

---

---

# FederNotizie

ORGANO DELLA FEDERAZIONE NAZIONALE DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI NOTARILI

spedizione in abbonamento postale art. 2 comma 20/c L. 662/96 - Milano

**anno X n. 6 - novembre 1997**

---

---

## sommario

<b>Corsivo redazionale</b>		pag. 270
<b>Dalla redazione</b>	Regolamento nuovo, congresso vecchio	pag. 272
<b>Dalla redazione</b>	Intervista a Gennaro Mariconda, consigliere nazionale, a cura di Giovanni Berionne e Federico Porceddu Tedeschi	pag. 273
Istruzioni per l'uso	Pro e contro: contributi di Guido Roveda e Gianfranco Re	pag. 277
Grazia Prevete	Non c'è Mal	pag. 279
Carlo Fragomeni	Il lavoro usurante	pag. 280
Benedetto Elia	Cose dell'altro mondo	pag. 281
Paolo Nasti	Cassa nazionale del notariato, la crisi congiunturale deve far riflettere	pag. 284
<b>Attualità</b>	Lettera di Giuseppe Cotto	pag. 287
<b>Finestra sul cortile</b>	AAA Collega povero cercasi di Lavinia Vacca	pag. 288
Luigi A. Misericocchi	La legge e il regolamento. La competenza territoriale per l'omologa degli atti societari	pag. 289
Angelo Gallizia	Il rasoio di Occam	pag. 291
Antonio Mascheroni	L'effetto di prenotazione della trascrizione del contratto preliminare (seconda parte)	pag. 292
Arrigo Roveda	Trasferimenti di terreni tra piano regolatore vigente e piano regolatore adottato ma ancora non approvato	pag. 299
Giovanni Marasà	Ancora sulla riduzione di capitale	pag. 300
<b>Fior del mal</b>	Il notaio si mobilita	pag. 303
<b>Interviste del lunedì</b>	a cura di Pierluigi Scalamogna	pag. 304
<b>Esperienze</b>	Alienabilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (diritto di superficie)	pag. 306
<b>Corrispondenza</b>	lettere di Vittorio Morandi, Francesco Felis, Luigi La Gioia, Gianfranco Re, Simona Rubino Massaretto	pag. 309
<b>Utili da leggere</b>	a cura di Franco Treccani	pag. 314
<b>Attività sindacali</b>	in materia di assicurazione professionale una lettera di Guido Vellani ed il commento di Marco Marchetti	
	Coassicurazione indiretta di Carlo Martinelli	pag. 316

## Corsivo redazionale

Con la fine di questo 1997 ci avviamo al XXXVI congresso nazionale in un clima, più che mai, da fine millennio.

In realtà è l'intera società italiana, e forse non solo quella, che sta attraversando una fase convulsa di ripensamento dei rapporti sociali e della organizzazione economica, dai riflessi imprevedibili sul piano politico e istituzionale. Le professioni intellettuali in quanto tali sono messe in discussione, e additate quali anacronistiche sacche di privilegi ormai privi di ogni ragion d'essere.

Immaginare che in questo contesto il notariato possa mantenere il proprio abituale assetto di galleggiamento senza correre rischi di sbandamenti o peggio di naufragio, significa essere incoscientemente coraggiosi?

A chi va per mare è noto che, quando si avvicina la tempesta, è indispensabile poter fare affidamento sulle qualità dell'imbarcazione e sfruttarne al meglio le potenzialità.

La navicella notarile non ha un propulsore che le consenta di sfuggire al tempo cattivo con la velocità necessaria. La legge del 1913 non sarà da buttare, ma certo non ci mette al riparo dalla necessità di dover dimostrare la coerenza tra il sistema normativo vigente e la nostra attuale dimensione (professionale e non).

Meglio fare affidamento sulla architettura del complesso scafo-armamento velico che, nella nostra barca, è rappresentato dalla funzione notarile. La struttura d'insieme, cioè la funzione notarile moderna, si è andata formando in mille traversate e, proprio perché nel tempo si è via via consolidata nei fatti sulla scia delle esigenze che la società presentava, può darci qualche sicurezza.

Ma è pure necessario controllare che le strutture della barca siano solide e, se è possibile, mettere rinforzi nei punti di debolezza.

Al riguardo molto spesso si sente affermare con superficialità e approssimazione che sono i consigli notarili a doversi far carico del compito di migliorare l'immagine del notariato attraverso una azione moralizzatrice volta a colpire e stroncare quei comportamenti devianti che tanto di male recherebbero al notariato tutto. Poi però, quando dall'invettiva si passa alle proposte concrete, troppo spesso si cade in quella deontologia di facciata che in momenti come questi mostra quanto logora sia la propria trama.

Cercare di imporre il rispetto di regole di concorrenza attraverso "norme" di natura e di contenuto essenzialmente formale rivolte più al presidio del "fronte interno" che alla tutela dell'utenza, (pensiamo a materie come quelle dei recapiti,

applicazione della tariffa, distribuzione del lavoro c.d. di massa) finisce con l'essere oltre che ipocrita, addirittura controproducente.

Come anche dimostrano recenti pronunce giurisprudenziali, ciò che interessa alla società è che la prestazione del servizio notarile si svolga in modo tale da assicurare all'utente il legittimo conseguimento della utilità voluta. Quando ciò manca (anche indipendentemente dal prodursi di eventi dannosi per l'utente) la sanzione arriva ed è pesante. Indifferenza, se non benevolenza, è riservata invece a quei comportamenti che, per quanto siano risultare lesivi dei rapporti tra notai, non sembrano comportare potenzialità dannose per l'utente.

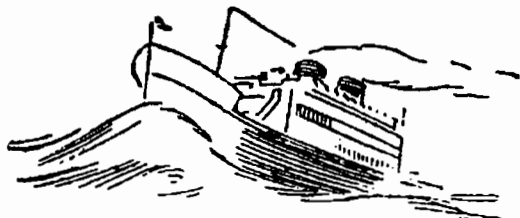
In questo quadro ci sembra pericolosamente inadeguata la soluzione che va delineandosi nell'ambito della riforma della nostra tariffa, per la quale sembra non si possa trovare il coraggio di svincolarsi da un anacronistico impianto che la rende incomprensibile ai non addetti ai lavori. Ancora una volta si vuole evitare di affermare che, per quanto complessa e articolata, la prestazione notarile è pur sempre rivolta al conseguimento di un risultato che l'utenza concepisce come unitario. Non si vuole ricollegare tale risultato tipico ad una remunerazione tipica complessiva. Ancora una volta, attribuendo a ciascuna micro-prestazione una propria remunerazione, si mantiene quella parcellizzazione della attività notarile che consente da un lato tante ipocrisie, dall'altra ci mantiene lontani da quella trasparenza che, piaccia o non piaccia, ormai si pretende, anche da noi, senza appello.

Ciò che occorre è uno sforzo collettivo diretto a coniugare le esigenze di trasparenza e di tutela del consumatore con la necessità di qualificare (e difendere attraverso la qualificazione) la nostra professionalità.



Se si va verso la tempesta è anche necessario disporsi in modo da affrontare le onde offrendo alla forza del mare le parti più solide della barca e bisogna "rizzare" il carico nella stiva in modo tale che, anche in caso di forte beccheggio o rollio,

non possano avvenire movimenti interni tali da compromettere la stabilità e la tenuta dello scafo. Le parti più solide del notariato sono le attività nelle quali si esplica in modo tangibilmente utile (per la società) la sua funzione.



Ma, se il vento sale e i marosi frangono, non sarà possibile difendersi là dove la nostra presenza si è ormai ridotta a mero simulacro di quella funzione che, solamente nella ampia accezione che da tempo si è andata affermando, può dare conto della nostra esistenza. Se il notariato si sta portando dietro attività che è ormai impossibile legare a questa funzione notarile, bisogna essere capaci di rinunciarvi.

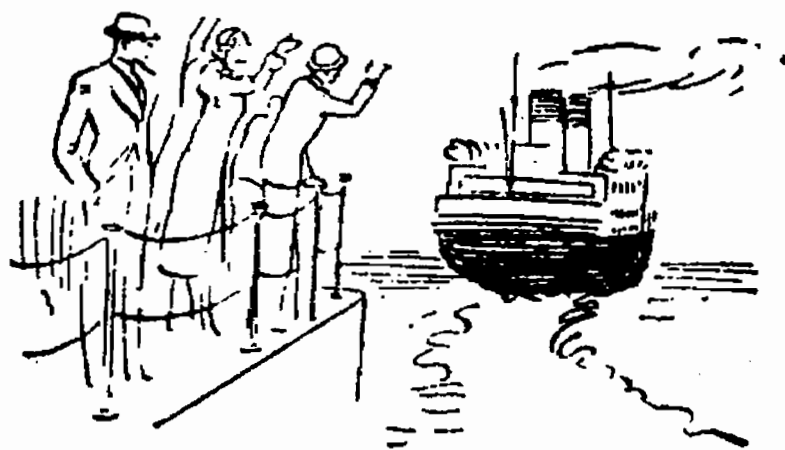
Buttare il carico "per salvare la pelle", come ognuno sa, è scelta dolorosa, ma obbligata quando si tratta di scegliere tra due beni (la vita e il guadagno) il cui valore non è comparabile.

Infine, quando si naviga in acque pericolose, è necessario mantenere la calma e rinsaldare il morale dell'equipaggio i cui componenti, in tempesta, sono tutti indispensabili. Rinsaldare il morale signifi-

ca, in primo luogo, aprire al confronto delle idee e al contributo di ciascuno i procedimenti attraverso i quali si formano le decisioni significative per tutti. Su questo piano, qualche "caduta di stile", purtroppo, non manca mai. Recenti "ufficiali" prese di posizione sulla pretesa inutilità della c.d. omologazione degli atti societari, ad esempio, avrebbero richiesto maggior rispetto della necessità di ascoltare e prendere in considerazione il parere della categoria.

Nell'insieme, però, bisogna riconoscere che negli ultimi tempi, il "centro" ha dimostrato una nuova attenzione per le esigenze di informazione della "periferia". In buona misura ciò è dovuto certamente alla straordinaria opportunità offerta dall'inimmaginabile sviluppo dei sistemi di comunicazione, i quali, di per sé consentono una comunicazione più rapida e per ciò stesso più utile ed efficace. Ma all'interno di ciò, non si può non intravedere una sensibilità nuova che si manifesta nel non limitare la comunicazione alla banale divulgazione della decisione ormai presa ma che permette la conoscenza dello stato dei lavori ancora "in corso". Ci auguriamo che si possa giungere anche alla trasparenza dei termini di una discussione, senza esclusione di alcuna delle opinioni.

Né incosciente coraggio, né rassegnato sconforto ci sembrano le disposizioni d'animo con le quali affrontare i mesi futuri. Senza trionfalismi e senza disfattismo, ma cercando la consapevolezza dei nostri limiti e dei nostri mezzi ci accingiamo a partecipare al XXXVI congresso.



## REGOLAMENTO NUOVO, CONGRESSO VECCHIO

*In occasione del prossimo congresso che si terrà a Roma alla fine di novembre, l'assemblea sarà chiamata ad approvare un nuovo testo del regolamento.*

*L'argomento è stato già oggetto di discussione nel precedente congresso di Stresa, ma, in quella occasione, fu rinviato di un anno in quanto l'assemblea ritenne di non poter procedere alla votazione non essendo stata informata con sufficiente anticipo sulle modifiche da apportare.*

*In vista di questo nuovo appuntamento, la rivista "CNN ATTIVITÀ" pubblica il testo definitivo del nuovo regolamento, scaturito dal lavoro della apposita commissione composta da Alberto Fornari, Francesco Attaguile, Antonio Marsala e Antonella Piccinetti. Nel momento in cui queste considerazioni vengono scritte (metà ottobre), il periodico ufficiale del CNN non è stato ancora distribuito ma, già alla fine di settembre, il testo pressoché definitivo del nuovo regolamento "circolava" così come erano note le raccomandazioni che lo stesso CNN aveva rivolto alla commissione.*

*E' noto che una parte di noi ritiene sterile tutto questo affaticarsi attorno agli aspetti formali di questa manifestazione, ritenendo che una riforma del congresso debba prima di ogni altra cosa riconsiderarne la natura e lo scopo.*

*Ma tant'è. Sorda la commissione ad ogni proposta di confronto sul significato dei congressi nazionali, siamo "tenuti" ad esaminare questa riforma "minimale".*

*Anche se bisogna riconoscere che, dal punto di vista "procedurale", qualche progresso è stato fatto, non possiamo nascondere che il nuovo regolamento non ci soddisfa pienamente.*

*La prima istanza avanzata dal sindacato - la gratuità della partecipazione al congresso - è stata recepita solo parzialmente. Pare alla commissione che fino a quando il congresso continuerà ad atteggiarsi quale manifestazione di "vetrina" per il notariato, proiettata all'esterno, ricca di manifestazioni ludiche, il prezzo sia dovuto. Nella direzione proposta sembra comunque essere rivolta la previsione della partecipazione gratuita a tutte le assemblee plenarie.*

*Al fine di promuovere una partecipazione attiva e consapevole, il sindacato aveva proposto che l'assemblea costituisse luogo privilegiato di confronto e di scelta e che solo ad essa competesse il diritto di scegliere gli argomenti sui quali indirizzare il dibattito. Di conseguenza aveva proposto l'abolizione delle commissioni.*

*La commissione per la riforma ha ritenuto che questa istanza potesse trovare accoglimento solo per quanto riguarda la c.d. commissione scientifi-*

*ca il cui compito - il plauso al lavoro dei relatori - è ora demandato all'assemblea.*

*Anche la commissione "varie" è stata abolita: gli argomenti di sua competenza passano alle commissioni "consiglio" e "cassa" le quali vedono accresciute le proprie competenze anche per il fatto che potranno approvare in via definitiva ordini del giorno ritenuti di minor interesse. L'assemblea potrà comunque decidere di esaminare e trattare anche quegli argomenti sui quali le commissioni avevano ritenuto di deliberare in via definitiva.*

*Qualora fosse stato accettato il principio dello svolgimento in assemblea dei lavori congressuali, avrebbe trovato soluzione un'altra questione da tempo sollevata: quella della "sovrapposizione" dei lavori delle commissioni. Fin dal congresso di Palermo, infatti, era stato proposto che i lavori delle commissioni non si svolgessero contemporaneamente, così che tutti i congressisti avessero la possibilità di partecipare e di intervenire su tutte le questioni discusse.*

*Il testo di regolamento proposto, uniformandosi ad una delle raccomandazioni del CNN, recita ora testualmente: "i problemi inerenti la politica generale del notariato e quelli della cassa nazionale vengono trattati separatamente e preferibilmente in tempi diversi". Non stupirebbe che, con un successivo emendamento, venisse proposto di aggiungere le parole "per quanto occorrer possa".*

*Un punto di effettiva innovazione è invece rappresentato dalle modalità di nomina dei membri componenti le commissioni.*

*Tenendo conto di un voto approvato dal congresso di Stresa, si propone che la nomina delle commissioni congressuali competea alle assemblee collegiali. Per il caso in cui i componenti eletti nelle assemblee distrettuali di febbraio risultassero poi assenti al congresso, si propone un meccanismo integrativo di cooptazione tendente comunque a rispettare la rappresentanza, per zone, dell'intera categoria.*

*E' questa una novità non di poco conto, in ordine alla quale il giudizio è largamente positivo in quanto si porrebbe fine al sistema precedente che vedeva i commissari designati "ad nutum" dai consiglieri, zona per zona.*

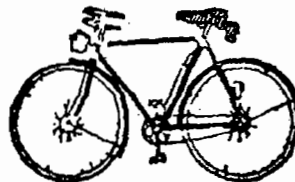
*Al di là di ciò il nostro giudizio resta negativo. In particolare non condividiamo l'opinione di chi ritiene che la nomina elettiva dei componenti delle commissioni possa contribuire a sollecitare l'interesse della categoria per il congresso. Per raggiungere questo scopo, occorrerebbe ben altro: occorrerebbe che i temi "caldi" della politica del notariato fossero discussi con trasparenza e cioè che, durante tutto l'anno, fossero conosciuti i ter-*

mini delle questioni ancora aperte, e che fossero conoscibili le diverse opinioni a confronto.

In questa direzione sembra essersi la politica dell'informazione che il CNN è andato sviluppando negli ultimi mesi, soprattutto attraverso al divulgazione quotidiana del notiziario per via telematica. Ci auguriamo che su questa strada si prosegua e si facciano ulteriori passi significativi.

Ben poco invece - specie conoscendo lo scarso contenuto "politico" delle assemblee distrettuali - ci pare che possa giovare la preventiva designazione delle persone chiamate a discutere di decisioni già prese.

A proposito dell'argomento - che pure riveste un grande interesse per la categoria - della vincolatività politica, dei deliberati congressuali, nulla viene proposto con questa bozza di regolamento. Quasi che, nei lavori della commissione l'argomento non sia stato neppure oggetto di discussione.



## Intervista a Gennaro Mariconda

di Giovanni Berionne e Federico Porceddu Tedeschi

Continua la serie delle interviste di **FederNotizie**. Dopo aver dato spazio alla deontologia in opera, attraverso le impressioni e le opinioni dei presidenti dei consigli distrettuali, dopo aver visto da vicino "personaggi" di primo piano come il presidente della Cassa, un commissario di concorso e il primo webmaster del notariato, questa volta, grazie all'iniziativa degli esponenti dell'associazione sindacale del Lazio, la nostra rivista rivolge la propria attenzione alle opinioni di un consigliere nazionale.

Da sempre vi sono due diversi orientamenti tra coloro che ritengono per la nostra professione prevalente l'aspetto del pubblico ufficiale ovvero quello del libero professionista. Quale pensi sia al proposito il nostro futuro?

**R.** Nel corso degli anni il ruolo del notaio ha assunto connotazioni diverse plasmando le proprie caratteristiche in funzione delle esigenze della società tra i due poli della libera professione e dell'essere pubblico ufficiale; attualmente, nel momento in cui lo Stato ha deciso di dismettere alcune attività ed ha conseguentemente deciso di ritirarsi da alcuni settori, peraltro ritenuti ancora strategici nell'interesse pubblico ma, per ragioni economiche e organizzative non più direttamente perseguibili, il notariato può validamente esercitare la propria funzione di fedele e puntuale collaboratore del potere pubblico e mettere al suo servizio le proprie energie per attuare nel miglior modo possibile le deleghe di attività che sarà necessario attribuirgli; tale posizione comporta la conseguente smentita del ruolo di imprenditore che si vorrebbe attribuire al notaio, così come avviene per le altre libere professioni, e riconsegna vigore all'opinione che ci attribuisce una funzione attuativa di una utilità pubblica.

Hai fatto un cenno alle altre libere professioni; come si inserisce questa tua visione nel contesto generale di attacchi concentrici nei loro confronti?

**R.** Ritengo che nel prossimo futuro possa essere scelta saggia ed auspicabile da parte della pubbli-

ca amministrazione quella di coinvolgere in un disegno strategico ed organico tutte le libere professioni; secondo la mia idea tale scenario non esaurisce ovviamente le sue potenzialità esclusivamente attribuendo al notaio nuove funzioni e/o riconfermandone antiche, ma permette di riqualificare la funzione di tutte le professioni, ciascuna per la propria specificità; sarebbe un grande errore quello di uniformare ed appiattire il mondo vivo delle libere professioni in una unica grande struttura imprenditoriale dove le caratteristiche e le peculiarità dei singoli perdono la loro efficacia per confondersi e deprimersi con quelle degli altri; al contrario, ogni professionista, rispondendo del suo operato in proprio, come da sempre è abituato a fare, per la sua specificità può contribuire ad attuare al meglio quel servizio pubblico che lo Stato può senza timore richiedergli.

Sono fermamente convinto che viviamo in una società che ha bisogno delle professioni; guai se non ci fossero! Se al posto dei professionisti avessimo degli imprenditori, sarebbe sicuramente di danno per la stragrande maggioranza dei cittadini di questo Paese ed in particolare per quelli che appartengono alle classi più deboli della società.

Quale deve essere il corretto rapporto tra i vari organismi, istituzionali e non, del notariato ed in particolare cosa pensi del ruolo del sindacato?

**R.** E' assolutamente essenziale che i vari organi della categoria dialoghino tra loro in modo costrut-

tivo; forse è stata proprio la mancanza di dialogo che in qualche occasione in passato ha creato situazioni di grave contrapposizione che sono arrivate al limite della rottura; tali situazioni non si devono ripetere.

Federnotai è una realtà importante nel mondo notarile perché raccoglie un grande numero di adesioni e perché dal suo dibattito interno, sempre ricco grazie ad una vita partecipativa molto valida, sono scaturiti in particolare quei congressi che sono stati momenti di riflessione molto importanti.

Il consiglio nazionale sicuramente ha percepito appieno questa situazione e ora, a mio avviso, ci sono tutti i presupposti perché ciascuno, nell'ambito della propria competenza, svolga il proprio ruolo a tutela della categoria in una società che, ribadisco, certamente ha necessità delle libere professioni.

Io credo che Consiglio Nazionale e Federnotai debbano operare per rendere ancora più visibile questa utile funzione delle professioni e renderla quindi anche percepita non soltanto dai cittadini, che secondo me già la percepiscono sufficientemente, ma anche da chi ha responsabilità di prendere decisioni, inducendolo a prenderle in maniera meditata e conforme a tale funzione.

*E' quindi questo il compito che aspetta gli organi del notariato nel prossimo futuro?*

**R.** Sì. Io ritengo che in questo momento il problema centrale non sia quello della riforma organica dell'ordinamento del notariato e/o di un'accentuata riforma di alcuni aspetti prevalenti, quali l'accesso o la natura della responsabilità professionale o altri ancora.

Di certo anche tali problematiche sono sul tappeto, però in questo momento ritengo che l'obiettivo principale e immediato del notariato e quindi del prossimo consiglio nazionale e di tutti quanti quelli che ritengono fondamentale in una società libera e giusta il ruolo e le funzioni delle attività professionali, sia quello di rendersi disponibili ad occupare gli spazi che sono confacenti per le professioni, e questo non riguarda solo il notariato, ma anche tutti gli altri professionisti; tale discorso, ad esempio, può riguardare anche l'attività dei commercialisti, che sicuramente possono essere molto più utili all'Amministrazione se riescono ad inserirsi nel progetto di rendere più trasparente il rapporto tra fisco e contribuente; l'idea che i commercialisti possano controfirmare la denuncia dei redditi, assumendosi maggiori responsabilità professionali, può essere una cosa utilissima per tutti e questo obiettivo, i cui vantaggi per lo Stato sono talmente evidenti che non devono essere neppure accennati, si potrà raggiungere solo se il commercialista continua ad essere un libero professionista, legato da doveri deontologici, con un consiglio dell'ordine che possa valutare il corretto operato ed il sano

comportamento dei propri iscritti ed abbia potere disciplinare su di essi.

Ed ancora, in questo progetto possono essere coinvolte tutte le professioni tecniche, in relazione ai progetti che presentano, alla loro corrispondenza con la normativa urbanistica e con le direttive particolari del piano regolatore e a tutte le altre normative in materia; questa potrebbe essere la strada per la vera semplificazione e per un maggior spazio per le varie ipotesi di silenzio-assenso, sia pure con tutte le attenzioni del caso per questa particolare modalità di perfezionamento del procedimento amministrativo.

Certo, fondamentale sempre è l'assunzione di responsabilità da parte del professionista, il quale deve rispondere del suo operato di fronte al cliente ed all'ordine professionale.

E così, secondo alcuni studi fatti in tal senso, gli avvocati possono dare un contributo molto importante allo snellimento della vicenda processuale ed alla gestione del lavoro arretrato, sempre che si attribuiscono loro funzioni più pregnanti.

Questo, secondo me, è lo spazio che il mondo sano delle libere professioni deve occupare.

*Tornando alla nostra professione, in quale ambito, in particolare, il notariato avrà la possibilità di manifestare al meglio le sue caratteristiche per permettere l'attuazione di tale utilità pubblica?*

**R.** Vi sono settori nei quali il notariato, per la professionalità e l'esperienza acquisite, oltre che per indubbie doti di correttezza e di imparzialità, meglio di altri può esplicare la sua attività; è noto il disegno di legge che prevede l'attribuzione al notariato di incarichi specifici nell'ambito del procedimento esecutivo, ma penso anche ad un ruolo attivo per le omologazioni societarie, così come anche in altri campi della volontaria giurisdizione, quali quello della tutela dei minori e degli incapaci, ed ancora negli accordi patrimoniali in occasione della separazione tra coniugi e per i piccoli arbitrati connessi alle materie che il notariato abitualmente frequenta.

*Il problema dell'accesso, collegato alla riforma del concorso (preselezione informatica) ed al disposto della legge Bassanini: come vedi il futuro?*

**R.** Era chiaro che bisognasse modificare la forma del concorso. Sono ormai diversi anni, mi sembra di ricordare otto o nove, che si cerca il modo di rendere più vivibile il concorso.

Debbo confessare che all'inizio non ero molto favorevole alla preselezione a quiz; pensavo che questa soluzione fosse negativa; poi, però, in considerazione anche del fatto che non esistono altri sistemi, mi sono convinto del contrario, a patto di chiarire bene che quella prova non è il concorso vero e proprio, ma è solo una preselezione che



serve ad evitare un sovraffollamento di candidati, i quali, comunque, non avrebbero nessuna possibilità di vincere il concorso, e che, solo per il fatto di entrare nell'aula, creano scompensi, confusione e ritardi.

Il notariato ha profuso un notevole impegno per arrivare a questo risultato; probabilmente questo nuovo sistema entrerà in funzione dal prossimo concorso o da quello successivo. In ogni caso lo studio ed il risultato raggiunto potrà essere utile anche in altri settori, come ad esempio quello della Magistratura.

Ora esiste anche un disegno per delle preselezioni sostanziali al posto e/o in aggiunta alla preselezione formale; in proposito non dimentichiamo che le Università si sono sempre rifiutate di istituire corsi post laurea di preparazione al notariato o alle altre professioni giuridiche, anche in collaborazione con gli ordini professionali, adducendo le difficoltà, di per sé non piccole nella normale gestione del corso di laurea in quattro anni; comunque i tentativi fatti non hanno dato esito positivo.

Ora si pensa a qualcosa di serio ed organico che potrebbe dare buoni frutti. Con riferimento alla preselezione informatica, potremmo trovarci ad aver dedicato energie per perseguire un obiettivo che, nei fatti, viene superato da una riforma di respiro più ampio. In tal caso la preselezione informatica potrebbe però essere utilizzata per "sfozzare" l'ingresso a questi nuovi corsi post-universitari.

Oppure, potrebbe essere utile stabilire delle sinergie fra i vari sistemi selettivi.

*Come pensi che influirà per le scuole del notariato la legge Bassanini?*

**R.** Molti vedono quella norma come un pericolo. Credo che si tratti più di una incognita che di un pericolo ma è certo che noi in questo campo siamo quelli con maggiore esperienza; è in corso l'emanazione di un regolamento, alla cui stesura peraltro stiamo collaborando.

Al Ministero sono consapevoli del fatto che le esperienze che ha fatto il notariato in questo settore sono un patrimonio che viene messo a disposizione per il raggiungimento del miglior risultato.

Tutte le Università che hanno in programma ovvero hanno già iniziato corsi a carattere notarile sono convinte della validità dell'esperienza notarile.

Punto fermo che è stato ribadito dal consiglio nazionale è che le scuole del notariato, quelle dove appunto c'è la continuità e l'esperienza non devono perdere, non dico l'autonomia, ma la possibilità di stabilire i programmi, il tipo di preparazione e le modalità di insegnamento.

*Riprendiamo i rapporti con l'Amministrazione e con i partiti. Partiamo dai partiti.*

**R.** Se è vero che, come dicevamo prima, il notariato ha la possibilità oltre che la capacità di riempire certi spazi, per attuare questa strategia deve proporsi a chi ha la competenza legislativa e quindi naturalmente alle forze politiche.

Il prossimo congresso sarà un congresso nel quale i partiti saranno invitati e saranno un punto di riferimento importante.

Il consiglio nazionale si è assunto la responsabilità di essere promotore di questo confronto; non so se tutta la categoria in questo momento è d'accordo e vede la situazione in maniera nettissima e lucidissima.

Io personalmente credo che sia arrivato il momento (lo dissi già al Convegno di Napoli) di confrontarsi con le istituzioni, con la società civile, che nel nostro sistema è rappresentata dai partiti politici e dai sindacati.

Con queste forze ci dobbiamo confrontare!

Noi dobbiamo mettere sul piatto della bilancia, innanzitutto il nostro passato, la nostra cultura, la nostra tradizione, la nostra competenza, dando la nostra disponibilità non solo per continuare a mettere tutto ciò a disposizione della società, ma per ottenere in modo inequivoco e definitivo, senza ulteriori incomprensioni, il riconoscimento della funzione che svolgiamo e che possiamo e dobbiamo continuare a svolgere, nella consapevolezza, che deve essere comune anche ai nostri interlocutori, della circostanza che la nostra società ha bisogno della figura del notaio e ne ha bisogno in maniera assoluta, non sostituibile, né surrogabile.

In definitiva, dobbiamo essere in grado di stipulare un patto con la società, con le forze politiche, con le forze sindacali, patto dal quale derivi la certezza del riconoscimento della funzione professionale per l'avvenire, naturalmente con le modalità che di volta in volta possono essere le più opportune in relazione ai tempi ed alle necessità.

*Stai parlando di Costituzione? Parli come se questo patto lo volessi inserire nella Costituzione.*

**R.** Io ci andrei volentieri nella commissione bicamerale a parlare di notariato! Ma, attenzione: nella Costituzione esiste già la tutela delle attività professionali, perché c'è la libertà di lavoro e quindi anche la libertà di organizzarsi in forme professionali. E questo è dovuto al riconoscimento della circostanza che effettivamente le professioni svolgono una funzione utilissima, ma utilissima sempre e ancora di più per chi è più debole nella società e che attraverso il professionista cui si rivolge, affidandosi alla sua preparazione, consapevole dell'esistenza di un Ordine che lo controlla e che quindi trattasi comunque di soggetto affidabile, può ottenere il miglior risultato che cerca di perseguire.

Nello stipulare questo patto può anche darsi che occorra rinunciare a qualcosa, forse anche a qualche aspetto della nostra attività, che è rimasto come privilegio, ed al quale non corrisponde più una funzione vera e propria.

