunziabilità del diritto di abitazione (rectius del diritto alla intestazione di tale diritto) possono giustificare sul piano della opportunità una soluzione giustamente liberale.

Ma da questa soluzione "fiscale" non è lecito dedurre alcunché sul piano della ricostruzione civilistica della fattispecie.

8. PROBLEMI RELATIVI ALLA TRASMISSIBILITÀ MORTIS CAUSA DEL DIRITTO ALLA INTESTAZIONE.

Altro problema di non poco rilievo è quello della trasmissibilità mortis causa del diritto alla intestazione dopo esercitato il diritto di assegnazione.

Nell'ipotesi qui considerata l'originario assegnatario ha esercitato il diritto alla assegnazione, non ha rinunciato alla intestazione, lascia familiari conviventi aventi titolo, ma muore prima di addivenire alla intestazione del bene, lasciando eredi in tutto o in parte soggetti diversi dai familiari conviventi: ci si domanda se il diritto alla intestazione del bene assegnato cada normalmente in successione con la conseguenza che l'Ente assegnante debba intestare il bene agli eredi, anche se essi non abbiano i requisiti prescritti per l'acquisto, ovvero se il diritto possa essere esercitato "iure proprio" solo da parte dei familiari conviventi, aventi titolo.

A mio parere occorre distinguere a seconda che la morte sia intervenuta prima o dopo l'esercizio del diritto di assegnazione: se è intervenuta prima il diritto non è trasmissibile mortis causa dovendo i requisiti soggettivi richiesti sussistere al momento della domanda e nel diritto alla assegnazione subentreranno "iure proprio", non "iure successionis" eventuali familiari conviventi aventi i requisiti, in quanto soggetti legittimati a subentrare nel rapporto di locazione; in mancanza di tali soggetti gli eredi non potranno chiedere la assegnazione della casa.

Nel caso invece in cui la morte sia intervenuta dopo l'esercizio da parte dell'originario locatario del diritto di assegnazione si deve riconoscere che è nato un vero e proprio diritto soggettivo alla inte-

stazione, trasmissibile mortis causa e che in esso subentrano gli eredi indipendentemente dal fatto di possedere i requisiti di legge.

Non credo che sia possibile argomentare in senso restrittivo dalle norme sulla rinuncia al diritto alla intestazione che può operare solo a favore dei familiari conviventi, sempre che abbiano i prescritti requisiti trattandosi di restrizioni dettate per una diversa fattispecie e da qualificarsi come eccezionali e non estensibili in assenza di espresse disposizioni normative.

L'opposta soluzione farebbe ingiustamente gravare sugli assegnatari le conseguenze di eventuali ritardi nel perfezionamento del trasferimento del bene dovuto ad esigenze organizzative dell'Ente assegnante.

9. CONCLUSIONI

Sulla base delle argomentazioni sin qui svolte sembrano quindi potersi trarre le seguenti conclusioni:

- a) il diritto alla assegnazione spetta solo all'originario intestatario del contratto di locazione che è libero di esercitarlo ponendo fine al rapporto di locazione o di non esercitarlo; prima del suo esercizio detto "diritto" non è trasferibile mortis causa. Esso può "trasmettersi", in caso di decesso dell'assegnatario, ai familiari conviventi, in quanto abbiano diritto a subentrare nel contratto di locazione in corso, iure proprio;
- b) dopo l'esercizio di tale "diritto" compete all'assegnatario un diritto soggettivo alla intestazione trasmissibile mortis causa, ma non alienabile per atto tra vivi; è ammessa solo una rinuncia abdicativa al diritto di intestazione della nuda proprietà che determina la nascita di un autonomo diritto di intestazione, in comunione necessaria con l'originario titolare del contratto di locazione, a favore dei familiari conviventi aventi i requisiti prescritti; la rinuncia deve essere espressa al momento dell'esercizio del diritto di assegnazione e deve sussistere sino al momento del rogito di trasferimento, dovendosi considerare sempre revocabile, sino al momento del trasferimento. L'ente pubblico assegnante deve pretendere l'intervento in atto sia dell'acquirente del diritto di abitazione sia del o degli acquirenti del diritto di nuda proprietà e deve ovviamente pretendere che il prezzo sia stato integralmente pagato: la discriminazione dei due prezzi non è necessaria dal punto di vista dell'Ente.
- c) la rinuncia di cui sopra deve essere qualificata sul piano formale come rinuncia unilaterale abdicativa, revocabile sino alla stipula dell'atto notarile di trasferimento. La rinuncia all'intestazione non può però in nessun caso riguardare il diritto di abitazione stante la riserva prevista dal legislatore.

Luigi Augusto Miserocchi notaio in Milano

Finestra sul cortile

"Il notaio deve sapere poco e saperlo bene; non deve smarrirsi nell'oceano interminato di tutta la scienza del diritto." Chi l'ha detto? Un nostro collega tendenzialmente sbuccione, poco amante dei libri e del sapere, di formazione empirica, indole sbrigativa e ambizioni modeste? Un avvocato o un commercialista invidioso con smanie espansionistiche? Un cliente di gusti semplici e con esigenze elementari, travolto da una inutile esplosione di logorroica erudizione notarile?

Niente di tutto questo. La sorprendente proposizione è in realtà di un tale Senatore Conforti e risale all'anno 1868, formulata nel contesto del dibattito parlamentare intorno al progetto di legge sull'ordinamento del notariato, che, redatto fin dal 1860, fu definitivamente approvato solo nel 1875. E l'argomento veniva addotto a sostegno della ostinatamente ribadita esclusione della laurea dai requisiti prescritti per la nomina a notaio. Due anni di studi universitari estrapolati dal corso di giurisprudenza (sette esami in tutto e nessuna tesi da scrivere e discutere) era tutto ciò che si richiedeva, in fatto di istruzione, all'aspirante notaio fino all'approvazione della successiva e tuttora vigente legge sull'ordinamento del notariato e degli archivi notarili, del 1913.

Francamente confesso, a mio disdoro (ma si sa che non sono uno storico serio, bensì solo un cronista mondano del notariato), che ignoravo del tutto la circostanza fino a che non ho letto il ghiotto saggio di Marco Santoro contenuto in un recente volume degli *Annali della Storia d'Italia* edita da Einaudi (*I Professionisti*), dal titolo: *La trasformazione del campo giuridico. Avvocati, procuratori e notai dall'Unità alla Repubblica*.

Occorre riconoscere lealmente che, mentre questo redattore di *Federnotizie*, avendo ricevuto in dono dall'editore la sua copia l'indomani della pubblicazione, si gingillava in colpevoli indugi, l'uscita del prezioso tomo è stata ben più tempestivamente segnalata nella rubrica *Buchmesse di CNN Attività*, che ne ha dato conto nel numero di ottobre 1996, sia pure in termini assai generali. Ma del resto nemmeno qui si intende entrare nel merito della trattazione del Santoro facendone maldestre e faticose epitomi. Piuttosto, se ne raccomanda calorosamente l'appagante lettura a tutti coloro che esercitano una professione legale, o anche illegale.

Tornando alla sbalorditiva enunciazione dell'antico Senatore del Regno, va detto che essa è comunque inaccettabile, a qualsiasi categoria di operatori la si voglia riferire, perfino ai lampionai. Spero che sia apprezzata, a questo proposito, la mia scelta, a fini esemplificativi, di una categoria professionale praticamente estinta, anche se lanterne stradali a gas sopravvivevano, almeno fino a qualche

tempo fa, a Londra (in St. James's), a Stoccolma (nei pressi del palazzo reale) e probabilmente altrove. L'intento è di evitare, in nome della cogente *political correctness*, di recare offesa a una qualsiasi delle corporazioni esistenti, e soprattutto a quelle ormai proverbiali dei barbieri e delle casalinghe di Voghera. Voglio dire che anche un lampionai colto è sempre meglio di un lampionai ignorante. La cultura, se pure non gli giova direttamente sul piano della tecnica manuale, limitata e ripetitiva, certamente arricchisce la sua persona e quindi anche la sua professionalità, se non altro a beneficio dell'organizzazione mentale, della razionalizzazione dei movimenti e degli sforzi, dei rapporti umani all'interno dell'azienda e nei confronti del pubblico. E poi, se proprio la cultura dovrà servirgli solo nel tempo libero, sarà comunque un vantaggio per lui e ne saremo tutti felici. Ma dei lampionai si è parlato anche troppo.

Dunque stupisce l'elogio dell'ignoranza (sia pure di una ignoranza relativa) ancor più se l'assioma si applica a un lavoratore "di concetto" come il notaio. Della natura intellettuale del nostro mestiere non sembra esservi dubbio in tutta una tradizione di pensiero che dal Medio Evo discende fino ai giorni nostri. Tanto che nella considerazione sociale generale la figura del notaio è storicamente riguardata con il rispetto che si tributa a un personaggio di statura mentale elevata, a "uno che sa", addirittura con comica deferenza (il "signor notaio"). Una figura abitualmente accreditata, nell'opinione popolare, di saggezza, scienza, autorità, carisma, presunto potere, appartenenza ad una vera e propria "casta" elitaria e intoccabile. Magari.

Invece, rincarava la dose, nel 1875, nella fase conclusiva del ricordato dibattito parlamentare (sempre secondo quanto riferisce il benemerito Santoro), il Deputato Samarelli, il quale, in un suo intervento alla Camera, affermava: "Il notaio non è obbligato egli a formare l'atto, a concepire ed a comporre il contratto; sono gli avvocati, i consulenti e simili coloro che ordinariamente ne formano il disegno; i notai non sono chiamati che a ricevere l'atto, a compierlo e a dargli la forma legale..."

E così la nobile figura del notaio quale si è dianzi evocata, solenne, paludata e riverita, presente nel contesto sociale in tutta la sua maestà e il suo prestigio, veniva vista nella seconda metà del secolo scorso, quanto meno dagli addetti ai lavori legislativi, come quella di un manovale, un meccanico, uno scriba, una sorta di appendice della macchina legale e amministrativa, al meglio un cancelliere. Altro che il notaio giurista, interprete del diritto (secondo la definizione generosa, ma ancora di là da venire di Francesco Carnelutti) e del diritto stesso operatore particolarmente qualifi-

cato, quale ciascuno di noi oggi, con maggiore o minore presunzione, si ritiene.

Bisogna dire che il riscatto (se c'è stato) non è venuto dalla legge del 1913, che continua a identificare il notaio come pubblico ufficiale, esercente una "professione di Stato". Vero è che quella legge ci affida almeno il compito di indagare personalmente la volontà delle parti, senza che appaia obbligatoria la preventiva mediazione di un avvocato che "formi il disegno" del contratto. Ma la vera qualificazione professionale del notaio è stata, se mi si consente per una volta l'uso di un linguaggio declamatorio che non mi appartiene, "conquistata sul campo", attraverso una evoluzione storica, sociale, giuridica e burocratica durata un secolo, che è costata alla categoria, nel medesimo linguaggio esecrando, "lacrime e sangue". In altre parole, se si vuole sdrammatizzare e se mi si consente per una volta l'uso di un linguaggio che invece mi appartiene, ma che non impiego di solito quando scrivo, il notariato si è fatto e si fa giorno per giorno, sul piano della preparazione professionale e dell'aggiornamento normativo, "un paio così".

Dall'epoca in cui notai di campagna e notai di città stilavano quasi esclusivamente testamenti, divisioni ereditarie e compravendite di poderi e palazzi, si è sviluppato il moderno notariato societario, c'è stato (ahimè, è finito) il boom dell'edilizia, con la diffusione capillare della proprietà condominiale, si sono moltiplicate a livello popolare le operazioni bancarie, si sono intensificati gli interventi pubblici nel controllo del territorio, dell'economia, dei mercati finanziari. Di tutto ciò il notaio è stato ed è partecipe, spesso protagonista, più o meno entusiasta, più o meno riluttante. E' inutile riassumere qui le problematiche civilistiche, societarie, fiscali, amministrative, urbanistiche che affollano le nostre scrivanie e le nostre teste. Non c'è dubbio che, con le angosce, gli incubi, gli affanni e le fatiche che una tale realtà comporta, ne sono venuti al notariato, almeno fino ad oggi (domani è un altro giorno, si vedrà), riconoscimenti e gratificazioni. E, con i sempre maggiori coinvolgimenti, attribuzioni di competenza, prerogative, incombenze, responsabilità ed obblighi, è cresciuta (doveva crescere per forza) la nostra cultura. Talchè oggi ciascuno (si fa per dire) di noi può esclamare con fierezza, prendendo a prestito la parole del Mefistofele goethiano: "Onnisciente non sono. Ma di cose ne so."

Di cose, infatti, alla faccia del Senatore Conforti, mi tocca conoscerne tante: non solo il Codice Civile e le leggi "collegate", ma anche leggi fiscali e urbanistiche, direttive comunitarie, le circolari di una dozzina di ministeri, commissioni e autorità diverse, la dottrina, la giurisprudenza, gli studi del CNN, le istruzioni dei pubblici uffici e registri, le indiscrezioni sulle incessanti "manovre" governative, i pareri degli esperti, le ricette di cuochi, medici e stregoni, le previsioni degli aruspici e le profezie delle cassandre. La mattina presto, invece di per-

dersi voluttuosamente nelle pagine dei quotidiani dedicate alla cultura, agli spettacoli e allo sport, è giocoforza compulsare freneticamente la stampa specializzata economico-finanziaria per ricavarne le informazioni sulle novità normative che la Gazzetta Ufficiale ci recherà solo fra una settimana. A ciò si potrebbe ovviare, mi dicono (e se ne parla proprio in questo numero della rivista), ma si tratta pur sempre di stare in vedetta, come sentinella all'erta, captando *on line*, via internet, intranet, posta elettronica e altre diavolerie telematiche, i messaggi quotidiani del CNN (autentici bollettini di guerra) e i proclami dei colleghi più intraprendenti. E poi bisognerebbe partecipare ai convegni, leggere le riviste di categoria e non, assimilare contributi scientifici e dettami di ordinaria burocrazia, il tutto ai fini di una sempre aggiornata preparazione professionale nutrita non solo di solida dottrina e di informazione qualitativa, ma anche di bieco nozionismo utilitaristico.

Occorre infatti ricordarsi che il Tribunale di Roma vuole le copie degli atti interlineate e in doppio esemplare; che il Tribunale di Busto Arsizio vuole vedere le copie delle deleghe per l'intervento in assemblea; che il Tribunale di Trento ammette la previsione statutaria della convocazione delle assemblee anche fuori della sede sociale, purchè in località agevolmente raggiungibili con normali mezzi di locomozione. Ho rimosso, e ho fatto male, perchè potrebbe ricapitarmi, il merito delle pretese dei Tribunali di Alba, di Cassino, di Latina, sicuramente legittime, ma che, al mio temperamento anarcoide e sconsiderato, parvero a suo tempo alquanto vessatorie. E ho dimenticato quale Conservatore di PRA in Toscana voleva la firma del notaio accompagnata dal sigillo in ogni pagina. Ma perchè, poi, un atto avente ad oggetto un autoveicolo doveva constare di più di una pagina? Finisce che l'eccessiva erudizione mi si affolla al cervello e mi gioca brutti scherzi.

In bilico fra dottrina e nozionismo spicciolo, proviamo a ricostruire (se ci basta il coraggio) quante cose abbiamo dovuto apprendere, per poi dismettere, rettificare, sostituire, riapprendere, dibattere, spiegare e applicare, negli ultimi decenni, in tema di agevolazioni fiscali nel settore edilizio, in un continuo rivolgimento di criteri, parametri, caratteristiche, requisiti oggettivi e soggettivi, aliquote, ipotesi di decadenza, da Tupini a Formica a Visco, dall'altezza della piastrellatura nei bagni al concetto di abitazione principale, idonea, prima, unica, virtuale, metafisica... Oppure in tema di copertura di perdite di bilancio, sanatoria di abusi edilizi, commerciabilità dei box per auto, notifica degli atti di cessione di crediti di irnposta.

E se a qualcuno queste quisquillie, queste pinzillacchere paiono rientrare in un "poco" squisitamente notarile, facile da sapere bene, si pensi alla molteplicità degli interventi che si richiedono al notaio, dai più semplici e meccanici come l'autentica della dichiarazione antimafia ai più

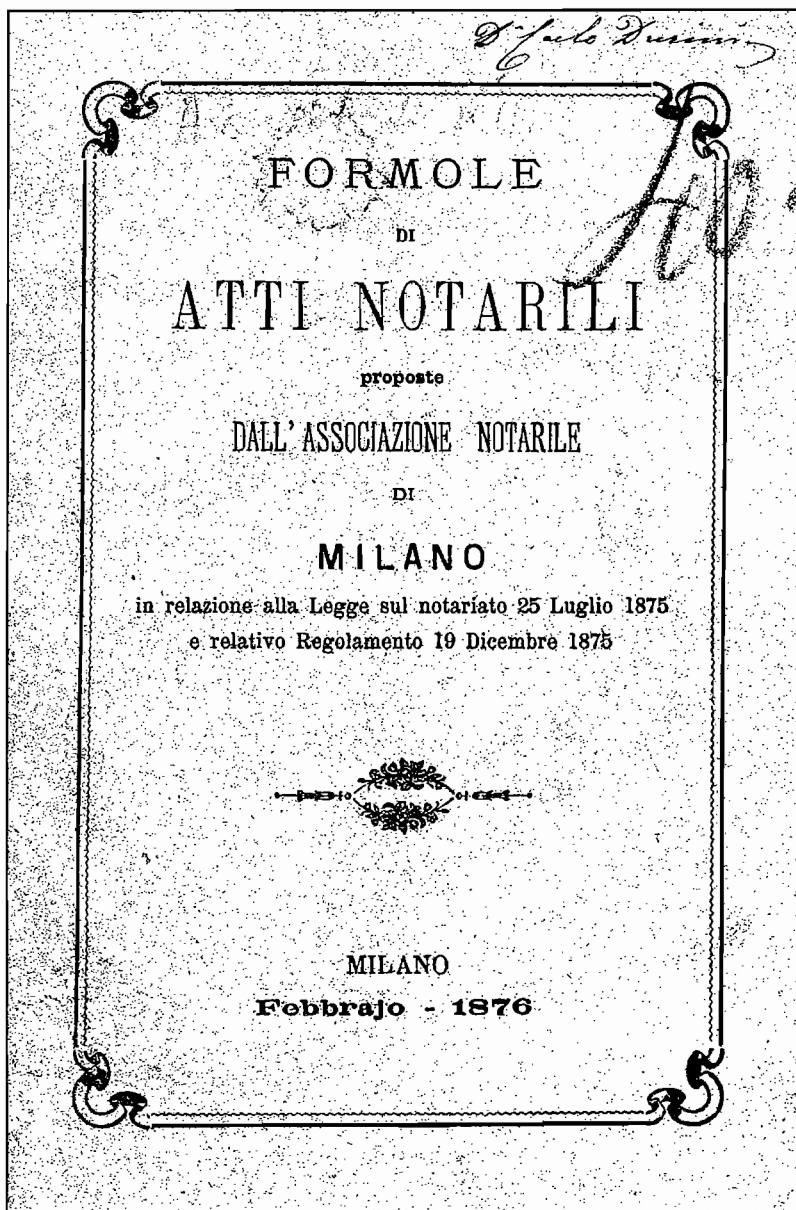
complessi e creativi come la fusione cosiddetta "inversa" o la scissione di società.

Per chiudere (espressione prediletta dai tecnici degli istituti bancari nella descrizione delle "coerenze" degli stabili cauzionali), per chiudere, dunque, questa veloce rassegna di tormenti e gioie (sic) notarili a cavallo di due secoli, vado ancora una volta a saccheggiare il pregevole testo di Marco Santoro che mi ha fornito lo spunto iniziale. Vorrei utilizzarne una citazione che non c'entra direttamente con il sapere dei notai, ma che si riferisce a una fase successiva del dibattito sull'ordinamento del notariato, dopo l'approvazione della legge del 1875 e in preparazione di quella del 1913. Il brano, tratto da una relazione ufficiale (*La Riforma del Notariato*, II, 1903), nel descrivere una situazione locale appare di una sinistra attualità, in relazione a certi fenomeni di

malcostume notarile, ora come allora sperabilmente marginali: "A ... ove il numero degli affari è tale da poter dare larga ricompensa a ciascuno dei notai, se esercitassero dignitosamente la loro professione, la concorrenza è arrivata al colmo, fino a far ridurre i propri onorari ai soli diritti di scritturazione, fino al punto di vedere un notaio assoldato a tre franchi al giorno da un gruppo di loschi affaristi."

Un notaio siffatto, indubbiamente, può anche accontentarsi di sapere poco e quel poco di non saperlo neanche benissimo. Tanto, ci pensano i "consulenti e simili" cari alla buonanima del Deputato del Regno Onorevole Samarelli.

Franco Cavallone



Interviste del lunedì

a cura di Pierluigi Scalamogna

A Roberto Dini, a lungo coordinatore di questa rubrica, subentra, da questo numero Pierluigi Scalamogna coadiuvato da un gruppetto di colleghi. Al primo il nostro grazie, al secondo i nostri auguri.

Art. 2372 c.c.

Intervento in assemblea - divieti di rappresentanza

Tribunale di Milano

Non è omologabile l'atto costitutivo di una società di capitali che, in tema di conferimento di rappresentanza in assemblea, preveda solo alcuni dei divieti di cui all'art. 2372.

Il Tribunale di Milano conferma il proprio orientamento, ufficializzato sin dal 1984.

Il richiamo necessario di tutti i limiti previsti dall'art. 2372 è richiesto al fine di evitare una implicita ammissione della possibilità di deleghe in violazione della norma citata.

Art. 2448 c.c.

Revoca stato di liquidazione - unanimità - necessità?

Tribunale di Milano

Il Tribunale di Milano ha sospeso l'omologa di un verbale di assemblea straordinaria di s.r.l. nel quale i soci intervenuti, rappresentanti il 95% del capitale sociale, deliberavano all'unanimità la revoca dello stato di liquidazione.

La sospensione è stata motivata sostenendo che per revocare lo stato di liquidazione sia necessario il consenso di tutti i soci.

Tale sospensione contrasta con la seguente massima elaborata in argomento dallo stesso Tribunale e pubblicizzata in data 27 marzo 1996 :

"E' consentita la revoca dello stato di liquidazione della società, con le maggioranze previste per le delibere straordinarie, fintanto che non sia iniziata la distribuzione dell'attivo".

Sorprende la sospensione in oggetto in quanto il giudice non ha minimamente considerato se la distribuzione dell'attivo fosse iniziata o meno.

E' opportuno, peraltro, ricordare che molti tribunali richiedono comunque il consenso di tutti i soci per la revoca dello stato di liquidazione.

Art. 2368 co.1 c.c.

Voto a scrutinio segreto - inammissibilità

Tribunale di Milano

Non è omologabile lo statuto che preveda la votazione a scrutinio segreto anche solo per la nomina alle cariche sociali.

L'orientamento del Tribunale di Milano, pubblicizzato sin dal 1972, è conforme agli orientamenti dei Tribunali di Roma, Bologna e del Triveneto.

L'assoluta inammissibilità del voto a scrutinio segreto nelle società di capitali e nelle cooperative viene giustificata, per lo più, con l'impossibilità di applicare, in tal caso, la disciplina in tema di impugnazione della delibera e di conflitto di interessi. Il Tribunale di Roma, inoltre, sottolinea che l'art. 2368 co.1 ult. parte c.c. ("Per la nomina alle cariche sociali l'atto costitutivo può stabilire norme particolari") si riferisce al quorum costitutivo e deliberativo e non anche alle modalità di manifestazione del voto.

Da quanto esposto deriva, logicamente, l'illegittimità delle clausole statutarie che consentono all'Assemblea o al presidente della stessa la scelta del sistema di votazione, anche su singole deliberazioni.

E' opportuno ricordare, peraltro, che il voto a scrutinio segreto non è sconosciuto al nostro ordinamento, essendo previsto, in tema di cooperative giornalistiche, dall'art. 6 della legge 5.8.1981 n. 416.

Art. 2486 c.c.

Assemblea di s.r.l. - quorum costitutivo - verifica

Tribunale di Milano

Il Tribunale di Milano ha sospeso l'omologa di un verbale di assemblea straordinaria di s.r.l. nel quale risultano indicati i soci presenti, ma non è specificato quale porzione di capitale essi rappresentino.

Nel caso di specie l'assemblea aveva deliberato all'unanimità, ma appare evidente come dal solo esame di detto verbale assembleare non sia possibile per il giudice verificare l'esistenza del quorum costitutivo e, quindi, la legittimità della delibera.

La sussistenza del quorum costitutivo potrà essere dimostrata anche altrimenti (es. mediante esibizione di un estratto del libro soci alla data dell'assemblea).

Art. 2475 c.c. - L. 5.8.1981 n. 416

Oggetto sociale - attività editoriale - limiti

Tribunale di Milano

Non è omologabile l'atto costitutivo di s.r.l. che preveda quale oggetto sociale, in aggiunta ad altre attività commerciali, anche "l'esercizio di attività editoriali mediante la pubblicazione di libri, riviste in genere tra cui quotidiani, settimanali e riviste mensili".

Giustamente il Tribunale ha rilevato il contrasto tra l'oggetto sociale previsto nell'atto costitutivo e l'art. 1 L. 5.8.1981 n.416, secondo il quale l'esercizio dell'impresa editrice di giornali quotidiani richiede che la società non abbia per statuto, "oggetto diverso dall'attività editoriale, tipografica o, comunque, attinente all'informazione".

Ne consegue che la società che intenda svolgere, oltre all'attività editoriale, anche altre attività non attinenti al settore dell'informazione, dovrà espressamente escludere dal proprio oggetto sociale la pubblicazione di quotidiani.

Art. 2484 c.c.

Convocazione dell'assemblea - termine

Tribunale di Milano

Non è omologabile l'atto costitutivo di s.r.l. il cui statuto preveda che in caso di urgenza l'assemblea possa essere convocata mediante telefax o telegramma da spedirsi almeno tre giorni prima dell'adunanza.

Il Tribunale di Milano conferma il proprio orientamento che ritiene inderogabile il termine di otto giorni previsto dall'art. 2484 c.c. per la convocazione dell'assemblea.

Ne deriva che il Tribunale ritiene di aderire alla tesi, pressoché unanime, secondo cui l'inciso con cui si apre l'art. 2484 ("Salvo diversa disposizione dell'atto costitutivo") consentirebbe solo l'introduzione di formalità di convocazione più o meno gravose o l'allargamento della legittimazione alla convocazione, ma non la riduzione del suddetto termine.

Qualche dubbio potrebbe essere sollevato in proposito proprio in considerazione della formulazione della norma che, letteralmente, non parrebbe porre limitazioni alla "diversa disposizione".

Art. 2475 c.c.

Oggetto sociale - genericità - inammissibilità

Tribunale di Milano

Non è omologabile l'atto costitutivo di s.r.l. che preveda quale oggetto sociale, tra le altre, anche "l'attività di intermediazione commerciale di prodotti".

Secondo orientamento consolidato in giurisprudenza, l'oggetto sociale va indicato in modo specifico e non generico.

L'utilizzazione di clausole, come quella in esame, che si limitano ad indicare il settore economico prescelto (scambio, produzione, ecc.), si risolvono in una sostanziale delega all'arbitrio degli amministratori circa la concreta determinazione dell'oggetto sociale, rendendo impossibile l'individuazione della concreta volontà dei soci.

Art. 2436 c.c.

Trasferimento della sede sociale a termine iniziale - immediata modifica dello statuto - inammissibilità

Tribunale di Milano

Non è omologabile la delibera di assemblea straordinaria di s.p.a. che, nel deliberare il trasferimento della sede sociale, lo sottoponga a termine iniziale, ma modifichi immediatamente lo statuto.

Il Tribunale ritiene, correttamente, non immediatamente modificabile lo statuto sociale sulla base di una delibera attualmente inefficace, quale quella sottoposta a termine iniziale.

Nel caso in esame troverà applicazione il co. 2 dell'art. 2436 c.c. per cui, una volta decorso il termine e "prodottasi" la modifica dello statuto, il testo integrale aggiornato dello stesso dovrà essere depositato nel registro delle imprese e pubblicato nel Busar.

Sarebbe stato certamente ammissibile, invece, modificare lo statuto inserendo nello stesso tanto la "vecchia" quanto la "nuova" sede con l'indicazione del termine di efficacia.

Si ricorda, inoltre, che il Tribunale di Milano ha il medesimo atteggiamento con riferimento agli aumenti di capitale non contestualmente sottoscritti.