*Hai usato la parola privilegio e sempre più spesso si sente dire che il notaio è un soggetto che ha dei privilegi, cosa ne pensi?*

**R.** Io sono convinto che noi siamo tra i professionisti che ne hanno di meno, perché abbiamo sicuramente delle responsabilità enormi. Può sembrare un privilegio il numero chiuso ma esso in realtà non è un privilegio. Sarebbe meglio definirlo numero programmato in funzione delle esigenze della società; esso rappresenta la risposta alla esigenza di garantire il servizio notarile in tutti i centri, in quanto i notai sono distribuiti su tutto il territorio. Se non ci fosse questo aspetto, i notai si concentrerebbero tutti nelle grandi città, dove vi è possibilità di maggiore reddito e sicuramente una parte della cittadinanza rimarrebbe sguarnita di un servizio essenziale.

Quindi se quello si considera un privilegio, io non sono d'accordo.

Quando la legge Bassanini ha cancellato - dicono - dodici milioni di autentiche, nessuno di noi si è addolorato o lamentato per questo. Noi le subivamo. Magari serviva ad altri che si passasse attraverso il notariato. Se serviva, noi eravamo disposti a farlo. Molto spesso anche senza remunerazione; ad esempio chi s'è fatto mai pagare l'autentica su una domanda di concorso? Probabilmente va benissimo che la domanda di concorso sia presentata senza autentica notarile: non l'avevamo mai chiesta noi, né mai è stata per noi fonte di reddito. Poi gli autoveicoli: certo il lavoro degli autoveicoli svolto con le modalità in cui, in certe zone si svolge, forse non corrisponde all'esercizio di una funzione. Ma noi abbiamo detto che lo potremmo fare molto meglio e con molta più utilità, anche fiscale, per l'Amministrazione.

In questa ottica potremmo difendere questo settore, solamente se corrisponde ad un lavoro svolto come esercizio della funzione. Se poi ci sono dei settori non sani, nei quali il lavoro non viene svolto con questo spirito, quando ne dovessimo essere a conoscenza abbiamo il dovere di intervenire.

*A questo proposito, che cosa pensi del disciplinare?*

**R.** Sarebbe sacrosanto che la riforma del disciplinare arrivasse a conclusione. Un merito dell'attuale consiglio nazionale è di aver portato il disciplinare ad un punto ormai definitivo; basta pochissimo per l'approvazione definitiva; i Ministri si sono impegnati entro l'anno prossimo a varare questo disciplinare che certamente darà una

maggiore possibilità d'intervento; peraltro credo che la funzione nella larghissima misura sia ben condotta e che il nuovo disciplinare consentirà alle strutture del notariato, attraverso la disciplina domestica, di essere molto più presente e di porre rapidamente rimedio a quelle situazioni che meritano un intervento.

La riforma del disciplinare che sarà presto varata sarà tra i primissimi risultati che il prossimo Consiglio raccoglierà come frutto del lavoro che s'è fatto in questo triennio.

Così come anche la tariffa che è uno degli altri grossi impegni di questo Consiglio; il programma è di terminarne l'elaborazione entro la scadenza del mandato ed entro lo stesso termine di presentarlo al Ministero.

*Pensi sia necessario coinvolgere maggiormente la categoria?*

**R.** Secondo me, man mano che si rende consapevole dei rischi che corre, la categoria, che è formata da persone tutte intelligenti e razionali, si coinvolgerà da sola. Certo dovrà esservi anche un contributo da parte delle istituzioni e di Federnotai. I tempi sono tali per cui si va verso una evoluzione, che può approdare a qualsiasi risultato, i rischi che si prospettano saranno sicuramente un campanello di allarme per chi ne rimane fuori.

Il consiglio nazionale, da parte sua, sta cercando di veicolare molti messaggi sulla propria rivista e, allo scopo, sta cercando, attraverso anche un adeguamento della rivista stessa, di ottenere una maggiore partecipazione dei notai della periferia.

Poi, l'esplosione del fenomeno telematico aiuterà molto in questo senso, perché il bombardamento di notizie al quale saranno sottoposti tutti i colleghi, sarà anche fonte di riflessioni, preoccupazioni, problemi, che sono poi le cause che spingono a una maggiore partecipazione.

*Ritieni che la categoria farà in tempo ad agganziarsi allo sviluppo della pubblica amministrazione da un punto di vista informatico?*

**R.** Penso di sì; chi, all'interno del Consiglio, si è dedicato con più cura a questo settore sostiene che noi saremo tra i primissimi. La rete Intranet sarà forse la prima che verrà ammessa a colloquiare con quella della pubblica amministrazione. Per lo sviluppo informatico della categoria noi veramente stiamo investendo molte risorse. Intranet, che dovrebbe partire in tempi brevissimi, sarà una rete che collegherà tutti i notai tra loro e con la pubblica amministrazione.

In un prossimo futuro, la stragrande maggioranza degli adempimenti li potremo fare direttamente da studio, ed è da tenere presente che la pubblica amministrazione è favorevole a questo.



## ISTRUZIONI PER L'USO: PRO E CONTRO

### Contributo di Guido Roveda

Se non fosse per il titolo, che trovo riduttivo e un tantino volgare, mi sentirei di sottoscrivere il documento nella sua interezza.

Penso che questo documento, essenziale e chiarissimo, possa aiutare la collettività a comprendere la reale funzione del notaio più di qualsiasi slogan e invenzione pubblicitaria che questa contaminata epoca dei media propone e vuole come strumento di affermazione.

Il notariato, la pubblica funzione del notaio, la professione del notaio non sono un prodotto, non vanno difesi e propagandati, ma si devono imporre per se stessi, per le loro intrinseche qualità.

Non c'è occasione di incontro e di confronto della categoria, da qualche tempo in qua, in cui non si evochi il problema dell'immagine e non si ammonisca di affrontarlo senza indugi.

Mancano, però, le idee; le proposte, quando timidamente si profilano, percorrono sentieri che non portano da nessuna parte.

Prima di apparire, dobbiamo essere: solo allora potremo convincentemente proporci.

Non ho mai creduto e continuo a non credere a campagne di immagine da affidare a società specializzate che sfruttino solo le risorse della genialità pubblicitaria.

E' per una diversa ragione che il documento in discussione mi piace: per la ragione, cioè, che non proclama, ma analizza, valuta e giudica i nostri comportamenti essi soli formidabili ambasciatori dei valori di cui siamo portatori.

La funzione notarile, oggi non ancora del tutto esplorata, non ancora del tutto ridefinita, si continua a proporre perché capace di soddisfare esigenze di certezza, di garantire la pienezza dei risultati che le parti perseguono, di assicurare attraverso l'alta e qualificata professionalità una guida dentro l'intrico di una caotica e indomabile legislazione, di svolgere un ruolo di responsabile collaborazione della pubblica amministrazione, di perseguire una equilibrata terzietà più vicina all'attività del giudice che a quella del tecnico di parte.

Di tutto ciò dobbiamo, ovviamente, essere convinti noi stessi, ma sulla base di questo convincimento dobbiamo comportarci.

Queste istruzioni, prima ancora di essere portate a conoscenza dei nostri clienti, devono essere da noi conosciute e accettate.

Io credo che su questo aspetto del problema ci sia ancora molto da fare. Credo, cioè, che la nostra debolezza, consista nel non volerci convincere che questi principi, questi valori sono indiscutibili.

E' indiscutibile che l'attività del notaio debba essere personale, che il notaio debba essere imparzia-

le, che il notaio debba prestare una attenta e responsabile consulenza, che il linguaggio adoperato negli atti debba essere chiaro ed esauriente, che si debba stare "dalla parte del cliente" più che dalla nostra, che le nostre prestazioni debbano essere trasparenti, che le attività dei nostri collaboratori debbano essere tenute sotto il nostro personale controllo e che il risultato che le parti si sono prefisse debba essere garantito.

Ho detto che tutto ciò è indiscutibile e lo è nel momento stesso in cui io, non ipocritamente giudicando i miei comportamenti, trovo, in alcuni casi, di non essere coerente.

Troppo spesso siamo portati a cercare e trovare giustificazioni per i nostri comportamenti non esaltanti, ma ogni volta che lo facciamo contribuiamo ad indebolire la nostra immagine.

Anche se è doveroso e necessario annotare che alcuni scadimenti vanno addebitati all'arretratezza (mai troppo denunciata) della legislazione che regola il nostro ordinamento, è però altrettanto vero che altri cedimenti vanno imputati solo alla insensibilità e alla irresponsabilità di alcuni.

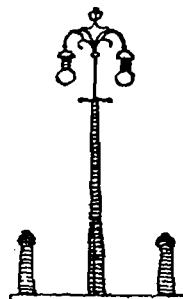
L'ho già detto e lo ribadisco: nessuno è immune da critiche e sotto le critiche mi ci metto volentieri.

Non posso però non segnalare il grave disagio che provo nel leggere atti notarili trasandati, incompleti, non documentati, atti che a volte rasentano l'insulto.

Ben vengano allora queste istruzioni perché aiutino a riflettere su se stessi, ad essere più attenti e vigili tutori del corretto svolgimento della funzione. E' dall'interno che deve, innanzitutto, prendere le mosse questo processo di verifica.

Se saremo, se già riteniamo di essere, pronti a sostenere i giudizi di chi utilizza la nostra funzione, potremo proporre questo fondamentale documento senza ripensamenti.

Andrà bene che la gente sappia cosa può chiedere e pretendere dal notaio, perché la nostra tensione ad offrire una prestazione qualificata crescerà in parallelo.



## Contributo di Gianfranco Re

Circa le "Istruzioni per l'uso" del servizio notarile (ma non potremmo cominciare a cambiare l'etichetta così da supermercato, come ad esempio "Il modo corretto di utilizzare il servizio notarile" o qualcosa del genere?) bisogna risolvere un problema preliminare e generale circa l'opportunità di formularle e divulgarle. Le perplessità nascono dall'impossibilità di volgarizzare qualcosa di estremamente tecnico senza snaturarlo, involgarendolo e banalizzandolo.

Tutte le professioni (non parliamo di quelle del medico o dell'ingegnere, ma anche quelle più vicine alle conoscenze dei profani come l'avvocato ed il commercialista) implicano un bagaglio tecnico che è inaccessibile agli estranei, e ciò per definizione: perché solo chi lo ha acquisito è in grado di esercitare quella professione e perché l'esigenza di utilizzare il professionista nasce proprio dalla carenza nell'utilizzatore di quel bagaglio. Ne consegue che, per quante spiegazioni e chiarimenti si possano dare al cliente, una grossa parte del rapporto tra questi ed il professionista non può che rimanere coperto dalla fiducia del primo nel secondo. A questo punto c'è da chiedersi se sia il caso di fare in via generale ed astratta un simile passo verso il pubblico, con l'inevitabile risultato di semplificare (nel senso non di rendere semplice, bensì semplicistico) il quadro nel quale si compie il nostro intervento, e quindi di svilirlo. O non sia invece meglio lasciare alla sensibilità del singolo notaio di rendere edotto il cliente, in modo capillare e di volta in volta, dei risvolti tecnici dell'intervento professionale effettuato a suo favore, come del resto i notai seri non hanno mai mancato di fare.

Che il pericolo sussista, e sia grave, è dimostrato dal fatto che ogni volta che non notai si occupano di cose del notariato (e non dico "non tecnici", perché i giornalisti ed esperti che fanno sondaggi, illustrazione e divulgazione di cose notarili una certa competenza tecnica pur l'avranno), imprecisioni, approssimazioni ed anche errori grossolani si sprecano, con il senso di fastidio che tutti noi ne proviamo. Ciò affligge interventi - anche recenti - che pur appaiono seri e sgombri da prevenzioni.

Una seconda pregiudiziale di carattere generale è se un'iniziativa della rilevanza esterna di quella in esame possa prescindere dall'intervento o almeno dalla valutazione degli organi ufficiali di rappresentatività notarile.

Se comunque le si vorrà dar corso (ed in qualunque modo le si dia corso), devo suggerire alcuni indispensabili ritocchi di merito ad una formulazione che, per il resto, può anche essere condivisibile (sempre con il limite di cui dicevo all'inizio).

1. Il diritto, e l'opportunità, da parte del cliente di ottenere preventivamente la bozza dell'atto dovrebbero essere illustrati in modo da non farne scaturire una prassi generalizzata che da un lato nella maggior parte dei casi sarebbe inutile (basta che il notaio raccomandi al cliente la massima attenzione alla lettura dell'atto e gliene illustri i passi salienti), mentre d'altro lato presterebbe il destro all'utilizzazione scorretta delle bozze, ne consentirebbe l'esame con lente d'ingrandimento da parte di supervisori vari, anche incompetenti, costringerebbe a spiegazioni spesso inutili e - ciò che è più grave - determinerebbe indebite interferenze nella "sovranità" del notaio circa la costruzione dell'atto. Detto com'è, c'è realmente il rischio che la preventiva consegna della bozza (che, certo, è sempre legittimo chiedere, ma che ha un senso solo in un assai ristretto numero di casi) venga fatta oggetto di una richiesta di routine.

2. L'affermazione che "il notaio deve anche garantire la sua personale, costante ed effettiva disponibilità ad affrontare spostamenti anche disagiati quando le circostanze lo richiedano", pur non scorretta in sé, si presta a facili travisamenti, perché può ingenerare l'equivoco di una inversione tra la regola e l'eccezione. Se la si vuol lasciare, bisogna però affermare il principio generale secondo il quale la prestazione viene di regola resa dal notaio nel suo studio e precisare le "circostanze" (intervento in atto di inabili o ammalati, connessione con l'atto di operazioni - come quelle bancarie - da svolgersi necessariamente altrove, ecc.) nelle quali eccezionalmente la stipulazione viene effettuata fuori studio.

3. Non ritengo che la correttezza del notaio debba spingersi al punto di segnalare al cliente la possibilità di avvalersi di altri uffici (o professionisti, perché il principio potrebbe valere, ad esempio, anche per le dichiarazioni di successione). Da un lato deve darsi per scontato che chi si rivolge al notaio proprio di lui intenda avvalersi, d'altro lato la segnalazione potrebbe essere interpretata dal cliente come un defilamento o, peggio ancora, come un indelicato mancato riscontro alla fiducia che proprio nel notaio egli ripone.

4. Del tutto eccessiva mi pare l'"elencazione dei passaggi di proprietà intervenuti negli ultimi vent'anni". Non discuto l'affermazione in sé, che (oltre tutto retta dall'avverbio "possibilmente") è corretta, nego soltanto l'opportunità di inserirla in questo tipo di veicolo, che ne farebbe una pretesa, a volte molto scomoda e di solito del tutto inutile.

5. Circa i preventivi, affermato (come lo è) che essi presuppongono il possesso da parte del notaio di tutta la documentazione e di tutti gli elementi, bisognerebbe aggiungere che quelli fatti

fuor di tale presupposto (peggio che mai quelli telefonici) sono poco seri, inattendibili e, soprattutto, non vincolanti per il notaio. Questo sarebbe un deterrente.

6. Mi guarderei bene (prima di un intervento legislativo, tanto per intenderci alla francese, sulla materia) dal ventilare la possibilità che il notaio trattenga il prezzo di una vendita fino al favorevole esito delle verifiche successive all'atto. Siamo sempre lì, il problema non è che ciò non sia vero, bensì è quello del tipo di veicolo, che potrebbe volgere a regola ciò che è e deve restare eccezionalmente, perché contrario alla certezza dei rapporti tra le parti e causa di gravi problemi circa il regolamento della situazione quando, per esito non favorevole dei controlli, la vendita risulti caduca. Oltretutto trattasi di fattispecie ancora nella prassi assai peregrina, perché normalmente sono

gli stessi acquirenti ad esigere di vederci ben chiaro circa la situazione del bene prima della stipula dell'atto ed a non volervi altrimenti addivenire; onde non ritengo meriti farne cenno in un documento di orizzonte così generale come quello di cui ci stiamo occupando.

7. Sarebbe, infine, opportuno illustrare più approfonditamente il diritto di scelta del notaio da parte del cliente, nel senso che questi deve privilegiare il notaio di cui abbia conoscenza e referenze dirette o indirette (il c.d. notaio "di fiducia") e diffidare di segnalazioni occasionali fatte da terzi (costruttori, mediatori, banche, ecc.) a favore di notai sconosciuti e fondate sull'asserito loro basso costo.

Questo mi pare un aspetto fondamentale del messaggio al pubblico, aspetto che nelle "Istruzioni" è del tutto trascurato.

## NON C'È MALI

Caro Direttore,

è con grande piacere che comunico a te e a tutti i lettori di **FederNotizie** che il notariato non ha più alcun problema, salvo alcune quisquillie relative all'applicazione della tariffa.

Da oggi in avanti non dovremo più preoccuparci dell'antitrust, né occuparci della riforma dell'ordinamento, della deontologia, né delle nuove tecnologie e delle questioni connesse, né degli altri argomenti dei quali incongruamente ci ostiniamo a dibattere.

Da dove proviene la buona novella?

Dall'ultima riunione dei presidenti dei Consigli Distrettuali indetta dal Consiglio Nazionale per il giorno 8 ottobre 1997.

Ovviamente essendo i notai tradizionalmente persone riservate e delicate, tranne qualche deplorabile eccezione, la notizia non è stata data *expressis verbis*, ma sottaciuta, suggerita, allusa.

Per spiegarmi meglio ecco un breve resoconto della riunione.

8 ottobre 1997, ore 17.

Tutti presidenti, bella gente, teste e giacche grigie. Spicca la luminosa testa bionda di una collega vestita di chiaro.

Il presidente del CNN Giancarlo Laurini inizia con una breve (?) relazione sui seguenti punti:

- il convegno previsto per l'indomani indetto dal CUP (Comitato Unitario delle Professioni), la necessità di rapporti con le altre categorie professionali per accreditare i liberi professionisti come "parte sociale" ed avere voce al tavolo delle trattative con le altre parti sociali, sindacati e potere

politico, la posizione delle libere professioni in relazione all'antitrust ed alla integrazione europea;

- le società di professionisti;
- il prossimo congresso nazionale;
- la tariffa.

Segue la relazione del presidente del consiglio di Amministrazione della Cassa Nazionale del Notariato Prospero Mobilio sui seguenti punti:

- il convegno indetto dall'ADEP (Associazione della Casse Privatizzate) che si terrà l'indomani esattamente in contemporanea con quello del CUP, ma, come si affretta a precisare, in luogo vicino, così i notai invece di stare seduti per tutta la mattina potranno correre da una sala all'altra con grande giovamento per la loro forma fisica;
- l'importanza dell'affermazione del principio che la previdenza può essere affidata ai privati;
- la previdenza di base e la previdenza integrativa;
- la nuova polizza sanitaria la cui convenzione verrà forse firmata entro fine anno e sarà completamente gratuita per tutti gli iscritti alla Cassa e per i figli fino a 28 anni (ma la Cassa non era a corto di fondi?).

Viene data la parola al vostro testimone (sono anch'io un presidente, anche se con la lettera scarlatta "A" = Associazione), che tratta brevemente di:

- importanza del collegamento con le altre professioni, tentativi di Federnotai di rivitalizzare la CONSILP;
- esortazione al CNN a potenziare il notiziario informatico e campagna di alfabetizzazione;
- significato delle istruzioni per l'uso del servizio notarile;

- richiesta di maggior trasparenza nelle scelte politiche della Cassa.

Antefatto e contenuto di quest'ultimo punto, che darà origine ad uno psicodramma: il collega Cotto mi aveva trasmesso la sua lettera di dimissioni da Consigliere della Cassa, con preghiera di pubblicarla su **FederNotizie**; dalla lettera, che appare in questo stesso numero, traspare un dissidio protratto ed insanabile sulle scelte politiche, dissidio che a mio parere deve essere portato a conoscenza della categoria. Riprende la parola il presidente Mobilio e il suo intervento suona press'a poco così:

"Tu sei indelicata, non ho dato notizia delle dimissioni di Cotto per delicatezzaaaaaa, la stessa delicatezzaaaaa che aaaavresti dovuto usaaaare anche tuuuuuuuuuu!!!!!!

Queste questioni si risolvono fra amiiiiiiii!!!!!!"

(la ripetizione delle vocali non è un capriccio del computer, tento di dare una idea del tono di voce).

Segue un intervento di Lombardi, consulente per la comunicazione del CNN, che illustra le sue prossime iniziative in proposito.

A questo punto prendono la parola i vari presidenti distrettuali e di cosa immaginate abbiano parlato? TARIFFA, TARIFFA, TARIFFA.

Solo uno ha parlato della comunicazione ed ha soggiunto che potrebbe occuparsene il sindacato, ma sicuramente la strumentalizzerebbe: questa è veramente una notizia interessante, vorrei capire come e con che scopo, ma tant'è, pensa e ripensa non ci sono ancora arrivata, così se il collega è così gentile da illuminarmi . . .

Questo è il resoconto della riunione. Che dire di questo notariato? . . . proprio non c'è MAL!

Grazia Prevete

## IL LAVORO USURANTE

Nell'ultimissima ora sembra scongiurato il pericolo che al notariato venga sottratta quella parte di attività che va sotto il nome di autentiche sui trasferimenti-auto.

Nutriamo molti dubbi che tale soluzione costituisca un punto fermo e definitivo in quanto è nostra convinzione che un diverso e flessibile regolamento della materia corrisponda alla necessità di adeguarsi alla prassi da tempo seguita in altri paesi avanzati e all'opportunità di appagare una istanza sociale di celerità e speditezza nelle contrattazioni autoveicolari.

Detto questo, pur lodando l'usurante lavoro di quanti, in tutte le sedi, hanno dovuto affrontare e superare le mille difficoltà per approdare al risultato conseguito, non possiamo fare a meno di prefigurarci il prezzo, i mezzi, le manovre e tutte le performance con cui quel risultato è stato ottenuto e tale immagine di minuetti e ammiccamenti non ci sembra francamente decorosa; come non ci sembra decoroso il fatto che, alla vigilia dei minacciati provvedimenti, ci sia stato un corri-corri generale, e la categoria sia stata presa dal panico e abbia paventato ancora una volta la fine di tutto! (La paura non è un valore).

Non è questo atteggiamento, che lentamente ma inesorabilmente si sta infiltrando in ogni piega della nostra vita istituzionale fino a diventare la sua stessa forma, non è con questi sistemi che si avviano a soluzione i problemi che ci interessano; non è difendendo ad oltranza i propri e peraltro, in fattispecie, modesti interessi di bottega che la categoria può accreditare la propria immagine e spe-

rare di essere ascoltata senza dover rincorrere affannosamente il proprio referente politico, placarlo, tirarlo per la giacca.

In questo particolare ed interminabile periodo di transizione, più che mai occorre abbandonare interessi corporativi ed operare generosamente per il reale e pratico vantaggio delle città e dei loro cittadini, perché un punto fermo deve esserci in questo continuo divenire, e tale punto consiste nella consapevolezza che non siamo, e men che mai nell'immaginario collettivo, un pugno di "disperati" che vuole riscattarsi da un passato di miseria e di ingiustizia, quanto piuttosto ed obiettivamente una categoria privilegiata, ampiamente per il passato e un po' meno per il presente.

Più volte abbiamo invocato onestà intellettuale e consapevolezza delle proprie capacità. Qui è il caso di richiamarci ancora più fortemente a questi principi.

Siamo sinceri: a che serve continuare a sbandierare le mille ragioni di garanti della certezza di rapporti giuridici se siamo intimamente convinti che proprio quella funzione esercitata nell'ambito autoveicoli, fortemente ripetitiva, svilisce l'interposizione del notaio, deprime la sua intelligenza fino a far apparire inutile la sua prestazione e indebita e sproporzionata la sua pur mite richiesta di compenso?

A chi giova continuare a nascondersi che la funzione in ciò non consiste e che persistere in siffatta, ottusa resistenza ad oltranza non rappresenta una scelta, ma solo il modo di sottrarsi ad essa?

E' bene prender atto della realtà e dare il segno che il notariato è vitale, è all'altezza di invertire questa tendenza, di bruciare sul tempo, senza subirla, le iniziative politiche, è capace di spezzare la catena della mediocrità e sradicare la cultura della forma fine a se stessa.

Se è previsto che il circolo vizioso prima o poi si debba spezzare, non si aspetti quel momento, si prenda onestamente atto, si prevenga il danno senza orchestrare il compianto!

Si accantoni la protesta quale forma di dissenso e si proceda in positivo all'elaborazione di un progetto politico moderno, finalizzato allo svolgimento di quelle funzioni specialistiche squisitamente giuridiche che in passato ben a ragione connotavano di estrazione elitaria la nostra professione.

In questi ultimi anni, dalla presenza discreta e impalpabile vissuta quasi esclusivamente nella penombra dello studio, in una dimensione tale da assicurare comunque l'inscindibile equilibrio e l'immedesimazione fra sostanza e forma, il notaio ha gestito la propria metamorfosi e l'avvicinamento allo spirito dei tempi con una goffaggine e con una imperizia tali da restare fortemente sbi-

lanciato in avanti nel senso che si è determinato lo squilibrio tra le due facce della stessa identità, per cui l'immagine ha sopraffatto la sostanza; il rito, lo stile; la superficialità, la prudenza.

E' fuori discussione che il notaio debba essere attento ai mutamenti sociali e perciò partecipe attivo della politica, ma non da comprimario, non a tutti i costi; basta che sappia di poter ottenere, cedendo: di avere giustizia, esercitandola; di avere rispetto, approfondendone più del necessario a tutti i livelli.

Che senso ha essere presenzialisti ad oltranza, relatori onnipresenti a tutti i dibattiti, quando si continua ostinati a costruire pochissimo su idee nuove, a non far emergere la voglia di cambiare e il coraggio di risalire la corrente; basta, occupare altri spazi, cariche ed incarichi non di propria pertinenza; questo non è Notariato, questo è falso Notariato, bozzettismo che danneggia la già vessata immagine e fomenta disuguaglianza e malcontento.

Carlo Fragomeni notaio in Frosinone

## COSE DELL'ALTRO MONDO

L'estate del 1997 sarà a lungo ricordata dagli uomini della nostra generazione: il 4 luglio 1997, dopo 212 giorni di viaggio, una sonda lanciata da Pasadena è scesa su Marte, segnando una nuova era per il progresso umano.

Le lacrime di Donna Shilley, ideatrice del programma aerospaziale e "mamma" del robot che sta ancora fotografando quella realtà planetaria tanto lontana dalla nostra, ha commosso persino me, disincantato e pessimista osservatore delle cose della nostra terra che sempre più spesso mi appare come un altro e sconosciuto pianeta.

Il rosso di Marte, colore del peccato e delle passioni violente, amato dai picadores e banderilleros, ha liberato la mia fantasia facendo riemergere, come bollicine in una bottiglia di spumante appena stappata, immagini, emozioni e sensazioni da lungo tempo represses o rimosse.

Afflitto dalla mia patologica monomania persecutoria, mi sono chiesto se su Marte siano esistiti, magari in epoche remote, i notai.

Ebbene, in assoluta anteprema, posso rivelare che dalle fotografie di "residui fossili" inviate a Pasadena dal robot, si può ragionevolmente supporre che su Marte siano vissuti ed abbiano operato i **NOTAI-MARZIANI**.

I numerosissimi reperti fotografici testimoniano, con sufficiente chiarezza, che agli albori di quella lontanissima e per tanti versi ancora inesplorata

civiltà, i notai costituirono (beati loro) un gruppo chiuso, ricco, qualificato e, generalmente, colto; secondo gli esperti quest'ultimo dato è un luogo comune nato dal fatto che i notai-marziani operano, almeno in una prima fase, in un contesto sociale caratterizzato da un altissimo tasso di analfabetizzazione (beati monoculi in .....).

A ciascun notaio fu garantito l'esercizio, in esclusiva, di una attività considerata "mirabile sintesi di pubblica funzione e libera professione"; incardinati in località predeterminate i notai-marziani garantirono, con capacità e professionalità, la regolarità dei traffici economici.

L'accresciuta alfabetizzazione della popolazione, l'aumento dei traffici economici con l'esigenza di una sempre maggior speditezza degli stessi, la redistribuzione della ricchezza su strati sociali sempre più ampi della popolazione, indussero nel tempo i notai ad organizzarsi con strutture sempre più costose ed efficienti: pare siano esistite (personalmente non ci credo) strutture con più di cinquanta collaboratori!!

Gli scienziati sono convinti che i notai-marziani condussero un tenore di vita molto alto, in qualche caso reso più evidente dall'ostentazione: ciascuno di loro dispose di una casa prestigiosa in città, ubicata sulla Martesana (la strada più prestigiosa e snob di Marte), di una casa in montagna a Martina e di un'altra al mare in Martegna; di cospicue

disponibilità liquide presso la CA.RI.MA. (Cassa Di Risparmio di Marte), di consistenti investimenti mobiliari ed immobiliari, di due marziani di colore al proprio servizio e due marziani baby sitter per accudire i propri figliuoli; trascorse vacanze ossessivamente su altri pianeti, con telefonini cellulari eternamente accesi (visibili testimoni della loro indispensabilità!); fu titolare di tre dischi volanti per gli spostamenti via "Marte" e di una navicella di almeno dodici metri per quelli via acqua; indossò orologi in plutonio Martè-Philippe; blazer blu con Krugerrand o sterline vecchio conio per bottoni, gilet 20 bottoni in corallo rosso di Marte, camicie bianche con gemelli in platino.

Dalle foto appaiono un po' gobbi forse per il peso delle terribili responsabilità che diuturnamente portarono sulle loro esili spalle.

Da apposite statistiche, pubblicate di norma dal "MARTE 24 ORE" risultarono i primi contribuenti del pianeta.

L'omogeneità e l'agiatezza della classe notarile vennero garantite e perpetuate attraverso i "limiti legali" che governarono l'accesso alla professione e che consentirono la "nascita di nuovi notai attraverso una scelta consapevole".

In questo contesto i notai marziani condussero una esistenza serena e tranquilla difficilmente scompigliata dal vento della contestazione o dalla brezza delle diversità antropologiche. Secondo prassi che risulta esser stata molto diffusa, ciascun notaio-marziano custodì gelosamente i propri scheletri nell'armadio (ad esempio le autentiche a distanza!) e quando si verificò uno spiacevole episodio di malcostume, i panni sporchi vennero prudentemente lavati in famiglia.

Pare che l'opinione pubblica abbia conosciuto rarissimi casi di malcostume notarile: normalmente quelli che sfuggirono di mano e non furono ulteriormente occultabili dagli organismi di rappresentanza della categoria.

Non esistettero per tantissimi anni problemi di concorrenza e alla "vigilanza" nessuno osò mai pensare: forse da quelle parti fu in vigore il principio secondo cui "solo chi è senza peccato può scagliare la prima pietra" e nessuno, su Marte, fu senza peccato!