Artt. 2494 - 2497 c.c.**Liquidazione - sede diversa dalla sede sociale - modifica statutaria - necessità****Tribunale di Milano**

Non è omologabile la delibera di messa in liquidazione di s.r.l. che, fissando la "sede della liquidazione" in luogo diverso dalla sede sociale, non modifichi conseguentemente lo statuto sociale.

Correttamente il Tribunale ritiene che la società non possa che avere una unica sede "principale". Conseguentemente, se la delibera di messa in liquidazione prevede anche una sede diversa da quella legale e risultante dallo statuto, sarà necessario provvedere alla relativa modifica statutaria.

Si segnala che, secondo una delle massime comunicate dal Tribunale di Roma in data 4 luglio 1996, "La sede della liquidazione non può essere diversa dalla sede legale".

Art. 2355 c.c. - art. 22 l. 4.6.1985 n.281**Clausola di gradimento - interesse sociale - necessità****Tribunale di Milano**

Il Tribunale di Milano ha sospeso l'omologa di un verbale di assemblea straordinaria di s.p.a. che, nel modificare lo statuto, inseriva una clausola di gradimento del seguente tenore:

"La cessione delle azioni a terzi (non soci), oppure l'ammissione di nuovi soci è subordinata al consenso della maggioranza dei consiglieri di amministrazione. L'organo dovrà pronunciarsi entro 30 giorni con provvedimento motivato, con specifica relazione alla **inesistenza in capo all'aspirante acquirente di motivi di conflitto con altri soci**, all'equilibrio tra soci italiani ed esteri, alla rappresentatività dell'aspirante acquirente nel settore in cui opera. In caso di diniego del gradimento, gli amministratori dovranno indicare altro nominativo disposto ad acquistare, alle medesime condizioni, l'intera partecipazione offerta in vendita. L'aspirante alienante può tuttavia non accettare tale nominativo e soprassedere sul trasferimento".

La sospensione è stata giustificata sul presupposto che il gradimento può essere motivato solo in funzione dell'interesse sociale e non dei singoli soci.

La motivazione ci lascia dubbiosi, dal momento che "l'esistenza di motivi di conflitto con altri soci" potrebbe oggettivamente contrastare con l'interesse sociale.

Più specificamente, riteniamo ammissibile la clausola in oggetto con la precisazione che un eventuale motivo di conflitto con altri soci che non contrasti, anche, con l'interesse sociale, non giustificerebbe il rifiuto del gradimento.

Fior del Mal

La pubblicazione del pezzo che segue è un atto di libertà! La presa di coscienza, la ribellione e l'affermazione della propria dignità da parte di una redazione oppressa dal dispotico volere di un direttore-padrone abilissimo nel condurre verso i suoi fini il lavoro di noi redattori, ora allettati con la promessa di veder pubblicati i nostri pezzi, ora avviliti dalla sua indifferenza; sempre divisi, nel mutevole gioco di alleanze e rivalità che il nostro direttore spezza (le prime) e fomenta (le seconde) e comunque cerca sempre volgare a suo vantaggio.

*Quando - era primavera - Mal ci ha mandato il pezzo che segue, lui, il direttore, ha fatto di tutto per non pubblicarlo: ha cercato di blandire Mal dicendogli: che bel gioco di parole! varrebbe proprio la pena di pubblicarlo! . . . però quel titolo non suonerà male? . . . e poi forse non è il momento....proprio adesso che i rapporti stanno per migliorare . . . dopo Roma . . . prima di Stresa . . . e poi i notai, forse, non sono abituati a prendersi in giro. . . Prendi esempio dalla **Finestra sul cortile!** Quella sì è una rubrica che non crea problemi, sempre ironica ma sugli altri e poi con che misura . . . e se . . . e ma . . . però Mal sei tu e tu devi decidere. . . noi (quando il direttore usa il plurale è come se scrivesse un **corsivo**) lasciamo sempre liberi . . . ma tu certo non vorrai metterci in imbarazzo . . .*

Ci crederete? Mal (bel tipo duttile anche lui!) ha deciso di farsi pubblicare integralmente. E' proprio vero il Mal non ama il ben!

E così innumerevoli riunioni della redazione furono avvelenate dall'incalzare delle domande che qualche redattore, cercando di cambiar discorso, magari per sottrarsi a qualche incarico impietosamente appioppatogli dal direttore, proditoriamente gettava sul tavolo: "Ma . . . Mal, si pubblica? non si pubblica? si pubblica con commento?"

Finalmente, era autunno, approfittando di un impegno lirico-mondano di un vicedirettore e di una crisi mistico-sindacale dell'altro, il direttore mise la questione ai voti e, lui stesso, con il suo voto dato per ultimo (chissà dove avrà imparato certi metodi) fece pendere la bilancia verso l'odiosa decisione: censura!

Non che il direttore temesse i due Presidenti, lui li conosce bene e dice che, in questo, proprio uguali sono . . . no permalosi no . . . però . . . però, diceva lui, i rischi, a pubblicare quel benedetto pezzo, c'erano e come! Avrebbe potuto offendersi qualche altro Presidente . . . altrettanto degno d'amore e neppure considerato da Mal. Tutta quanta la redazione avrebbe potuto essere sottoposta ad un bel procedimento disciplinare che poi, per connessione, avrebbe potuto essere riunito a quello (probabile, diceva lui, forse segretamente già in corso) a carico di tutti gli iscritti a Federnotai per opinioni politiche individuali espresse a terzi senza preventiva autorizzazione. La reazione dell'Altro, poi, a sentire lui, sarebbe stata inevitabile: taglio dei fondi!

E così è stato che il pezzo di Mal è rimasto sepolto in un file criptato di cui siamo riusciti ad impossessarci solo in questi giorni con un'incursione telematica e approfittando del fatto che il direttore . . . ogni tanto va a Roma . . .

Lo offriamo, come direbbe lui, alla meditazione di ciascuno.

I redattori liberi di **FederNotizie**

L'AMATO PRESIDENTE O IL PRESIDENTE AMATO: CHI DEI DUE E' L'IMPOSTORE?

-Pronto, caro Laurini sono il PRESIDENTE AMATO, Ti telefono per ribadirti che io e Federnotai "sentiamo l'urgente necessità di una grande svolta nei rapporti tra coloro che si occupano di problemi di categoria, un vero cambiamento di mentalità....."

-Caro Amato, scusa se Ti interrompo : voglio però mettere in chiaro subito una cosa, L'AMATO PRESIDENTE sono io !

-Ma come, fin dal giorno della mia elezione alla Presidenza di Federnotai sono stato per tutti IL PRESIDENTE AMATO e nessuno si è mai permesso...

-Caro Collega, ascolta : il C.N.N. ha commissionato al prof. Pilo un sondaggio su un campione di notai rappresentativo dell'intera categoria e da esso è risultato in modo inequivocabile che sono io "L'AMATO PRESIDENTE", ragion per cui Tu non puoi che essere un usurpatore.

-Veramente "lo so bene quanti sacrifici costi quotidianamente l'occuparsi degli innumerevoli problemi connessi alla carica; e come le gratificazioni siano sempre enormemente inferiori alle delusioni, allo stress, alle frustrazioni per il tanto lavoro svolto spesso senza riconoscimenti e senza soddisfazioni", ma so anche che "cercare di realizzare un reale coinvolgimento nelle scelte politiche non significa nemmeno volersi "surrettiziamente sostituire" a quell'altro che sarei poi io e quindi l'unica strada da seguire se si vogliono evitare...impugnazioni davanti alla magistratura" è quella di non volersi appropriare del mio nome e del mio titolo.

-Senti, caro Collega, non sei Tu che hai recentemente scritto che "bisogna avere il coraggio di non nascondere mai alla categoria la verità, anche quando sia difficile da raccontare?" bene la verità è che, Ti piaccia o non ti piaccia, L'AMATO PRESIDENTE sono io e che in base al codice deontologico Tu hai solo due alternative : o Ti dimetti o cambi nome.

Mal



ESERCIZIO DELLA PROFESSIONE E DISFUNZIONI DEGLI UFFICI

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE PRIMA CIVILE - 30 MAGGIO 1996 - RELATORE DOTT. DOMENICO BONARETTI

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 26 marzo 1992, il Consiglio notarile di Milano e i notai indicati in epigrafe convenivano in giudizio avanti a questo Tribunale l'Amministrazione delle finanze sostenendo che quest'ultima risultava gravemente in ritardo nello svolgimento delle attività di registrazione e trascrizione degli atti notarili.

Su queste premesse gli attori chiedevano che il Tribunale accertasse da un lato il loro diritto-dovere (e quello di tutti i notai delle province di Milano e Varese) ad esercitare la professione senza intralci da ritardi amministrativi e con la tempestività richiesta dall'ordinamento, dall'altro l'illegittimità dei ritardi dell'Amministrazione finanziaria e conseguentemente condannasse quest'ultima ad eliminare le indicate inadempienze.

Si costituiva in giudizio il Ministero convenuto eccedendo l'insussistenza di una posizione giuridicamente tutelabile, oltre che tipicamente individuabile in capo agli attori, e l'inammissibilità della domanda in quanto volta ad ottenere una condanna dell'Amministrazione ad un facere in violazione del divieto di cui all'art. 4 legge 20.3.1865 n. 2248 All. E.

La causa, istruita solo in via documentale, sulle conclusioni come sopra precisate giunge ora in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene il Tribunale che debba essere accolta l'eccezione di carenza di giurisdizione sollevata dall'Amministrazione convenuta.

Gli attori, come sopra specificato, svolgono domande di accertamento e di condanna con riguardo a norme cd di azione, ossia norme poste a disciplinare l'esercizio dei pubblici poteri e delle pubbliche funzioni, intese quindi a tutelare l'interesse collettivo a che i pubblici poteri vengano esercitati secondo modalità dal legislatore ritenute corrette.

Ma da tali norme non possono derivare posizioni giuridiche tutelabili come diritti soggettivi.

Il richiamo al diritto all'esercizio della professione appare suggestivo, ma non pertinente.

Non si discute infatti nella specie del diritto del singolo, sussistendone i presupposti di legge, all'iscrizione al collegio notarile e quindi all'effettivo esercizio della professione (nè in tale ipotesi potrebbe delinearsi una legittimazione processuale del Consiglio notarile), ma più semplicemente, e al contempo più ampiamente, delle modalità di esercizio della professione di tutti i notai del colle-

gio, con riguardo alle difficoltà derivanti dal ritardo con il quale gli uffici del registro e le conservatorie attendono allo svolgimento dei loro compiti d'istituto, violando le ricordate norme d'azione.

Analogo discorso è a farsi per il diritto soggettivo ad ottenere il rilascio di un certificato.

Diritto che compete in relazione al rifiuto o al ritardo nel rilascio di un determinato certificato, ma che non sembra configurabile in via generale e preventiva in relazione ai ritardi derivanti dall'organizzazione complessiva degli uffici finanziari e dalle loro disfunzioni.

Gli stessi attori, del resto, riconoscono che lo strumento ex artt. 744 e 745 cpc non è applicabile nella specie, non trattandosi "di un singolo caso, ma (di) un complesso di disfunzioni nella gestione di pubblici registri".

Diversamente, forse, poteva dirsi per la lesione del diritto all'integrità patrimoniale consistente nel danno economico derivante dai costi aggiuntivi sostenuti (e documentati) per il servizio parallelo a quello delle conservatorie, gestito da società private.

Ma sul punto, anche a prescindere dal fatto che non risulta provato che tali esborsi siano rimasti un danno per il notaio e non si siano invece tradotti in un maggior costo per il cliente, deve osservarsi che in causa non è stata ritualmente formulata alcuna specifica domanda risarcitoria.



E discorso senz'altro diverso potrebbe farsi se un singolo notaio fosse convenuto in giudizio dal cliente per il risarcimento dei danni derivanti dal ritardo nella trascrizione di un atto. L'AGO, in tal caso, ben potrebbe conoscere dell'azione di rivalsa esercitata dal notaio nei confronti dell'Amministrazione e giungere alla condanna di quest'ultima, ove fosse provato che il ritardo le è addebitabile (cfr art. 6 L. n. 22/83, in ordine alla responsabilità del Ministero delle finanze per i danni cagionati, anche senza dolo o colpa grave, dal conservatore dei registri immobiliari, dopo la limitazione della responsabilità di quest'ultimo introdotta con l'art. 232 bis disp. att. cc.).

Quanto ai paventati rischi di responsabilità amministrative e disciplinari, intese come obbligazioni dei soggetti sui quali incombono le conseguenze di determinati fatti, v'è pur sempre da rilevare che, per principio generale valido in ogni settore dell'ordinamento, l'attribuzione ad un soggetto delle conseguenze di un evento dannoso presuppone la riferibilità, quantomeno oggettiva, al primo del fatto generatore del secondo, il tutto con criteri di causalità giuridica (cfr art. 41 cp).

Ne segue che il ritardo della PA provato come causa esclusiva dell'evento di danno, anche in sede amministrativa e disciplinare porterebbe ad escludere il necessario nesso causale tra condotta ed evento e dunque la responsabilità dell'incolpato.

Le considerazioni tutte sopra svolte inducono il collegio alla declaratoria di carenza di giurisdizione.

Sussistono, peraltro, giusti motivi per far luogo all'integrale compensazione delle spese processuali.

PQM

Il Tribunale, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, così provvede:

- dichiara il difetto di giurisdizione dell'AGO a conoscere delle domande proposte dagli attori nei confronti dell'Amministrazione convenuta;
- compensa per intero tra le parti le spese processuali.

La vicenda esaminata dal Tribunale di Milano merita attenzione per le motivazioni che l'hanno determinata. Di fronte alla cronica disfunzione degli uffici pubblici con i quali il notaio opera quotidianamente e al progressivo peggioramento di una situazione che ha reso estremamente difficoltoso l'esercizio della professione per un lungo arco di anni, il consiglio notarile (a seguito di una delibera assunta dal collegio dei notai) aveva deciso di chiamare avanti al tribunale ordinario la pubblica amministrazione per farne accertare le inadempienze.

L'iniziativa giudiziaria, a prescindere dal "petitum" e dalla "causa petendi", aveva obiettivi ideali ben definiti:

- a) denunciare all'opinione pubblica le gravi disfunzioni che investivano non solo il notariato ma anche la collettività;
- b) richiamare la Pubblica Amministrazione all'adempimento dei propri doveri istituzionali e, quindi, alla sua funzione di servizio;
- c) scuotere l'inerzia del sistema per avviare quelle radicali riforme che, oggi lentamente e con altre disfunzioni, vengono realizzate.

L'esito dell'azione giudiziaria è stato negativo da un punto di vista strettamente tecnico, ma non sotto il profilo delle accennate ragioni ideali.

Dalla sentenza, inoltre, emerge con chiarezza che le gravissime difficoltà operative che il notaio incontra nel suo operare non possono non attenuare eventuali sue responsabilità: anche questo è un risultato di non poco conto.

Il "metodo di lotta" potrebbe proseguire anche esplorando un diverso percorso.

Infatti non bisogna tralasciare alcuni recenti ed innovativi filoni giurisprudenziali: "Gli ordini ed i collegi professionali, per la loro peculiare posizione esponenziale della rispettiva categoria, sono abilitati a far valere in giudizio, oltre ai propri interessi di enti giuridici in quanto tali, anche gli interessi del gruppo professionale nel suo complesso." (TAR Lazio, 19 febbraio 1986 n. 1241; vedasi anche Cassazione Civile 22 marzo 1993, n. 3361 in "Il Corriere Giuridico" fasc. n. 12, pag. 1434).

Partendo da questa nuova posizione riconosciuta agli Ordini Professionali, riteniamo possibile far valere avanti gli organi della giustizia amministrativa l'interesse collettivo, o diffuso, dell'intera categoria alla imparzialità e al buon andamento della Pubblica Amministrazione (Art. 97 Costituzione).

In altri termini, una nuova iniziativa del notariato potrebbe riproporre le azioni del Consiglio Notarile di Milano e potrebbe svolgersi secondo uno schema diverso:

- a) atto di messa in mora e diffida ad adempiere;
- b) impugnazione avanti al TAR per far dichiarare illegittimo il silenzio-rifiuto per violazione di principi aventi riconoscimento costituzionale;
- c) eventuale successiva azione per il risarcimento dei danni avanti l'Autorità Giudiziaria Ordinaria.

Arturo Brienza

Notaio contro

ALL'ECC.MO SIG. PREFETTO DI SIRACUSA

Ricorso ex art. 36 D.P.R. 30 giugno 1989 n.223

Il sottoscritto dott. Giuseppe MINNITI, Notaio in Sortino con studio in Corso Umberto I n.6, iscritto presso il Collegio Notarile di Siracusa,

ESPONE QUANTO SEGUE

- in data 31 ottobre 1996, per ragioni inerenti la propria attività professionale, faceva verbale richiesta all'ufficiale d'Anagrafe del comune di Siracusa del rilascio dello "stato di famiglia storico" (o più propriamente "stato di famiglia attestante situazioni anagrafiche pregresse") della signora nata a il ivi deceduta il giorno 11 agosto 1996;

- veniva verbalmente opposto rifiuto al rilascio, adducendosi il dovere di adeguamento dell'ufficio alla recente circolare del Ministero dell'Interno n. 11 del 23 luglio 1996.

Ritengo tale rifiuto ingiustificato ed infondato per una serie di ovvii motivi; ed invero:

1) La citata circolare sostiene che è doveroso tutelare il diritto alla riservatezza dei cittadini imponendo agli Ufficiali d'Anagrafe di non più indicare i termini "figliastro", "adottivo" e "convivente". Fin qui nulla quaestio.

Quando, però, dispone che dagli stati di famiglia vengano eliminate le indicazioni relative alle relazioni di parentela, mi sembra che il Ministro vada oltre il possibile.

La legge, infatti, dispone che "lo stato di famiglia deve rispecchiare la composizione familiare", e cosa è la composizione familiare se non il rapporto di parentela che lega i vari soggetti?

L'art. 4 del D.P.R. 30 maggio 1989 n.223 contiene la definizione di famiglia anagrafica definendola "l'insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela. . . coabitanti"; se dallo stato di famiglia (sia attuale che storico) si dovessero veramente togliere le indicazioni relative al LEGAME, la certificazione sarebbe svuotata di ogni contenuto! Sarebbe soltanto un elenco di nomi di coabitanti!

Mi sembra, in sostanza, che la conclusione a cui giunge la citata circolare, non sia condivisibile. Non è accettabile affermare che l'unica caratteristica rilevante è costituita dalla "coabitazione all'interno di una stessa unità immobiliare" e ciò:

a) sia perché il termine famiglia è, nell'accezione generalizzata e assolutamente dominante, riferita a legami di parentela (come è confermato dall'art. 4 citato);

b) sia perché lo stesso citato D.P.R. disciplina diversamente lo stato di famiglia di coabitanti legati tra loro da vincolo di parentela, e coabitanti che tra loro questo vincolo non hanno (vedasi, infatti, gli articoli 4 e 5 che differenziano nettamente la disciplina riguardante coloro che coabitano legati da un rapporto "familiare" da coloro che coabitano legati da un rapporto di "convivenza"). La circolare sorvola sul punto e sembra parificare situazioni che, invece, la legge ha voluto tenere distinte;

c) sia perché, infine, - ed è l'argomento più rilevante - lo stesso legislatore ha mostrato di intendere la famiglia nel senso da noi sostenuto, mostrando inoltre di voler dare efficacia probatoria alle certificazioni emesse, contrariamente a quanto sostenuto nella detta circolare: ed infatti, l'art. 30 lett. b) della legge 30 dicembre 1991 n° 413, dispone che vanno allegati alla dichiarazione di successione "il certificato di stato di famiglia del defunto... nonché i documenti di prova della parentela naturale". Ciò significa che il legislatore ha voluto dare allo stato di famiglia la valenza di prova della parentela legittima, prevedendone come possibile e perfettamente lecito il relativo rilascio. Poiché è, poi, evidente che lo stato di coabitazione varia nel tempo, ecco che la prova sulla parentela viene data solo dal certificato attestante situazioni anagrafiche pregresse (storico)!

A nulla vale sostenere che lo stesso art.30 della L.413/1991 rende possibile sostituire il predetto certificato con una dichiarazione sostitutiva di certificazione, e ciò sia perché tale evenienza è solo una possibilità e non una imposizione, sia perché è nella stessa natura della dichiarazione, per esigenze di celerità e semplicità nei rapporti con la P.A., essere sostitutiva di una certificazione che, quindi, deve ritenersi ammissibile ed anzi doverosa: il cittadino, in altri termini, non potrebbe sostituire una certificazione ove questa non fosse ammessa!

2) L'art. 33 del D.P.R. 223/1989 stabilisce esattamente il dovere di ogni Ufficiale d'Anagrafe, sul quale il Prefetto è chiamato a vigilare, stabilendo ciò che può essere certificato: "ogni posizione desumibile dagli atti anagrafici"; il comma 2 dell'art. 35 stabilisce, poi, cosa NON deve essere materia di certificazione, ed in quell'elencazione tassativa non vi è traccia del rapporto di parentela!

Il ragionamento vale sia per il certificato "attuale" che per quello "storico" dove, sempre ai sensi di legge, si DEVONO certificare "situazioni anagrafiche pregresse" (art. 35 ultimo comma).

3) La norma, infine, che dispone il controllo del Prefetto è contenuta nell'art.36 del D.P.R. 223/1989. E' evidente che è un controllo sia di legalità che di merito: il Prefetto è competente sia sotto il profilo del rifiuto ingiustificato al rilascio sia sotto il profilo della esattezza e correttezza del contenuto del certificato stesso. Tale

importante funzione non può essere frustrata dall'emanazione di una circolare che, non essendo tra le fonti di diritto, non ha forza di legge.

Il Prefetto è chiamato a fare rispettare le norme di legge, pur in presenza di una circolare ministeriale; e nel nostro caso, come si è tentato di dimostrare, la predetta circolare deve essere disattesa sia perchè non è fonte di diritto, sia perchè palesemente errata nel contenuto in quanto stabilisce una serie di direttive contrarie alla legge.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto chiede che codesto Ecc.mo Prefetto, valutata la propria competenza ai sensi dell'art.36 della legge n.223 del 1989, voglia disporre il rilascio del c.d. stato di famiglia, sia attuale che storico, corretto nel suo contenuto, essendo necessario che dallo stesso risultino i legami tra le persone coabitanti, non evidenziandosi, altrimenti, lo STATO DI FAMIGLIA, ma lo stato di coabitazione, che è tutt'altro.

Siracusa, 7 novembre 1996.

Con osservanza

N.1475/1.13.4/Sett.II/2 li 26.11.1996

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE
DI SIRACUSA
e, p.c. Al Dott. **Giuseppe MINNITI**
Notaio in Sortino
Corso Umberto I, 6
SORTINO

OGGETTO: Dott. Giuseppe MINNITI - ricorso ex art.36 D.P.R. 30.5.1989 N. 223

Il nominato in oggetto, ha proposto alla scrivente ricorso avverso il rifiuto, verbalmente opposto dall'ufficiale di Anagrafe di codesto Comune, alla richiesta, formulata in data 31.10.1996, di rilascio "dello stato di famiglia storico" relativo alla signora nata a il ivi deceduta il giorno 11 agosto 1996.

Detto rifiuto è stato motivato dal contenuto ostantivo della circolare del Ministero dell'Interno MIACEL n.11 del 23 luglio 1996 relativa alla certificazione dello stato di famiglia anagrafica.

Ciò stante, la scrivente ritiene che la predetta circolare miri essenzialmente a riaffermare il diritto alla riservatezza, nonchè a tutelare determinate categorie di cittadini, ma certamente non modifica l'art.35 del D.P.R. 30 maggio 1989 n.223 recante disposizioni in ordine al contenuto dei certificati anagrafici.

Si ritiene, pertanto, pienamente conforme allo spirito della suddetta circolare, il rilascio della certificazione richiesta, formulata peraltro ai sensi dell'art.35, comma 4, D.P.R. 223/89.-

IL PREFETTO
(Priore)

BANCA DATI NOTARILE

Qualcuno, bontà sua, mi chiede un giudizio sulla banca dati notarile, distribuita al Congresso di Stresa, forse per la mia partecipazione al gruppo di lavoro¹ che, su incarico del CNN, ne studiò un modello².

Proprio l'aver avuto questo ruolo non mi permette d'essere sicuro di poter dare un giudizio privo di

¹ Formato dai Colleghi Vincenzo Gunnella, Maurizio Marino e da me, con la consulenza di Costantino Ciampi, Direttore dell'Istituto per la documentazione giuridica del C.N.R.

² Va ricordato che il gruppo di lavoro non intese realizzare una banca dati o un inizio di banca dati, ma un modello - esempio - prototipo di banca dati con pochi documenti ma con plurimi sistemi di ricerca, al fine di dare indicazione per operare scelte razionali, fondate su indicazioni sperimentali e non sulle mode anche tecnologiche del momento.

preconcetti, dato che quanto realizzato non corrisponde al modello da noi proposto e sono dispiaciuto del fatto che (salvo una gentile quanto gradita lettera del Presidente) nessuno si è sentito in dovere, o ha avvertito l'utilità di spiegare, spiegarmi e forse spiegarsi le ragioni per le quali il risultato del nostro lavoro è stato disatteso o ignorato: forse, chi ha il potere lo gestisce ed il resto non conta, la ragionevolezza men che meno.

Al di là dei personali stati di frustrazione, devo confermare che un giudizio in argomento è necessario, molte essendo le offerte del mercato ed una in particolare direttamente concorrenziale quanto ai contenuti con quella del CNN, ed il fatto che una sia gratuita e l'altra onerosa sembra argomento importante ma non decisivo per la scelta.

Ma il giudizio su di un artefatto complesso come una banca dati è, a sua volta, complesso, se vuole esser qualcosa di meglio di un'opinione "di gradi-

mento", quindi vuol essere una valutazione razionale.

I punti di vista per una tale valutazione sono almeno i seguenti:

1° *L'eshaustività*, se cioè la banca dati contiene tutti i documenti utili.

Si tratta di un discorso articolato, essendo i criteri possibili tra loro alternativi.

Memorizzare tutti i documenti che *possono interessare* il notaio, comprendendo anche articoli di giornale, manuali e monografie e ogni argomento di diritto, compreso ad esempio il diritto sanitario e/o il diritto nucleare - una banca dati "generalista" - oppure solo i documenti che *sicuramente interessano* tutti i notai. Sul piano professionale od anche sul piano culturale?

Qualunque sia il criterio informatore (che sembra però necessario enunciare), si tratta di un difficile giudizio di fatto, possibile però solo al completamento dell'opera.

2° *La tecnologia per la distribuzione dei dati*: se mediante cd-rom aggiornato via etere oppure mediante floppy, o con banca dati a Roma (o in qualunque altro luogo) ed interrogazione via filo, INTERNET o altro; con interrogazione diretta o attraverso il filtro d'esperti dedicati (come per il CRIDON dei notai francesi).

3° *L'interrogazione dell'archivio*: per assicurare nella maggior misura possibile all'utente ed in particolare all'utente non specialista (quale presumibilmente è il notaio medio) il ritrovamento di tutti i documenti pertinenti all'interrogazione ed il minor numero possibile di documenti ad essa non pertinenti (noise).

Ora mentre le risposte alle prime due domande dipendono da ragioni d'opportunità e spetta quindi a chi ne ha il ruolo di scegliere, ma motivando, fra tecnologie note e mature, per quanto riguarda la modalità d'interrogazione ciò che il mercato offre dimostra, come d'altronde l'esperienza conferma, che le soluzioni note non sono soddisfacenti, almeno dal punto di vista dell'efficacia per l'utente.

Per questa ragione il detto gruppo di lavoro ritenne proprio compito prioritario proporre una soluzione innovativa al terzo quesito.

Come ormai è ben noto anche ai non specialisti, i sistemi per la ricerca documentale in base ad argomenti si dividono in due grandi categorie.

Quelli che per il ritrovamento dei documenti pertinenti ad ogni domanda s'affidano a programmi - detti full text - che con varie tecniche informatiche *esplorano* i documenti per identificare quelli che portano le parole, o le funzioni di parole, indicate dalle domande. Sono i sistemi più diffusi soprattutto perché più economici: per quanto complicato possa essere il software, esso è sempre meno costoso della *indicizzazione* manuale d'ogni documento prima della memorizzazione³, indicizza-

zione manuale che invece qualifica la seconda categoria di sistemi di ricerca documentaria, categoria che ha alle spalle una storia millenaria,⁴ essendo l'unica compatibile con i documenti cartacei. In questi sistemi sia il classificatore sia l'utente dispongono di elenchi (strutturati secondo varie modalità - classificazioni gerarchiche, thesauri e simili) nei quali sono evidenziati gli argomenti in linguaggio naturale ed i codici dei descrittori che, apposti in sede d'indicizzazione ai documenti e alle domande, permettono l'accoppiamento, oggi mediante calcolatore e con software standard, dei documenti pertinenti alle domande.