Ma il contesto andò modificandosi progressivamente. In primo luogo con l'alfabetizzazione dei MARTIRI (abitanti di Marte) ai notai-marziani furono richieste prestazioni quantitativamente e soprattutto qualitativamente più consone ai tempi. Ciò determinò da un lato l'avvento dei computers e dall'altro l'esigenza di proteggersi dai rischi professionali con apposite polizze assicurative. Ben presto, però, la copertura dei rischi divenne estremamente onerosa: ancor oggi non si riesce a capire se l'aumento esponenziale dei sinistri denunciati scaturì da uno scadimento nella profes-

sionalità dei notai o da un innalzamento del livello culturale dei consumatori o da entrambi i fattori.

In secondo luogo i notai-marziani non riuscirono più a produrre dal loro interno un numero programmato di notai (i c.d. notai transgenici che avevano i geni dei soli notai e che garantivano per ciò stesso, la purezza della casta).

A causa di una demagogica e miope politica governativa il cui alfiere più conosciuto fu un certo marziano di nome U.U.U. (3U), finì su Marte un numero incontrollato di notai provenienti da altri pianeti interni alla galassia, con diverse tradizioni, diversa cultura, diversi principi etici e, talvolta, anche senza nulla di tutto questo.

Il lavoro diminuì progressivamente e furono abolite persino le vidimazioni annuali (sistema marziano per attribuire certezza e regolarità a quanto riportato su particolari libri!); il MARTE-VISCO ridusse sempre più gli spazi di "autonomia fiscale" e aumentò il "fiscal-mart"; lo scontro generazionale all'interno del notariato si esasperò; la concorrenza leale e sleale si diffuse: finì l'"ETA' DELL'ORO" trascinandolo via con sé la "pax notarile" anche se il "MARTE 24 ORE" continuò imperterrito ad indicare i Notai come i più ricchi e privilegiati professionisti del pianeta, titolari di ingiustificabili rendite di posizione.

Nessuno volle rinunciare ai "diritti acquisiti" e nessuno accettò l'idea che si potesse ugualmente vivere con un orologio in plutonio in meno, senza la navicella spaziale di 12 metri o con una navicella più modesta.

I notai iniziarono allora a deprimersi, ad intravedere congiure e cospirazioni ovunque, ad accusare altri professionisti del reato di "lesa maestà". Pare si possa fondatamente supporre che in questa fase della loro storia millenaria i notai-marziani iniziarono persino a litigare tra loro rivolgendosi accuse irripetibili, minacce e velenose insinuazioni. L'esigenza di governare il cambiamento determinò la nascita di FEDERMARTENOTALI struttura della quale si poté parlare solo in termini positivi (come del resto già avvenne con il C.N.N.M - consiglio nazionale del notariato di Marte); chi osò avanzare critiche o semplici perplessità fu considerato un "eretico" e dovette sottoporsi alla "purgatio" ed alla "abiuratio" di Galileiana memoria.

Con l'avvento del sindacato ebbe inizio, senza ombra di dubbio, una stagione estremamente operosa, di grandi fermenti e nuovi entusiasmi. Il sindacato acquisì presso gli iscritti moltissimi meriti che furono adeguatamente evidenziati su di una rivista, all'uopo creata, denominata "L'ORGANO" che riscosse consensi e ampia diffusione sul pianeta.

Purtroppo però, (non c'è rosa senza spine) con la nascita e con l'affermazione del sindacato si verificò una crescita esponenziale dei congressi (su questo argomento il materiale è stato "secretato"



per ragioni di sicurezza!!!), delle commissioni e dei gruppi di studio, una vera e propria torre di Babele, una sorta di "Marte" di nessuno di cui non si riuscì mai a sapere molto; le commissioni costituiscono una giungla di cui non si conobbero mai le coordinate, frequentate da marziani "soliti noti" chiamati ad esprimersi sulle questioni più disparate.

Dai dati in mio possesso, purtroppo ancora frammentari e contraddittori, risulta che le commissioni non sempre ebbero obiettivi certi e definiti; in molti casi non furono predeterminati (se non genericamente) né gli argomenti d'indagine né i tempi per la conclusione dei lavori. Mi risulta che furono istituiti gruppi di lavoro che non andarono al di là della riunione inaugurale e commissioni che ebbero l'arduo compito di tirar fuori dai cassetti i risultati di un lavoro che una precedente commissione aveva svolto dieci anni prima (forma degli atti n.d.r.). Furono individuati gli specialisti che "progettavano", quelli che "formavano", quelli che "ispiravano e dirigevano" coloro che amavano farsi dirigere e formare: mancarono, almeno così pare, coloro che avrebbero dovuto valutare i risultati di questo gran fermento. Nelle commissioni non mancarono mai gli esperti che, anche su Marte, furono considerati "costosi ed inutili fregi chiamati a nobilitare incontri con scarso significato e commissioni senza programmi".

Ho potuto constatare che anche sul nostro pianeta e più precisamente presso il Ministero dei Beni Culturali, (forse per una sorta di gemellaggio interplanetario con Marte o forse perché il ministro è, da sempre, un marziano) sono attualmente operative le seguenti commissioni:

COMITATO SUI GIARDINI STORICI con 32 componenti;

COMITATO TASSA INGRESSO NEGLI ISTITUTI D'ARTE STATALE con 7 componenti;

GRUPPO LAVORO SULLA CULTURA MAGNO-GRECA;

COMMISSIONE STUDIO E RICERCA CIVILTÀ FENICIO-PUNICA con 22 componenti;

COMMISSIONE PER LA PUBBLICAZIONE CARTEGGI DI CAVOUR con 10 componenti;

COMITATO NAZIONALE PER IL SANNIO;

GRUPPO LAVORO CELEBRAZIONI FARNESIANE;

CONSULTA COMITATI NAZIONALI PER CELEBRAZIONI con 11 componenti;

COMMISSIONE PER PUBBLICAZIONE CARTEGGI FINANZIARI REPUBBLICA VENETA con 13 componenti

In questo contesto culturale e nell'illusione di poter ripristinare la pax notarile fu promulgato dal C.N.N.M. il Codice Deontologico Dei Notai Marziani o, più brevemente, il C.D.N.M. (secondo una definizione in voga a quei tempi il C.D.N.M. costi-

tui una poco originale raccolta del pensiero dei "padri" da parte dei loro "Marmocchi").

Gli estensori del codice ebbero in poco conto Wittgenstein il quale sosteneva che "se di un problema non si può parlare è meglio tacere" e confermarono la tesi di Chanel secondo il quale "ce ne vuole per riuscire a tacere quando non si ha nulla da dire".

Ebbe inizio con la promulgazione del codice "L'ERA DEONTOLOGICA" fatta di convegni, osservatori e osservati, disquisizioni, delibere, circolari esplicative ed interpretative. Il C.D.N.M. stabilì tra l'altro che era deontologicamente scorretto:

1) autenticare atti di trasferimento di "dischi volanti" e "navicelle spaziali" presso i concessionari; venne incoraggiata la costituzione di strutture marziane di tipo collettivistico ;

2) avere uno o più recapiti qualora fossero stati superati certi parametri matematici che nemmeno il marziano più preparato riuscì mai a comprendere; l'intelligibilità della norma rese legittimo qualsiasi recapito agevolando una prassi già da tempo consolidatasi;

3) stipulare gli atti dello I.A.C.P.M. (istituto case popolari di Marte) e di tutti gli altri enti pubblici senza una preventiva e democratica ripartizione da parte dei consigli notarili, indispensabile per migliorare la qualità degli atti e per impedire fenomeni di accaparramento tra notai-marziani. Del vero "accaparramento" non parlò nessuno!

Il C.D.N.M. fu senza indugio impugnato innanzi al T.A.M. (Tribunale Amministrativo Marziani) e con il concorso del C.S.M. (anche da quelle parti significò Consiglio Stato Marziani) fu svuotato di qualsiasi significato.

Corre voce che qualche presidente marziano, brandendo il codice deontologico come un'arma, trascinò in giudizio un notaio che si procacciò lavoro non con la solita compiacenza o con la diffusa cialtronesca accondiscendenza, ma organizzando amene serate culturali.

Agli albori dell'era deontologica ci fu anche qualche sprovveduto ed ingenuo marziano che tentò di dare una qualche valenza al C.D.N.M.: parlò l'illuso interprete di concorrenza, di potere di vigilanza diverso dal potere disciplinare, di monitoraggio inteso come attività di analisi e di studio che doveva coinvolgere e riguardare tutti, nobiltà, clero e terzo stato. Il marziano fu giudicato un pericoloso sovversivo: imbarcato su di un disco volante fu spedito su di un altro pianeta.

I "correi", per salvarsi dall'isolamento, dovettero fare "autocritica" in un pubblico teatro.

Si parlò tanto, nell'era deontologica, di rotazione nelle cariche, principio che fu normalmente inteso come alternanza dei soliti marziani nella assunzione di cariche vecchie e nuove; evidentemente, per favorire l'osmosi tra le diverse anime del notariato e per creare le opportune sinergie! Qualcuno

ha sostenuto che mentre nel Risorgimento Italiano "Pensiero ed Azione" andarono insieme, nell'era deontologica programma e progetto presero una strada completamente diversa da quella di attuazione e realizzazione.

Esauritasi l'era deontologica iniziò l'ETA' DELLA TUTELA DELL'IMMAGINE o, per meglio dire, dell'"ACCANIMENTO TERAPEUTICO" che meriterà ulteriori approfondimenti man mano che saranno disponibili reperti fotografici meno sbiaditi di quelli sino ad ora pervenuti da Marte.

Tale nuova stagione ebbe inizio per porre rimedio al MAL che stava impunemente imperversando e scacciando la "moneta buona con quella cattiva" e per contenere gli effetti devastanti di una indagine dell'ANTITRUST diretta a quel tempo, per ironia della sorte, da un altro eccellente Amato presidente.

Novelli monsignor Della Casa redassero le ormai famosissime "ISTRUZIONI PER L'USO" che furono pubblicate sulla nota rivista "L'ORGANO" ed ai Notai in esercizio fu imposto l'obbligo di appuntare sul risvolto della giacca un "distintivo di riconoscimento" (la famosa "cimice").

Il motto che accomunò i notai del pianeta e che fu affisso a caratteri cubitali negli studi notarili fu:

**ISTRUZIONI PER L'USO E GAGLIARDETTO FANNO IL NOTAIO PIU' AMATO E PERFETTO!** (nel ventennio si diceva: libro e moschetto fanno il fascista perfetto n.d.r.).

Non conosco gli esiti di questa campagna pubblicitaria a tutela dell'immagine e non so, ancor oggi, quale impatto abbia avuto sui notai-marziani e sui consumatori. Per dovere di informazione devo comunicare che su di una roccia fotografata dall'instancabile robot risulta scolpita la seguente frase:

**AI NOTAI MARZIANI**

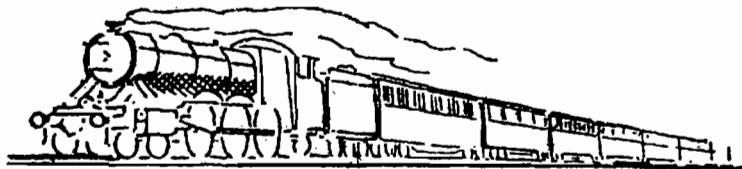
"Si sa che nella vita, quando è necessario e indispensabile, il fondo schiena non lo si nega a nessuno! Ma che oltre al fondo schiena vi si debba dire anche SIETE BELLI E VI AMO mi sembra ingiustificabile e arrogante pretesa.

**F.TO Un consumatore sincero, EL BEN."**

Per nostra fortuna questa incredibile storia non riguarda né il notariato italiano né tantomeno quello latino che continua nel 2000 a mietere incredibili successi a riprova della sua attualità e longevità.

Quelle raccontate sono semplicemente "COSE DELL'ALTRO MONDO".

Benedetto Elia notaio in Milano



*I problemi della Cassa sono sempre più al centro dell'attenzione e talvolta sembrano sul punto di assumere un aspetto dirompente. Ne sono conferma il contributo di Paolo Nasti e le dimissioni di Giuseppe Cotto*

## **CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO, LA CRISI CONGIUNTURALE DEVE FAR RIFLETTERE**

Il bilancio consuntivo 1996 della nostra Cassa, che è stato approvato dall'ultima assemblea dei delegati, espone, tra l'altro, un disavanzo economico di £. 13.879.970.117; dato significativo che qualifica questo bilancio, che è necessario evidenziare e sul quale occorre riflettere.

Il disavanzo si è verificato nonostante la attenta e competente gestione del Consiglio, cui va il plauso per essere riuscito nell'intento, non facile, di incrementare, in maniera veramente considerevole, il gettito delle rendite patrimoniali, di avere contenuto i costi di gestione e di avere preso con l'approvazione della assemblea dei delegati, ove necessario, i provvedimenti atti a incrementare i ricavi e contenere i costi.

Certamente, se rapportato all'ammontare del patrimonio mobiliare e immobiliare della Cassa, quest'ultimo recentemente rivalutato nei suoi valori di libro, l'ammontare del disavanzo appare risibile e tale da non giustificare preoccupazioni immediate.

Tuttavia la sua esistenza sottolinea una crisi congiunturale che, spia chiara della difficoltà della Cassa di coprire i costi con i ricavi, richiede attenta riflessione.

Questa difficoltà non è improvvisa e inattesa, né è conseguenza di eventi eccezionali e irripetibili, ma è causata dall'incremento del costo delle prestazioni istituzionali non accompagnato e non coperto dal necessario incremento delle contribuzioni che, anzi, sono in decremento.

La gestione della Cassa, come è evidente, deve realizzare, per il bilancio consuntivo di ogni esercizio, il pareggio tra le entrate e le uscite, composte principalmente, queste, dalle prestazioni istituzionali e dagli accantonamenti necessari per l'adeguamento delle riserve.

Questo risultato, prima d'ora, è sempre stato raggiunto; in questo momento no.

E' questo risultato, e non il raffronto con altre Casse sul solo aspetto dell'entità dell'erogazione in favore del singolo iscritto, che unitamente al rapporto tra contributi complessivamente versati e prestazioni complessivamente erogate e all'adeguatezza delle riserve, qualifica "ricca o non ricca" la nostra Cassa.

A questo risultato non possiamo rinunciare, così come non possiamo rinunciare a mantenere gli standard delle prestazioni prima d'ora erogate, comprensivi degli adeguamenti statutariamente previsti.

La sfavorevole congiuntura, caratterizzata dal calo dei contributi, è stata affrontata deliberando:

1 - Il congelamento dell'adeguamento automatico delle pensioni (in atto dal 1995);

2 - L'aumento dell'aliquota contributiva al 25% dell'onorario di repertorio (dal gennaio 1997);

3 - E' stato inoltre dato dall'assemblea dei delegati il parere favorevole alle modifiche del Regolamento proposte dal Consiglio di Amministrazione al fine di espressamente prevedere che il Consiglio possa congelare la indennità di cessazione.

Provvedimenti tutti congiunturali presi nella previsione, ad oggi purtroppo non avverata, di una ripresa dell'economia e delle contrattazioni oggetto di intervento notarile che provochi l'aumento degli onorari di repertorio e quindi dei contributi versati.

Provvedimenti di emergenza tutti, anche l'aumento dell'aliquota, che, deliberati in riferimento a dati di previsione non confermati dai fatti, si è rivelato non adeguato alle necessità a breve termine per le quali era stato deliberato.

Da chi ha sottoposto ad analisi la attuale situazione economica della Cassa l'attenzione è stata giustamente posta, essenzialmente, sui seguenti fattori:

a - l'andamento dell'economia nazionale in generale e del mercato immobiliare in particolare;

b - la revisione e l'aggiornamento della tariffa degli onorari notarili;

c - la valutazione automatica del valore degli immobili ai fini dell'imposta di Registro;

d - l'ammontare della spesa per prestazioni istituzionali della Cassa.

Ognuno di questi dati merita una meditata riflessione ed una analisi che consentano di passare dalla adozione di provvedimenti di breve periodo a indirizzi e provvedimenti di strategia gestionale di lungo periodo.

Vorrei qui tentare di esporre succintamente alcune considerazioni che possono essere spunto per più ampie conclusioni.

#### a - Andamento dell'economia e del mercato immobiliare

Se è vero che un mercato immobiliare in espansione contribuisce in misura notevole allo sviluppo dell'economia in generale, non è necessariamente vero, a mio avviso, l'effetto reciproco e cioè che la ripresa economica generale determini la consistente ripresa del mercato immobiliare.

L'andamento del mercato immobiliare italiano è oggi infatti condizionato da alcuni dati frenanti che sono destinati a permanere anche in presenza di sviluppo economico.

Il mercato immobiliare è condizionato in modo proprio e peculiare da fattori sociali ed economici quali:

- l'andamento demografico caratterizzato dalla natalità bassa come mai nella storia d'Italia e che contribuisce a frenare la domanda di abitazioni;

- il tasso di inflazione molto basso, con prospettive di calo e di stabilizzazione su valori molto contenuti imposti dalla unificazione monetaria dell'Europa.

Da ciò consegue che gli immobili ad uso abitativo hanno prezzi in flessione o stabili e danno bassi redditi così che sono meno ricercati quali bene rifugio e come oggetto di speculazione. Contrariamente a quanto sperimentammo nei passati anni ad alto tasso di inflazione caratterizzati dalla circolazione molto accelerata degli immobili, oggi la circolazione di questi, frenata anche dagli alti costi fiscali, tende a normalizzarsi con cadenze di lungo periodo, non di rado prossime a coincidere con la vita produttiva della persona.

D'altra parte, in assenza di incremento demografico, il mercato degli acquirenti della prima casa come della casa per vacanze è prossimo alla saturazione; né il regime normativo e fiscale delle locazioni è tale da incoraggiare l'acquisto di immobili con destinazione locatizia.

Anche i fondi di investimento immobiliari, che ovviamente non possono essere in tendenza antitetica a quella del mercato immobiliare, e con lenta e difficile diffusione, lasciano poco spazio a prospettive migliori.

Diversamente si può ritenere che una tangibile ripresa economica generale possa incrementare il mercato degli immobili ad uso commerciale e industriale. Ma certamente non è questo settore da solo che può rilanciare il mercato e risollevare gli introiti della Cassa.

#### b - La revisione e l'aggiornamento della Tariffa degli onorari notarili

Se l'attesa di questo fatto significa attendere l'aumento degli onorari di repertorio col conseguente aumento dei contributi da versare alla Cassa, mi

pare che le considerazioni da fare per una visione chiara del problema siano più di una.

Prima premessa da fare è che l'onorario di repertorio è solo una componente dell'onorario complessivamente percepito. Abbiamo affermato e sostenuto con successo questo concetto in sedi ufficiali in un preciso contesto; non possiamo ora contraddirci.

Se così è, come è, l'eventuale aumento delle entrate, per la Cassa, che seguirà alla revisione della tariffa equivarrà in pratica ad un aumento provocato dall'applicazione di una maggiore aliquota.

Non è dato infatti sapere se, e eventualmente di quanto, l'aumento degli onorari di repertorio potrà effettivamente aumentare il compenso complessivo.

Penso sia esperienza comune e diffusa la resistenza della clientela a riconoscere l'ammontare delle parcelle oggi praticate, come è noto che le notule vengono spesso contestate anche se conformi alle delibere dei Consigli Notarili.

La non favorevole congiuntura e la scarsa liquidità circolante, e non tanto l'attuale impostazione della Tariffa, sono causa di questa realtà di non elevati introiti che non sappiamo quando potrà mutare.

Se così realmente fosse, ne conseguirebbe la necessità di trovare altrove le motivazioni di una manovra tariffaria che aumenterebbe gli oneri (C.N.N. e TA) senza aumentare i ricavi e, soprattutto, non sarebbe chiaro perché, invece di attendere deliberati altrui (l'approvazione della nuova Tariffa), la Cassa non deliberi direttamente, vigente la tariffa attuale, l'aumento dei contributi nella misura effettivamente necessaria.

c - La valutazione automatica del valore degli immobili ai fini dell'Imposta di Registro ha tendenzialmente l'effetto di azzerare l'entità del recupero dei contributi in favore della Cassa in sede di incasso dell'imposta complementare di Registro. Di tale dato irreversibile è inevitabile tener conto.

d - L'ammontare della spesa per prestazioni istituzionali della Cassa

Come noto la spesa per prestazioni istituzionali è data, principalmente, dalla somma delle spese per pensioni, indennità di cessazione, assegni di integrazione, indennità di maternità.

La spesa per assegni di integrazione e indennità di maternità sono voci minori sulle quali non mi pare opportuno soffermarmi in questa sede.

Vorrei solo osservare che le motivazioni che indussero a istituire gli assegni di integrazione sono tuttora valide. Se un problema c'è è solo quello di rendere più certa e rigorosa la verifica dell'esistenza dei presupposti per la concessione.

Le pensioni e le indennità di cessazione sono le voci più importanti della spesa; sono cioè quelle che più incidono sugli equilibri di bilancio.

Su queste voci mi pare che la prima considerazione da fare è che sia la pensione che l'indennità di

cessazione non possono essere "congelate" se non per brevissimo tempo e per gravissimi e straordinari motivi; salvo in ogni caso, il dovere di recuperare a breve, anche per gli arretrati, la differenza tra quanto effettivamente corrisposto e quanto dovuto in conseguenza dell'applicazione dei parametri di adeguamento previsti.

Il contratto associativo, obbligatorio, che corre tra i notai e la Cassa, è un contratto che, con i suoi particolari connotati di mutualità, non consente di disattendere i diritti acquisiti e le legittime aspettative degli iscritti.

Ciò implica che la parità di bilancio deve essere perseguita non condizionando l'entità delle prestazioni obbligatorie alla disponibilità economica del momento, non bloccando o sospendendo le prestazioni obbligatorie, ma, all'opposto, determinando l'entità dei contributi imposti in funzione delle prestazioni da erogare, impiegando le rendite del patrimonio e, ove necessario, ricorrendo a oculature e eventuali dismissioni di questo.

Oggi per determinare, programmandola a lungo periodo, l'entità dei contributi occorre, a mio avviso, tenere ben presenti, tra gli altri, due dati di riferimento: la prospettiva di un mercato immobiliare stabile e la previsione del costante aumento della spesa per prestazioni istituzionali.

Per mercato immobiliare stabile intendo un mercato assestato su un numero pressoché costante, negli anni, di trasferimenti di immobili; determinato dalla esigenza fisiologica di soddisfare la domanda di abitazioni di una società normalizzata senza sensibili variazioni numeriche della popolazione e, per i motivi sopra visti, senza incentivi alla crescita quantitativa e alla velocizzazione dei trasferimenti.

La previsione dell'aumento della spesa per prestazioni istituzionali è giustificata dall'analisi statistica dell'andamento di questa, da sempre in costante aumento e dalla constatazione che ogni revisione della Tabella delle sedi notarili ha comportato e, nonostante tutto comporterà, un aumento del numero dei notai e cioè un maggior numero di aventi diritto alle prestazioni erogabili dalla Cassa; aumento del numero dei notai che comporterà certamente un incremento delle erogazioni ma non comporterà, di per sé, l'incremento dei contributi che, è ovvio, è rapportato al numero e al valore degli atti, che non varia col variare del numero dei notai contribuenti.

Se queste considerazioni hanno un fondamento di verità, come credo abbiano, occorre prendere atto che, ciò che per decenni è stato un dato costante, e cioè l'incremento delle prestazioni accompagnato dal contemporaneo e spontaneo incremento dei contributi, oggi non è più, e perciò è urgente ripensare e adeguare il modo di amministrare la Cassa.

Oggi, più di sempre, sono necessarie una accorta gestione di breve periodo, e una rigorosa pro-

grammazione di lungo periodo fatta avendo acquisito, con strumenti idonei e precisi, i necessari dati di previsione; anche in collaborazione con le categorie imprenditoriali e professionali cointeresate.

Mi riferisco, in particolare, agli organismi rappresentativi degli imprenditori edili che vivono, con noi, la crisi e la nuova realtà del mercato immobiliare e che, prima di noi, hanno l'esigenza di vedere chiaro nel futuro del settore.

Ora, più di sempre, è necessario dibattere, riflettere, studiare e programmare.

Il mio auspicio è che queste note sommarie possano essere modesto spunto per più ampie e approfondite considerazioni sulle problematiche che la congiuntura pone alla gestione della nostra Cassa, argomento che mi pare maturo per essere oggetto di un Convegno di interesse nazionale.

Paolo Nasti notaio in Firenze

Notaio Grazia Prevete  
Presidente Federnotai - Torino

Cara collega,  
ti trasmetto copia delle mie dimissioni da Consigliere Cassa, con preghiera, se possibile, di pubblicazione su **FederNotizie**.  
Cari saluti.

Giuseppe Cotto

Notaio Prospero Mobilio  
Presidente della Cassa Nazionale del Notariato

Asti, 24 Settembre 1997

Caro Presidente,

Ritengo che la posizione assunta sullo scongelamento dell'adeguamento ISTAT 1995 delle pensioni - questione che si trascina ormai dal maggio scorso - abbia un significato che ne trascende i termini concreti.

Non concedere l'adeguamento ISTAT significa ridurre le pensioni. Su questo non ci sono dubbi.

La Cassa ha richiesto (giustamente) al Consiglio Nazionale che per la revisione della tariffa si adotti, quale parametro per la rivalutazione, l'indice PIL, più veritiero dell'indice ISTAT. La Cassa quindi per sé chiede il PIL, ai pensionati dà l'ISTAT, e poi non dà nemmeno quello.

Si sostiene che la concessione dello scongelamento avrebbe sul bilancio un effetto tale da portare al commissariamento; mi è difficile credere veramente che un aumento di sei miliardi a favore dei pensionati possa portare a tale conseguenza, e comunque diverso è stato in passato l'atteggiamento dell'Ente di fronte ad una non ipotetica ma espressa minaccia di commissariamento; veramente fuori luogo poi mi è parsa l'assimilazione dello scongelamento al lancio di una bomba di profondità dagli effetti imprevedibili.

Era e si tratta di un atto dovuto; se non per legge, lo è per obblighi morali, che per noi dovrebbero avere uguale valenza, lo è per il rispetto dovuto ai pensionati.

Il problema non è contabile, nonostante le affermazioni contrarie manca la volontà politica, come provano le vicissitudini del verbale n. 7 - seduta del 23 maggio 1997 -. Credo si sia perso di vista quello che doveva essere il primo interesse della Cassa e cioè la tutela dei pensionati. Di riflesso ne risente e viene intaccata la stessa natura dell'amministratore nei suoi compiti istituzionali.

Trattasi naturalmente di una mia opinione personale che, tra il resto, ha il non pregio di non essere nuova, avendo più volte richiamato l'attenzione sul punto.

Penso che ormai continuare il confronto sulle due posizioni non potrebbe approdare a risultati dato il ristretto tempo che residua al Consiglio e servirebbe solo a distogliere inutilmente da altri argomenti.

Da tutto questo nasce un senso di grande disagio che, per non sentirmi infine anche colpevole verso gli altri, mi auguro abbia investito solo me.

Ti presento pertanto in piena serenità, convinto che sia la giusta decisione, le mie dimissioni.

Giuseppe Cotto

*Vanno ascritte al merito di chi le rassegna dimissioni conseguenti a posizioni di principio, piace meno il riferimento oscuro a vicissitudini di uno sconosciuto verbale.*

## Finestra sul cortile

### A A A COLLEGA POVERO CERCASI

I luoghi comuni contengono, indubbiamente, delle grosse verità; a chi non è capitato, infatti, di conoscere un figlio unico particolarmente viziato, o un ligure decisamente oculato o un colonnello poco incline all'elasticità? Alcune volte però, e soprattutto per gli esponenti di una categoria che non si riconoscono nel corollario, i luoghi comuni sono delle fastidiosissime invenzioni. Ricordate il povero Troisi che nel suo primo film lottava contro la dicotomia "napoletano uguale emigrante"? Come se un napoletano non potesse viaggiare, si disperava il protagonista. Anche a me è successo qualcosa di simile qualche anno fa; ero alle terme di Tabiano e un professorone che aveva il compito di visitarmi e indicarmi la cura adatta mi accolse con questo assioma: "Napoletana? bene, i napoletani servono per far ridere". Ora, a parte il fatto che più che essere propriamente napoletana io sono anacaprese, non vedo che cosa il mediconzolo possa trovare di divertente nella "De antiquissima Italorum sapientia" o in una relazione analitica sul commercio mondiale della WTO; opere realizzate da Giambattista Vico la prima e Renato Ruggiero la seconda, entrambi nati nella "ridente" Partenope. Evidentemente il medico era fermo a Pappagone, ma questo è un problema suo, grande almeno quanto la bronchite da cui ero affetta io.

Anche i notai sono immersi in una serie di annosi luoghi comuni "Grigio come un notaio" oppure "... il Presidente deve limitarsi a comportamenti puramente notarili, mai decisionali" o ancora "noioso e burocratico come il linguaggio notarile". Non c'è che dire, tutti poco lusinghieri, ma tutto sommato, non lontanissimi dalla realtà. Ce n'è uno però di luogo comune che si staglia su tutti e annienta quelle che sono le caratteristiche della professione, per privilegiare i connotati personali: i notai sono ricchi.

La parola "NOTAIO" evoca ai più fiumi di denaro che scorrono sui tavoli, montagne luccicanti d'oro come nel deposito di zio Paperone, divani imbottiti di lingotti come il salotto di Poggiolini. La magica parola NOTAIO rende gentili e disponibili i commercianti, premurosi gli albergatori, addirittura striscianti i direttori di banca.

E dov'è il problema? direte voi. Il problema è di quei miseri, rari, sparuti individui che sono notai, sì, ma ahimé! ricchi proprio no. Riuscite ad immaginare che vita d'inferno fa un notaio povero?

Tanto per cominciare non è credibile: uno che guida una 126 anziché una Rover è stimato molto ma molto meno del collega che magari ignora la rivoluzione di Bassanini però gira in Mercedes. Poi ha continui sensi di colpa, persino quando legge gli atti. "Il venditore garantisce la libertà del cespite da qualsiasi iscrizione pregiudizievole": io mi fermo sempre a questo punto per responsabilizzare ancor più il venditore facendogli ribadire che nessuna ipoteca grava sul bene venduto; beh, nove volte su dieci, il risentito individuo mi risponde offeso "Notà, quali ipoteche? nella nostra famiglia non ci sono vergogne simili". VERGOGNE SIMILI. Che direbbe lo sdegnato cliente se sapesse che il luogo per lui quasi sacro in cui si trova, di proprietà dell'ufficiale rogante, è gravato da un'ipoteca grossa così? Mi sento un verme.

La credibilità scende addirittura sotto zero nei casi in cui il notaio, non soltanto è povero, ma odia i cosiddetti "status symbol".