Sembra evidente che il criterio di scelta fra i due sistemi non debba essere quello della modernità o della sola economicità⁵ bensì quello dell'efficacia per l'utente, in particolare quando l'utente può non essere uno specialista nell'uso delle banche dati e basta scorrere la letteratura sull'argomento per accertare che il "pertinence ratio" è tuttora notevolmente più alto nei sistemi ad indicizzazione manuale che in quelli full text⁶.

Il problema classico dei sistemi ad indicizzazione manuale sta nelle modalità di consultazione della classificazione o del thesaurus; se detti strumenti sono su carta, la consultazione può essere complessa e dare risultati differenti per il classificatore e per l'interrogante, creando i presupposti per l'insoddisfazione di quest'ultimo.

Per questa ragione il gruppo di lavoro memorizzò sia la classificazione (fu scelta la classificazione decimale universale -CDU- perché, indipendente dalla lingua dei documenti, è la più diffusa internazionalmente⁷) che il thesaurus notarile, realizza-

fornitori di software di proporre soluzioni "chiavi in mano" ai problemi di ricerca documentaria, senza che gli utenti debbano affrontare i complessi problemi a monte dell'informatizzazione degli archivi.

⁴ Dall'albero di Porfirio in poi.

⁵ Non intendo, evidentemente, sostenere che il criterio economico sia irrilevante, bensì che anche un costo rilevante va affrontato se soluzioni meno costose non ottengono il risultato richiesto (nel caso de quò il massimo successo per l'utente anche non specialista). E' di tutta evidenza che un software fatto ad hoc costa ben di più di un pacchetto preconfezionato. Altrettanto evidente che un pacchetto preconfezionato può essere più efficiente ma non più efficace di quello ben costruito su precise specifiche, nel nostro caso un software in grado di gestire efficacemente, dal punto di vista dell'utente, le procedure d'interrogazione. Non sembra dubbio che la spesa più inutile sia quella che non attualizza lo scopo per il quale è stata stanziata.

⁶ Gallizia, Maretti, Mollame "Esperienze di documentazione meccanica nel campo del diritto" La ricerca scientifica (CNR) Roma 1963 pag. 293.

⁷ Penso che il rendere i sistemi documentari indipendenti, almeno per quanto attiene i linguaggi d'interrogazione, dalla lingua dei documenti sia

³ Temo che una spiegazione della diffusione dei sistemi "full text" consista nel fatto che permette ai

to dal gruppo di lavoro stesso, mediante un software, anch'esso realizzato ad hoc, che permettesse sia al classificatore sia all'utente, in luogo di leggere su carta per identificare il descrittore adatto o al nuovo documento o alla domanda di informazione, di navigare informaticamente nell'elenco dei descrittori (classificazione o thesaurus), organizzati ipertestualmente, con notevole sicurezza e identità di risultati fra classificatore ed utente, dato che per entrambi gli strumenti è leggibile al navigatore il contesto nel quale si situano i singoli argomenti⁸.

Sia la CDU sia il thesaurus sono, infatti, caratterizzati dal fatto che i singoli argomenti sono ordinati in modo decrescente, dal generale al particolare, in uno o più alberi, in modo tale che, vedendo una porzione d'albero, è possibile all'utente capire rapidamente in quale contesto argomentale è situato ogni descrittore.

Un esempio (abusato ma, sembra, efficace): l'utilizzo della parola "pene", che compare sia nel diritto penale (reati sessuali) che nel diritto tributario (pene pecuniarie), non dà luogo ad alcun problema né per il classificatore né per l'utente se sono evidenziati i due contesti citati; quando così non è, come nei casi di ricerca full text, l'equivoco derivante dalla polisemia dei termini testuali si verifica sistematicamente, come è ben noto a tutti gli utilizzatori di banche dati su cd-rom.

Nella banca dati del CNN non vi è traccia della CDU; il thesaurus è presente in formato così ridotto da risultare inservibile, ma del sistema di navigazione nel thesaurus (la vera novità del modello) nessuna traccia. L'unico strumento effettivamente disponibile ed utile è quindi la ricerca full text, come in qualunque banca dati su cd-rom in commercio (ed allora non si spiega il perché il CNN investa risorse per realizzare l'esistente⁹).

uno dei problemi prioritari della comunicazione internazionale anche dei giuristi. Come l'uso d'Internet dimostra, gli innegabili vantaggi della telematica (la raggiungibilità delle banche dati ovunque situate) sono frustrati dalla difficoltà di conoscere le modalità d'interrogazione.

⁸ Il citato modello prevedeva altresì un'altra procedura della quale sembra sparita ogni traccia. Partendo dal presupposto (da dimostrare) che un ridotto numero di domande - poniamo 500- rappresenti un'alta percentuale - poniamo l'80% - del totale degli argomenti dei quali i notai s'attendono risposta, era stata messa a punto una procedura per permettere la predisposizione da parte d'esperti delle relative interrogazioni rappresentate in un elenco di facile consultazione anche per l'utente sprovvisto. Sono convinto che da quest'idea deriverà un'evoluzione dell'information retrieval come strumento del text processing, prima con l'intervento d'esperti, in seguito di sistemi esperti (agenti intelligenti).

⁹ Sarei curioso di sapere che fine hanno fatto i programmi realizzati per estrarre dalle banche dati

Ovviamente, questa è l'opinione di un antico "cultore della materia", opinione che rischia, come si è detto, d'essere inquinata dal risentimento.

Va però ricordato che, in più occasioni, il gruppo di lavoro autore dell'ignorato modello precisò che il modello stesso era stato dotato di più sistemi di ricerca per rendere possibile un test che dimostrasse quale di questi fosse il più performante, test che non mi risulta sia stato realizzato ma che è l'unico metodo per fondare un giudizio razionale sul punto.

Si tratta di prendere in esame un numero indicativo di documenti presenti nella banca, proporzionale al numero ed alla tipologia dei documenti della banca dati stessa, e ricercare ciascuno di questi, mediante i sistemi di ricerca documentaria dei quali la banca dati è dotata, così da ottenere una precisa statistica del ritrovamento di ciascun documento oggetto d'interrogazione.

Il test deve essere ripetuto per ogni sistema di ricerca e per ogni banca dati così che, confrontando i risultati, sia possibile un giudizio razionale sui sistemi di ricerca e, conseguentemente, su ciascuna banca dati.

Nel caso delle interrogazioni libere, dove invece è possibile solo accertare se e quanti documenti estratti con una domanda sono pertinenti alla domanda stessa, e in che misura, ma secondo il criterio soggettivo dell'interrogante e senza sapere se il documento davvero pertinente esiste nell'archivio, il test richiede, tra l'altro, che gli interrogatori sperimentali siano scelti con riferimento all'identikit dell'utilizzatore medio.

Ciascuno di questi tests rappresenta, è vero, un costo aggiunto a quello della banca dati, ma questo è il prezzo della sicurezza derivante dall'esperimento, sicurezza necessariamente più attendibile del *gradimento* dell'autore o dell'utente, sprovvisto od esperto, cultore della materia o gestore del potere (anche se democraticamente eletto).

Angelo Gallizia notaio in Milano

esistenti, on line e su cd-rom, i documenti da inserire nella banca dati notarile. Nonostante gli ovvi problemi giuridici di copywriter da risolvere, la possibilità di recuperare su supporto leggibile informaticamente i documenti utili rappresenta forse la maggior novità per chi affronta i problemi di costruzione di banche dati oggi nei confronti di chi li affrontò negli anni 60 e ciò non solo dal punto di vista economico e tecnologico, ma anche da quello della possibilità di sperimentare su molti documenti l'efficacia dei sistemi di retrieval.

Pubblighiamo due interventi che riguardano il momento attuale e le prospettive immediate e non, della nostra cassa di previdenza. Il nostro proposito è quello di tornare molto presto su questo argomento nel quale le questioni che vengono sollevate e rimangono aperte sono sempre più numerose delle proposte concrete.

E' FINITO UN CICLO

Con l'approvazione da parte dell'assemblea dei delegati in data 14 dicembre 1996 delle modifiche allo Statuto ed al Regolamento della Cassa Nazionale del Notariato, si è provveduto, tra l'altro, a consentire alla categoria la prestazione di forme di tutela sanitaria anche mediante la stipulazione di polizze assicurative.

Per effetto di tale modifica riteniamo che il Consiglio di Amministrazione provvederà quanto prima alla stipula di una polizza sanitaria generale con istituti assicurativi di sicuro affidamento al fine di assicurare alla categoria quella tutela tanto attesa e richiesta.

Conseguita anche la tutela sanitaria, riteniamo concluso quel ciclo che ebbe inizio al convegno di Perugia.

In quel convegno, l'associazione sindacale determinò un netto cambiamento dell'ottica di gestione e degli obiettivi della previdenza, ponendo alcuni punti fermi alla gestione dell'organo di previdenza col proposito di ottenere determinati obiettivi in ordine ad una tutela previdenziale e assistenziale più congrua e confacente alle richieste della categoria.

In esecuzione di quanto deliberato a Perugia l'associazione sindacale scese in campo coi migliori dei suoi associati per conseguire quanto si era proposta ed i risultati non si sono fatti attendere. Oggi la nostra previdenza gode di buona salute.

E' stata privatizzata ed è quindi indipendente ed autonoma nella gestione, è ben patrimonializzata e gestita con solide garanzie, è soddisfacente nei risultati cioè nella corresponsione di adeguate pensioni.

A fronte di inevitabili lamentele da parte di alcuni che sostengono la possibilità di ulteriori prestazioni previdenziali possiamo rispondere che non sembra opportuno né sostenibile per la categoria corrispondere previdenze superiori alla media repertoriale nazionale dei notai in esercizio.

Questa infatti è la realtà odierna in ordine al trattamento previdenziale di notai con 40 anni di esercizio.

Se si considera la possibilità di ottenere, nell'ambito del 1997, anche la tutela sanitaria, possiamo ben dire di essere soddisfatti.

La nostra Cassa ha raggiunto e consolidato i risultati che si era proposti, è in equilibrio di bilancio, è entrata in una fase di regime sicuro e prevedibile.

Insomma si è concluso un ciclo.

Quello iniziato con il Convegno di Perugia.

Cosa si prospetta per il futuro?

Dobbiamo sforzarci di pensare qualcosa di nuovo. Ed *il qualcosa di nuovo* non può essere altro che la previdenza integrativa.

Il principio di solidarietà ha espresso il suo massimo sforzo nel recente aumento dei contributi dal 20 al 25 per cento degli onorari notarili.

Eventuali aumenti previdenziali non potranno che fondarsi sui contributi versati dai singoli notai su base volontaria ed individuale e saranno corrisposti in proporzione ai versamenti effettuati da ciascun notaio.

Si apre un nuovo campo di azione che richiede nuova visione strategica e nuovi uomini.

Una nuova schiera di notai più giovani e con l'occhio rivolto al futuro.

La generazione dei sessantenni ha fatto la sua parte e non è, a mio parere, adatta a gestire la nuova previdenza integrativa soprattutto perché non è interessata direttamente alla nuova formula di previdenza, la quale richiede, per attuare i suoi effetti, un arco di tempo di almeno un ventennio.

E' necessario pertanto un vigoroso inserimento nel nuovo Consiglio di giovani notai interessati allo sfruttamento del nuovo istituto di previdenza integrativa.

La previdenza integrativa è destinata infatti, per la sua natura individualistica e proporzionale ai contributi versati, ad esaudire le specifiche esigenze di previdenza di ciascun notaio e ad integrare la previdenza obbligatoria che rimane pur sempre il cardine fondamentale e di base della previdenza notarile.

Dobbiamo pertanto rivolgere le nostre future speranze e la nostra attenzione al nuovo istituto anche se attualmente non si presta ancora ad un impiego soddisfacente per via del limitato favore fiscale cui è sottoposto (lo sgravio fiscale viene riconosciuto sino ad un investimento massimo di L. 5.000.000 annue). Non v'è però dubbio che in un prossimo futuro, a seguito delle evidenti esigenze delle più svariate categorie che ne faranno richiesta e della concomitante esigenza dello Stato di agevolare la previdenza integrativa a fronte della dismissione della previdenza assicurata e garantita direttamente dallo Stato, saranno aumentate le agevolazioni fiscali e sarà favorito un largo sfruttamento del nuovo istituto.

Luciano Guarnieri

CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO COSA CI ASPETTA

Come componente dell' "assemblea dei rappresentanti" vorrei soffermarmi su alcuni punti oggetto dell'assemblea tenutasi a Roma il 14 dicembre scorso e che, più di altri, meritano la nostra attenzione:

1 - Al punto 2 - all'Ordine del Giorno era: "parere" (dell'assemblea che lo ha dato favorevole) "sulle modifiche del Regolamento proposte dal Consiglio di amministrazione".

Tra queste erano le modifiche "che raggiungono lo scopo di congelare detta indennità (di cessazione) pur eventualmente salvando la possibilità di mantenere il potere di acquisto".

Il termine "congelare" è chiaro e non richiede spiegazioni. Del resto è stato già chiaro quando con delibera n. 48 del 19 maggio 1995 la Cassa ha deciso di non dar corso agli aumenti di cui all'art. 22 D.P.R. 12 ottobre 1990 n. 317.

Tutto ciò consegue al non felice rapporto tra uscite per erogazioni ed entrate da contributi, che ha portato all'aumento della percentuale di questi ultimi dal 20 al 25 per cento in vigore dal primo di gennaio.

2 - Al punto 4 - all'Ordine del Giorno era "esame ed approvazione bilancio di previsione 1997".

A giustificazione dell'incremento delle entrate da contributi impostato dal bilancio di previsione, nonostante la loro constatata pregressa flessione, nelle note esplicative si legge: "Le cause della flessione dei contributi dipendono, in linea di massima, dall'andamento negativo della congiuntura economica in generale, ed in particolare dai minimi raggiunti nelle contrattazioni relative ai beni immobili". "Tuttavia in presenza di segnali di miglioramento dell'economia, sia pure limitata alle grosse industrie, che porterà ad un incremento dei posti di lavoro con riduzione, almeno in alcune regioni d'Italia, della disoccupazione e della cassa integrazione, si ritiene che per l'anno 1997 si determinino le condizioni per un incremento pari al 5,67% che controbilanci i risultati negativi degli ultimi anni."

Tutti, ovviamente e non solo per il bilancio della Cassa, ci auguriamo che ciò avvenga.

Tuttavia mi sembra che l'analisi sopra riportata sia tale da giustificare qualche perplessità e da indurre a riflettere sin d'ora su cosa ci aspetta.

I poco incoraggianti dati che la stampa offre in questi giorni non mi pare rendano facile condividere la ottimistica analisi secondo la quale nel '97 limitati segnali di settoriali e localizzati miglioramenti dell'economia rilanceranno le contrattazioni

relative ai beni immobili e determineranno un incremento delle contribuzioni pari al 5,67%.

La crisi delle contrattazioni immobiliari ha cause ben più complesse e specifiche la cui rimozione non pare prevedibile in tempi brevi.

Oltre a ciò si deve considerare la documentata tendenza alla diminuzione di altre poste di entrata e all'incremento di talune poste di uscita nel bilancio della Cassa.

Per brevemente concludere, il bilancio della nostra Cassa, nonostante il lodevole e competente impegno del Consiglio, risente con effetti prevedibilmente prolungati nel tempo e non suscettibili di miglioramento a breve, della negativa congiuntura e delle mutate condizioni dell'economia in generale e del mercato immobiliare in particolare.

Per questo credo sia ormai necessario arrivare, attraverso una ponderata analisi dei dati acquisiti, ad una attendibile proiezione pluriennale che consenta, nell'immediato, di predisporre gli strumenti più idonei a mantenere gli standards acquisiti dalle prestazioni della Cassa, comprensivi degli adeguamenti del caso, senza impoverire le riserve e, nel lungo periodo, di programmare una politica gestionale scevra da provvedimenti di emergenza. "Congelare" le prestazioni può essere una necessità di emergenza, ma certamente non può considerarsi un normale strumento di equilibrio del bilancio. Il congelamento delle prestazioni, ripeto, non può essere la soluzione del problema, essendo piuttosto una sua conseguenza accettabile solo in via eccezionale.

La revisione della tariffa è da taluno indicata come una via per uscire dal guado. Ma l'incertezza dei tempi necessari per la revisione, certamente non brevi, è il primo, ma non il solo, argomento contro la scelta di tale strada.

La alternativa che sarà più facilmente percorribile sembra piuttosto il ricorso ad un ulteriore adeguamento dei contributi, accompagnato da una articolata gestione del patrimonio che preveda una eventuale e limitata dismissione di alcuna delle componenti meno produttive di reddito.

Il momento è difficile come mai nella storia della nostra Cassa e non sarà semplice risolvere tutti i nodi del problema conservando l'equilibrio tra le contrapposte esigenze.

Il Consiglio in carica, e il nuovo, con la competenza sempre dimostrata, sapranno affrontare l'impegnativo compito che li aspetta.

Paolo Nasti notaio in Firenze

Attività sindacali

Non per sintesi, ma integralmente, per questa volta, viene pubblicato il verbale dell'assemblea dei delegati di Federnotai.

Le ragioni di questa scelta sono due. La prima attiene al particolare contenuto delle deliberazioni che, riguardando la nomina dei nuovi componenti della giunta esecutiva, sono certamente di particolare interesse. La seconda ragione consiste nel fatto che, come può accadere, in questa assemblea il dibattito è andato anche un po' al di là della vivacità consueta e si è levata una voce di vero e proprio dissenso.

Oggetto del contendere: il metodo di designazione dei candidati alle elezioni per la nomina dell'organo esecutivo.

Affezionati come siamo alle regole della trasparenza, ancorché si tratti di argomento delicato, e per quanto si evidenzi se non una spaccatura, certo una critica al metodo seguito, il verbale, in casi come questo, ci piace pubblicarlo integralmente.

VERBALE DELLA RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI DELEGATI DEL 25 GENNAIO 1997

Il giorno 25 gennaio 1997, alle ore 9,45, a Roma, presso la sede della Federazione in Via Flaminia n.162, si è riunita l'assemblea dei delegati della Federazione Italiana delle Associazioni Sindacali Notarili - FEDERNOTAI.

Sono presenti:

per l'ABRUZZO-MOLISE (ASAN): De Matteis;
per la CAMPANIA: Amato F. - Cimmino - Di Iorio - Di Transo - Macchiarelli - Pesiri;
per l'EMILIA-ROMAGNA: Gori - Melegari - Montalti;
per il LAZIO: Berionne - Bissatini - Castelnuovo - Lorusso Caputi - Piccinetti - Pocaterra - Ragnisco;
per la LIGURIA: Grilli;
per la LOMBARDIA: Amato L. - Gallizia - Lorenzi - Marchetti;
per le MARCHE: Pane - Pierdominici;
per il PIEMONTE-VAL D'AOSTA: Bassetti - Prevede;
per la PUGLIA: Di Biase - Troise;
per la SARDEGNA: Cabiddu - Faichi;
per la SICILIA: Saggio - Vigneri;
per la TOSCANA: Bernardini - Ersoch;
per il TRIVENETO: Bidello - Todeschini.
Presidente: LUCIANO AMATO - Segretario: EGDIO LORENZI.

=====

Dopo il saluto ed il benvenuto rivolti agli intervenuti, sul primo argomento all'ordine del giorno (Comunicazioni del presidente), il presidente Amato svolge una breve relazione nel corso della quale ricorda come la Giunta Esecutiva eletta il 14 maggio 1994 concluda oggi il proprio mandato triennale. Al proposito il presidente ricorda le circostanze particolari nelle quali si verificò l'elezione e le linee guida essenziali del lavoro svolto in questo triennio, sottolineando i principali risultati raggiunti e non mancando di evidenziare alcuni

aspetti sui quali, per motivi di volta in volta diversi, non si è riusciti ad essere sufficientemente incisivi. Rimarca inoltre l'importanza di aver conseguito una sede idonea e decorosa, oggi ancora migliorata sotto l'aspetto estetico e funzionale grazie ai recenti lavori commissionati dalla Giunta uscente; rivolge quindi un caloroso ringraziamento ai presidenti delle associazioni aderenti e a tutti i delegati per gli apporti di idee e per il sostegno sempre prestato alle iniziative della Giunta.

Viene quindi data la parola a Lorenzi che illustra dettagliatamente i conti consuntivo 1996 e preventivo 1997, scorrendone e commentandone le voci principali; presenta inoltre alcune tabelle per la determinazione delle quote associative per l'anno 1997, redatte con il metodo previsto dallo statuto (quota fissa per posto tabellare e quota aggiuntiva per iscritto alla associazione), che prevedono una tangibile riduzione degli importi rispetto a quelli del 1996, considerati il favorevole andamento degli ultimi esercizi finanziari e le accresciute esigenze, in termini di iniziative locali, più volte manifestate dalle associazioni aderenti. Aperta la discussione su questo argomento, prendono la parola:

-Bidello, che svolge qualche considerazione circa la ripartizione delle quote, sollecitando ancora una volta una revisione statutaria che preveda una maggiore rappresentatività per le associazioni con un più alto numero di iscritti;

-Ragnisco che chiede alcune spiegazioni sul metodo di redazione del conto preventivo;

-Todeschini che suggerisce di elevare il "budget" previsto per il programma di Immagine e comunicazione.

Dopo qualche ulteriore precisazione e risposta di Lorenzi ed Amato, i conti consuntivo 1996 e pre-

ventivo 1997 vengono messi ai voti ed approvati all'unanimità nella versione che viene allegata al presente verbale.

Viene quindi messa ai voti la determinazione della quota associativa per l'anno 1997 e la sua modalità di riscossione, che vengono approvate all'unanimità nella versione pure allegata al presente verbale.

Si passa quindi al terzo punto all'ordine del giorno (Predisposizione del calendario delle riunioni dell'assemblea dei delegati e della Giunta Esecutiva per l'anno 1997).

Dopo qualche breve considerazione e discussione ed attento esame delle diverse alternative, anche in relazione ad appuntamenti già previsti e programmati, viene concordato il seguente calendario per le riunioni bimestrali dell'assemblea dei delegati:

21 Marzo 1997	Taormina
24 Maggio 1997	Roma (Sede)
19 Luglio 1997	Cascina Bergamina (Verderio Inf. - LC)
2 Ottobre 1997 (o comunque il giorno di apertura del Congresso Nazionale del Notariato)	Roma (Sede)
29 Novembre 1997	Roma (Sede)
24 Gennaio 1998	Roma (Sede)

Si concorda, invece, di non programmare il calendario delle riunioni di Giunta, che sarà predisposto dalla nuova eligenda Giunta Esecutiva secondo le proprie necessità ed orientamenti; l'Assemblea invita tuttavia la Giunta stessa ad individuarlo al più presto, concordando ove possibile con le associazioni aderenti, riunioni "itineranti" (sul solco di quanto fatto dalla Giunta uscente), e di darne comunicazione sul giornale **FederNotizie**.

Si passa ad esaminare il quarto punto all'ordine del giorno (Nomina del Presidente e dei componenti della Giunta Esecutiva per il triennio 1997/2000).

Sul punto il presidente Amato svolge una breve relazione introduttiva ricordando ai delegati che già la precedente Assemblea si era a lungo soffermata sull'argomento e che la stessa Giunta aveva invitato i presidenti e i delegati delle associazioni a segnalare ogni possibile soluzione o indicazione al proposito. Evidenzia quindi come la Giunta abbia, durante il mese di gennaio, messo al corrente le associazioni delle candidature nel frattempo emerse; in particolare, considerati i buoni risultati di un lavoro sin qui svolto da un gruppo che si è rivelato assai affiatato, segnala che alcuni colleghi hanno dato la propria disponibilità a far parte del nuovo esecutivo, indicando come possibile presidente la collega Grazia Prevede di Torino. A questo punto, invita la stessa collega a presentare brevemente se stessa e gli altri candidati, non senza aver ricordato che è stata avanzata un'ulteriore candidatura da parte della Associazione del Triveneto.

Prevete prende la parola illustrando le motivazioni e le considerazioni che hanno portato lei e gli altri

candidati e dare la propria disponibilità e riferendo circa le linee guida essenziali immaginate per il lavoro della nuova Giunta Esecutiva. Invita inoltre i colleghi Marchetti e Bissatini a presentarsi ai delegati che fino ad ora non hanno avuto occasione di conoscerli.

Sia Marchetti che Bissatini svolgono quindi un breve intervento di presentazione segnalando lo spirito con il quale hanno dato la propria disponibilità all'assunzione della carica di componente della Giunta.

Aperta la discussione, prendono la parola:

Berionne che rivolge un sincero ringraziamento alla Giunta uscente per l'importante lavoro svolto nel triennio di carica ed anche per il difficile compito portato a termine nel coordinare la "nascita" della nuova Giunta. Inoltre presenta brevemente ai delegati la collega Bissatini, segnalando le ragioni che hanno spinto l'associazione Lazio ad individuarla come propria rappresentante.

Ersoch che, premesso un sentito ringraziamento alla Giunta uscente per i notevoli risultati sin qui conseguiti, esprime tuttavia forti riserve e critiche per il modo in cui alcune delle associazioni regionali aderenti sarebbero state escluse dalle "consultazioni" per l'individuazione dei componenti della nuova Giunta. Ritiene criticabile tale metodo perché la Giunta uscente avrebbe dovuto rimanere in posizione di neutralità, tenendo solo costantemente informate tutte le associazioni delle candidature che fossero state proposte; segnala comunque la propria totale stima nei confronti dei nominativi proposti, esprimendo solo delle riserve a causa della mancanza di adeguata esperienza e conoscenza "storica" dell'attività della Federazione.

Lorenzi, che risponde ad Ersoch nel senso di assicurare che la posizione della Giunta uscente è stata solo quella di "tramite" tra le iniziative che si andavano ipotizzando, ma che non c'è stata alcuna "cooptazione" o tantomeno scelta dei successori; evidenzia inoltre come la Giunta non abbia ricevuto alcuna segnalazione o indicazione proprio dalle associazioni che si reputano escluse dalle "consultazioni", nonostante fosse nota l'urgenza e la delicatezza delle scelte da operare.

Todeschini, che segnala come avrebbe preferito una maggiore considerazione nei confronti della sua associazione che rappresenta una realtà storicamente e numericamente importante all'interno della Federazione; afferma tuttavia di appoggiare l'indicazione dei candidati proposti, ritirando anche la candidatura avanzata dalla propria associazione, in quanto gli interventi di Grazia Prevete e dei colleghi Marchetti e Bissatini lo hanno convinto che si tratta di un gruppo ben coordinato e motivato, che pertanto merita la fiducia dei delegati.

Bidello, che ritiene corretto il metodo seguito dalla Giunta uscente e che il gruppo proposto appare omogeneo e meritevole di essere sostenuto dall'assemblea.

Il presidente Amato, che svolge qualche ulteriore considerazione sul metodo seguito, rassicurando tutti i delegati, ed Ersoch in particolare, che non vi è stata volontà di escludere alcuna associazione nei contatti per la formazione del nuovo gruppo dirigente e che i lamentati ritardi di informazione sono stati dovuti solo alle comprensibili riserve espresse da alcuni dei candidati, superate solo nelle ultime settimane; segnala inoltre i motivi per cui si è pensato di allargare a sette il numero dei membri della nuova Giunta, del tutto condivisibili a causa delle numerose incombenze alla stessa devolute, l'importanza di giungere quanto prima a individuare delle deleghe di compiti all'interno della Giunta (metodo che ha funzionato benissimo con la Giunta uscente) e la omogeneità dei componenti del gruppo che si è venuto formando, del quale fanno parte ben quattro presidenti di associazioni regionali, il che dovrebbe tranquillizzare i delegati circa la sua esperienza politica.

Falchi, che pur manifestando la totale fiducia e stima nei confronti dei candidati ipotizzati, sottolinea che anch'egli avrebbe preferito un'informazione più tempestiva, riconoscendo però che in questi casi le decisioni maturano sempre durante "la stretta finale".

Vigneri, il quale sostiene che, indipendentemente dalla specifica elezione odierna, è opportuno ripensare per il futuro ai modi e metodi del ricambio del gruppo dirigente; ciò perché sarebbe spiacevole che anche Federnotai ricadesse nei difetti più volte lamentati per la formazione degli organi istituzionali. Sostiene perciò l'opportunità che i candidati si qualificino in base ad un programma più che ad una generica buona volontà di impegno; in particolare sollecita la nuova Giunta ad impegnarsi molto intensamente sui problemi connessi alla

politica di gestione della Cassa Nazionale Notariato.