Io detesto i telefonini (e molto più i loro maleducati utenti), trovo più elegante un cappotto di Soprani che lo scalpo dei visoni e i gioielli mi piace metterli sì, ma uno per volta. E così mi succede che, entrando per la prima volta nella banca d'un paese diverso da quello dove vivo e dicendo ad una spocchiosa funzionaria (lei sì griffata, smaltata, impeccabile) che ero lì per la stipula del mutuo X, mi senta rispondere: "si sieda e attenda, il notaio non è ancora arrivato". Ma c'è di peggio! il peggio arriva quando il notaio povero entra in contatto con quelli che dovrebbero essere i suoi simili e cioè gli altri notai, però ricchi. "Che barca hai?", mi chiede il collega lupo di mare che dà del tu a Cino Ricci. "Un materassino pneumatico con la testa di Topo Gigio", rispondo. "Che spiritosa, tu hai sempre voglia di scherzare?" E chi scherza?

Il colpo finale però te lo rifilano in famiglia. "Perché a casa nostra per bere dobbiamo aprire il frigorifero?" mi chiede improvvisamente il pargolo tutto corrucciato. "Perché, nelle altre case si beve attraverso lo sportello?", rispondo ironica. "Certo, il frigo di Vincenzo ha una bocchetta da cui esce l'acqua, un'altra con la Coca e una terza che dà pure cubetti di ghiaccio." Inutile dire che il Vincenzo di cui sopra è un collega che ha appena inaugurato la nuova casa.

Che disastro! Adesso capirete perché, avendo perso ogni pudore, scrivo queste righe: per sapere se esiste in Italia qualche altro disgraziato come me e, nell'ipotesi in cui ce ne fosse più di uno, po-



tremmo sempre fare, che so, un'associazione, un club, un'appendice della Federnotai ("federpauperes", suona bene, no?).

Credetemi, ci si sente così soli in questo mondo di ricchi!

Lavinia Vacca notaio in Mesagne

## LA LEGGE E IL REGOLAMENTO

### La competenza territoriale per l'omologa degli atti societari

Due sentimenti, tra loro contrastanti, ho provato leggendo la nota sentenza della Cassazione in materia di competenza territoriale per l'omologa degli atti societari: preoccupazione e soddisfazione.

- Preoccupazione per le disfunzioni che almeno in una fase iniziale possono nascere dal concentrarsi delle omologhe sui Tribunali del luogo ove ha sede il Registro delle Imprese (Milano ad esempio già gestisce 20/22 mila omologhe all'anno e dovrà aggiungerne altre 5/6 mila attualmente gestite dal Tribunale di Monza);

- Soddisfazione per il riconoscimento autorevole che non è lecito ignorare i più elementari principi di diritto, utilizzando lo strumento del Regolamento con spregiudicatezza e disprezzo dell'intelligenza dell'interprete.

Vorrete scusare il mio innato narcisismo che mi induce a trascrivere qui quanto già scritto all'inizio del 1996<sup>1</sup> relativamente al "Procedimento di iscrizione degli atti omologati dal tribunale ovvero della pretesa di un regolamento di dare una interpretazione autentica (di mala fede) a norma del codice civile":

*"L'art. 13 del regolamento citato dispone: 1. La domanda di iscrizione nel registro delle imprese è presentata all'ufficio dopo che è divenuto efficace il decreto di omologazione del tribunale competente.*

*2. L'omologazione è richiesta con ricorso presentato, a norma degli articoli 737 e seguenti del codice di procedura civile, nel termine previsto dal codice per il deposito dell'atto.*

*La verità è che gli estensori del regolamento si sono trovati in grave difficoltà sul punto, stante il fatto che la circoscrizione territoriale del R.I. come prevista dal codice civile coincideva con il tribunale mentre quella della CCIAA è una circoscrizione più ampia (provinciale) che può comprendere più tribunali.*

*Quindi una prima lettura del codice civile (artt. 2330 e 2411) poteva portare a conseguenze non volute: in particolare allo spostamento della com-*

*petenza per tutte le omologhe nel tribunale capoluogo di provincia.*

*La cosa non piaceva.*

*Di qui il tentativo di interpretare le due sopra citate norme del codice civile come riferentesi al deposito al R.I. post omologa e non prima dell'omologa.*

*In altri termini l'art. 2330, comma primo, viene dal regolamento interpretato come se dicesse "il notaio che ha ricevuto l'atto costitutivo, dopo che esso è stato omologato, deve depositarlo entro 30 giorni presso l'ufficio del R.I., allegando i documenti . . ." (con spostamento dell'obbligo del deposito di quei documenti ad un momento successivo a quello del ricorso per omologazione!).*

*Ma questa "interpretazione" lasciava due lacune nel sistema, una relativa al termine di presentazione del ricorso per l'omologa e l'altra circa la legittimazione a presentarlo.*

*Alla prima lacuna si è posto rimedio con il n. 2 dell'art. 13 del regolamento citato: "l'omologazione è richiesta . . . nel termine previsto dal codice per il deposito dell'atto" (quello di cui all'art. 2330, primo comma), della seconda lacuna non ci si è preoccupati.*

*Nel mondo del diritto se ne sono viste tante, ma in operazioni goffe come questo tentativo di far passare in un regolamento una pseudo interpretazione come questa, personalmente non mi era ancora capitato di imbattermi."*



Questa opinione, condivisa subito dal collega Boero, a cui va, anche, riconosciuto il merito di avere sollevato il regolamento di competenza risolto dalla Cassazione con la pronuncia qui commentata, è stata subito compresa ed appoggiata dal Notariato Lombardo e da questa Rivista che nel corsivo redazionale del luglio 1996 scriveva, con parole che devono essere ricordate, che "il CNN afferma . . . che l'impostazione del registro . . . (è) perfettamente in linea con la normativa sostanziale della pubblicità, in nulla innovata . . ." mentre "alla base dell'iniziativa del sindacato al contrario sta la convinzione che parte dei difetti siano da collocare proprio nel regolamento che, in alcuni

<sup>1</sup> L'attuazione del registro delle imprese: un inizio difficile o l'inizio delle difficoltà? in Rivista di Diritto Privato - Kluwer Ipsa 1/1996 pagg. 164-166

punti, pare surrettiziamente modificare il codice (si pensi, ad esempio, al rapporto tra l'art. 13 del regolamento e gli artt. 2330 e 2411 del c.c. in tema di competenza sul giudizio di omologazione) ed in altri delinea un sistema di pubblicità commerciale, diverso rispetto a quello previsto dal codice civile, nel quale non appaiono sufficientemente precise le scelte operate in tema di opponibilità<sup>2</sup>.

La tesi del resto è stata subito accolta dalla migliore dottrina che ha riconosciuto "con riguardo alla fase di avvio del procedimento, è di immediata percezione che la disposizione regolamentare dell'art. 13, co. 2, risulta incompatibile con quelle degli artt. 2330, 2411 e 2436 (cfr. Miserocchi, . . . Boero . . .) . . . Resta il rilievo - già emerso in più circostanze - che questa "razionalizzazione" (attuata dal regolamento) è stata effettuata senza rispettare la gerarchia delle fonti (Miserocchi . . . Boero). Sembra, pertanto difficile che possa sfuggire ad una valutazione di illegittimità una norma regolamentare - come quella dell'art. 13, co 2 reg. 581/95 - che contrasta con una norma superiore quale è l'art. 2330, co. 1, c.c."<sup>3</sup>

Come giustamente sottolinea questa dottrina, dando un duro ma giusto colpo al mio narcisismo, non occorre essere grandi Giuristi per giungere a quelle conclusioni: bastava essere giuristi, anche con la "g" minuscola, bastava leggere la normativa senza pregiudizi, senza farsi condizionare dalla fretta di realizzare il Registro delle imprese prescindendo totalmente dai problemi giuridici che nascevano dalla necessità di tenere conto dell'esistenza di un codice civile, bastava in definitiva conservare indipendenza di giudizio rispetto a chi spingeva per realizzare comunque il registro delle imprese a qualunque costo.

Resta in me e, penso, nel sindacato tutto, il rincrescimento di non essere riusciti a convincere della bontà di queste opinioni gli organi nazionali del notariato.

Resta il dubbio se ciò sia dovuto alla nostra incapacità di essere chiari<sup>4</sup> ovvero al vecchio adagio "non c'è peggior sordo . . ." con quel che segue.

Ma, guardando al futuro, mi chiedo quali sono e quali saranno le conseguenze di questa sentenza.

Le sintetizzerei in questi punti:

1) la sentenza non avrà conseguenze pratiche sulle iscrizioni effettuate sulla base di decreti di omologazione emessi da Tribunali "incompetenti" per territorio; esse rimangono valide;

<sup>2</sup> FederNotizie, Luglio 1996 pag. 4 segg.

<sup>3</sup> Marasà - Ibba. Il Registro delle Imprese; UTET, 1997, pagg. 159-160

<sup>4</sup> Eppure personalmente il problema lo avevo (ri)posto, esattamente in questi termini, alla riunione dei Presidenti del 1996 come attestato tra l'altro "persino" da "Attività".

2) anche nel caso in cui la pronuncia della Cassazione sia intervenuta dopo il decreto di omologazione e prima dell'iscrizione al registro delle imprese nulla osta a che si proceda all'iscrizione;

3) le conseguenze negative del concentrarsi della competenza sui Tribunali del luogo ove il R. I. ha sede sono solo transitorie e, a medio periodo, esse saranno sicuramente superate dai vantaggi che deriveranno dal ridursi degli organi competenti e dalla maggiore uniformità di indirizzi giurisprudenziali;

4) la sentenza "de quo" è particolarmente importante perchè riconosce l'illegittimità di una norma del regolamento, ribadisce in modo sacrosanto il principio della gerarchia delle fonti ed apre la strada ad altre declaratorie di illegittimità relativamente a norme chiave del regolamento.

Mi riferisco in particolare all'art. 11 comma 8 del regolamento nella parte in cui dispone che "l'iscrizione consiste nell'inserzione nella memoria dell'elaboratore elettronico e nella messa a disposizione del pubblico su terminali per la visura diretta del numero dell'iscrizione e dei dati contenuti nel modello di domanda": la norma, che sposta la decorrenza e l'effetto della pubblicità dal titolo alla nota (cioè al modulo) è, e rimane, palesemente illegittima, frutto della solita volontà di "gabbare" il codice civile, modificandolo con un regolamento.

Quindi, quand'anche dovesse prevalere la spinta a legittimare la situazione precedente alla pronuncia della Corte di Cassazione con un decreto legge, la sentenza "de quo" conserverà un valore sintomatico e costituirà una spina nel fianco dell'attuale sistema.

Se poi consideriamo che alcune camere di commercio non hanno ancora istituito il famoso registro ottico in cui devono essere memorizzati i titoli, che comunque il momento di inserimento in tale registro, là dove esiste, è nel sistema delineato dal regolamento rigorosamente segreto è facile intendere che quello che si è istituito non è un sistema di "pubblicità legale", è solo un sistema "illegale di pubblicità".

Ed è su queste considerazioni che vorremmo sentire l'autorevole parere di Giancarlo Laurini, la cui fuga in avanti relativa alla abolizione dell'omologa, tema certo importante ma controvertibile, è sembrata non solo a me, un modo di cavarsi d'impaccio sicuramente di raffinata eleganza e intelligenza, ma non del tutto convincente ed esauriente.

Luigi A. Miserocchi notaio in Milano



## IL RASOIO DI OCCAM<sup>1</sup>

Le osservazione che seguono vogliono contribuire a risolvere un problema concettualmente banale (un "trivial problem") che ritengo però importante soprattutto perché sembra dimostrare che qualche volta la semplificazione favorisce la soluzione di situazioni complicate.

L'informatizzazione della pubblicità legale è una realtà osservabile: il Registro delle imprese, i registri catastali e quasi tutte le Conservatorie sono meccanizzati.

E' possibile quindi studiare interventi migliorativi là dove l'esperienza dimostra situazioni perfezionabili<sup>2</sup>.

Il punto critico comune ai sistemi di pubblicità legale, come ampiamente previsto<sup>3</sup>, è quello dell' input dei dati.

Ogni nuova formalità richiesta alla Conservatoria, al Catasto come al Registro Imprese, tende a modificare una situazione già documentata da formalità precedentemente archiviate. Infatti la stesura di ogni atto da pubblicizzare (coerentemente alla relativa manifestazione negoziale) implica la conoscenza della situazione (immobiliare, societaria) precedente, ricavabile dallo stato dell'archivio ed è quindi preceduta da una ricerca documentaria - detta ispezione o visura - negli archivi pubblicitari di competenza al fine di disporre delle variabili fattuali del nuovo atto. Se si confrontano i dati ricavati dalla previa ispezione con quelli contenuti nella formalità conseguente al nuovo atto, essi risultano, per la maggior parte, dati uguali ed i dati diversi sono la sostituzione di alcuni soltanto dei dati contenuti nella vecchia formalità ispezionata.

La situazione, benché non esclusiva, è sicuramente la più frequente.

Nel caso dei registri immobiliari la fattispecie "normale" è quella nella quale cambia solo il nome del proprietario (trasferimento). Nel Catasto il cambiamento riguarda i dati dell'intestatario o dell'immobile. Nel caso del registro delle imprese, fatta eccezione per le costituzioni, le fusioni e le scissioni, ogni deposito/iscrizione implica solo, sul piano fattuale/testuale, la modificazione di pochi dei dati esistenti nell'archivio.

Invece le note contengono non solo i dati che cambiano ma anche i dati che restano invariati.

Questa situazione è spiegabile nel sistema cartaceo, nel quale l'unità minima informativa gestibile è il documento e non il dato, dove quindi il nuovo documento sostituisce necessariamente il vecchio documento.

L'anomalia si verifica con l'informatizzazione, dove ciascun dato, esattamente identificato come l'elaborazione informatica richiede, è gestibile in perfetta autonomia dagli altri dati quindi sostituibile, con banale procedura, al vecchio dato che cambia.

Come ho più volte tentato di dimostrare, ovviamente senza beneficio d'ascolto, uno degli errori più evidenti dei meccanizzatori è stato quello della c.d. "meccanizzazione fotocopia", con ciò intendendo il tentativo di riprodurre con il calcolatore l'attività dell'operatore umano, anche là dove ciò implica la comprensione del senso del linguaggio naturale, cosa che l'automa non è in grado di fare. Il caso qui trattato rientra in questa casistica, ma a rovescio, nel senso che qui non si è chiesto all'automa ciò che l'automa è in grado di realizzare: il taglia/incolla, procedura alla portata di qualunque WP.

Il risultato pratico è che le attuali procedure di input, manuali o informatiche, sono appesantite oltre misura da dati che non cambiano, che vengono riportati nelle note e memorizzati nei calcolatori dei registri al solo scopo d'essere riscontrati uguali a quelli già memorizzati, con un insensato spreco di energie, quando basterebbe che le note contenessero solo i dati che cambiano.

Nihil sub sole novi. Chi, a causa degli anni, è in grado di ricordare le modalità della nota per il registro ditte prima dell'informatizzazione, ricorderà le modalità di iscrizione nel registro delle variazioni: l'indicazione, allora in linguaggio naturale, del solo oggetto delle variazioni stesse.

Le modificazioni correttive da introdurre nei sistemi della pubblicità legale informatizzata sono molte e di grande rilievo anche teorico; una riforma semplice, di basso profilo concettuale ma di alto contenuto operativo è quella che qui si auspica: che le note contengano solo i dati che cambiano.

Angelo Gallizia notaio in Milano

<sup>1</sup> Guglielmo Ockham, francescano inglese (1290/1350) noto soprattutto per il RASOIO DI OCCAM "entia non sunt multiplicanda sine necessitate", citato da Guido Rossi come obiter dictum in un antico saggio di diritto societario: "chi non usa il rasoio di Occam, tema il rasoio di Abelardo", brocardo che ben si addice ai meccanizzatori nostrani della pubblicità legale.

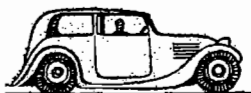
<sup>2</sup> Per quanto attiene alla pubblicità immobiliare sembra ormai riconosciuta l'inutile duplicazione fra la Conservatoria e la funzione registrale del Catasto e sono in corso serie iniziative almeno per l'unificazione dell'input dei due sistemi. Sull'argomento è al lavoro un'apposita commissione di studi del CNN dalla quale tutti si aspettano interessanti indicazioni.

<sup>3</sup> Gallizia A. - in Atti del Convegno di studio sulle applicazioni dei microfilm nella conservazione dei registri immobiliari - Rivista di diritto ipotecario n.18 anno IX - luglio dicembre 1967.

## L'EFFETTO DI PRENOTAZIONE DELLA TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE relazione al convegno di Mantova del 14 giugno 1997 seconda parte

### SOMMARIO \*

- 1 La trascrizione del contratto preliminare
- 2 Applicazioni tipiche e para-tipiche della trascrizione del contratto preliminare
- 3 L'articolo 2645-bis c.c.: l'effetto di prenotazione ed il principio di prevalenza
- 4 Paralisi del procedimento per fallimento del promittente. Altri ostacoli al principio di prevalenza
- 5 La prestazione notarile. In particolare: coincidenza di contenuti nei due contratti (preliminare e definitivo) al fine di conservare l'effetto di prenotazione



- 6 Problemi redazionali del contratto preliminare (e relativa nota di trascrizione)
- 7 L'oggetto della promessa di vendita di porzione di edificio futuro (e relativa nota di trascrizione)
- 8 Il mutamento dei soggetti prima del (o nel) contratto definitivo

#### 6 - Problemi redazionali del contratto preliminare (e relativa nota di trascrizione)

E' ormai incontrovertito che l'articolo 17 e l'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (nullità del contratto per omissione delle menzioni di licenze, concessioni etc) non si applicano al contratto preliminare<sup>1</sup>. Sarà comunque opportuno accertare sin dal momento della redazione di questo se la situazione urbanistica di un fabbricato sia regolare, per evitare di trovarsi dell'impossibilità di concludere il contratto definitivo.

La Suprema Corte ha per di più recentemente deciso (Cass. 8.2.1997 n. 1199) che quando nel contratto preliminare mancano gli estremi della concessione edilizia, o l'allegazione della domanda di concessione in sanatoria, con gli estremi di versamento dell'oblazione, il giudice non può pronunciare la sentenza ex art. 2932 c.c., la quale

\* I primi cinque paragrafi sono pubblicati in **FederNotizie**, 1997, pag 236 e seguenti.

<sup>1</sup> MENGOLI, *Normativa urbanistica* 1990 pagina 255. Ed ancora recentemente: Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 1.541/1997 (pubblicato in *Strumenti*).

non può realizzare un effetto maggiore e diverso da quello che sarebbe possibile ad opera delle parti. Né rileva l'astratta possibilità di sanatoria (art. 40 legge n. 47/1985) istituito incompatibile con le peculiari caratteristiche della sentenza e con l'autorità del giudicato che questa è destinata ad acquistare.

Nel caso di preliminare avente ad oggetto porzioni di edificio futuro, sarà opportuno citare nel preliminare gli estremi della relativa concessione (o disciplinare la sorte della caparra in caso di mancato rilascio); nell'ipotesi di preliminare anticipato rispetto al rilascio di una concessione, anche la individuazione delle porzioni promesse in vendita può essere problematica...

Non è necessaria l'allegazione di certificato di destinazione urbanistica, ancorché al momento il venditore disponga solamente di un'area nuda: il contratto preliminare non può essere considerato "atto avente ad oggetto il trasferimento di un terreno"<sup>2</sup>, come evidenzieremo al paragrafo successivo.

Anche la compilazione della nota di trascrizione è un momento operativo da considerare con attenzione.

Ricordiamo anzitutto che la retrodatazione degli effetti del contratto definitivo nasce dalla combinazione di due trascrizioni.

Sembra corretto che nella prima trascrizione sia specificato il termine di efficacia della "prenotazione" che si ottiene con la formalità, e ciò in due modi: sia barrando l'apposita casella ('quadro A': "presenza di termini di efficacia") che menzionando nel 'quadro D' la "data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo" (articolo 2645 bis comma 3).

Altro elemento del contratto preliminare da inserire nel "quadro D" è la riserva di nomina di altro acquirente (contratto per sé o persona da nominare): in difetto il nominato potrebbe non beneficiare della prenotazione<sup>3</sup>.

Particolarmente problematica appare la tecnica redazionale della nota nell'ipotesi delle porzioni di edificio da costruire. Ne parleremo espressamente nel paragrafo che segue.

<sup>2</sup> vedi articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 numero 47.

<sup>3</sup> GABRIELLI, op. cit., pagina 462, con particolare approfondimento.

7 - L'oggetto della promessa di vendita di porzione di edificio futuro (e relativa nota di trascrizione)

I commi 4 e 5 dell'articolo 2645 c.c. sono il momento della nuova disciplina di più alto interesse sociale, perché offrono tutela al profano<sup>4</sup> nei confronti (normalmente) di un professionista del settore edilizio.

E' stato fatto notare<sup>5</sup> che tale tutela è illusoria in quanto nel caso in cui un preliminare abbia ad oggetto un fabbricato o parte di fabbricato da costruire l'effetto di prevalenza si produrrà "solo a condizione che il bene venga in essere in proprietà del promittente alienante". Se questi vende l'area a Mevio prima di edificare, quando Mevio vende l'appartamento promesso da Caio a Sempronio, a nulla varrà la precedente trascrizione del contratto preliminare.

Comunque, ha fatto presente Paolo Piccoli<sup>6</sup> in caso di inadempimento del promittente venditore scatterà l'articolo 2775 bis c.c. che concede al promissario acquirente il privilegio sull'immobile. Nessuno potrà negare che questi potrà soddisfarsi sul terreno e sull'edificio sovraeretto.

Secondo Paolo Piccoli, lo stesso Caio (promittente venditore) che abbia venduto il terreno a Mevio (un terzo, che abbia provveduto ad edificare in conformità a progetto), potrà dare esecuzione al contratto preliminare vendendo a Sempronio la porzione promessa: la trascrizione di questo contratto definitivo (seppur stipulato da chi non ha costruito) spazzerebbe via tutte le iscrizioni e trascrizioni medio tempore, compresa la vendita del terreno a Mevio; e l'edificio, per il principio dell'accessione sarà fin dall'origine di proprietà del promittente Caio che correttamente effettua la vendita.

Questa conclusione mi lascia perplesso: Caio al momento del contratto definitivo è un non dominus e ciò pregiudica la efficacia del contratto di vendita. L'unica tutela per il promissario (Mevio) rimane il privilegio in base all'articolo 2775-bis c.c.

Dedichiamoci ora (nella speranza che Caio prometta e mantenga...) alla costruzione di un contratto preliminare ben fatto in vista della sua trascrizione (e della futura verifica di coincidenza tra preliminare e definitivo).

Qui la tecnica redazionale del notaio ha modo di cimentarsi.

I contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edificio da costruire (o in corso di costruzione) "devono indicare per essere trascritti:

a) la superficie utile di ciascuna parte di edificio;

<sup>4</sup> la terminologia è mutuata dalla legislazione francese in tema di clausole vessatorie.

<sup>5</sup> CIAN, op. cit., pagina 215.

<sup>6</sup> PICCOLI, op. cit.

b) la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.<sup>7</sup>

Ovviamente ciascuna porzione sarà individuata con una descrizione sommaria, con i confini, e con l'ausilio di una planimetria corrispondente quella del progetto depositato a fini urbanistici.

Anche la compilazione della nota di trascrizione nella fattispecie esige una particolare cura, seguendo le prescrizioni della norma in esame (e del comma quinto).

Cosa può intendersi per superficie utile? Non vi è in alcun testo legislativo una definizione al riguardo<sup>8</sup> anche se l'espressione è presente nell'articolo 26 della Legge 28/2/1985 n. 47. Non ritengo si possa considerare vincolante la definizione contenuta nel D.M. 10/5/1977 ("superficie utile abitabile": è la superficie di pavimento degli alloggi risultante al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi).

Considerato che la superficie utile è un elemento essenziale di identificazione della porzione futura (da utilizzare anche per la verifica a casa finita con i particolari effetti che vedremo) appare necessario fissare pattiziamente nella stesura dei contratti preliminari i criteri di determinazione della superficie utile. Con questo obiettivo, di prevenire contestazioni (e addirittura eccezioni di inefficacia della prenotazione, fondate sull'ultimo periodo del comma 5) le parti potranno darsi reciprocamente atto che la superficie utile è stata calcolata e sarà a suo tempo verificata, ad esempio<sup>9</sup>, al netto dei muri perimetrali di ciascuna unità immobiliare, e che con gli stessi criteri è stata calcolata la superficie utile complessiva dell'edificio al fine di determinare la quota millesimale "relativa all'intero costruendo edificio".

La quota millesimale da inserire nel contratto (e nella nota) va calcolata mediante raffronto dei valori a termini dell'articolo 1118 c.c., ma sarà opportuno prevedere che nel futuro Regolamento di Condominio le spese di gestione condominiale potranno essere ripartite con criteri diversi, come consentito dall'articolo 1123 c.c.; anche qui si tratta di prevenire contestazioni tra le parti.

In base al comma 5 della norma in esame, "nel caso previsto dal comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento all'immobile per la quota de-

<sup>7</sup> articolo 2645-bis comma quarto c.c.

<sup>8</sup> la legge n. 392/1978 definisce la "superficie convenzionale" dell'alloggio.

<sup>9</sup> si è cercata la via più semplice: l'accertamento in pratica si rivelerà abbastanza complesso, dato che la misurazione investe l'intero edificio...

Sarà opportuno invitare le parti ad evitare calcoli spazimetrici, considerato il rilievo negativo delle eventuali differenze di superficie o di quota che emergessero a casa finita.



terminata secondo le modalità di cui al comma 4 stesso":

Quale bene immobile? Attualmente esiste solo una quota di area sulla quale sorgerà l'edificio (accessione); per cui nel "quadro B" dovrà essere indicato il mappale che catastalmente individua il bene esistente (l'area), con la relativa superficie.

E' questa un'esigenza tecnica di compilazione (il modulo non consente di operare diversamente) che non corrisponde al reale contenuto del contratto: il preliminare infatti non ha per oggetto il terreno (o la quota di terreno corrispondente alla porzione di edificio promessa in vendita), bensì un bene diverso e cioè l'edificio o una porzione di esso, cui si riconnette se mai a costruzione avvenuta la proprietà o comproprietà del terreno<sup>10</sup>.

Il problema non è nuovo. La Cassazione ormai ammette la trascrizione della vendita di edificio futuro, e anche tale trascrizione non può essere eseguita se non con riferimento all'area (per ora nuda), in analogia al disposto dell'articolo 2826 c.c. che, dopo la legge numero 52 del 1985, ai fini della iscrizione di ipoteca dispone: "(...) per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono."

La norma in esame (articolo 2645 comma 5 c.c.) prosegue con una specifica applicazione del principio di accessione: "Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate nonché alle relative parti comuni"<sup>11</sup>.

A mio avviso la legge dispone una sorta di doppio stadio di efficacia della trascrizione, per cui per cui l'oggetto va specificato nella nota anche nella consistenza futura ("quadro D") e con una particolare attenzione. Il "quadro D" infatti, dovrà contenere tutte le informazioni necessarie circa le "porzioni materiali" future e la loro superficie utile, tenuto conto che gli effetti della prenotazione si produrranno se tale descrizione coinciderà con quella del contratto definitivo (ad edificio ultimato). L'individuazione delle porzioni di edificio nel "quadro D" (nell'atto ci sarà una planimetria allegata, ma anche tutti i dati possibili per la localizzazione della porzione) è abbastanza problematica, se le porzioni stesse fanno parte di un complesso molto sviluppato nello spazio: ritengo che i confini

<sup>10</sup> Cian, op. cit., pagina 216.

<sup>11</sup> E' un effetto automatico, secondo la norma in commento.

E' stato fatto opportunamente notare (DOLZANI, *La trascrizione in ambito tavolare*, *Rassegna Stampa*, Anno XII, Numero Speciale, pagina 38) che tale automatismo non può verificarsi nel mondo tavolare, ove la pubblicità è su base reale: non può esservi "trasporto" d'ufficio degli effetti di una trascrizione dal terreno all'edificio, occorrerà una specifica formalità.

possano soccorrere (rientrando...dalla finestra dopo essere stati accompagnati alla porta nel 1985...).

Concludiamo il discorso con l'esame della norma (ultimo periodo del comma 5) che attribuisce un particolare rilievo alla "eventuale differenza di superficie o di quota". Tale norma consente alcune considerazioni.

Il legislatore dimostra di avere ben presente la necessità di coincidenza di oggetto tra preliminare e definitivo, specialmente ora che agli effetti pubblicitari costituiscono le componenti di un unico procedimento: nella fattispecie in esame (edificio futuro) l'oggetto viene ad esistenza (o si modifica) in media re per cui il legislatore ha ritenuto di prevedere la tolleranza di un ventesimo, evidentemente (considerata la collocazione della norma) ai soli effetti della prenotazione. La eventuale variazione del prezzo resta disciplinata dalle norme ordinarie (articolo 1537 e seguenti c.c.).

Mi sento peraltro di affermare che l'eventuale differenza in difetto di superficie o di quota (eccedente il ventesimo) non pregiudichi l'effetto di prenotazione, fermi restando gli altri effetti ordinari: la riduzione del prezzo o la risoluzione in ipotesi di aliud pro alio. Tale mio convincimento è legato alla ratio di tutela del promissario acquirente, ed è ovviamente subordinato ad una condizione: che l'oggetto del rapporto possa considerarsi una parte (una parte ricompresa nel perimetro) dello stesso oggetto originariamente promesso.

In linea di diritto, invece, una differenza in eccesso "produce effetto" (vanifica l'effetto della prenotazione), ma potrebbe essere un esercizio tipicamente notarile trovare la soluzione che faccia salvi gli effetti di prenotazione almeno parzialmente, separando ad esempio la stipulazione relativa alla stanza in più (oggetto ovviamente di una distinta denuncia catastale).

Il legislatore sembra aver disciplinato il contratto preliminare relativo a porzione di edificio futuro secondo il modello della vendita a corpo (articolo 1538 c.c.): ritengo peraltro possibile ricevere o autenticare anche un preliminare di vendita a misura, purché l'oggetto promesso sia ben determinato sin dall'origine (nella mente dei contraenti...) in modo tale che non sia prevedibile una differenza in eccesso oltre il ventesimo (che pregiudicherebbe l'effetto di prenotazione).

#### 8 - Il mutamento dei soggetti prima del (o nel) contratto definitivo

Per conservare l'effetto di prenotazione è stata già affermata la immodificabilità dei contraenti dei due contratti (preliminare e definitivo), ma ho già anticipato che in determinate situazioni per effetto di principi generali o istituti particolari



dell'ordinamento potrà essere sufficiente una corrispondenza o connessione tra soggetti del preliminare trascritto e soggetti del contratto definitivo.

I casi da considerare sono:

- a) morte del promittente venditore;
- b) morte del promissario compratore;
- c) *electio amici* da parte del promissario compratore, in base ed in conformità ad apposita riserva contenuta nel contratto preliminare<sup>12</sup>;
- d) cessione del contratto da parte del promissario compratore.