Anche Pesiri invita a ripensare al metodo di elezione, eventualmente attraverso una parziale revisione statutaria che permetta un passaggio più graduale da una Giunta alla successiva, magari con un sistema di elezione parziale.

Marchetti risponde brevemente a Vigneri sottolineando come un programma oggi non potrebbe che essere una vuota elencazione di generici intenti, mentre sarà importante che l'Assemblea, vero organo di indirizzo politico di Federnotai, indichi alla Giunta le linee guida della propria azione, interpretando e traducendo in programmi concreti le istanze che giungeranno dalla base, cioè dagli iscritti attraverso le associazioni aderenti.

De Matteis ribadisce l'opportunità di guardare più al risultato che al metodo; ritiene che i candidati proposti offrano ottime garanzie di buon risultato e porge i migliori auguri a Grazia Prevete, destinata ad essere la prima donna presidente della Giunta di Federnotai e che condurrà la Federazione fino al 2000.

Conclude Ersoch, preannunciando, per i motivi sopra esposti, che voterà scheda bianca.

Terminata la discussione, si procede alle votazioni per scrutinio segreto, dopo appello dei delegati votanti e consegna di due schede (la prima per l'indicazione del presidente e dei componenti della Giunta Esecutiva, previa determinazione del loro numero) e la seconda per l'indicazione del segretario, su designazione del presidente.

Esaurito lo scrutinio, il segretario proclama i seguenti risultati:

il numero dei componenti della Giunta è stato indicato in 7 da 23 votanti su 26;

hanno ottenuto voti per la carica di presidente:

- Grazia Prevete: 24;
- Massimo Ersoch: 1;

hanno ottenuto voti per la carica di membro della Giunta Esecutiva:

- Giulio Grilli: 25;
- Pasquale Macchiarelli: 25;
- Marco Marchetti: 23;
- Carlo Saggio: 23;
- Francesca Bissatini: 22;
- Massimo Ersoch: 2;
- Grazia Prevete: 1;
- Giovanni De Matteis: 1;
- Giovanni Vigneri: 1;
- Remo Bassetti: 1;
- Gianfranco Troise: 1;
- Marco Gori: 1;
- Schede bianche: 1.

Risultano quindi eletti per il triennio 1997 - 2000:

Presidente: Grazia Prevete;

Membri Della Giunta Esecutiva:

Francesca Bissatini, Giulio Grilli, Pasquale Macchiarelli, Marco Marchetti, Carlo Saggio.

A questo punto, previa richiesta di designazione al Presidente nominato, viene eletto per acclamazione segretario il collega Remo Bassetti.

La riunione viene sospesa per la colazione dalle ore 14 alle ore 16.

Alla ripresa, si passa a trattare il settimo argomento all'ordine del giorno (Prime considerazioni sulle modifiche al Codice Civile in tema di trascrivibilità del contratto preliminare).

Todeschini svolge alcune considerazioni di carattere "politico" evidenziando come su questo argomento possa giocarsi gran parte della credibilità e del futuro del notariato, nel senso che bisogna approfittare di questa occasione per riappropriarsi della materia immobiliare fino dal suo sorgere, in modo che il notaio giunga "per primo" e non più "per ultimo" nel campo della contrattazione degli immobili. Se ciò non avverrà, il notariato avrà perso una grande occasione ed avrà aiutato la propria "rovina".

Ersoch sottolinea come il notaio debba "fare il suo mestiere" in ogni settore: quello immobiliare come quello societario, contemperando la sua funzione di "pubblico ufficio" a quella di esperto professionista. In questo modo garantirà il futuro della professione.

Piccinetti, De Matteis, Lorenzi e Bidello svolgono ancora brevi considerazioni di tipo "politico" circa l'atteggiamento che il notariato dovrebbe assumere di fronte a questa novità.

Saggio sottolinea come per il notariato si tratti di una partita di importanza capitale, di fronte alla quale occorre unanimità di atteggiamenti.

Marchetti invita a valutare la necessità che sia prima di tutto risolto il problema del "prezzo-valore", in assenza della quale soluzione, tutta la battaglia sul preliminare può considerarsi perduta in partenza; sarà inoltre importante cercare di risolvere i problemi legati alla tassazione IVA ed all'influenza della tassazione diretta.

Gallizia invita tutti a ricordare che stiamo ragionando intorno ad un decreto legge del quale non è certa la conversione.

Pocaterra invita a riflettere sul fatto che questa apparente conquista potrebbe anche rivelarsi un boomerang per il notariato se non sarà messo in condizione o non saprà risolvere tutti i problemi che ad esso sono connessi.

Nella discussione intervengono ancora Piccinetti e Bassetti ed infine l'argomento viene concluso con la raccomandazione alla Giunta di approfondirlo ulteriormente per valutarne tutti gli effetti soprattutto politici e con l'incarico, se necessario od opportuno, di rimettere in ulteriore discussione questo argomento ad una prossima riunione.

Circa il quinto argomento all'ordine del giorno (Comunicazioni delle associazioni aderenti):

Macchiarelli illustra il protocollo d'intesa stipulato tra la associazione della Campania e la Direzione Regionale delle Entrate per la Campania. Ricorda come iniziative analoghe siano state assunte a livello distrettuale da taluni Consigli notarili, ma come sia forse la prima volta che tale iniziativa viene assunta a livello regionale da una libera associazione del notariato. Ersoch rivolge qualche richiesta di chiarimento, alla quale risponde Cimmino.

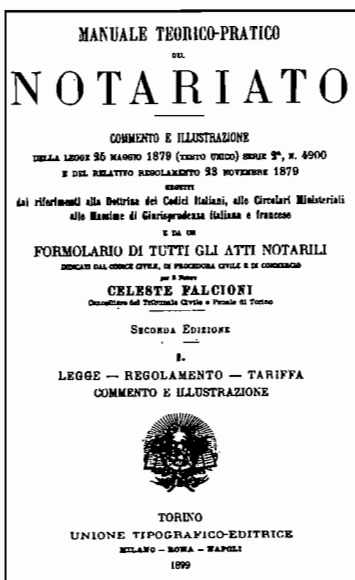
Ersoch riferisce della situazione creatasi in Toscana in materia assicurativa, invitando la nuova Giunta a volerlo sostenere nel tentativo di recuperare aderenti alla polizza convenzione di Federnotai.

La riunione si chiude alle ore 17,20.

Il prossimo incontro si terrà a Taormina, in concomitanza al convegno organizzato dal Comitato Notarile Siciliano, venerdì 21 marzo prossimo.

Il Segretario
(Egidio Lorenzi)

Il Presidente
(Luciano Amato)



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
E-Mail: federnot@dueesse.it

Direttore responsabile:

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

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

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

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

Arrigo Roveda, Milano, via Brera n. 8, tel. 02/86463449 - fax 02/878517

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

Segretaria di redazione:

Alessandra Cuzzi, Milano, via Moscova n. 10, tel. 02/6570868 - fax 02/654376

Amministrazione:

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

I segni grafici di corredo sono frontespizi di formulari e raccolte di leggi notarili

Questo numero è stato consegnato per la stampa il 17 febbraio 1997
per una tiratura di 3300 copie
Stampato da Tipolitografia Levati vicolo Serbelloni n. 3 - 20064 Gorgonzola

Inseriti di

FederNotizie

**CRITERI DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DI
COMPENSI, ONORARI, DIRITTI, INDENNITÀ E
RIMBORSI DOVUTI AL NOTAIO PER LE PRATICHE DI
SUCCESSIONE MORTIS CAUSA, PRATICHE
ACCESSORIE E ATTI CONNESSI**

MARZO 1997

La necessità, avvertita da tempo, di disporre di criteri di massima per la determinazione dei compensi dovuti al notaio per le pratiche di successione, trova una risposta in questo lavoro, nato da un'idea maturata nell'ambito del Comitato Regionale Notarile Lombardo, sviluppato e portato a compimento dalla Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia grazie ai colleghi Luciano Amato, Carlo Gaudenzi, Maria Grazia Gernia e Pietro Fabiano.

Il testo definitivo è stato approvato dal Comitato Regionale Notarile Lombardo e recepito, con qualche lieve modifica, dai consigli notarili della Lombardia. Quella che presentiamo è la versione approvata definitivamente dal consiglio notarile di Milano.

Assai interessante il commento che ne ha accompagnato la distribuzione in quanto indicativo di una concezione tariffaria e che pienamente condividiamo e che qui riassumiamo.

Nell'esecuzione dell'incarico professionale relativo a trasferimenti patrimoniali mortis causa, il notaio è chiamato non solo a ricevere atti tipici del suo ministero ma anche ad assistere il cliente nell'adempimento di obblighi di natura fiscale che non rientrano nel novero delle attività per le quali la legge prevede l'intervento notarile.

E' frequente che, in tale ambito, al notaio venga affidato da una o più parti il compito di sovrintendere e coordinare l'intera vicenda successoria, svolgendo un'attività di assistenza e consulenza giuridica e fiscale spesso determinate per la definitiva sistemazione della vicenda stessa.

E' opportuna la elaborazione di criteri di massima per la determinazione degli onorari, compensi, diritti e rimborsi dovuti al notaio per il compimento di tali attività in quanto, da un lato, alcune incombenze non sono specificatamente previste nella tariffa notarile, dall'altro tutte le volte che l'incarico comporta l'assunzione della posizione di consulente di fiducia delle parti, la prestazione professionale assume una qualificazione di globalità tale per cui è giustificato un trattamento tariffario adeguato alla responsabilità e all'impegno richiesti al notaio al di là di quanto avviene in caso di semplice richiesta di ricevimento o autenticazione di singoli atti.

Con la determinazione di criteri di massima in materia di pratiche di successione, non si è inteso stabilire minimi tariffari, né indicare importi massimi liquidabili, bensì promuovere uniformità di comportamenti, per altro non vincolanti, tendenti alla completezza e affidabilità della prestazione professionale e offrire un contributo alla trasparenza dei rapporti tra notaio e cliente, predisponendo un quadro di riferimento utile soprattutto a quest'ultimo per conoscere l'impegno economico conseguente all'affidamento dell'incarico.

Domenico de Stefano

FONTI

Le note che seguono hanno tenuto conto

- della Tariffa Notarile (Legge 5 marzo 1973, n. 41);
- dei criteri di applicazione degli artt. 30, 31 e 34 della Tariffa Notarile emanati dal Consiglio Notarile di Milano con delibera del 13 ottobre 1992;
- dell'art. 2233 C.C..

N.B. Per le fattispecie non espressamente disciplinate dalla tariffa notarile si è tenuto conto, con prudente apprezzamento, delle tariffe professionali dei Geometri (legge 2 marzo 1949, n.144 e successive modifiche ed integrazioni, da ultimo D.M. 7 settembre 1988, n. 407), degli Avvocati e Procuratori (D.M. 5 ottobre 1994, n. 585), dei Ragionieri e Periti Commerciali (Decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1974, n.567 e successive modifiche ed integrazioni, da ultimo L. 30 dicembre 1991, n. 414), dei Dottori commercialisti (D.P.R. 10 ottobre 1994, n. 645).

TABELLE

Le tabelle elaborate sono le seguenti:

TABELLA "A"- applicazione moderata dell'art. 30;

TABELLA "B" - applicazione normale dell'art. 30 e compenso straordinario (riflettente il compenso ex art. 34, nei casi evidenziati nelle note di commento che seguono la tabella).

TABELLA "C" - (comprendente compensi per le pratiche accessorie);

TABELLA "D" - (comprendente compensi per atti ed attività connesse con le pratiche successive).

AVVERTENZE

1) L'eventuale compenso ex art. 34 (colonna G tabella B) e la somma degli eventuali compensi per pratiche accessorie (tabella C) devono essere considerati come alternativi, nel senso che il valore maggiore assorbirà quello minore.

2) Tutti i compensi, diritti etc., indicati nelle allegate tabelle devono intendersi al netto di anticipazioni e di IVA.

TABELLA A

Applicazione moderata dell'art. 30

Valore asse ereditario lordo	A Articolo 19/3T=3	B Art. 30T (Applicaz. Fissa Importo colonna A)	C rimborso delle spese di studio 15% di A + B	D Art. 25 Scritturato (5 copie di 9 facc. + 1 volt.)	E Art. 27 accessi (due)	F TOTALE (1)
10.000.000	140.000	140.000	42.000	100.000	30.000	452.000
25.000.000	210.000	210.000	63.000	100.000	30.000	613.000
60.000.000	280.000	280.000	84.000	100.000	30.000	774.000
100.000.000	350.000	350.000	105.000	100.000	30.000	935.000
250.000.000	450.000	450.000	135.000	100.000	30.000	1.165.000
400.000.000	520.000	520.000	156.000	100.000	30.000	1.326.000
750.000.000	660.000	660.000	198.000	100.000	30.000	1.648.000
1.250.000.000	830.000	830.000	249.000	100.000	30.000	2.039.000
2.000.000.000	970.000	970.000	291.000	100.000	30.000	2.361.000
3.000.000.000	1.040.000	1.040.000	312.000	100.000	30.000	2.522.000
4.000.000.000	1.110.000	1.110.000	333.000	100.000	30.000	2.683.000
5.000.000.000	1.180.000	1.180.000	354.000	100.000	30.000	2.844.000
oltre	1.220.000	1.220.000	366.000	100.000	30.000	2.936.000

(1) Le somme indicate sono al netto di anticipazioni e di IVA

COLONNA A (COMPENSO BASE)

Il corrispettivo spettante al Notaio secondo la tariffa citata per la "predisposizione" della dichiarazione di successione, ai sensi dell'art. 19 3° comma della vigente tariffa notarile, è qualificato "compenso", come tale non connesso con l'esercizio della funzione pubblica, ed è pari all'onorario ex art. 3 della tariffa (graduata per gli atti pubblici), commisurato al valore lordo dell'asse ereditario.

COLONNA B (COMPENSO EX ART. 30)

Tale compenso, per espresso richiamo dell'art. 30 della tariffa (2° comma, ultimo inciso) è suscettibile, quando ricorrano le ipotesi contemplate dal 1° comma di detto articolo (esame di titoli, registri pubblici, documentazione particolarmente complessa, etc.), di un aumento non superiore al suo triplo, che si aggiunge al compenso base.