Il caso a) non offre problemi, a prima indagine.

Gli eredi succedono anche nell'obbligazione di stipulare il contratto definitivo<sup>13</sup> e quando vi addiventano<sup>14</sup> scatta l'effetto di prenotazione. Sembra qui particolarmente necessaria la trascrizione di una accettazione espressa dell'eredità (articolo 2648 c.c.) per documentare il collegamento preliminare-definitivo, specie in presenza di formalità pregiudizievoli medio tempore. Il privilegio per l'imposta di successione (articolo 2772 c.c. ultimo comma) conserva la sua priorità, per espresso disposto dall'articolo 2780 c.c., (nuovo testo, paragrafo 5-bis).

Se peraltro il promittente venditore ha lasciato un testamento (o ricorrono i presupposti di un legato *ex lege*) la situazione può complicarsi.

Consideriamo alcune eventualità:

a.1) La prima ipotesi da considerare è che per testamento il testatore abbia disposto un legato avente ad oggetto l'immobile promesso in vendita<sup>15</sup>.

Se si potesse sostenere che il preliminare di vendita determina revoca del legato<sup>16</sup> non vi sa-

<sup>12</sup> richiamo le osservazioni fatte in chiusura del paragrafo 5, dove si è escluso (per non coincidenza con il preliminare) che la riserva di nomina compaia per la prima volta nel contratto definitivo.

<sup>13</sup> Previa denuncia di successione nella quale (lo ha già notato DE ROSA, op. cit.) essi potranno introdurre una passività pari alle somme già percepite per caparra o acconto prezzo.

<sup>14</sup> ovvero quando viene trascritta la sentenza che accoglie la domanda contro di loro proposta (articolo 2932 c.c.): contratto definitivo o sentenza prevalgono anche su eventuali ipoteche a carico degli eredi e sulla iscrizione in separazione (articolo 518 c.c.).

<sup>15</sup> il problema non è nuovo, preesiste alla legge 30, ma la soluzione proposta riduce i benefici della trascrizione del contratto preliminare.

<sup>16</sup> In dottrina domina un orientamento interpretativo contrario (con esplicito riferimento alla promessa di vendita: TALAMANCA, *Successione Testamentaria*, articolo 686 c.c., pagina 188): l'articolo 686 c.c. si fonda su una presunzione di volontà ed è di stretta interpretazione, per cui la revoca del legato può operare solo in caso di "alienazione" (contratto definitivo con effetto traslativo). Non si può escludere peraltro che gli studiosi di avanguardia, sulla base della nuova concezione del contratto preliminare, specie se con effetti anti-

rebbe alcun dubbio circa l'obbligo degli eredi di trasferire (vendere) l'immobile al promissario compratore.

Poiché invece il legato sopravvive<sup>17</sup> e, apertasi la successione, il bene promesso in vendita "si trasmette in proprietà dal testatore al legatario al momento della morte del testatore" (legato con efficacia diretta: articolo 649 c.c.), il contratto preliminare non può avere esecuzione negoziale da parte degli eredi<sup>18</sup> per difetto di legittimazione a disporre: il promissario trascrivente avrà diritto al rimborso di caparra ed acconti e forse al risarcimento del danno (l'impossibilità della prestazione deriva da causa imputabile al *de cuius*?), il tutto con il privilegio di cui all'articolo 2775-bis c.c.

Solo un'ipotetica rinuncia al legato consentirebbe l'esecuzione da parte degli eredi del contratto preliminare.

Anche la via dell'esecuzione giudiziale sembra preclusa al promissario acquirente.

Se si ritenesse ammissibile l'azione *ex* articolo 2932 c.c. e la retrodatazione degli effetti della trascrizione della sentenza alla data di trascrizione del contratto preliminare, il legato potrebbe non avere effetto a termini dell'articolo 654 c.c. ("Legato di cosa non esistente nell'asse"): la soluzione è appagante in concreto, perché sia pure in tempi lunghi realizza la *ratio legis* (tutela del promissario), ma in linea di stretto diritto opinabile poiché nel patrimonio dei convenuti (eredi) non è entrato il bene oggetto di legato<sup>19</sup>.

Il desiderio di salvaguardare la posizione del promissario (che *certat de damno vitando*) contro il legatario (che *certat de lucro captando*) può indurre ad esplorare altre vie: ammettere il promissario ad esercitare la separazione dei beni del defunto da quelli dell'erede (poiché l'articolo 513 c.c. consente la separazione "anche rispetto ai beni che

cipati, tentino presto di forzare la lettera dell'articolo 686 c.c.

<sup>17</sup> anche un legato disposto con testamento successivo al contratto preliminare sarebbe valido (l'ipotesi di nullità dell'articolo 626 c.c. è meramente scolastica...). Un testatore avveduto dovrebbe imporre al legatario, a titolo di *modus*, l'alienazione del bene al promissario.

<sup>18</sup> Solo in caso di scoperta tardiva del testamento il legatario può soccombere: il promissario che divenga acquirente in buona fede (acquirente dagli eredi apparenti) prevale sul legatario se ha trascritto il proprio acquisto e quello degli eredi apparenti prima dell'acquisto a titolo di legato (articolo 534 c.c.).

Vi è anche una situazione patologica che può portare alla prevalenza del promissario: per soddisfare i creditori ereditari, nella liquidazione di una eredità beneficiata è consentito comprendere l'oggetto di un legato di specie (articolo 499 c.c.), il quale potrà essere alienato con le autorizzazioni necessarie proprio al promissario.

<sup>19</sup> vedi Cassazione 8 gennaio 1996 numero 51, già citata alla nota 30: l'altruità della cosa impedisce la sentenza traslativa.

formano oggetto del legato di specie<sup>20</sup>) oppure ritenere applicabile il primo comma dell'articolo 668 c.c.

L'istituto della separazione dei beni è disciplinato con chiaro riferimento ai creditori di somme di denaro (l'iscrizione in separazione si esegue nei modi stabiliti per iscrivere le ipoteche e nella nota dovrà essere indicata la somma per la quale l'iscrizione è presa) ed in funzione di una espropriazione e vendita forzata: il rimedio non è invocabile da colui che ha un "credito" alla stipulazione di un contratto, e non è congruente alla sua aspettativa.

L'articolo 668 c.c. (primo comma) sancisce, con criterio di giustizia, che sul legatario ricada l'onere di quei pesi che, per il loro carattere di realtà, ineriscano strettamente alla cosa legata<sup>21</sup>: "se la cosa legata è gravata da una servitù, da un canone o da un altro onere inerente al fondo, ovvero da una rendita fondiaria, il peso ne è sopportato dal legatario".

L'obbligo assunto dal defunto mediante contratto preliminare, a seguito della trascrizione, può concretare un onere inerente il fondo e far carico al legatario?

La tesi affermativa<sup>22</sup> è suggestiva, anche per la equilibrata composizione degli interessi in gioco (il legatario conseguirebbe il controvalore del bene), ma deve fare i conti con la natura eccezionale dell'articolo 668 c.c. che deroga al principio della trasmissione delle obbligazioni del defunto all'erede: è dubbio pertanto che possa equipararsi ad "onere inerente il fondo" l'obbligazione di stipulare la vendita del fondo stesso, pur rinforzata qual è ora dalla trascrizione del preliminare.

Prima o poi la giurisprudenza avrà occasione di offrire un orientamento, ottativamente quello più liberale: solo con l'applicazione dell'articolo 668 primo comma c.c. si può individuare un soggetto (il legatario) che risulti legittimato passivamente a subire una sentenza traslativa.

a.2) Una variante va considerata:

<sup>20</sup> questa norma è indice di una preoccupazione del legislatore di tutelare gli interessi dei creditori del defunto anche nei confronti del legatario che beneficia dell'automatismo previsto dall'articolo 649 c.c.; di pari tutela potrebbe sembrare meritevole anche il promissario, ancorché la sua aspettativa non sia propriamente un credito.

<sup>21</sup> GIORDANO MONDELLO *Il legato*, voce de *L'Enciclopedia del Diritto*, XXIII, pagina 750.

<sup>22</sup> DE ROSA nella relazione citata incidentalmente ammette che il promissario possa conseguire dal legatario la stipulazione definitiva e l'acquisto: il suo pensiero è chiaramente orientato nel senso della tesi affermativa enunciata nel testo e gode dell'avallo scaturente dalla novella efficacia *erga omnes* del preliminare trascritto (vedi nota 11).

se l'immobile è oggetto di prelegato deve ritenersi che il legatario, rivestendo anche la qualità di erede, debba adempiere in via negoziale: l'obbligazione verso il promissario è indivisibile (articolo 1316 c.c.) ed il legatario-erede avrà soltanto il diritto di regresso nei confronti dei coeredi (a' sensi articolo 754 c.c. e 1299 c.c.).

E' vero che il prelegato "si considera come legato per l'intero ammontare" (articolo 661 c.c.) ma tale norma significa che il soggetto non confonde i due diversi titoli di acquisto, ma risponde dei debiti ereditari (e delle obbligazioni del defunto) sia pure in misura proporzionale a quanto riceve a titolo di erede.

La norma consente peraltro al soggetto di rinunciare all'eredità (liberandosi dall'obbligo di adempiere alla promessa di vendita) e conseguire il solo legato.

In tal caso si ripete la problematica del caso (a.1).

a.3) Il legato ex lege di cui all'articolo 540 c.c. (diritto di abitazione a favore del coniuge superstite) merita un discorso particolare, che tentiamo di svolgere sviluppando le premesse sviluppate nei punti precedenti<sup>23</sup>.

Prescindiamo dal caso di una disposizione testamentaria avente ad oggetto il diritto di abitazione, che rientra nel caso (a.1): al promissario potrebbe essere dagli eredi venduta la sola nuda proprietà, certo non desiderata.

Se il coniuge deve agire in riduzione (perché il testamento gli ha negato il diritto di abitazione), dovrà affrettarsi a trascrivere la domanda contro gli eredi, almeno per guadagnare terreno nella disputa con il promissario (in buona fede?) che ottenga e trascriva il proprio acquisto a titolo oneroso dagli eredi testamentari (articolo 2652 numero 8 c.c.) beneficiando dell'effetto di prenotazione. Una volta trascritta utilmente la domanda da parte del coniuge, al promissario resterà solo la via giudiziaria già considerata.

Se la successione è legittima, il legato di abitazione si considera in conto della quota ab intestato del coniuge (secondo le più recenti interpretazioni<sup>24</sup>): è quasi certo che in pratica sorgerà conflitto tra coeredi e promissario, al quale non resterà che tentare le possibilità offerte dall'articolo 2932 c.c., con tempi di soddisfazione inadeguati alla propria esigenza abitativa.

Il coniuge superstite che rinunziasse all'eredità, conservando il legato di abitazione (e d'uso dei mobili), si porrebbe in una situazione non del tutto

<sup>23</sup> se i casi (a.1) e (a.2) hanno carattere accademico, qui si entra in un problema di prevedibile frequenza.

<sup>24</sup> MENGONI, nella *Relazione alla Giornata di Studio di Torino - 1984 (Vita Notarile, quaderno numero 5)*. L'interpretazione riferita era stata già proposta in *Contributi Notarili - Rivista del Notariato*, 1975, pagina 639.

sicura (caso a.1), legata ancora una volta alla applicabilità dell'articolo 668 primo comma c.c. Non resta che augurare lunga vita al promittente venditore della casa adibita a residenza familiare!

a.4) Un'ultima ipotesi, forse un po' scolastica: per testamento l'immobile promesso in vendita è oggetto di una disposizione a' sensi dell'articolo 588 c.c. secondo comma (institutio ex re certa). In questo caso l'erede beneficiario non può sottrarsi all'obbligo di adempiere al contratto preliminare (e si rileva una nuova differenza di effetti tra legato ed institutio ex re certa).

Nel caso (b) gli eredi del promissario acquirente trovano nel di lui patrimonio il diritto di ottenere la stipulazione del contratto definitivo, un diritto certamente trasmissibile e che non si estingue per effetto della morte dello stipulante (salvo specifica pattuizione contraria inserita nel contratto preliminare<sup>25</sup>).

Gli eredi stessi, accettata l'eredità (e curatane la trascrizione per gli stessi motivi di collegamento preliminare-definitivo accennati nel caso (a)), stipuleranno<sup>26</sup> il contratto definitivo beneficiando dell'effetto di prenotazione. Anche qui può esservi qualche complicazione nei rapporti tra coeredi.

Appare scolastica l'ipotesi che per testamento il promissario abbia legato ad uno solo degli eredi il diritto di ottenere la stipulazione. ma ben può essere che gli eredi stessi si accordino nel senso che uno solo di essi si renda acquirente. Tale accordo potrà essere impostato come assegnazione in conto della futura divisione (avente ad oggetto ogni diritto o credito derivante dal contratto preliminare) o cessione pro-quota (dei crediti stessi): appare necessario, ai fini del collegamento preliminare-definitivo, che tale accordo sia documentato (possibilmente nello stesso contratto definitivo) e menzionato nella relativa nota di trascrizione.

Il caso (c) (sostituzione del promittente compratore con altra persona per effetto di dichiarazione di nomina a' sensi articolo 1401 c.c.: c.d. electio amici) sembra non dare problemi. Lo stesso professor Cian<sup>27</sup> nel suo primo commento dava per scontato che ove sia il preliminare che la electio amici siano stati trascritti "l'effetto di prevalenza si

produrrà in favore della persona nominata che addivenga alla stipulazione del definitivo con il promittente".

Possono ora formularsi, sulla scorta di pregevoli approfondimenti<sup>28</sup> favoriti dalla precisione della normativa vigente, alcune considerazioni ulteriori. L'electio amici deve essere resa pubblica con la stessa "forma di pubblicità" (per espresso disposto dell'articolo 1403 c.c.), per cui deve respingere l'idea che sia sufficiente una annotazione.

Una volta che la electio amici è espressamente prevista nel contratto preliminare, per un arco di tempo rimesso alla volontà delle parti (articolo 1401 c.c.), se è validamente fatta (articolo 1404 c.c.) e trascritta<sup>29</sup>, l'effetto di prenotazione è indiscutibile.

Nel contratto definitivo la expressio causae sarà più articolata del solito, dovendosi richiamare (e poi riferire nel "quadro D") tutti gli elementi che concretano il collegamento con il contratto preliminare trascritto. Sembra ammissibile che la electio avvenga contestualmente al contratto definitivo, ed in tal caso sarebbe un eccesso di formalismo richiedere una autonoma trascrizione della "electio": ove si affermasse la interpretazione più ampia della formula "altro atto che costituisce comunque esecuzione dei contratti preliminari" vi sarebbe ulteriore argomento per escludere la necessità di una specifica trascrizione della electio.

Il caso (d) (cessione del contratto preliminare) è stato attentamente considerato dal De Rosa<sup>30</sup> di cui si riportano le conclusioni, derivate dalla ricostruzione del fenomeno secondo la migliore dottrina.

Nella cessione del contratto si ha infatti<sup>31</sup> una successione inter vivos a titolo particolare di un terzo nella posizione contrattuale di uno dei contraenti originari, intendendosi per posizione contrattuale quel complesso di diritti potestativi, azioni, aspettative che sono connessi alla qualità di contraente. Anche il promissario può pertanto cedere la propria condizione contrattuale, purché siano osser-

<sup>25</sup> Tizio promette di vendere a Caio a condizione che il medesimo si renda personalmente acquirente nel contratto definitivo.

<sup>26</sup> Previa denuncia di successione, nella quale ritengo debbasi dichiarare ogni credito per caparra ed acconti versati. Non mi sembra infatti che il "diritto" alla stipulazione del contratto definitivo in sé e per sé possa costituire base imponibile per l'imposta di successione (articolo 9 e 19 D.P.R. numero 346/1990): l'ipotetica valutazione di tale diritto sarebbe comunque annullata dal corrispettivo versato e da versare per la stipulazione del definitivo e cioè per la realizzazione del diritto stesso.

<sup>27</sup> CIAN, op. cit. pagina 216.

<sup>28</sup> DE ROSA (op. cit.) sottolinea l'effetto retroattivo della electio amici, individuando un chiaro indice testuale esiste nell'articolo 1404 c.c. e nei lavori preparatori (La Relazione al Re recitava: "L'electio amici se valida provoca un acquisto di diritto (...) direttamente nella persona nominata e con effetto retroattivo").

Coordinata e puntuale si rivela la definizione del fenomeno data dal SANTORO PASSARELLI: rappresentanza eventuale *in incertam personam*.

<sup>29</sup> la "dichiarazione di nomina" è prevista tra le fattispecie codificate (codice 130) del "quadro A" del modello ministeriale di nota di trascrizione.

<sup>30</sup> DE ROSA, nella Relazione citata.

<sup>31</sup> DE NOVA, Trattato di diritto Privato 1982, vol. 10, pagina 555-559 (l'Autore ammette la cessione anche di contratti ad effetti reali).

vate tutte le condizioni di cui agli articoli 1406/1407 c.c., e cioè:

1) se non è stata ancora eseguita la prestazione del promittente (così può leggersi, restrittivamente, la norma secondo le interpretazioni più recenti<sup>32</sup>);

2) se il promittente abbia preventivamente consentito (per esplicita pattuizione nel preliminare) o vi consenta (in un momento successivo al preliminare).

E' evidente che alla cessione del contratto si ricorrerà come "ultima spiaggia" se il preliminare<sup>33</sup> non contenga la riserva di nomina del compratore...

Il problema è anche qui quello di documentare il collegamento preliminare-definitivo (se questo è concluso da cessionario), per far salvo l'effetto di prenotazione.

Manca nel capo VIII (articolo 1406 a 1410 c.c.) una norma simile all'articolo 1403 c.c. (che impone la pubblicità della dichiarazione di nomina qualora per il contratto per persona da nominare sia richiesta una forma di pubblicità): è stato affermato<sup>34</sup> che se si vuole rendere opponibile ai terzi la cessione del contratto preliminare occorre una nuova formalità. Il tentativo è quello di dare il massimo possibile risalto applicativo all'effetto prenotativo, proponendo una lettura favorevole al cessionario del preliminare.

Si devono peraltro fare i conti con l'articolo 2645 c.c., che ammette alla trascrizione "ogni atto che produca taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'articolo 2643 c.c.". Ciò sembra ostacolare la possibilità di trascrizione della "cessione del contratto preliminare", per il principio della tassatività delle fattispecie soggette a trascrizione<sup>35</sup>.

Ove si ritenga non forzabile il *numerus clausus* e quindi non si ammetta la trascrizione della cessione, l'effetto di prenotazione sembra estensibile al cessionario in un sol caso: se la cessione del contratto sia contestuale al contratto definitivo, e questo possa essere considerato un "altro atto" (un atto con acquirente diverso dal promissario, ma legittimamente successore a titolo particolare del promissario), che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare".

<sup>32</sup> vedansi riferimenti in DE ROSA (*Relazione citata*), il quale rimarca che il ricorso alla cessione deve ritenersi ammesso anche se la prestazione è stata parzialmente eseguita (si pensi alla consegna del bene da parte del promittente).

<sup>33</sup> opera di un notaio distratto....

<sup>34</sup> DE ROSA, *relazione citata*.

<sup>35</sup> anche la trascrizione del contratto preliminare è fuori della portata dell'articolo 2645 c.c. per cui è stato necessario introdurre nel sistema l'articolo 2645-bis c.c.; restano ora da trovare le motivazioni per ammettere a trascrizione anche la cessione di contratto preliminare...

Siamo cioè tornati al problema del secondo comma dell'articolo 2645-bis c.c..

### 9. La trascrizione del contratto definitivo e la *expressio causae*

Come abbiamo accennato (paragrafo 3-nota 18) la legge 30 ha stabilito un termine perentorio per il completamento della sequenza preliminare-definitivo (anzi: il termine finale riguarda non il contratto definitivo ma la sua trascrizione): "un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta" (terzo comma dell'articolo 2645-bis c.c.).

E' dunque necessario che nel contratto definitivo e nella nota sia evidenziato il collegamento con il contratto preliminare<sup>36</sup> e con gli estremi di trascrizione del medesimo.

Anche qui nella nota bisognerà utilizzare sia il "quadro A" (casella "Formalità di riferimento") che il "quadro D" per le specificazioni necessarie.

E' stato opportunamente precisato<sup>37</sup> che il termine per la tempestiva esecuzione della trascrizione prenotata deve qualificarsi di decadenza, con conseguente inapplicabilità delle cause di sospensione e di interruzione previste in materia di prescrizione. Dalla qualificazione suddetta dovrebbe altresì desumersi che la perdita della efficacia prenotativa non può essere rilevata d'ufficio, ma deve essere eccepita dalla parte interessata a contestare tale efficacia: ciò che appare coerente, del resto, con l'orientamento giurisprudenziale secondo cui non è rilevabile d'ufficio il difetto di trascrizione o di trascrizione idonea.

Una particolare cura esigono le fattispecie, considerate nella relazione che precede, di modificazione nei soggetti nel rapporto instaurato con il contratto preliminare(modificazione che comporta una sostanziale diversità di compilazione del "quadro C" rispetto al "quadro C" del preliminare). Considerata l'importanza che ha il contenuto della nota nel sistema pubblicitario italiano, è opportuno che nel "quadro D" l'*expressio causae* sia arricchita dal richiamo dei fatti o atti giuridici (successione, *electio amici*, cessione del contratto) che hanno determinato la successione di un altro soggetto nella posizione del contraente originario.

Antonio Mascheroni notaio in Monza

<sup>36</sup> ciò è stato tempestivamente evidenziato da CIAN (op. cit., pagina 318) "ai fini della chiarezza e completezza del sistema pubblicitario".

<sup>37</sup> GABRIELLI op. cit., pagina 463.

## TRASFERIMENTI DI TERRENI TRA PIANO REGOLATORE VIGENTE E PIANO REGOLATORE ADOTTATO MA ANCORA NON APPROVATO

### L'OPINIONE DELLA DIREZIONE GENERALE DELLE ENTRATE DI LOMBARDIA

Codesto Ufficio chiede di conoscere quale aliquota sia applicabile nel caso di trasferimento di un terreno che in base allo strumento urbanistico vigente risulta a destinazione agricola, mentre in base al piano regolatore adottato, ma non ancora definitivamente approvato, risulta qualificato come edificabile.

A parere di questa Direzione occorre aver riguardo alla situazione risultante dallo strumento urbanistico approvato dalla Regione alla data del trasferimento.

Come sostenuto dalla Cassazione (si veda sent. 3.12.94, n. 10406 - Sez. I), l'espressione "terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria", contenuta nell'art. 52, quarto comma, del DPR 131/86, proprio perché non specifica ulteriormente, non può che fare riferimento agli strumenti urbanistici già perfezionati.

Ne consegue che nel caso prospettato si renderà applicabile l'aliquota del 15 per cento stabilita, per i terreni agricoli, dall'art. 1, secondo comma, della Tariffa - parte prima - allegata al DPR n. 131/86.

(Risposta all'Ufficio del Registro di Bergamo data 10 ottobre 1996 serv I div I prot. 28679/95).

### L'OPINIONE DELLA COMMISSIONE TRIBUTARIA DI PRIMO GRADO DI MILANO

In seguito a notifica avviso di accertamento di valore, con il quale l'Ufficio del Registro rettifica il valore finale dichiarato ai fini INVIM, il Contribuente presentava tempestivo ricorso sostenendo che, alla data della stipula del presente atto per il terreno in questione non fosse prevista alcuna destinazione edificatoria e che di conseguenza doveva ritenersi applicabile la "valutazione automatica prevista dall'art. 52 del D.P.R. n. 131/86.

La Parte ricorrente si è regolarmente costituita, depositando propria memoria.

Assente l'ufficio.

La Commissione, preso atto di tutta la documentazione in atti, ritiene fondate le motivazioni del Ricorrente ed il ricorso meritevole di accoglimento sia alla luce della sentenza della Cass. n. 10406 del 3 dicembre 1994 che ha ritenuto l'espressione "terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria", di cui all'art. 52, 4° comma, del D.P.R. n. 131/86, concernente l'imposta di registro, riferendosi ai terreni resi edificabili da strumenti urbanistici già perfezionati,

vale a dire da strumenti urbanistici che siano stati completati in tutto il loro iter, sia alla luce del parere della Direzione Generale per le Entrate per la Lombardia che, sulla base di quanto già previsto dalla Cassazione, sostiene che bisogna aver riguardo alla situazione risultante dallo strumento urbanistico approvato dalla Regione alla data del trasferimento.

(Decisione 19 maggio 1997 n. 243 della sezione n. 10)

### ALTRE RIFLESSIONI

Amministrazione finanziaria e giurisprudenza, sulla scorta della sentenza della Corte di Cassazione Sezione I del 3 dicembre 1994, n. 10406 (Corriere Tributario 1995, pag. 111) e di quanto ritenuto dal Consiglio Nazionale del Notariato nello studio 258 bis (estensore Giampiero Monteleone), sembrano finalmente concordare su una questione che si era soliti definire controversa.

A quanto contenuto nei due documenti che si pubblicano si possono aggiungere alcune considerazioni in ordine alla natura del Piano Regolatore ed al procedimento che lo genera.

Deve innanzitutto essere posto in rilievo come il "Piano Regolatore Generale" sia un atto complesso, ineguale, a formazione progressiva.

Alla formazione di detto atto concorrono il Comune (con la delibera di adozione) e la Regione (con la delibera di approvazione).

Il provvedimento regionale assume però carattere di preminenza in quanto l'autorità approvante ha il potere di modificare d'ufficio il P.R.G. adottato dal Comune.

Fino all'approvazione della delibera regionale lo strumento urbanistico non può essere considerato perfezionato.

Il legislatore dimostra di ben conoscere la differenza tra piano regolatore meramente adottato e piano regolatore approvato, come dimostra la lettura dell'articolo 8, comma 2°, della legge 590/65, che esclude la prelazione agraria "quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica".

E' chiaro quindi che, se il legislatore avesse voluto escludere dalla "valutazione automatica" anche i terreni suscettibili di futura ed eventuale destinazione edificatoria per effetto di successiva approvazione di un piano regolatore già adottato, avrebbe dovuto utilizzare un'espressione analoga



a quella utilizzata nella citata norma in materia di prelazione agraria.

La formulazione contenuta nell'art. 52 è invece di altro tenore ("terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria").

Né gioverebbe, a sostegno della contraria tesi un tempo sostenuta dall'amministrazione finanziaria, ricordare che all'adozione del P.R.G. conseguono i limitati effetti di cui all'articolo unico della legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modifiche ("Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del Piano Regolatore").

Tali norme, lungi dal consentire utilizzazioni edificatorie prima dell'approvazione del P.R.G., impongono al Sindaco di sospendere ogni determinazione sulle domande di "concessione edilizia" quando riconosca che tali domande siano in contrasto col piano adottato.

In pratica le "misure di salvaguardia" funzionano solo in senso restrittivo (cfr. Cons. di Stato, Sez. V, 5 dicembre 1991, n. 1355, in Foro Amm. 1991, p. 2948; T.A.R. Piemonte, 4 maggio 1982, n. 204, in Trib. Amm. Reg., 1982, I, 1984; T.A.R. Lazio, Sez. II, 16 marzo 1989, n. 414, in Foro Amm., 1990, p. 131).

Si deve pertanto concludere che la destinazione "più restrittiva" esistente debba prevalere su quella adottata e che non possano essere rilasciate concessioni edilizie conformi allo strumento urbanistico adottato se contrastano con quello vigente.

Il nuovo orientamento del fisco e quello consolidato della giurisprudenza meritano quindi piena adesione.

Arrigo Roveda

## ANCORA SULLA RIDUZIONE DI CAPITALE

La nota II dell'art. 4, Tariffa Parte I, del vigente Testo Unico dell'Imposta di Registro, dispone:

"In caso di riduzione del capitale per perdite non sono soggetti ad imposta, fino a concorrenza dell'ammontare della riduzione, i conferimenti in denaro relativi all'aumento di capitale contemporaneamente deliberato".

La Circolare Ministeriale n. 37 del 10 giugno 1986 illustrativa del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (T.U.I.R.), nel commento relativo al punto sei lettera a) dell'art. 4 che ci occupa, recita: "Appare opportuno a questo proposito precisare che la norma prende in considerazione il "passaggio a capitale di riserve" e non anche l'utilizzazione delle riserve stesse nell'ipotesi in cui l'operazione venisse effettuata per coprire le perdite di esercizio. In quest'ultima ipotesi, invero, l'applicazione del tributo non sarebbe giustificata in quanto non si verificherebbe alcuna modifica statutaria, rimanendo il capitale sempre dello stesso ammontare. Conseguentemente gli atti della specie devono ritenersi compresi fra quelli di cui all'art. 9 della tabella . . .

Per completezza d'argomento si richiama l'attenzione dei dipendenti uffici sulla seconda nota dell'art. 4 in esame, che, in caso di riduzione del capitale per perdite, esenta dall'imposta, fino a concorrenza dell'ammontare della riduzione, i conferimenti in danaro relativi all'aumento di capitale contemporaneamente deliberato.

Gli esempi più evidenti di operazioni del genere sono rappresentati dalle ipotesi contemplate dagli artt. 2446 e 2447 del codice civile (adeguamento del capitale di società per azioni diminuito di oltre un terzo per perdite al fine, rispettivamente, di in-

tegrarlo o riportarlo ad un ammontare non inferiore al minimo legale), ipotesi per le quali l'assenza di una disciplina specifica del D.P.R. n. 634 del 1972 non poteva che comportare la tassazione proporzionale delle operazioni stesse.

La norma in esame dispone, ora, l'inapplicabilità dell'imposta per i conferimenti necessari per riportare il capitale alla misura preesistente alla riduzione per perdite. L'inapplicabilità del tributo, peraltro, è subordinata alla condizione che la delibera con la quale è reintegrato il capitale sino al suo precedente ammontare sia adottata nel corso della stessa assemblea che ha deliberato la riduzione per perdite e che il conferimento sia in danaro.

Il regime più favorevole introdotto con la citata nota rappresenta un limitato adeguamento alla direttiva della Comunità Economica Europea del 1969, n. 335, la quale, all'art. 7 del paragrafo 3 - comma modificato dall'art. 1 della direttiva 10 giugno 1985, con riferimento all'aumento del capitale di una società di capitali mediante conferimento di beni di qualsiasi natura, sempreché tale aumento faccia seguito ad una riduzione del capitale effettuato a causa di perdite subite ed avvenga nei quattro anni successivi alla riduzione del capitale, consente l'esenzione per la parte dell'aumento corrispondente alla riduzione del capitale."

In forza della succitata circolare e in forza del nuovo art. 50 del TUIR, che non prevede più quanto prevedeva il vecchio art. 47 terzo comma del D.L. 634/92 (vecchia legge del Registro) in tema di aumento capitale, il Ministero delle Finanze, con circolare n. 6 del 31 gennaio 1990, ribadì-



va che la nota II all'art. 4 della tariffa "come già chiarito nella circolare n. 37 del 1986... dispone l'inapplicabilità dell'imposta proporzionale di registro ai conferimenti necessari a riportare il capitale sociale nella misura preesistente alla riduzione dello stesso per perdite e ciò quale che sia l'ammontare di queste ultime... e ciò indipendentemente dalla circostanza che la riduzione del capitale sia operata prima o dopo l'aumento dello stesso, purché le due operazioni siano contemporanee... indipendentemente dalle modalità seguite...".

La disposizione... si applica anche ai versamenti che in tale occasione, in presenza di perdite superiori al capitale, si rendono necessari per eliminare le perdite eccedenti il capitale e provvedere alla ricostruzione dello stesso".

Il Ministero delle Finanze, sempre interpretando la medesima nota II all'art. 4 che ci occupa, con circolare n. 57 dell'8 ottobre 1992, ha ritenuto di dover cambiare interpretazione, a seguito della Sentenza della Corte di Cassazione n. 2007 del 24 giugno 1988; introducendo una distinzione tra le diverse modalità di ripianamento delle perdite con contemporaneo aumento di capitale. Risultato: a seconda della impostazione formale della delibera assembleare, l'atto scontava l'imposta fissa o l'imposta proporzionale.

Con nuova circolare 20 dicembre 1993 n. 42, sempre il Ministero delle Finanze dello Stato Italiano, con sede in Roma, sempre interpretando la medesima nota II dell'art. 4 che ci occupa, a seguito del parere dell'Avvocatura generale dello Stato (parere n. 1960/93 del 28 maggio 1993) "ritiene superate le direttive in precedenza impartite" e, massimo della cattiveria e comunque della scorrettezza, aggiunge la seguente belluria finale (con tutta probabilità, gravemente illegittima a norma dei recenti provvedimenti sulla correttezza e trasparenza del rapporto cittadino-pubblica amministrazione, cittadino-fisco, carta dei diritti del cittadino, semplificazione fiscale e amministrativa): "Si invitano, quindi, i dipendenti Uffici ad attenersi alle presenti istruzioni, provvedendo, nel rispetto dei termini di legge, al recupero delle imposte dovute". Cosa ne pensa il signor Ministro Gallo, che formalmente ha firmato la Circolare, ma che credo non sia stato esaurientemente informato dei precedenti? (mi meraviglierei fosse stato informato, viste le sue recenti dichiarazioni in vari convegni sul rapporto fisco-cittadino).

Ma vediamo nel merito le affermazioni di questi soloni dell'Avvocatura dello Stato e del Ministero delle Finanze.

V'è una prima circolare (n. 37/1986) organica, interpretativa di tutto il Testo Unico dell'Imposta di Registro e una circolare di rinforzo (n. 6/1990) che ribadisce il chiarimento della circolare n. 37/1986 in merito alla nota II dell'art. 4.

Vi sono poi altre due circolari, sempre in merito alla nota II dell'art. 4, che soprattutto l'ultima, annullano le precedenti circolari, e non solo non si scusano con il cittadino per il disturbo ma, prepotentemente, chiamano il contribuente a sborsare quanto il contribuente medesimo non ha sborsato legittimamente nell'osservanza e nel conforto di una agevolazione ribadita e spiegata da ben due circolari ministeriali.

Ciò è prima di tutto estremamente scorretto; e l'avvocatura e il Ministero che si permettono questo hanno meno dignità di chi bara al gioco delle tre tavolette. Il fatto che, quanto meno, tre circolari interpretino in maniera l'una diversa dall'altra la medesima norma, dimostra che evidentemente il significato proprio delle parole della norma medesima non è così chiaro ed univoco da permettere una interpretazione esclusivamente "letterale", e dunque l'interpretazione della norma deve tener conto dell'intenzione del legislatore e infine, senza dubbio, della Costituzione, non occorrendo, e non potendosi, far ricorso all'analogia poiché trattasi di norma agevolativa e quindi eccezionale. Di norme eccezionali nel sistema fiscale, sia peggiorative che agevolative, ve ne sono numerose; il legislatore può emanarne a propria discrezione, ma sempre nel rispetto e col limite dei principi generali dell'ordinamento giuridico e della Costituzione.

Il Ministero delle Finanze giustifica la propria inversione interpretativa di 360°, per via di una sentenza di Cassazione. Sentenza che per la verità ha provocato non una ma due diverse circolari interpretative dell'interpretazione della medesima sentenza di Cassazione relativa alla stessa norma agevolativa. Forse l'Avvocatura generale dello Stato deve parteggiare istituzionalmente per lo "Stato", così come lo intende l'Avvocatura, e non ritiene di essere tenuta a considerare pregevole il principio cosiddetto di autotutela della pubblica amministrazione.

Ma così come la Corte di Cassazione non ha mai tolto di mezzo leggi fiscali peggiorative in materia di imposte indirette come ad esempio la presunzione di donazione ex art. 26 TUIR o la presunzione di esistenza nell'asse ereditario di beni venduti dal defunto nei sei mesi prima dell'apertura della successione (il legislatore così ha voluto, e finché una sentenza della Corte Costituzionale non dovesse ritenere quelle norme illegittime, tali norme eccezionali si devono applicare), altrettanto la Corte di Cassazione non ha mai tolto di mezzo leggi agevolative (può solo cercare di interpretarle).

Ora la seconda interpretazione ministeriale, 4° circolare, della Sentenza della Corte di Cassazione in merito alla interpretazione della nota II dell'art. 4 (per la verità non vogliamo togliere il merito all'Avvocatura dello Stato, ma v'è la chicca Ministeriale della retroattività), è, a mio avviso, assolu-

tamente incostituzionale e perciò da disattendere, dovendosi così ritornare o alla originaria interpretazione di cui alle prime due circolari ministeriali o, volendo attribuire particolare rilievo alla sentenza interpretativa della Corte di Cassazione (che è solitaria e perciò non mi sembrerebbe sufficiente), alla terza circolare ministeriale.

Le norme costituzionali violate dalla 4° circolare sono le seguenti: art. 3 secondo comma: "E' compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana e l'effettiva partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del Paese" e art. 53 primo comma "Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva".

Le conseguenze dell'interpretazione di cui alla quarta Circolare Ministeriale sono infatti le seguenti: data una società con capitale di cinquecentomilioni e perdite per quattrocentomilioni, il conferimento in denaro per riportare il capitale a cinquecentomilioni dopo averlo abbattuto di quattrocento per coprire le perdite è soggetto a tassa fissa; data invece una società con centomilioni di capitale e stesse perdite di quattrocentomilioni, i centomilioni di versamento in denaro necessari per ricostituire il capitale originario, dopo l'abbattimento delle perdite, sono soggetti a tassa fissa, mentre le restanti lire trecentomilioni, versate per così dire "sottozero", pagano l'imposta dell'uno per cento.

Si tassano dunque in maniera difforme, manifestazioni di una medesima capacità contributiva, a seconda che il capitale sociale originario sia per avventura di lire centomilioni piuttosto che di lire cinquecentomilioni. Sono inoltre, sempre a causa di quell'interpretazione, avvantaggiate le società con capitale molto elevato, poiché si possono permettere perdite elevate senza pagare imposte (è senz'altro utile al risanamento di una società con perdite di numerosi miliardi sborsare soltanto l'imposta fissa anziché l'imposta dell'uno per cento e credo che sia proprio per questo motivo, per aiutare chi intende risanare un'impresa, che il legislatore ha emanato la norma agevolativa), rispetto alle società più piccole, o che comunque hanno un capitale pari al minimo consentito dalle vigenti leggi ( 20.000.000 per le srl e 200.000.000 per le spa), le quali, praticamente, non potranno mai godere dell'agevolazione, (ecco la violazione dell'art. 3 della Costituzione), dovendo sborsare un'imposta più elevata, a causa di una perdita di poche centinaia di milioni, rispetto all'imposta pagata da chi perde parecchi miliardi ma che, per buona sorte, ha un capitale di molti più miliardi rispetto a quelli che perde, manifestando per di più una capacità contributiva (parecchi miliardi) supe-

riore a quella di chi si appresta a risanare una normale società (poche centinaia di milioni); ed ecco la violazione dell'art. 53 della Costituzione.

Questo è il risultato della interpretazione della quarta Circolare. E' un pessimo risultato, che non solo confligge apertamente con la "ratio" della norma agevolativa che ci occupa e con le prime due circolari ministeriali, ma, credo, enfatizza anche la portata della sentenza di Cassazione che già aveva ricevuto una prima interpretazione con la terza circolare. Senza contare infine che, per chi può permetterselo, la elusione della quarta Circolare Ministeriale non è difficile; e non è certo questo che può volere il legislatore: cioè che i dipendenti organi amministrativi, commettendo scorrettezze, inducano il cittadino, per legittima difesa, ad altre scorrettezze.

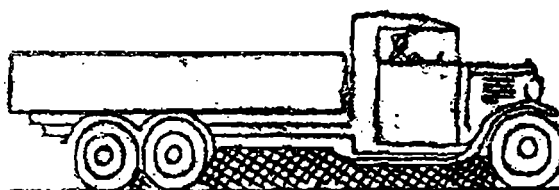
Ma v'è di più.

La Cassazione con sentenza in data 29.8.1996 n. 7959 recepisce finalmente il prevalente orientamento giurisprudenziale di merito e dottrinale superando il precedente "incidente di percorso" purtroppo istantaneamente recepito dall'amministrazione finanziaria, disponendo: "In tema di imposta di registro su atti di società, i conferimenti in denaro deliberati contemporaneamente alla riduzione del capitale sociale per perdite, quale che sia il loro ammontare (e quindi, anche qualora il conferimento, a causa della corrispondente perdita, ecceda l'importo dell'originario capitale) non sono soggetti all'imposta di registro quando siano necessari a riportare il capitale alla misura preesistente alla riduzione, essendo, invece, l'imposta dovuta se, e nella misura in cui, il conferimento determini un incremento del capitale rispetto alla sua misura originaria".

Ad oggi da parte del Ministero delle Finanze, così sollecito a mutar parere dopo la prima sentenza della Cassazione 24.6.1988 n. 2007 depositata il 12.3.1990, v'è il silenzio più assoluto. Eppure si tratta semplicemente di recepire una Cassazione più recente e più meditata come già acutamente motivato da Arrigo Roveda a commento della Cassazione 7959/96 in "Notariato" n. 1/1997 pagg. 9-13.

Conclusione . . . "far così non vale".

Giovanni Marasà notaio in Bergamo



**IL NOTAIO SI MOBILITA**

Fu dopo la "proficua, intensa, equilibrata" riunione dei Presidenti dei Distretti che il Notariato italiano, informato dalla magistrale ricostruzione fattane da "Attività" di maggio-agosto 1997 (numero doppio), ricominciò a sperare.

In quella sede, in base a quella ottima ricostruzione, apprendemmo che:

a) "la platonica Idea del Notariato non è solo nei cuori di qualcuno, ma è nei cuori di tutti coloro che ci credono"

b) alla base della deontologia c'è "l'essere notaio... nella sede e nel recapito"

c) "la deontologia deve essere elemento integrante della pratica notarile, materia di insegnamento nelle scuole, deve essere inculcata nei praticanti" (se del caso anche ricorrendo ad operazioni a cuore aperto)"

d) "è solo il comportamento del notaio e l'osservanza delle regole deontologiche che possono impedire l'assimilazione" dell'attività professionale ad una merce oggetto di mercato".

Da ciò e dalla constatazione fatta dall'Amato Presidente e da tutti gli intervenuti della "difficoltà del momento" è nata la decisione irrevocabile, da tutti enunciata in un grido, uno solo

**MOBILITAZIONE !!!!**

Qualcuno, nei corridoi, avrà anche detto che quella riunione di quasi 200 persone, venute una mattina da tutta Italia, riunitesi alle dieci di un sabato di maggio per ascoltare per quasi due ore le relazioni di Laurini e di Mobilio, e scioltesi davanti al ricco buffet dopo circa un'ora e mezza di dibattito, a ruota libera, sul "limitato" ordine del giorno (tabella, referendum, deontologia, immagine, informatica e tariffe), era la mesta espressione del cattivo rapporto tra organi del notariato, ma questa opinione, al momento dai più condivisa, apparve dopo, nelle epiche narrazioni dell'evento, frutto di disfattismo.

Ormai la decisione irrevocabile era presa.

Restava solo da determinare se esistevano forze sufficienti da mobilitare e su che cosa mobilitarle: la risposta venne pochi giorni dopo dalla lontana Santo Domingo, come abbiamo fortunatamente appreso sempre dal numero doppio di Attività.

Santo Domingo, per chi non lo sapesse, non è solo il rifugio preferito dei latitanti italiani, è anche la capitale che ha avuto l'onore di ospitare la terza sessione del Consiglio Permanente dell'UINL (28-

29 maggio) e la seconda assemblea dei Notariati membri, nonché numerose altre riunioni di istituzioni, organismi e Commissioni ed è stato in quella sede che si è verificato il memorabile evento: "Croazia, Slovenia, Indonesia e Panama hanno chiesto ed ottenuto l'ammissione all'Unione mentre altrettanti paesi sono in lista di attesa".

Ed è questo che ha fatto giustamente dire ad "Attività" che "il Notariato Latino è sempre più forte" (il numero è o non è potenza?), e se noi ne siamo parte, siamo forti anche noi, quindi le forze non mancano, basta mobilitarle, perbacco!

Non è senza commozione, lo ammetto, che ho letto la cronaca di quelle indimenticabili giornate.

Avete notato che si è persino riunito il Consiglio dell'"Ordine al Merito dell'U.I.N.L." e che ha attribuito tale importante riconoscimento a ben sette notai, a due in particolare per l'importante contributo dato alla riforma dello statuto dell'Unione?

Vi siete, pensosi, soffermati sul fatto che "il Consiglio Permanente ha affrontato in due giorni la solita (sempre quella?) lunga serie di argomenti (il segreto su di essi è imposto dalla delicatezza delle materie trattate ovviamente!), vi siete commossi al ricordo delle Relazioni del collega francese Chardon e del Presidente d'Onore Vittorio di Cagno che tanto interesse hanno suscitato negli ascoltatori, loro, forse, edotti dell'argomento che a noi non è dato sapere?

E che dire delle Relazioni del Presidente Hugo Perez Montero, del Vice Presidente vicario per l'Europa Giancarlo Laurini, del Vice Presidente per l'America del Sud Hector Jorge Carattoli, del Vice Presidente per l'America del Nord, Centrale e dei Caraibi Francisco Arias e del Vice Presidente per l'Africa, Cheickna Sylla sull'attività svolta da ottobre a maggio? da tutte queste relazioni abbiamo appreso che "la presidenza della nostra Organizzazione internazionale diventa sempre più gravosa e "comporta un aumento esponenziale di riunioni, viaggi e dossier": riusciranno i nostri Presidenti e vice Presidenti a sostenere il ritmo di queste trasferte, di queste riunioni o sarà necessario affiancargli qualche altro vice-vice Presidente Vicario?

Ma la parte più commovente è stata quella delle "cerimonie", perché quella dell'Unione non è una scelta razionale e ragionevole, è una religione, necessita di fede autentica, di riti veri e propri, chi non ha avuto "l'illuminazione" non potrà mai comprenderne il mistero: pensate che ha avuto luogo

persino "la cerimonia solenne dell'ammissione dei cinque nuovi Notariati membri" (già menzionati).

"E' ormai prassi consolidata che ogni notariato ammesso all'Unione porti la bandiera del proprio Paese, che viene solennemente inserita fra le numerose bandiere dei Paesi i cui Notariati sono già membri dell'Unione, già esposte nell'apposito spazio alle spalle del tavolo presidenziale".

Un ventilatore, sistemato alle spalle del Presidente, oltre ad altri qui non nominabili scopi, serve a far garrir al vento tutte le bandiere in un tripudio indimenticabile (n. d. r.).

"Come di consueto, questa cerimonia comporta una grande emozione nella delegazione dei notai che provengono da Paesi lontani e vedono applaudita la bandiera del loro paese nel momento in cui sono accolti a far parte della grande famiglia del notariato latino" (purtroppo non è dato riferire cosa ciò comporti nell'animo e sul viso dei componenti delle altre delegazioni).

Ma, udite, udite "Va sottolineato che a Santo Domingo è entrato nell'Unione un Notariato di grande rilevanza, quello dell'Indonesia..."

"Mi sia consentito (chi parla è l'Autore dell'articolo, non Berlusconi n.d.r.) un ricordo personale; alla fine del mio mandato, coincidente con l'assemblea di Amsterdam (1989), ero riuscito ad ottenere la presenza di una numerosa delegazione di notai indonesiani...ma i tempi non erano ancora maturi..."

"A Santo Domingo non era presente alcun notaio della Delegazione 1989," (perché là è applicato il principio della rotazione negli incarichi o perché sono state destituite per incapacità?) "che era

composta in grande maggioranza da signore cortesi e sorridenti che cantavano una canzoncina in cui ricorreva il mio nome (si trattava di "Umberto nun ce lassà" n.d.r.): era un gesto di affettuosa amicizia al Presidente dell'Unione!", meditate, ingrati!

Ed è stato questo commovente episodio a farmi capire per quale scopo il notariato italiano deve, alle soglie del 2000, "mobilitarsi".

In vista del prossimo Congresso di Buenos Aires, in cui si festeggerà il cinquantesimo anniversario della fondazione dell'Unione, noi dobbiamo, cari colleghi, farci promotori di una crociata per trovare i mezzi necessari per far costruire, a nostre spese, il "piroscafo" dell'Unione, arredato in stile belle époque, a cui dare il suggestivo e coraggioso nome di TitanicNot, su cui issare la gloriosa bandiera dell'Unione: esso salperà dall'Italia per l'Argentina in un tripudio di suoni, canti e bandiere, tra le lacrime di chi non ha trovato un posto in delegazione e la felicità dei delegati che, al ritmo di mazurche, saltarelli e ritmi sudamericani, saluteranno chi resta con cordiali e amichevoli sberleffi, ma anche con lacrime di autentica felicità, certi che nessun ghiaccio potrà reggere al retorico calore delle loro parole, alla insostenibile leggerezza e alla sublime inconsistenza dei loro resoconti; su tutti e su tutto splenderà il sole della certezza: "sarà pur vero che è l'Unione a indicare la traccia per la politica del futuro", ma è e sarà sempre chi resta a pagarne le spese!

Nel bene e nel

MAL

## Interviste del lunedì

a cura di Pierluigi Scalamogna

### Tribunale di Milano

**Art. 2328 n. 3 - 2332 n. 4 c.c. - art. 5 Legge 3 febbraio 1989 n. 39**

**S.p.A. - oggetto sociale - modifica - generica attività di import-export - inammissibilità**

Non è omologabile la delibera di assemblea straordinaria di S.p.a. che, nel modificare l'oggetto sociale, vi aggiunga "L'attività di import-export e commercializzazione di prodotti finiti e materie prime di ogni genere".

Essa comporta, inoltre, profili di incompatibilità rispetto all'art. 5 della Legge 3 febbraio 1989 n. 39.

*Il Tribunale di Milano ribadisce l'orientamento giurisprudenziale costante in tutta Italia secondo cui l'oggetto sociale va indicato in modo specifico e non generico, individuando non solo il settore economico (scambio, produzione, ecc.), ma anche quello merceologico. A tal fine, non rileva la vastità del settore scelto, l'importante è che questo sia determinato.*

*La generica previsione di import-export, inoltre, è reputata legittima solo in relazione alle società di agenzia.*

**Art. 2486 c.c. - Art. 2375 c.c.**

**S.r.l. - assemblea straordinaria - verbale - analiticità - necessità**

Non è omologabile l'assemblea straordinaria di s.r.l. in cui non siano specificate le quote di partecipazione dei soci presenti o rappresentati

*Secondo l'orientamento dominante, cui aderisce anche il Tribunale di Milano, il verbale di assemblea, stante la sua funzione documentativa, informativa e di controllo, deve contenere l'indicazione nominativa dei soci intervenuti con la specificazione del capitale di ciascuno di essi, al fine di poter valutare la sussistenza del quorum costitutivo e deliberativo. A tal fine, non è sufficiente la materiale allegazione al ricorso per omologa di un foglio presenze, se questo non è espressamente richiamato dal verbale a formarne parte integrante.*

**Art. 2486 c.c. Art. 2375 c.c.**

**Costituzione di S.r.l. - previsione di voto assembleare unanime - inammissibilità**

Non è omologabile lo statuto di S.r.l. nella parte in cui prevede la necessità del voto assembleare unanime per l'elezione dell'amministratore unico.

Si reputano nulle, per orientamento costante, le clausole statutarie che stabiliscono l'unanimità per le delibere assembleari delle società, infatti il principio maggioritario, principio cardine cui le norme fanno riferimento, è antitetico a quello di unanimità.

*Tale orientamento si basa sulla convinzione che il sistema delle società di capitali sia basato necessariamente sul principio maggioritario e che le norme di legge vadano interpretate alla luce di tale principio.*

*Ora, se ciò può apparire condivisibile per le S.p.A. (soprattutto con riguardo alle assemblee ordinarie in seconda convocazione), con riferimento alle S.r.l. potrebbe ritenersi dubbio, specie alla luce della lettera dell'art. 2486 c.c. e del differente schema tipologico proprio della S.r.l.*

**Art. 2487 c.c. - art. 2388 c.c.**

**S.r.l. - consiglio di amministrazione - quorum costitutivo - presenza effettiva di tutti gli amministratori in carica - inammissibilità**

Non pare omologabile la delibera di trasformazione da S.a.s. in S.r.l. laddove, per la validità delle delibere del Consiglio di Amministrazione della S.r.l., richieda la presenza effettiva di tutti gli amministratori in carica.

*Il Tribunale pare dare una lettura restrittiva dell'Art. 2388 c.c. laddove ammette che, per la validità delle delibere consiliari possa richiedersi statutariamente la presenza di un numero maggiore di amministratori rispetto alla maggioranza degli stessi.*

*Tale interpretazione non ci trova d'accordo. Si tenga presente che gli amministratori hanno l'obbligo di essere presenti alle riunioni del Consiglio e che una previsione quale quella in oggetto non contrasta assolutamente con il principio maggioritario, richiesto in sede di quorum deliberativo.*

**S.p.A. - trasformazione in S.a.s. - sussistenza di prestito obbligazionario - inammissibilità**

Non è omologabile la delibera di trasformazione da S.p.a. in S.a.s., se priva delle attestazioni sindacali circa l'inesistenza di obbligazioni.

*Secondo l'orientamento comune soprattutto a Milano e ai tribunali del Triveneto, una S.p.A. non può trasformarsi in un altro tipo di società, se non dopo aver estinto il prestito obbligazionario eventualmente in essere, stante la mancanza, nella società risultante dalla trasformazione, dei presupposti strutturali minimi ritenuti indispensabili dal legislatore per poter ricorrere al prestito obbligazionario; requisiti che devono permanere finché il debito non sia estinto. La trasformazione è pertanto omologabile solo se il prestito iscritto nell'ultimo bilancio approvato risulti successivamente estinto (per rinuncia, rimborso o integrale conversione), oppure se consti il consenso di tutti i singoli obbligazionisti alla trasformazione del prestito obbligazionario in non obbligazionario e la avvenuta consegna, in ogni caso, di tutti i titoli alla società emittente.*

**Art. 2410 c.c.**

**S.p.A. - emissione di prestito obbligazionario - prestito precedente già estinto - capienza del capitale sociale - situazione patrimoniale aggiornata - necessità**

Non è omologabile l'emissione di obbligazioni in cui dall'ultimo bilancio allegato il patrimonio non risulti capiente, pur dandosi atto che il precedente prestito è estinto. Occorre che venga approvata dall'assemblea una situazione patrimoniale aggiornata che dimostri l'attuale capienza del capitale versato ed esistente.

*Il Tribunale di Milano ribadisce la propria linea di pensiero, secondo un orientamento ufficializzato sin dal 1985 e recentemente ribadito, tesa a tutelare i soci e i creditori sociali da comportamenti diretti a ridurre le garanzie offerte dalla società.*

*In particolare il Tribunale non ritiene sufficiente a documentare l'estinzione del precedente prestito la semplice dichiarazione di amministratori e sindaci, ma richiede che la verifica sulla capienza del capitale sia nuovamente effettuata attraverso l'approvazione di una nuova situazione patrimoniale.*

*Maggiore elasticità sembrano invece dimostrare i Tribunali del Veneto che ritengono sufficiente la produzione del libro giornale attestante l'avvenuta estinzione. Altri Tribunali, invece, oltre all'ultimo bilancio, ritengono sufficiente l'attestazione, da parte degli amministratori e del Collegio Sindacale, dell'avvenuta estinzione del precedente prestito, contenuta nella delibera di emissione del nuovo prestito obbligazionario.*



**Art. 2494 c.c. - Art. 2439 c.c. Art. 2436 c.c.****S.r.l. - delibera di aumento di capitale - modifica statuto sociale - mancata sottoscrizione - inammissibilità**

In caso di delibera di aumento di capitale, in mancanza di contestuale sottoscrizione dello stesso, non può modificarsi lo statuto sociale indicando il capitale nuovo.

Può tuttavia immediatamente darsi atto nello statuto che, con la delibera in oggetto, è stato deliberato l'aumento, precisando il termine entro il quale il capitale dovrà essere sottoscritto secondo le previsioni di cui all'Art. 2439 co. 2 c.c..

*Il Tribunale conferma il proprio corretto orientamento, conforme al dettato dell'Art. 2436 c.c. e volto a tutelare la corretta informazione di creditori e terzi in genere.*

**Art. 2447 c.c.****S.r.l. - copertura perdite - utilizzo di utili di periodo - inammissibilità**

Non è possibile utilizzare gli utili di periodo per operazioni di copertura perdite e ricostituzione del capitale.

*Il Tribunale ribadisce il proprio orientamento, ribadito recentemente, secondo cui l'utile di periodo non può né essere distribuito, né essere utilizzato nelle operazioni di copertura delle perdite.*

*Ciò in quanto "gli utili diventano disponibili al momento dell'approvazione del bilancio di esercizio, ai sensi dell'Art. 2433, rappresentando, fino a questo momento, un'entità contabile e non giuridica".*

## Esperienze

### ALIENABILITÀ DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (DIRITTO DI SUPERFICIE)

Si riporta di seguito la lettera di risposta ad un collega da parte del Comune di Galgagnano (Lodi) in relazione ad una convenzione stipulata tra il Comune ed un'impresa costruttrice per la concessione del diritto di superficie su aree P.E.E.P., convenzione nella quale era previsto il vincolo temporale di inalienabilità per gli alloggi ivi costruiti, il tutto con riguardo all'art. 23 della legge 17 febbraio 1992 n. 179 di abrogazione dell'art. 35, commi 15° e seguenti, della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Più precisamente, il Comune di Galgagnano era chiamato a dare chiarimenti sulla deliberazione del consiglio comunale n. 12 del 7 aprile 1993, con cui aveva preso atto dell'abrogazione parziale dell'art. 35 citato, facendo peraltro riferimento anche alle convenzioni per le concessioni del diritto di superficie su aree P.E.E.P.

Si trattava in sostanza di stabilire se, per il Comune, l'abrogazione dovesse estendersi anche ai limiti di inalienabilità previsti per il diritto di superficie dalla Convenzione.

Con riferimento alle informazioni su quanto in oggetto da Ella richieste con fax del 13.02.1997, dopo aver riesaminato il testo della deliberazione del consiglio comunale di Galgagnano n. 12 del 07.04.1993 e le disposizioni legislative che lo hanno originato, mi prego segnalareLe succintamente le seguenti considerazioni.

1. Mentre la legge 865/171 disciplinava (all'art. 35 commi 15° e seguenti) i casi e le procedure di alienazione degli alloggi costruiti su aree cedute in proprietà, la stessa possibilità per la cessione di alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie non era (e non è) contemplata, se non indirettamente, nell'art. 35 comma 80 lettera e) della medesima legge, dove viene detto che la convenzione deve prevedere "la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita".

2. Da quanto sopra sembra emergere che la posizione di chi si trova detentore del diritto di superficie su un'area P.E.E.P. riceva minor tutela giuridica rispetto a quella di chi si trova ad esercitare il diritto di proprietà su altra area P.E.E.P.

3. Ora l'art. 23 comma 20 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, abrogando i commi 15° e seguenti dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, si è riferito espressamente alla eliminazione del vincolo dell'inalienabilità decennale dell'alloggio costruito su aree cedute in proprietà, nulla riscontrandosi, invece, nello stesso 2° comma o in altri commi dell'art. 23, in relazione alla cessione di alloggi costruiti su aree concesse in diritto di



superficie, anche se consentita in quanto prevista dalla relativa convenzione ai sensi della lettera e) comma 8° art. 35 legge 865/71.

Come considerare quanto sopra? Si è in presenza di una mera dimenticanza del legislatore? Oppure si tratta della conferma dello stesso legislatore, che nelle sue intenzioni ha voluto attribuire diversa e minore tutela al titolare del diritto di superficie?

Di fronte a tale interrogativo, ritengo che all'interprete non è data altra via, se non quella di seguire fedelmente la norma positiva e nella fattispecie la norma positiva sembra essere data dall'abrogazione disposta con l'art. 23 della legge 17 febbraio 1992 n. 179 con riferimento solo agli alloggi costruiti su aree in diritto di proprietà e non anche a quelli costruiti su aree concesse in diritto di superficie.

4. La delibera del consiglio comunale di Galgagnano n. 12 del 7.04.1993 si limita a prendere atto dell'abrogazione del comma 15° art. 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865 come disposta dal comma 20, art. 23 legge 17 febbraio 1992 n. 179 e cioè della eliminazione del vincolo dell'inalienabilità decennale degli alloggi costruiti su aree cedute in diritto di proprietà.

In detta delibera il riferimento alle convenzioni per le concessioni del diritto di superficie su aree incluse nel P.E.E.P. è del tutto incidentale, assumendo esso un mero connotato di ricostruzione storica ("Rilevato che in passato questo Comune ha stipulato...") che di per sé non può avere, né ha, la forza di accomunare la cessione degli alloggi su aree concesse in diritto di superficie alle stesse sorti della cessione degli alloggi su aree in diritto di proprietà, per le quali soltanto, il dispositivo della delibera prende atto della nuova disciplina conseguente alla sopravvenuta norma disposta dal comma 20 dell'art. 23 legge 17 febbraio 1992, n. 179.