Il disposto del 3° comma dell'art. 30 legittima il rinvio applicativo dei criteri stabiliti dal Consiglio Notarile Distrettuale competente. Pertanto si è ritenuto di recepire i criteri del Consiglio Notarile di Milano aventi effetto dal dicembre '92.

Tale applicazione trova conforto sia nel collegamento normativo tariffario (art. 19, 3° comma) sia nell'analogia con la predisposizione di relazioni ipotecarie e catastali per mutui.

COLONNE C - D - E (RIMBORSO SPESE DI STUDIO - SCRITTURATO - ACCESSI)

Si tratta delle "voci" ritenute ricorrenti nella predisposizione, redazione e presentazione di denunce di successione, quali il "rimborso spese di studio" (15% del compenso ex artt. 3, 19 e 30 della tariffa), i "diritti di scritturato" (ipotizzati per 5 copie della denuncia, ciascuna di nove facciate, più una copia per voltura) e gli "accessi" per gli uffici (normalmente due: ufficio del registro e catasto).

TABELLA B
Applicazione ordinaria dell'art. 30 - pratiche complesse: colonna F

Valore asse ereditario lordo	A Articolo 19/3T=3	B Art. 30T (come da delibera 13.10.92)	C rimborso spese di studio 15% di A + B	D Art. 25 Scritturato (5 copie di 9 facc. + 1 volt.)	E Art. 27 accessi (due)	F TOTALE Compenso Ordinario (1)	G Ipotesi di Applicazioni e Art. 34T (2) (3)	H TOTALE Compensi con Art. 34T (1)
10.000.000	140.000	210.000	52.500	100.000	30.000	532.500	400.000	932.500
25.000.000	210.000	315.000	78.750	100.000	30.000	733.750	400.000	1.133.750
60.000.000	280.000	504.000	117.600	100.000	30.000	1.031.600	400.000	1.431.600
100.000.000	350.000	840.000	178.500	100.000	30.000	1.498.500	400.000	1.898.500
250.000.000	450.000	1.350.000	270.000	100.000	30.000	2.200.000	400.000	2.600.000
400.000.000	520.000	1.560.000	312.000	100.000	30.000	2.522.000	400.000	2.922.000
750.000.000	660.000	1.980.000	396.000	100.000	30.000	3.166.000	750.000	3.916.000
1.250.000.000	830.000	2.490.000	498.000	100.000	30.000	3.948.000	1.250.000	5.198.000
2.000.000.000	970.000	2.910.000	582.000	100.000	30.000	4.592.000	2.000.000	6.592.000
3.000.000.000	1.040.000	3.120.000	624.000	100.000	30.000	4.914.000	3.000.000	7.914.000
4.000.000.000	1.110.000	3.330.000	666.000	100.000	30.000	5.236.000	4.000.000	9.236.000
5.000.000.000	1.180.000	3.540.000	708.000	100.000	30.000	5.558.000	5.000.000	10.558.000
oltre	1.220.000	3.660.000	732.000	100.000	30.000	5.742.000	(*)	(*)
	(*) +0,1% sul valore asse ereditario lordo fino a L. 20 miliardi (+0.05% sul valore eccedente L.20 miliardi)							

(1) Le somme indicate sono al netto di anticipazioni e di IVA.

(2) L'eventuale compenso ex art. 34 (colonna G) e la somma degli eventuali compensi per pratiche accessorie (tabella C) devono essere considerati come alternativi, nel senso che il valore maggiore assorbirà quello minore.

(3) L'applicazione di questa colonna si giustifica solo con la ricorrenza di una pluralità delle ipotesi di cui alle note di commento riportate qui di seguito; in tali casi nella fattura deve comparire la dicitura, o locuzione: "con applicazione dell'art. 34 della tariffa notarile".

COLONNA G (COMPENSO EX ART. 34)

Si è ritenuto che la casistica generica dell'attività professionale prevista dall'art. 30 non ricomprenda tutta l'attività che, in talune ipotesi, il notaio, quale libero professionista qualificato, è chiamato ad espletare nel perfezionamento "dall'Alfa all'Omega" di una pratica successoria. Ne deriva che "il compenso" in tali casi non possa prescindere, per ragioni interpretative di tariffa e di equità, dal disposto dell'art. 34 (2° comma) della tariffa stessa, tramite il "passaggio" operato dall'art. 33 della tariffa.

Tale rinvio ha suggerito anche per tali ipotesi l'applicazione dei criteri della delibera Consiglio Notarile di Milano del 13 ottobre '92, con un normale compenso di lire 400.000. (per valori sino a lire 400 milioni) e con compenso proporzionale in ragione dello 0,1% su valore asse ereditario lordo fino a lire 20 miliardi e dello 0.05% sul valore eccedente.

Per tutto quanto sin qui detto debbono ritenersi retribuibili non (solo) ex art. 30 bensì ex art. 34 della Tariffa le attività nelle quali si verificano le seguenti condizioni di carattere generale:

1) RILEVANZA E SPECIFICITA' DELLA PRATICA per elementi soggettivi (ad esempio successione

testamentaria con titolo viziato o nullo, chiamata di eredi confliggenti, di eredi incapaci, di enti) e/o per elementi oggettivi (ad esempio asse da individuarsi da parte del notaio per conto di eredi "ignari" delle sostanze del de cuius).

In tali casi il notaio-professionista svolge un "ruolo attivo" o "ruolo di guida" non solo con servizi perfezionati in documenti, ma con consulenza specializzata e ampia disponibilità temporale, il che può configurare l'ipotesi prevista dall'art. 2233, primo comma, C.C., come richiamato dall'art. 34 della tariffa notarile.

2) ATTIVITA' SVOLTE IN CONDIZIONI DI DISAGIO

a) continuazione o verifica di una pratica iniziata o svolta da altro professionista;

b) ricerca di documenti originali o individuazione esatta di beni e diritti successori, anche all'estero;

c) plurime sessioni con altri professionisti, eventualmente propensi a differenti soluzioni giuridiche;

d) ipotesi di urgenza imposte dal rispetto del termine di presentazione o dal dover perfezionare atti di salvaguardia di situazioni giuridiche per priorità di tempo.

**ESEMPLIFICAZIONE DEI CASI IN CUI SI RITIE-
NE RICORRANO LE CONDIZIONI PREDETTE**

(Con conseguente obbligo di indicazione sulla fattura della operata applicazione dell'art. 34 della tariffa notarile - ovvero compenso straordinario).

Detta applicazione sarà ritenuta giustificata ove ricorra una pluralità di ipotesi fra le seguenti:

- 1) Urgenza (successione affidata al notaio con scadenza prossima);
- 2) Sussistenza di più chiamati confliggenti ed intervento moderatore del Notaio;
- 3) Successione testamentaria con pluralità di legati o disposizioni ex re certa, e connessi problemi interpretativi;
- 4) Necessità di più di tre riunioni con il cliente o i clienti;

5) Patrimonio ereditario comprendente una pluralità di beni che diano luogo a particolari indagini o adempimenti (ad es.: beni in multiproprietà, aziende, quote societarie, accollo di quota di mutuo "successorio", diritti da preliminarizzare non concluso, beni all'estero, beni in più provincie o nell'ambito di più conservatorie, ricorrenza di coacervo con donazioni in vita);

6) Consulenza fiscale specializzata;

7) Incarico iniziato da altro professionista;

8) Successione a favore di Enti in genere ai quali il notaio presti l'assistenza necessaria per l'accettazione;

9) Cura dei "rapporti bancari" fino allo svincolo dei cespiti.

TABELLA C PRATICHE ACCESSORIE

Voltura catastale (per ogni domanda oltre la prima)	100.000
Istanza ex art. 12 L. 154/1988	200.000
Pubblicità per trasferimento quote srl (redazione, presentazione, autentica)	300.000
Dichiarazione sussistenza di debito (autentica)	100.000
Richiesta certificati di denunciata successione (mod. 240)	50.000
INVIM normale (vedi note pedissequae)	190.000
INVIM complessa (vedi note pedissequae)	340.000
INVIM molto complessa (vedi note pedissequae)	490.000
Dichiarazione sostitutiva di atto notorio normale	60.000
Dichiarazione sostitutiva di atto notorio complessa	120.000/180.000

CRITERI APPLICATIVI PER DIRITTI E COMPENSI SPETTANTI PER DENUNCE INVIM NELLE PRATICHE SUCCESSORIE (redazione, scrittura, liquidazione e presentazione del modello INVIM, relativo all'imposta di incremento valore degli immobili oggetto di successione).

Sono state previste tre ipotesi di liquidazione di "compenso" a seconda dell'impegno professionale e della complessità del calcolo.

IPOTESI INVIM NORMALE

ricorre quando:

- il valore iniziale sia fornito dalla parte;
- il valore finale sia ricavato dalla rendita catastale (e cioè quando gli eredi abbiano richiesto di indicare tale valore) ovvero sia fornito dalla parte;
- vi sia una sola spesa incrementativa.

COMPENSO lire 190.000 (pari a lire 150.000 come da delibera dicembre 92 Cons. Not. Mi. Pag. 5 lettera a), oltre a lire 40.000 per la liquidazione - art. 27 u.c. Tar.).

IPOTESI INVIM COMPLESSA

ricorre quando:

- il valore iniziale sia ignoto ed il notaio debba cercarlo;

- il valore finale debba essere calcolato dal notaio su incarico delle parti secondo la sua esperienza professionale, anche tributaria;

- che vi siano fino a 5 spese incrementative;

- si debba liquidare l'INVIM cosiddetta del "costruttore" (parte IV - V)

COMPENSO lire 340.000 (ossia pari a due volte quanto previsto per l'ipotesi normale più lire 40.000 per la liquidazione).

IPOTESI INVIM MOLTO COMPLESSA

ricorre quando:

- il valore iniziale sia riferito a diritto parziario (ad es.: provenienza diritto di nuda proprietà);

- vi siano più di cinque spese incrementative;

- tanto il valore iniziale che quello finale siano ignoti ed il notaio debba indicarli entrambi sulla base di incarico delle parti;

- quando la provenienza più immediata sia un atto di natura divisoria (necessità quindi di risalire alla successione e di ricostruire la vicenda della comunione riferita al bene oggetto di denuncia di successione) mediante ricerche affidate al notaio stesso.

COMPENSO lire 490.000 (ossia pari a tre volte quanto previsto per l'ipotesi normale più lire 40.000 per la liquidazione).

TABELLA D**ATTI CONNESSI (onorari, compensi e rimborsi)**

Procura speciale (unico contesto)	100.000
Procura per pratiche. successorie. (più contesti) (con due copie autentiche)	300.000
Atto di notorietà' (se la complessità della vicenda successoria comporta una consulenza notarile, sarà consentita una maggiorazione da lire 120.000 a lire 200.000)	200.000
Rinuncia ad eredità' con pratica presso la Pretura (una copia autentica) normale (se la complessità della vicenda successoria comporta una consulenza notarile, sarà consentita una maggiorazione da lire 120.000 a lire 200.000)	350.000
Testamento pubblico:	
--normale	500.000
--se la complessità della vicenda successoria comporta una consulenza notarile, sarà consentita una maggiorazione	da 200.000 a 500.000
--nelle ipotesi di consulenza approfondita (consultazione di dottrina e giurisprudenza, parere scritto) la maggiorazione potrà essere calcolata a termini art. 34 T.N..
Assistenza nella redazione di testamento olografo:	
--normale	500.000
--se la complessità della vicenda successoria comporta una consulenza notarile, sarà consentita una maggiorazione	da 200.000 a 500.000
--nelle ipotesi di consulenza approfondita (consultazione di dottrina e giurisprudenza, parere scritto) la maggiorazione potrà essere calcolata a termini art. 34 T.N..
Pubblicazione di testamento olografo o registrazione di testamento pubblico (normale)	700.000
Convalida di testamento affetto da vizi / rinuncia all'azione di riduzione (normale)	500.000
--se la complessità della vicenda successoria comporta una consulenza notarile, sarà consentita una maggiorazione	da 200.000 a 500.000
--nelle ipotesi di consulenza approfondita (consultazione di dottrina e giurisprudenza, parere scritto) la maggiorazione potrà essere calcolata a termini art. 34 T.N..
Interpretazione pattizia di testamento (normale)	1.000.000
Trascrizione di accettazione tacita di eredità	200.000
Accettazione eredità pura e semplice senza trascrizione immobiliare	300.000
Accettazione eredità pura e semplice con trascrizione immobiliare	500.000
(per ogni trascrizione oltre la prima)	150.000
Accettazione eredità con acquiescenza a testamento ed una trascrizione	650.000
(per ogni trascrizione oltre la prima)	150.000
Accettazione di eredità con beneficio inventario	400.000
Ricorso per nomina del notaio o per autorizzazione ad accettare	150.000
Inventario eredità' (per ogni verbale) (normale)	600.000
--se la complessità della vicenda successoria comporta una consulenza notarile, sarà consentita una maggiorazione	da 200.000 a 500.000
--nelle ipotesi di consulenza approfondita (consultazione di dottrina e giurisprudenza, parere scritto) la maggiorazione potrà essere calcolata a termini art. 34 T.N..
Inventario di cassetta (se vuota)	400.000
Inventario di cassetta (se con oggetti) (normale)	500.000

DILAZIONE IMPOSTA DI SUCCESSIONE con iscrizione ipotecaria (onorari e criteri come da tabella mutui con onorari al 50% di cui a delibera vigente di Comitato Regionale Notarile Lombardo).
Senza iscrizione, ossia con altre garanzie (vedi tariffa notarile).

AVVERTENZE

I compensi esposti tengono conto dell'applicazione in via ordinaria dell'art. 34 della tariffa, sia pur in misura forfetaria.

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
E-Mail: federnot@duesesse.it

Direttore responsabile:

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

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

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

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

Arrigo Roveda, Milano, via Brera n. 8, tel. 02/86463449 - fax 02/878517

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

Segretaria di redazione:

Alessandra Cuzzi, Milano, via Moscova n. 10, tel. 02/6570868 - fax 02/654376

Amministrazione:

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

Questo inserto, allegato al numero di marzo '97, è stato consegnato per la stampa il
17 febbraio 1997 per una tiratura di 3300 copie
Stampato da Tipolitografia Levati - vicolo Serbelloni n. 3 - 20064 Gorgonzola

Inserti di FederNotizie

Lettura dell'atto notarile e autentica a distanza
Proposta di articolato sulla forma degli atti notarili
L'automazione dell'ufficio notarile
Tariffa per le pratiche di successione

novembre 1995
gennaio 1996
maggio 1996
marzo 1997