Spero di aver fornito le informazioni da Ella richiestemi, o quanto meno di aver contribuito un po' nella ricerca della sofferta soluzione che Ella dovrà adottare in relazione alla stipulazione per la quale ha ricevuto incarico. In ogni caso, ferma restando la sua libera valutazione sulle considerazioni sopra esposte, qualora Ella dovesse optare per la soluzione della non ammissibilità decennale della cessione dell'alloggio costruito su area concessa in diritto di superficie, mi permetto segnalare come soluzione, per così dire, di ripiego per il Suo cliente, la possibilità offerta dall'art. 3, comma 75° e seguenti, legge 28.12.1995 n. 549 (confermata nella sostanza dall'art. 3, commi 60° e seguenti, legge 23.12.1996 n. 662) in ordine alla trasformazione in proprietà delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, comma 4°, legge 865/71.

Il segretario comunale dottor Concetto Ronsivalle.

La disponibilità e la perspicacia della amministrazione comunale si confermano con la successiva e repentina assunzione di apposita delibera relativa al vincolo di inalienabilità per gli alloggi edificati

nell'esercizio del diritto di superficie anche in ragione della disparità di trattamento tra titolari di diritti diversi.

#### LA GIUNTA COMUNALE

- Premesso che in passato questo Comune ha stipulato con imprese e cooperative convenzioni per la concessione del diritto di superficie su aree incluse nel P.E.E.P. comunale e che in qualcuna di esse è riportato un vincolo temporale della inalienabilità degli alloggi costruiti su dette aree;
- dato atto che pervengono in questo Comune richieste in ordine alla possibilità di ottenere l'eliminazione dei vincoli temporali alla alienazione dei predetti alloggi, in deroga alle convenzioni precedentemente stipulate;
- ricordato che con legge 17 febbraio 1992 n. 179, art. 23, comma 2°, è stato abrogato l'art. 35, comma 5°, legge 22 ottobre 1971 n. 865 che, per gli alloggi costruiti su aree P.E.E.P. cedute in proprietà, prevedeva l'inalienabilità per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità;
- riscontrato che, a seguito di quanto sopra, è venuta a determinarsi una disparità di trattamento tra i detentori di alloggi costruiti su aree cedute in proprietà (che, in conseguenza della legge 179/1992, possono essere alienati senza alcun vincolo temporale) e fra gli stessi detentori di alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie (potendo, taluni alienare liberamente, in quanto la relativa convenzione non prevede vincoli temporali a ciò ed altri che, in quanto tali vincoli temporali risultano inseriti nella convenzione, non possono alienare prima della scadenza dei medesimi);
- considerato che, in relazione alle cessioni di alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie, le leggi vigenti non sembrano porre vincoli di limiti temporali e che la possibilità di alienazione di tali alloggi sembra essere rimessa unicamente alla valutazione discrezionale che l'ente concedente effettua in occasione della stipula della convenzione (la possibilità, infatti, della cessione di alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie è contemplata solo indirettamente all'art. 35, comma 8°, lettera e) della legge 865/1971, dove viene detto che la convenzione deve contenere i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita");

- ritenuto, pertanto, in deroga alle convenzioni precedentemente stipulate con imprese e cooperative per la concessione del diritto di superficie su aree incluse nel P.E.E.P. comunale nelle quali sono riportati vincoli temporali di inalienabilità degli alloggi costruiti su dette aree, di abrogare e conseguentemente, di considerare come non apposti i precitati vincoli temporali, ferma restando, in caso di cessione dell'alloggio, la sussistenza in capo al nuovo destinatario di tutti i requisiti soggettivi previsti dalle suindicate convenzioni (es. limiti massimi di reddito, etc.);

- considerato, altresì, che in qualcuna delle convenzioni stipulate con imprese e cooperative non sempre risultano riportati i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, così come previsto dall'art. 35, comma 80, lettera e) legge 865/1971 e ritenuto, pertanto, di stabilire come segue, e per le sole convenzioni in cui risultano mancanti, i criteri per la determinazione del prezzo dei trasferimenti successivi al primo del diritto di superficie degli alloggi:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 10 a 20 anni: fino al 10%
- da 20 a 30 anni: fino al 20%
- oltre 30 anni: fino al 30%;

- in caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di assegnazione avverrà in analogia al secondo;

- visto l'art. 47, comma 3° legge 8 giugno 1990 n. 142; con voti unanimi favorevoli resi in forma palese,  
**DELIBERA**

1) in deroga alle convenzioni precedentemente stipulate con imprese e cooperative per la concessione del diritto di superficie su aree incluse nel P.E.E.P. comunale, nelle quali è riportato il vincolo temporale della inalienabilità degli alloggi costruiti su dette aree, di abrogare, e conseguentemente, di considerare come non apposto il precitato vincolo temporale, ferma restando, in caso di cessione dell'alloggio, la sussistenza in capo al nuovo destinatario di tutti i requisiti soggettivi previsti dalle suindicate convenzioni (es. limiti massimi di reddito, etc.);

2) in relazione alle medesime convenzioni nelle quali non risultano riportati i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, e solo per esse, di stabilire i seguenti criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.

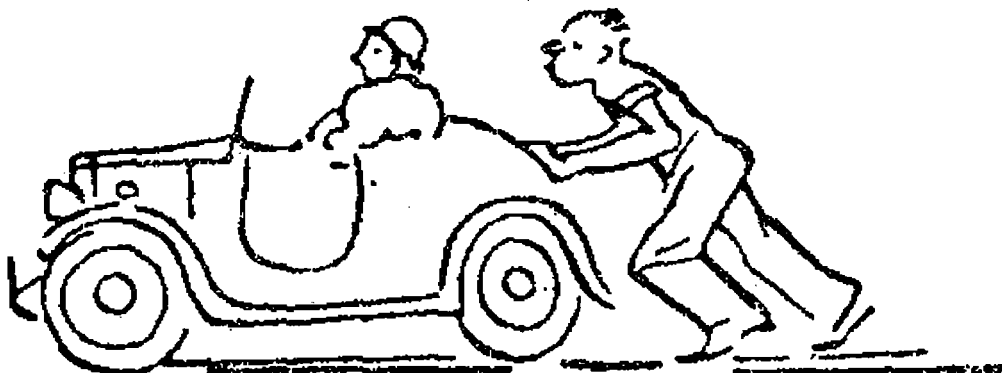
I trasferimenti in diritto di superficie degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 10 a 20 anni: fino al 10%
- da 20 a 30 anni: fino al 20%
- oltre 30 anni: fino al 30%.

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di assegnazione avverrà in analogia al secondo;

3) di rendere, con separata votazione unanime, immediatamente eseguibile il presente atto.



## Corrispondenza

Al Direttore di **FederNotizie**

Alessandria, 30 luglio 1997

Gradirei formulare alcune brevi precisazioni in merito al mio intervento in materia di Tabella Notarile, riportato nel numero di maggio di FederNotizie.

Le mie osservazioni sono sostanzialmente queste: in Italia i Notai in esercizio ad oggi sono circa 4500; molte sono le sedi vacanti specie quelle ubicate in zone periferiche o depresse, mentre nelle zone opulenti (quelle per intenderci in cui la media repertoriale supera lire 150.000.000.=) ben si potrebbe procedere all'aumento delle sedi; i vincitori dei concorsi per la nomina a Notaio sono mediamente non più di 150-200 all'anno.

Ne consegue che l'accesso al Notariato appare contraddistinto da un eccessivo immobilismo, che oggi non ha più ragion d'essere.

Fino a che punto è ancora incisivo il dettato dell'art. 4 dell'ordinamento del Notariato del 1913 che prevede tra l'altro la revisione della Tabella ogni dieci anni e che all'art. 18 determina nell'importo da lire 3.000.= a lire 15.000.= la cauzione dovuta dal Notaio prima di assumere l'esercizio delle proprie funzioni?

Ciò non comporta che debba essere bandito il numero programmato per l'accesso al Notariato, ma fa trasparire che tale numero oggi è un po' troppo programmato; è opinabile che non più di 200 candidati siano meritevoli di superare il concorso annuale, perché è probabile che almeno altrettanti ne abbiano le capacità; in confronto agli anni 60-70 il numero dei laureati infatti è più che raddoppiato e di conseguenza si è anche raddoppiato il numero degli aspiranti Notai in esercizio non è aumentato in proporzione; occorre quindi aumentare il numero dei posti da mettere a concorso.

Non è mai stata mia intenzione peraltro entrare nella valutazione dell'operato delle Commissioni d'esame, le quali proclamano i vincitori sulla base del numero dei posti predeterminato da altri.

Non concordo quindi con il collega Francesco Felis di Genova, quando afferma nel numero di luglio di **FederNotizie**, che "i capaci e meritevoli per un ruolo così difficile e di alta qualificazione (quello di Notaio appunto) non abbondano"; affermare poi che duecento Notai di nuova nomina nel corso di un intero anno realizzano una "vera mobilità sociale" non solo mi sembra eccessivamente ottimistico, ma rischia di far prevalere una concezione aristocratica per non dire baronale del Notariato.

Ho sempre avuto grande considerazione della funzione notarile e considerato il Notaio un documentato e preparato operatore del diritto, alla pari di tanti Magistrati e Avvocati; ritengo soltanto che se la nostra professione vuole sopravvivere e non chiudersi nella stretta difesa di meri interessi di categoria, l'accesso al Notariato non può più essere disciplinato esclusivamente dalla vetusta legge del 1913, ma occorre recepire alcune mutate istanze della nostra società, quali ad esempio l'aumentato numero delle contrattazioni e il maggior ricorso all'intervento del Notaio rispetto ai tempi in cui la citata legge fu emanata.

I giovani, certamente quelli preparati e meritevoli, devono poter accedere al Notariato con prospettive meno anguste di quanto ad oggi avvenga.

Con questo, caro Direttore, Ti assicuro che sull'argomento non abuserò oltre della gentile ospitalità della rivista.

Vittorio Morandi notaio in Alessandria



Spett.

Redazione di **FederNotizie**

Genova, 5 agosto 1997

Il Parlamento ha eliminato il divieto di cui all'articolo 2 della legge 1815 del 1939 e un successivo decreto disciplinerà la materia. Vi sono aspetti non chiari e pongo degli interrogativi.

1) Prima di tutto la tecnica legislativa utilizzata è quella più opportuna e legittima?

Questo futuro decreto potrà modificare le norme del codice civile e/o dettare una disciplina integrativa per le società professionali? In caso di risposta negativa trattandosi di un decreto e non di una norma avente valore di legge non si potrà stabilire che le società professionali, al pari di una comune S.R.L. o S.p.A., abbiano solo come amministratori dei soci e quindi vi potrebbero essere amministratori, non soci (per esempio anche

non professionisti) oppure i soci potrebbero essere chiunque (anche minori di età ed altre società commerciali)? Il riferimento che viene fatto a proposito di questo futuro decreto all'articolo 17, comma 3 della legge numero 400 del 1988 è sufficiente per far sì che esso possa dettare una disciplina delle società in oggetto anche derogando al codice civile e, per esempio, dettando norme ad hoc per certe professioni? E' auspicabile ma non credo (tenendo conto, tra l'altro che questo decreto in base al citato articolo non può nemmeno dettare norme contrarie a quelle contenute nei regolamenti già emanati dal governo e comunque si tratta di un decreto con il quale si emana un semplice regolamento).

Meglio sarebbe stato procedere con lo strumento del disegno di legge o della legge delega e del susseguente decreto legislativo. Non è che tutto questo vuol dire che si è già deciso di aderire alle tesi di chi vuole che sia eliminato ogni vincolo all'esercizio di certe professioni per applicare una disciplina generica e prevista dal nostro codice per fenomeni diversi: infatti, il lavoro autonomo e professionale era disciplinato in un'altra parte diversa da quella societaria e l'adattamento delle norme non sarà facile e ancora più difficile lo sarà con lo strumento, il regolamento, che si utilizzerà.

II) Nel merito del problema è auspicabile che, almeno, si tengano presenti i precedenti disegni di legge in materia e le esperienze straniere. Per quanto riguarda il primo aspetto faccio riferimento al progetto di legge Viviani (n. 1922 del 1977 o il n. 1102 del 1973) da cui emergeva con chiarezza la responsabilità del professionista, tramite il meccanismo della rivalsa, la previsione di un numero massimo dei soci, i poteri degli ordini professionali e la qualità di professionisti per i soci, il richiamo per quanto riguarda la disciplina alla società semplice, nonché, per noi Notai, l'applicazione dell'articolo 82 della legge n. 89 del 1913 e quindi la esclusione (tranne il richiamo alla società semplice) della normativa, in quanto pubblici ufficiali. Sotto il secondo aspetto è sufficiente richiamare il titolo della legislazione francese ove, significativamente, si parla di società civili professionali e di società civili professionali tra Notai.

Francesco Felis notaio in Genova

Spett.

Redazione di **FederNotizie**

Genova 26 agosto 1997

Si procederà tra breve all'istituzione di Scuole forensi.

Esse dovranno avere alcune caratteristiche, in particolare per certe professioni:

1) non è opportuno eccedere in corsi o anni comuni perché diverse sono le caratteristiche delle professioni. Bisogna evitare che queste Scuole divengano un doppione delle attuali Facoltà Universitarie, ove, giustamente, si studia tutto il Diritto, ma, inevitabilmente, si rimane sul piano dei principi e non si scende in profondità.

Le Scuole forensi se debbono preparare all'esercizio specifico di una professione devono avere caratteristiche diverse.

In questo contesto è troppo poco un anno per le specifiche problematiche notarili, come si ipotizza, quando si pensi che le attuali scuole del Notariato a fatica riescono a svolgere un programma adeguato dal punto di vista teorico-pratico in due anni. E' altresì pericoloso prevedere la pratica in uno studio professionale in limiti ristretti: solo un esercizio quotidiano della professione, anche se sotto la visuale del praticante, fa assorbire gli istituti studiati teoricamente e prepara all'esercizio dell'attività anche sotto un profilo deontologico. Un effettivo esercizio pratico della professione permette anche di capire se la strada scelta sia quella più corrispondente ai propri ideali, se la raffigurazione che ciascuno ha di una professione corrisponde a quello che vuol fare nella vita;

2) non bisogna far credere che l'ammissione a queste scuole determini che quasi automaticamente si diventerà Notai, Avvocati, eccetera. L'esperienza anche delle migliori scuole notarili dimostra che solo una parte degli alunni, anche se preparati, supera un esame il cui livello qualitativo o di serietà è molto elevato, per una tutela degli utenti, e che non è opportuno abbassare. Non si deve assicurare promozione garantita e la preparazione acquisita dovrà essere oggetto di una verifica in un esame (che per esempio per il notariato è opportuno che mantenga le caratteristiche attuali) con il quale tutti sono equiparati (chi è stato "graziosamente" ammesso alle Scuole Forensi e chi non è stato ammesso, chi ha ricevuto una preparazione seria perché meritevole e chi l'ha ricevuta "in conseguenza della graziosa ammissione", chi la preparazione l'ha costruita da solo per vari motivi e molte volte in seguito ad esclusioni dubbiamente motivate). L'esperienza di molte scuole di specializzazione in medicina, origine della nascita di poteri di vario tipo, è da evitare;

3) I docenti di queste scuole chi saranno? I professori universitari o altri? I primi riusciranno a coordinare i loro molteplici impegni con la frequenza a queste scuole? Gli altri come verranno scelti? Speriamo bene perché la qualità di queste scuole dipende anche dalla capacità e dalla volontà di impegno dei docenti.

Francesco Felis notaio in Genova

Roma, 12 settembre 1997

Ho appena terminato la lettura delle pericolose considerazioni ironico-elitarie (quelle sì!) di Benedetto Elia sull'argomento Internet apparse nel numero 4 di **FederNotizie**, e per un momento cerco di focalizzare gli spunti che l'articolo mi dà per una costruttiva controesposizione del problema quando, con sorpresa, mi trovo chiamato in causa nel post-scriptum del suo articolo a mò di invasato e confuso navigatore fra "realità virtuale" e "futuribili processi di innovazione" ove vengo definito un "MACCHERONCINO e neanche piccolo" (strano, ma sono di struttura tutto sommato minuta a differenza del corpulento Enrico!!).

Poiché non specificatamente dotato, non mi sento di seguire Elia sul terreno dell'ironia che ritengo, peraltro, (a meno di un mio errore), di discutibile gusto verso il nostro pazientissimo Webmaster; mi permetto solo di correggere quello che voglio ritenere l'errore ortografico del suo testo laddove il nick-name "MACCARONCINO" non potrebbe che esaltarmi ed onorarmi mentre quello che ho trovato scritto nel Suo testo mi accomuna soltanto a quell'"indigesto bucatino" che egli sembra voglia per sempre rimanere. Mi si permetta la facile battuta (e qui chiudo l'argomento!): mi sento fatto di ben altra "pasta".

Tornando più seriamente al dibattito ed ai suoi gravissimi contenuti debbo far notare che quando scrissi di getto le mie considerazioni sull'entrata in vigore della "Bassanini" (tralasciando di depennare quella mia infelice considerazione "filosoficamente molto all'avanguardia in tema di informatizzazione" che non è andata giù all'impetoso Elia) lo feci principalmente perché allarmato dal "Gap" temporale che ci divideva e ci divide (tutti! anche quelli che Elia chiama soci del Parnaso Tecnologico) dalla velocità che ha nel frattempo raggiunto quel treno in corsa che è la Pubblica Amministrazione.

Ebbene da allora, da quei pochi mesi ad oggi, la velocità è ulteriormente aumentata grazie a quei potenti propulsori che sono le disposizioni legislative, tra le quali segnalo ad Elia:

lo schema di Regolamento approvato dal Consiglio dei Ministri il 5 agosto 1997 e riguardante "atti, documenti e contratti in forma elettronica";

il D.L. 27 giugno 1997, anch'esso applicativo della Bassanini, relativo alla riforma dei servizi di cassa;

i decreti del Ministero delle Finanze del 26 aprile 1997 relativi alla trasmissione dei dati alle Conservatorie dei Registri Immobiliari per via telematica e l'abolizione definitiva di ogni formalità cartacea;

la Risoluzione del Ministero delle Finanze del 28 agosto 1997 n. 132/E relativa alle fatture elettroniche, al loro invio ed alla loro registrazione.

(Caro Elia, altroché "gradualità, pazienza e probabilmente diversi passaggi generazionali"!).

Purtroppo, di converso, sono pochi, pochissimi ancora, quelli fra noi che reagiscono al tema "Internet" in modo costruttivo e cioè intanto, comunque, allacciandovisi. (Tra questi pochi è da elogiare Elia il quale, malgrado le Sue convinzioni comunque lo ha fatto ed è questa la cosa più importante!. Certo che il Suo rivolgersi indistintamente a tutta la Categoria insistendo sul tono ironico-spregiativo del quale sono permeati i recenti Suoi interventi su **FederNotizie** in tema Internet, rischia di annoverarlo in quella non brillante schiera di chi, fra noi, predica male ma, comunque, per star tranquillo, razzola bene; cosa che io sinceramente non credo Egli faccia).

Enrico Maccarone è contentissimo quando ci comunica che, ad oggi, i Notai Cybernauti superano le 900 unità. Ma, si sa, l'amico Enrico è un inguaribile ottimista! A me sembrano, invece, un nulla rispetto ai 5.000 circa Notai in Ruolo.

Ma non ritenete scandaloso che la gran parte dei Consigli Notarili non abbia ancora l'indirizzo di posta elettronica?

Per avere un metro veramente efficace Vi segnalo che il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti (quei nostri carissimi "vicini" in adempimenti societari che continuamente con le loro proposte di legge cercano di ampliare, a nostro danno, le mansioni loro demandate) ha predisposto una Mailing List nella quale ad ogni Commercialista Italiano corrisponde un indirizzo di posta elettronica ed al quale chiunque può inviare messaggi che, fintanto che il destinatario non sarà collegato via Internet, saranno tramutati in fax ed allo stesso inviati. (Questo sì che è darsi da fare!)

Ne volete un'altra?

Perdete un po' del Vostro tempo sbirciando sul sito della Telecom Italia Net e leggetevi l'articolo sul servizio dimostrativo della Certification Authority Tin e così troverete, bella e pronta, l'ossatura di una possibile futura struttura alternativa, non dico a tutta l'attività notarile, ma senz'altro ad una buona parte di essa.

Io credo proprio (e con me molti altri) che sia arrivato il momento di pigiare sull'acceleratore.

La preannunciata (a Porto Lotti La Spezia da parte del Dr. Vaccari, Direttore Generale per il Territorio del Ministero delle Finanze), obbligatorietà dell'espletamento telematico, che seguirà in tempi brevi a quello informatico, delle formalità in Conservatoria, obbligatorietà che sembra profilarsi allo stesso modo anche per gli adempimenti Fedra presso il Registro delle Imprese, sono l'occasione, a mio modesto parere, per il Con-

siglio Nazionale del Notariato quanto al vertice ed per i Consigli Notarili Distrettuali quanto al territorio, per indurre prima ma obbligare poi l'attivazione, in modo istituzionale, presso ogni Consiglio Notarile d'Italia di un box-informatico che tramuti in informatico il cartaceo di tutti coloro che per qualsiasi motivo sono in ritardo, ma nello stesso tempo sancisca (a mezzo apposito emanando strumento legislativo!) l'obbligo di connessione Intranet con il Consiglio Nazionale del Notariato al fine di poter esercitare la professione notarile.

La neonata rete notarile Intranet non avrà alcun senso se ad essa non sarà connesso fino all'ultimo Notaio italiano.

Il Notariato, alle soglie del terzo millennio, in un momento in cui, grazie ai rapporti che pochi di noi sono riusciti a costruire in questi ultimi anni, vede riconosciuto da parte della Pubblica Amministrazione il Suo insostituibile Ruolo nell'impostazione di una moderna organizzazione della stessa (ed in particolar modo del ramo fiscale di essa) ha a sua portata di mano, attraverso lo strumento della Intranet a 360° (di cui facciamo parte quindi tutti i Notai in Ruolo), la possibilità di assemblare e gestire, se non altro ogni mese in concomitanza con l'invio delle Note Repertoriali (a tal fine appositamente rivedute e corrette), quella enorme mole di dati che proviene dalla totalità delle contrattazioni immobiliari e da grossa parte di quelle mobiliari nazionali; dati i quali, è facile prevederlo, la Rete Unitaria della Pubblica Amministrazione (RUPA) avrà assoluta necessità di utilizzare, anche e soprattutto, alla luce del sempre più lontano (cheché se ne affermi il contrario!) aggiornamento dei Catasti e delle Conservatorie.

E solo se saremo consapevoli di questa forza che, con l'appoggio dell'Apparato della Pubblica Amministrazione, potremo far leva sugli Interlocutori Politici onde chiarir Loro che qualsiasi slabbratura, qualsiasi sottrazione dei nostri compiti a favore di questa o quella Categoria (non ultima quella costituita nel nuovissimo Albo Nazionale dei Segretari Comunali!) non farebbe che tradursi in smembramento del Sistema Unitario cui tende la Autorità Informatica della Pubblica Amministrazione (AIPA) coinvolgendo quest'ultima nel fallimento di qualsiasi riforma.

Luigi La Gioia notaio in Roma



CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI  
RIUNITI DI TORINO E PINEROLO  
Il Presidente

Torino, 15 settembre 1997

Egr. Sig. Notaio Domenico de Stefano  
Direttore di **FederNotizie**

Caro Direttore,

dell'articolo "SINDACALISMO, STREGHE, STREGONI . . . e Pedoni" a firma di MAL, che hai creduto di pubblicare a pag. 199 del numero di luglio del Tuo giornale, non ho capito granché: un po' il suo confuso dipanarsi, un po' le criptazioni e le allusioni (del resto lo stesso autore non firma col proprio nome) mi hanno reso difficoltoso il saltabecamento da un personaggio all'altro, da una vicenda all'altra, né ho creduto meritate sforzarmi.

Ma devo cogliere il riferimento all'elezione del presidente del Consiglio Notarile di Torino (io), perché esso, pur apparentemente innocuo per il suo taglio tra il parrocchiale ed il goliardico, può indurre ad erronee illazioni.

In occasione dell'ultima tornata elettorale, c'è stata un'azione, promossa da taluni colleghi che si considerano oppositori miei e del Consiglio (non vale il reciproco, perché il Consiglio ed io non teniamo alcun collega in conto di avversario, semplicemente non esitiamo a perseguire chi lo meriti), tendente a sostituire alcuni membri del Consiglio, ma essenzialmente ad estrometterne me (uno dei suddetti colleghi ne faceva tempo fa esplicito auspicio dalle colonne del Tuo giornale, evidentemente non trovando miglior soluzione ai suoi problemi). L'azione, appoggiata dal sindacato, o comunque affiancata da altra del sindacato, riuscì, a livello di elezione dei consiglieri, per due terzi, ma non quanto a me, perché (sebbene non fossi ricorso a pari e contraria mobilitazione) fui ugualmente eletto. Non riuscì per nulla a livello di elezione del presidente, perché la maggioranza del Consiglio ritenne che il presidente uscente fosse ancora il più idoneo a rivestire la carica.



Una semplice questione di maggioranza, come vedi, se la volontà della maggioranza conta ancora. Qualcuno, anche nel sindacato, deve rendersi conto che - per fortuna - non basta che a lui non aggradino certi membri degli organi rappresentativi del notariato, ma deve convincerne la maggioranza dei colleghi.

Gianfranco Re

~~~~~ ⊗ ~~~~~

Al Direttore di **FederNotizie**

Moncalieri, 29 settembre 1997

Caro Direttore,

Dopo trent'anni di professione e cinquantotto di vita credevo, per dirla con Giosuè Carducci, che la mia mente ormai "pianta, percossa e inaridita" avesse perduto la facoltà di provare stupore e indignazione, sentimenti più abituali ai giovani.

Leggendo sul numero di settembre di "**FederNotizie**" l'articolo "Cronache dal futuro" ho provato stupore per la sua pubblicazione ed indignazione per il contenuto.

Premetto di aver aderito a FEDERNOTAI fino dalla sua costituzione, sollecitata da due cari amici, Luigi Fissore di Torino e Niccolò Bruno di Roma, e di apprezzare l'utile contributo dato dall'associazione a favore dell'intera categoria.

Sono perfettamente d'accordo sul fatto che in una moderna democrazia sia ammesso, anzi dovuto, il diritto alla critica, purché costruttiva di qualsiasi persona (nemmeno il Papa, se non si pronuncia su dogmi di fede è infallibile); apprezzo anche la satira purché garbata e non insolente se fatta nelle dovute sedi, cioè su quotidiani e rotocalchi, e ricordo con dispiacere la reprimenda fatta dal miglior Presidente di codesta Repubblica Luigi Einaudi al mai dimenticato Giovannino Guareschi, reo di aver pubblicato sul settimanale "Il Candido" una vignetta raffigurante la testa del Presidente come tappo di una bottiglia di Dolcetto; per questa vignetta il povero Giovannino si fece qualche mese di . . . villeggiatura . . . a San Vittore!

Ma un giornale di categoria, specializzato in argomenti notarili, non può e non deve prestarsi ad attacchi satirici in forma notevolmente pesante al Presidente del Consiglio dell'Ordine, organo deputato alla vigilanza sui notai ma anche alla loro difesa; non vorrei che alla base di tutto ciò ci fosse una malintesa applicazione delle norme sulla deontologia professionale; a meno che lo scrivente non abbia la coda di paglia e non applichi il principio, ahinoi molto usato di questi tempi che riassumo in una frase dettami tempo fa da un caro e vecchio amico "ricordati che chi sa di aver torto attacca per primo".

A questo punto non mi resta che chiedere scusa a nome personale, e di quanti vorranno associarsi al mio pensiero, al Presidente in questione ed indirettamente a tutti i Presidenti dei Consigli Notarili, i quali debbono soltanto essere ringraziati dai Colleghi per il tempo che dedicano loro, sottraendolo, ed in questo forse può esserci un piccolo rimprovero, alle cure delle loro famiglie ed a un giusto svago.

In questa nostra epoca in cui la pratica anzi il culto del metodo "usa e getta" vengono sempre più generalizzati chiedo che questa mia venga pubblicata, mi auguro non venga gettata e che chi legge ne faccia buon uso.

Continuerò comunque ad essere abbonata e a leggere con attenzione **FederNotizie**.

Simona Rubino Massaretto notaio in Moncalieri

~~~~~ ⊗ ~~~~~

*Il presidente Re ci ricorda di essere stato eletto a maggioranza: ci mancherebbe altro!*

*Per amor di precisione ricordiamole, però, queste maggioranze. Da presidente uscente, ha conservato il posto nel Consiglio di Torino, quarto e ultimo degli eletti, con il voto di un terzo degli aventi diritto, la metà dei votanti ed è stato confermato presidente, all'interno del Consiglio, per un solo voto.*

*Ma il punto, se mai, è un altro: nel codice deontologico, a proposito dei rapporti tra notai, e precisamente con riguardo ai rapporti con il Consiglio notarile al paragrafo "b3)" (pagina 50 del libretto azzurro) si legge: "I notai componenti dei Consigli notarili devono [. . .] favorire il rispetto e lo spirito di colleganza fra i notai, stimolando la loro collaborazione e partecipazione, anche mediante un ricambio nelle cariche".*

*Alle lettere di Gianfranco Re e Simona Rubino Massaretto rispondiamo che, oltre che delle regole di democrazia formale, si può parlare anche di sensibilità individuale e rispetto per gli altri. O no?*

~~~~~ ⊗ ~~~~~

## Utili da leggere

a cura di Franco Treccani

### DIRITTO CIVILE – TEORIA GENERALE

#### Acquisti di partecipazioni sociali e comunione legale

Irene Mazzone sul n.1/1997 di Contratto e impresa si occupa di "Comunione legale e partecipazioni sociali": un tema che, credo non solo a me, suscita continue perplessità nell'operare quotidiano.

Se sul punto si riuscissero a raggiungere dei risultati sufficientemente certi, si potrebbe anche non consigliare continuamente l'adozione del regime di separazione dei beni per il caso di acquisto di partecipazioni sociali (specie se di società in cui la responsabilità dei soci è illimitata).

Lo scritto prende le mosse da una considerazione preliminare. La soluzione del problema deve essere ricercata facendo unicamente ricorso agli articoli dettati in tema di comunione legale dei beni, ossia agli artt. 177 lett.a e 178 c.c..

La sussunzione delle singole fattispecie in uno piuttosto che nell'altro dei predetti articoli, dovrebbe verificarsi in considerazione della prospettiva economica degli "acquisti", ossia della destinazione delle partecipazioni (cfr. pag.48). L'acquisto per investimento dovrebbe quindi ricadere nell'ambito applicativo dell'art.177 lett.a (comunione attuale o immediata), mentre l'acquisto per strumentalità (per "concorrere nell'attività sociale" – cfr. pag.45) dovrebbe ricadere nell'ambito di applicazione degli artt.178 e 177 lett.b e c (comunione de residuo) del codice civile. "Relativamente all'acquisto di partecipazioni sociali ai limitati fini di realizzare un investimento, vi è la necessità di distinguere fra titolarità delle quote o proprietà dei titoli, che risulta comune ad entrambi i coniugi, e legittimazione all'esercizio dei relativi diritti, che invece spetta al solo coniuge intestatario fino a quando l'altro coniuge non abbia ottenuto la cointestazione" (cfr. pag.47).

Il problema della tutela del coniuge non intestatario è svolta con maggior accuratezza da Paolo Pisitello nella nota a sentenza del Trib. Napoli del 21.9.1995 in Giur.Comm. 1997 n.24.3 p.319/II ss. (con ricchezza di riferimenti dottrinali e giurisprudenziali), il quale in ultima analisi auspica "una maggiore diffusione della prassi di indicare negli atti di trasferimento il regime patrimoniale delle parti. Infatti, gli amministratori, di fronte alla dichiarazione dell'acquirente di essere in comunione legale, saranno obbligati ad iscrivere ambedue i coniugi nel libro soci." (pag.336/II).

Tanto più ora, dopo l'avvenuta pubblicizzazione del trasferimento delle quote di srl a seguito della

costante applicazione della cd. Legge Mancino (N.310/93) - NdR.

### DIRITTO COMMERCIALE

#### Mercato – liberalità

Sul n.2/1997 della Rivista di Diritto Civile a pag.185, N.Irti propone una definizione del concetto di mercato, come unità giuridica delle relazioni di scambio, riguardanti una dato bene o date categorie di beni.

Il tema svolto (liberalità e mercato) è di quelli che non lasciano insensibile nessuno, forse nemmeno il notariato distratto proprio da quel mercato nel quale opera tutti i giorni e che non saprebbe come definire.

Tra "locus naturalis" e "locus artificialis", N.Irti propende per il secondo, ravvisando nel mercato una intrinseca politicità: tanti sono i modelli di mercato quante le concepibili leggi regolatrici.

Secondo l'autore, a questa artificiale e legalistica concezione del mercato si ispira l'art.41 della Costituzione.

Il concetto giuridico di mercato respinge all'esterno gli atti di liberalità, o, più in generale gli atti a titolo gratuito destinati a procurare un vantaggio senza equivalente. Il mercato è il luogo degli scambi, cioè delle relazioni in cui ciascuna parte dà all'altra e riceve dall'altra, o meglio dà in quanto e perché riceve.

Ma la liberalità è in grado di incidere sul mercato (cfr. pag.187: riducendo l'interesse per un certo bene; accrescendo il volume della domanda di certi beni; sollecitando e promuovendo atti a titolo oneroso; ecc.). Quindi il discorso esige che mercato (luogo degli scambi) e liberalità si misurino sull'ulteriore terreno della solidarietà.

Dove e come si collocano, allora, nell'ordinamento quegli "inderogabili doveri di solidarietà...economica e sociale" previsti dall'art.2 della Cost., che si specificano nei doveri negativi e positivi, con cui la legge ordinaria, in forza dell'art.41 co.2-3 provvede alla disciplina dell'iniziativa privata e poi del mercato? La solidarietà si specifica nel divieto (doveri negativi) di compiere atti lesivi dell'utilità sociale o della sicurezza o della libertà e dignità umana (art.41 co.2 Cost.) e nelle tecniche (doveri positivi) di programmazione e controllo – economia mista (art.41 co.3 Cost.).

In ciò si esprime la politicità del mercato, che non sta fuori dalla politica, ma dentro la politica.

I doveri di solidarietà penetrano dunque nel mercato attraverso i criteri conformativi dell'art.41 Cost..

Mentre non penetrano nella liberalità. Non esiste rapporto tra liberalità e solidarietà (pag.188).

La solidarietà non è concepibile fuori da una situazione personale, da un essere o trovarsi di questo o quel soggetto.

La solidarietà va sempre contestualizzata tramite la legge ordinaria e poi tramite atti amministrativi.

Decisivo per cogliere il processo attuativo della solidarietà è l'art.53 Cost., in forza del quale "tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva. Il sistema tributario è informato a criteri di progressività".

Quest'ultimo soddisfa un principio di giustizia distributiva, che si oppone nettamente alla rigida giustizia commutativa dei rapporti di scambio. Lo Stato si fa solidale nelle forme e nei modi dello Stato fiscale, ossia mediante l'esercizio del potere di imposizione (sui redditi e sui patrimoni).

E' agevole il corollario che il dovere di solidarietà economica e sociale non riguarda il singolo nella sua particolarità, ma il singolo come cittadino, tenuto ad eseguire le prestazioni tributarie stabilite dalla legge.

La lealtà fiscale offre la misura più sicura ed efficace di solidarietà.

Nell'adempiere i doveri di solidarietà lo Stato influisce certamente sul mercato: non più, secondo l'art.41 Cost., vietando di tenere una od altra condotta economica; ma erogando prestazioni di beni e servizi, che soddisfano i diritti sociali e perciò riducono il territorio del mercato (si pensi, per esempio, alle prestazioni sanitarie o scolastiche, ai trasporti pubblici etc. - al valore minimo catastale nelle compravendite NdR -).

Qui il giurista ha poco o nulla da dire; e soltanto si augura che il soddisfacimento dei diritti sociali si svolga all'esterno del mercato, non alterando per il resto né la competizione delle imprese né la libera formazione dei prezzi.

Da ultimo l'Autore prende in considerazione le aziende non profit, la copertura delle cui spese non può che avvenire attraverso atti di liberalità, ponendo le aziende stesse in un circuito esterno al mercato.

## SOCIOLOGIA DEL DIRITTO

### Professione: classi e mobilità

Il dibattito sulla mobilità prosegue contro ogni più rosea attesa. Nel n.3/97 de "il Mulino" (p.547) Marzio Barbagli (insegna Sociologia nella facoltà di Statistica dell'Università di Bologna) e Antonio Schizzerotto (insegna Sociologia nella facoltà di Sociologia dell'Università di Trento) riaprono la discussione sul problema se davvero la società italiana sia bloccata da vincoli corporativi e dal permanere di posizioni professionali ereditarie ed offrono una puntualizzazione sulla "via italiana alla mobilità" nell'articolo "Classi, non caste. Mobilità tra generazioni e opportunità di carriera in Italia".

Secondo gli autori "il nostro paese è riuscito a far convivere: a) fenomeni di chiusura in ingresso e in uscita dalle varie classi occupazionali lievemente superiori alla media europea; b) alti tassi di immobilità nelle posizioni più vantaggiose; c) elevati flussi di soggetti originari dalle classi inferiori verso le classi medie (impiegate e autonome) e, benché in misura più contenuta, verso le classi superiori. Per quel che riguarda gli aspetti intragenerazionali, invece, cospicue disegualianze nelle possibilità di mobilità (inusuali nei paesi dell'Unione europea) si sono accompagnate a ridotti (ed altrettanto inusuali) passaggi da una classe all'altra, con l'unica eccezione degli accessi alla piccola borghesia dell'industria e del terziario." (pag.554-555).

In conseguenza di questo stato di cose italiano, non solo "le disegualianze (acute da crisi finanziaria statale e depressione economica) nelle opportunità di accesso alle posizioni occupazionali maggiormente vantaggiose" farebbero "rischiare di andare incontro a crescenti deficit di accettabilità collettiva", ma "contemporaneamente potrebbe acuirsi la critica verso l'assenza di procedure selettive nei luoghi di lavoro".

L'analisi, pregevole per l'acquisizione di dati statistici e notizie, non offre tuttavia contributi per la soluzione delle dinamiche auspiccate. Già il titolo segnala e forse ancora auspica (?) l'utilizzo di categorie sociologiche ("classi, non caste") ormai un po' logore e concettualmente esaurite.

## FILOSOFIA DEL DIRITTO

### Notariato e scienza giuridica

La nostra categoria (unitamente a quella dei giudici) riceve finalmente un vivo apprezzamento nell'articolo "Scienza giuridica e legislazione nell'esperienza attuale del diritto" di P.Grossi (prof. ord. dell'Univ. di Firenze) nel n.2/1997 della Rivista di diritto civile.

Qui si sostiene che la scienza giuridica è stata esiliata dalla civiltà moderna ed il diritto è diventato quello che prima non era, è diventato solamente legge. Mentre nell'esperienza medioevale e per tutto l'antico regime il diritto era stato una realtà complessa, che emergeva in una infinita pluralità di usi e che maestri, giudici, notai si incaricavano di ordinare (sic! a pag.176).

Mi sono sentito rinascere. Infatti secondo P.Grossi si è perso di vista il carattere essenziale e connaturale al diritto di essere soprattutto ordinamento, di costituirsi a ordine della incandescenza del sociale, e, in questo invasamento per un sistema chiuso di norme generali e astratte (legalismo), si è verificato lo scollamento tra il sociale ed il giuridico.

Nei due secoli che ci stanno alle spalle ...scienziati, giudici, notai sono stati estromessi dal meccanismo produttivo del diritto. Bisogna re-

cuperare una deciso pluralismo extralegislativo (pag.180-181). Occorre recuperare una maggior coscienza del nostro ruolo nella società. Ruolo attivo e propulsivo di interpreti-applicatori (pag.182).

Grazie di cuore P.Grossi!

Da oggi lavoriamo più sereni e consapevoli delle nostre reali possibilità giuridiche.

## Attività sindacali

*In assenza del consueto verbale dell'assemblea dei delegati, rinviata al 25 ottobre, le **Attività sindacali** ospitano tre contributi in materia di assicurazione professionale: una lettera di Guido Vellani, il commento di Marco Marchetti e le precisazioni del dottor Carlo Martinelli, già funzionario nel settore sinistri della Nikols (broker assicurativo di Federnotai).*

Spett.

REDAZIONE DI **FederNotizie**

e p.c. FEDERAZIONE ITALIANA DELLE  
ASSOCIAZIONI SINDACALI NOTARILI

e p.c. ASSOCIAZIONE SINDACALE DEI  
NOTAI DELL'EMILIA ROMAGNA

Cavezzo, lì 20 luglio 1997

Sono un Notaio assicurato ininterrottamente dal 24 settembre 1990 con la polizza Federnotai, e fino ad oggi non avevo mai dovuto ricorrere alla copertura assicurativa.

Con lettera in data 3 agosto 1995 un avvocato, per i cui clienti avevo stipulato una compravendita in data 5 agosto 1991, mi comunicava che il competente Ufficio del Registro aveva contestato le agevolazioni per l'acquisto prima casa richieste nell'atto suddetto, e mi chiedeva se ritenevo opportuna la proposizione di un ricorso, oppure se volevo curare io stesso la proposizione del ricorso, oppure infine se ritenevo di assumermi la responsabilità dell'accaduto.

Dopo un silenzio di quasi due anni, con lettera in data 18 marzo 1997 l'avvocato di cui sopra mi comunicava che i suoi assistiti avevano deciso di rinunciare al ricorso nel frattempo proposto su mio consiglio, e mi preavvertiva che il suo studio avrebbe agito nei miei confronti per risarcimento danni, accennando alla eventualità di coinvolgere a tale proposito la mia assicurazione. In data 8 maggio 1997 mi veniva infatti notificata una citazione portante richiesta danni, per quanto sopra, per complessive lire 12.834.000 (dodicimilionioctocentotrentaquattromila).

Previo contatto telefonico, ho tempestivamente comunicato le suddette circostanze con lettera raccomandata in data 15 maggio 1997 (ricevuta di ricevimento in data 20 maggio 1997) al Broker Nikols, che con lettera in data 5 giugno 1997 mi informava che la mia pratica sarebbe stata gestita dalla Compagnia Assicuratrice, chiedendomi pertanto l'inoltro di tutta la documentazione in mio possesso.

Successivamente il dott. Carlo Martinelli della Nikols mi informava telefonicamente, peraltro con molta cortesia, che La Previdente Assicurazioni Spa aveva manifestato l'intenzione di non ritenere operativa la mia copertura assicurativa:

- sia perché la lettera del 3 agosto 1995 doveva essere interpretata come "formale richiesta risarcitoria" (si è mai vista peraltro una richiesta di risarcimento danni che per i due anni successivi non dà più alcuna notizia di sé ?), con conseguente esclusione della copertura assicurativa in quanto evento verificatosi anteriormente all'inizio del contratto di assicurazione (dunque l'essere assicurato con Federnotai sin dal 1990 non ha alcun valore ?) ed in quanto comunque i miei diritti risarcitori sarebbero inficiati dal termine annuale di prescrizione (l'equivoco ritengo dipenda dal fatto che nella cronistoria della vicenda contenuta nella suddetta citazione viene impropriamente detto che "il Notaio rogante venne immediatamente informato dei fatti e richiesto dei danni petendi con racc. 3.8.95"),

- sia perché ad ogni modo la suddetta lettera avrebbe appalesato che il sottoscritto già all'epoca sarebbe stato a conoscenza di fatti suscettibili di causare danni verificatisi anteriormente all'inizio del contratto di assicurazione e non comunicati nel suddetto termine prescrizione annuale (qualora la Compagnia Assicuratrice segua un criterio di costante ricerca della esclusione della propria responsabilità, mi chiedo quali siano i fatti idonei ad escludere la responsabilità medesima: sin dal momento della stipula il Notaio infatti vie-

ne a conoscenza di fatti su cui la richiesta danni di un cliente può essere fondata. Si noti inoltre che, con riferimento all'obbligo di denuncia alla assicurazione, nella attuale polizza l'obbligo di denuncia sussiste solo per le richieste scritte di risarcimento, e non è più quindi sufficiente la mera conoscenza di un fatto potenzialmente dannoso. Così da ultimo anche nel numero di luglio 1997 di **FederNotizie**, pag. 213).

In data 13 giugno 1997 ho ricevuto dunque da La Previdente Assicurazioni Spa un fax (dai toni più che decisi, ben corredata da brocardi latini e burocratese, con varie parole in neretto e/o sottolineate) in cui mi veniva comunicato quanto il dott. Martinelli mi aveva anticipato, chiedendomi peraltro copia della lettera data-ta 3 agosto 1995 (che dunque la Compagnia non aveva ancora visionato), copia che io inviavo prontamente a Nikols unitamente alla lettera del 18 marzo 1997, sottolineando come la lettera del 3 agosto 1995 non potesse costituire una formale ed esplicita richiesta di risarcimento danni.

In data 16 giugno 1997 ho ricevuto da Nikols un fax in cui mi si informava che Nikols medesima aveva richiesto a La Previdente Assicurazioni Spa di soprassedere alle eccezioni di inoperatività. In data 17 giugno 1997 peraltro ho ricevuto da La Previdente Assicurazioni Spa un ulteriore fax in cui, in modo sbrigativo e, certo poco cortese, la suddetta Compagnia ribadiva la inoperatività della garanzia con esplicita allusione a "consistenti spese legali" cui sarei andato incontro in caso di chiamata in causa della Compagnia Assicuratrice medesima (con onere altresì di chiamare in causa anche le altre 4 imprese coassicuratrici).

Senza entrare nel merito della vicenda, ed in particolare sulla natura di formale richiesta danni o meno della suddetta lettera del 3 agosto 1995, vorrei svolgere alcune brevi considerazioni.

Innanzitutto, l'unico dato certo in questa vicenda è che il sottoscritto, pur avendo puntualmente pagato i premi assicurativi senza soluzione di continuità sin dal 1990, si è trovato di fatto scoperto dalla garanzia assicurativa (di ciò peraltro non voglio né potrei imputare alcunché a Fedemotai).

Inoltre, ho trovato molto sgradevole l'atteggiamento de La Previdente Assicurazioni Spa, che mi ha palesemente trattato non come un assicurato da difendere (prestazione per cui ho pagato), ma come un nemico che stava truffaldinamente cercando illeciti guadagni. Ad esempio, nel fax del 17 giugno veniva evidenziato addirittura in neretto come la raccomandata del 18 marzo 1997 fosse "mai hinc et inde indicata", implicitamente accusandomi pertanto di occultare documenti a mio danno (l'accusa di avere tentato un gesto talmente ingenuo potrebbe risultare non offensiva).

Nella vicenda riportata la Compagnia Assicuratrice ha certamente seguito la interpretazione dei fatti a lei più favorevole, però tale atteggiamento mi sembra molto discutibile e preoccupante, in quanto proveniente da una Compagnia Assicuratrice che tramite Federnotai può vantare un elevato numero di clienti, e che quindi dovrebbe avere tutto l'interesse a coltivare una rassicurante immagine di sé. Essa invece appare aver adottato una linea di comportamento volutamente conflittuale nei confronti di un suo "assistito" (le virgolette sono d'obbligo), al fine di evitare un rischio di rimborso che, detratta la franchigia, sarebbe ammontato solamente a meno di lire 7.000.000 (settemilioni).

A fronte di una richiesta danni di tale limitata ingenza, non chiamerò certo in causa 5 Compagnie Assicuratrici (infatti, come La Previdente Assicurazioni Spa certamente sa, le spese relative vanificherebbero il beneficio ottenibile) e mi difenderò da solo a mie spese. Non posso peraltro non chiedermi con viva preoccupazione cosa sarebbe successo in caso di richiesta danni di ben altro tenore, e confesso di non sentirmi assolutamente tranquillo per il futuro. Ritengo infatti che sia venuto meno quell'indispensabile rapporto di fiducia tra assicurato ed assicuratore (ma che evidentemente La Previdente Assicurazioni Spa interpreta solo a senso unico), e credo pertanto che ricercherò altrove una differente soluzione assicurativa, confrontandomi con miei Colleghi che abbiano seguito diverse esperienze.

Ritengo dunque mio dovere inviare questa lettera a **FederNotizie**, che da anni apprezzo per l'insostituibile opera di informazione svolta, con preghiera di pubblicazione, sia perché la Associazione Sindacale, se lo riterrà opportuno, possa prendere atto di quanto sopra anche al fine di future contrattazioni con le Compagnie Assicuratrici, e sia perché ciascuno dei miei colleghi possa trarre le proprie personali considerazioni in merito.

Guido Vellani notaio in Cavezzo





*La lettera del collega Vellani, pacata, garbata e circostanziata, merita un breve commento.*

*La sensazione di insoddisfazione, che vi si coglie, per i rapporti con la compagnia che copre i rischi R.C. mediante la convenzione Federnotai non è isolata.*

*Va doverosamente premesso che, in linea generale, la gestione della polizza da parte di "Previdente" è stata, fino a questo momento, improntata ad efficienza e correttezza. Di questo Federnotai ha sempre dato atto alla società assicuratrice, nonostante le critiche, non sempre fondate, che qualche notaio ha mosso, per le più svariate ragioni.*

*Resta il fatto, però, che, probabilmente a causa di alcuni equivoci irrisolti, anche da parte notarile, sui rispettivi ruoli e compiti soprattutto in caso di sinistro, si debbano di tanto in tanto registrare episodi, come quello denunciato da Vellani, che possono, se non compromettere, di certo intaccare la fiducia da parte nostra nei confronti del nostro partner assicurativo. Ed allora, ad evitare questo, è meglio fare chiarezza da subito.*

*Va detto preliminarmente che il notaio vittima, suo malgrado, di un sinistro non è la "controparte" dell'assicurazione, ma semmai del danneggiato. Troppe volte, invece, pare quasi di cogliere la spiacevole sensazione che le compagnie di assicurazione (forse per deformazione professionale o per lunga consuetudine con le "miserie" del mondo) considerino l'assicurato un soggetto "socialmente pericoloso" felice di aver causato un danno economico...soprattutto all'assicurazione.*

*Niente di meno vero. Ciascuno di noi farebbe volentieri a meno di avere sinistri nell'esercizio della professione, ma questo pare, se non impossibile, abbastanza improbabile.*

*E' pur vero che la frequenza dei sinistri notarili è aumentata e minaccia di crescere con tendenza esponenziale. E' pur vero che non tutti i notai, come giustamente più volte la compagnia ha avuto occasione di lamentare, tengono un comportamento irreprensibile sia nell'esercizio della professione che nella gestione dei sinistri e nella collaborazione offerta in occasione di questi ultimi.*

*Ma è altrettanto vero che negli ultimi anni è cresciuta anche la conflittualità generale tra i professionisti ed i loro clienti, per tali e tanti motivi da sconsigliarne l'analisi in questa sede. Sta di fatto che, in questo, il notariato non fa eccezione, come dimostrano le esperienze di molti sinistri denunciati nei quali si coglie il tentativo, da parte del cliente e soprattutto da parte di alcuni legali quantomeno disinvolti, di far ricadere sul notaio responsabilità che riguardano altri soggetti o comunque derivanti da situazioni che non riguardano nè il notaio nè i suoi doveri di diligenza. Non occorre molta fantasia per scorgere, in questi frangenti, il tentativo di riversarsi sul soggetto (nella fattispecie, il notaio) che spesso è l'unico, dei personaggi coinvolti nell'affare, ad essere coperto dal punto di vista assicurativo e comunque ad essere in qualche modo solvibile.*

*Non si vuole qui esercitare una difesa d'ufficio e corporativa, magari generalizzata, della categoria; difesa che sarebbe comunque inopportuna, perchè purtroppo vi sono anche molte situazioni oggettivamente "indifendibili". Non mi sembra però fuori luogo ricordare che il cliente dell'assicurazione è il notaio, il singolo assicurato, nemmeno Federnotai che è solo il tramite tra i colleghi e la compagnia. E se proprio non si vuole ricorrere al vecchio adagio per cui "il cliente ha sempre ragione", non mi spiace comunque ricordare che il cliente merita, e non solo perchè paga, ogni considerazione da parte di chi offre il servizio (nella specie, la compagnia di assicurazione).*

*Si fa un gran parlare di tutela del consumatore, il notariato (e Federnotai per prima) si sta preoccupando di sviluppare la sensibilità della categoria in questa direzione. Ebbene, qualche volta ricordiamoci, e ricordiamo a chi di dovere, che pure noi siamo "consumatori" meritevoli di ogni tutela, quando fruiamo di servizi altrui. Specie quando questi servizi, come quello assicurativo, sono così importanti e delicati sia per la nostra, necessaria, serenità nell'esercizio della professione sia per le garanzie, doverose, che dobbiamo ai nostri clienti. Il notaio che si assicura, lo fa per sentirsi tranquillo. Non per sentirsi irresponsabile, beninteso, e semmai qualcuno fosse tentato da simile interpretazione meglio farebbe a ricredersi, per il bene di tutti. Ma la certezza di essere tutelato dal punto di vista patrimoniale, sul piano della difesa della cosiddetta "immagine" e di essere trattato da "cliente che paga" è la condizione fondamentale, e minima, che ognuno di noi esige nel momento in cui stipula una polizza di assicurazione. Non ci si assicura solo per pagare i premi. E non ci si assicura solo per coprire gli eventuali danni di importo più elevato, ma per coprire tutti i danni, anche quelli, spesso solo apparentemente, di entità minore. Se ho una polizza auto, voglio essere coperto anche per il banale tamponamento, non posso aspettare il "frontale". Ed esigo pari dignità per i vari casi.*

*Molti sono i problemi che affliggono la convenzione assicurativa del sindacato, non pochi dei quali causati dagli stessi notai assicurati. Avremo occasione di tornare sull'argomento, e Federnotai non mancherà, come del resto ha già fatto, di sensibilizzare i colleghi circa il rispetto delle norme di comportamento in materia. Ma allo stesso modo, non di meno, l'associazione sindacale starà sempre dalla parte dei colleghi che, lungi dal voler approfittare dell'assicurazione, da quest'ultima esigono soltanto tutela e correttezza, anche formale. Chiederemo perciò ai nostri interlocutori in materia assicurativa meno "latinorum" (dove purtroppo, volendo, noi Notai potremmo essere maestri) e più disponibilità ad una serena collaborazione.*

Marco Marchetti notaio in Pavia  
Vice presidente di Federnotai



## COASSICURAZIONE INDIRETTA

L'art. 1910 c.c. regola l'ipotesi secondo cui, per il medesimo rischio, siano contratte separatamente più assicurazioni presso diversi assicuratori (c.d. assicurazione indiretta). Caso, questo, affatto diverso da quello previsto dall'art. 1911 (c.d. coassicurazione diretta) che regola, di contro, il caso in cui un medesimo contratto sia ripartito pro quota tra diversi assicuratori dei quali uno o più riveste la qualifica di compagnia delegataria con compiti di gestione ordinaria del rapporto contrattuale.

Mentre nella coassicurazione diretta gli assicuratori si accordano onde suddividere un rischio per quote e stabilendone durata ed entità, nella coassicurazione indiretta non v'è un preventivo accordo tra compagnie. E talvolta (come nel caso di assicurazioni c.d. postume) un assicuratore può non conoscere dell'altro sino all'accadimento del sinistro.

Succede non di rado che un notaio abbia stipulato, in passato e in proprio, una o più polizze contro la responsabilità civile. Tali contratti, al momento della loro cessazione, possono prevedere (di norma dietro versamento di un importo pari ad una annualità assicurativa e per la durata di un decennio) la c.d. garanzia postuma, ossia una copertura per le richieste di risarcimento danni ricevute dal notaio nei dieci anni successivi alla cessazione della polizza ma per comportamenti posti in essere (ergo per atti) durante il periodo di validità della garanzia. Tale ipotesi altro non è che quella prevista, appunto, dall'art. 1910 c.c. E' molto importante, quindi, che il notaio, al momento della denuncia di sinistro, effettui immantinentemente una sorta di "retrospettiva" sulla sua condizione assicurativa al momento dell'atto, in modo da identificare correttamente quali e quante compagnie oltre a quella che assicura Federnotai, debbano essere coinvolte nel sinistro.

L'art. 1910 sancisce che l'assicurato DEVE dare avviso di sinistro a TUTTI gli assicuratori, indicando a ciascuno il nome degli altri, e può, inoltre, chiedere a ciascuna compagnia l'indennità dovuta secondo il rispettivo contratto, purché le somme complessivamente riscosse non superino l'ammontare del danno. Tale ultima previsione mira al rispetto del principio indennitario, secondo il quale lo strumento assicurativo non deve permettere locupletazioni né, tantomeno, concedere all'assicurato la facoltà di decidere, a priori, quale debba essere l'assicuratore che pagherà il danno. Peraltro la norma configura una solidarietà passiva tra assicuratori (non prevista, invece, nella coassicurazione diretta). Tale solidarietà (comunque derogabile) mira sostanzialmente a

semplificare le procedure di gestione del sinistro. La compagnia che avrà pagato tutto il danno potrà agire, in via di regresso, nei confronti degli altri assicuratori al fine di ripartire l'onere economico secondo i rispettivi contratti.

La necessità di dare avviso di sinistro a TUTTI gli assicuratori è ancor più pregnante ove si consideri che l'art. 1915 (inadempimento dell'obbligo di avviso) punisce l'omissione dell'avviso, tanto dolosa (perdita del diritto all'indennità) quanto colposa (riduzione dell'indennità in ragione del pregiudizio sofferto dall'assicuratore). Va anche aggiunto che la mancata denuncia di sinistro a una compagnia può anche sfociare (allorché sia passato oltre un anno dalla notifica della prima richiesta di risarcimento danni), oltre che nelle perdite o riduzioni di indennità stabilite dall'art. 1915 c.c., anche nella prescrizione del diritto dell'assicurato nei confronti della compagnia. Conseguenza, questa, gravissima, dacché la prescrizione breve di un anno (art. 2952 c.c.), così come tutte le norme sulla prescrizione, non può essere derogata pattiziamente.

Si raccomanda dunque a tutti i notai assicurati, in caso di assicurazione plurima, di denunciare il caso sia all'assicuratore di Federnotai, sia agli altri, non omettendo di informare ciascuna compagnia dell'esistenza dell'altra (o altre).

Per quanto attiene alla gestione dei sinistri, di norma questa viene svolta dall'assicuratore che assicura un massimale più cospicuo. Tuttavia è bene rammentare che non esistono regole precostituite. Spesso le compagnie si contattano reciprocamente per stabilire chi gestirà la vertenza.

Talvolta esistono casi in cui il legale di una delle compagnie interessate riceve procura alle liti anche da parte delle altre società, con ciò rendendo più snella e razionale la procedura di gestione.

In conclusione può dirsi che se l'assicurazione plurima rende di fatto più esteso il massimale (e quindi più tranquilla la posizione del Notaio), nondimeno essa costituisce un regime particolare cui sono riconducibili precisi oneri in capo all'assicurato, il cui inadempimento può vanificare gli indubitabili vantaggi riconnessi a questa forma di stipulazione contrattuale.

Carlo Martinelli



# 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 Senato 12 - 20121 Milano  
E-Mail: federnot@duesse.it

## Direttore responsabile

Domenico de Stefano    Milano, via Senato 12, tel. 02/76003206 - fax 02/76005948  
E-Mail: destefan@duesse.it

## Comitato di redazione:

Luciano Amato            Milano, via Fatebenefratelli 20, tel. 02/29000248 - fax 02/29004244  
E-mail: amatoluc@duesse.it

Arturo Brienza            Milano, viale Andrea Doria 20, tel. 02/6690367 - fax 02/6693664  
E-mail: arturo.brienza@mi.flashnet.it

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

Franco Cavallone        Milano, piazza Repubblica 28, tel. 02/29001032 - fax 02/6595996  
E-mail: f.cavallone.mail@emporion.it

Federica Giazzi         Como, via Bianchi Giovini 41, tel. 031/301428 - fax 031/301029

Egidio Lorenzi         Milano, via Passione 4, tel. 02/76022121 - fax 02/76005817  
E-mail: lorenzi@mi.flashnet.it

Arrigo Roveda            Milano, via Brera 8, tel. 02/86463449 - fax 02/878517  
E-mail: garoveda@duesse.it

Pierluigi Scalamogna    Abbiategrasso, Gall. Europa 4, tel. 02/94969621 - fax 02/94965838

Franco Treccani         Brescia, c.so Martiri Libertà 25, tel. 030/3753373 - fax 030/3755072  
E-mail: ftreccani@mailbox.opencom.it

## Segretaria di redazione:

Alessandra Cuzzi        Milano, via Senato 12, tel. 02/76003206 - fax 02/76005948  
E-Mail: federnot@duesse.it

Amministrazione        Milano, via Passione 4, presso notaio Egidio Lorenzi,  
tel. 02/76022121 - fax 02/76005817 - E-mail: lorenzi@mi.flashnet.it

I segni grafici di corredo sono tratti da:  
Cours de Conversation Francais - Linguaphone - La Favella S.r.l. Milano

Questo numero è stato consegnato per la stampa il 14 ottobre 1997  
per una tiratura di 3300 copie  
Stampato da Tipolitografia Levati vicolo Serbelloni n. 3 - 20064 Gorgonzola