

GENNAIO 2000 - SOMMARIO

Corsivo redazionale

Remo Bassetti	Il complesso di Figaro
Luciano Guarnieri	Il futuro della previdenza
Federico Tonelli	Progetto-qualità
Dalla redazione	IRAP a giudizio di costituzionalità
Maria Nives Iannaccone	Vendita di una società – Il contratto preliminare
Angelo Finelli	Notariato altoatesino oggi
Luigi La Gioia	Il notariato e la gestione dell'informazione in campo immobiliare
Interviste del lunedì	Copertura perdite e imposta fissa di registro di Nicola Dubini
Tribuna giovani	La legalizzazione del documento estero
Fior del mal	La brutta fine della satira
Esperienze	I vincoli occulti Ipotesi di mancato gradimento successivo
Attività sindacali	Sintesi del verbale Federnotai del 20 novembre 1999 Elezioni in Abruzzo

Corsivo redazionale

Non crediamo di esagerare e non saremo noi a cadere nella trappola dell'autocelebrazione, ma ci sentiamo di affermare che, dopo il quarto congresso di Federnotai, tenutosi a Roma il 19 novembre 1999, nel panorama del notariato italiano sia presente una serie di elementi di novità che, nel bene e nel male, debbono essere attentamente considerati. Per una volta vorremmo esaminarli da un punto di vista molto soggettivo: quello della politica di Federnotai.

Sembra ormai delineata una sorta di diversificazione nella vocazione, non già nella competenza, dei congressi di CNN e di Federnotai a trattare i temi politici del notariato. A Catania parata di successi con la straordinaria partecipazione di ministri e autorità: passerella della politica e delle istituzioni a beneficio del notariato e del notariato a beneficio della politica e delle istituzioni; a Roma la ricerca di un approfondimento tutto rivolto all'interno del notariato e allo stesso tempo una disincantata e coraggiosa progettualità attenta a cogliere, nei presupposti e negli esiti, i fermenti e le propensioni della società. Non sappiamo se questo sia un bene o un male, fatto sta che questa diversificazione è nei fatti e ci sembra doveroso tenerne conto.

Ma non solo di diversità si coglie il segno, anzi. L'accelerazione e la dimensione del dibattito intorno alle professioni hanno fatto sì che le posizioni (e in certa misura le metodologie) dell'organo istituzionale del notariato e della libera associazione dei notai siano ormai molto vicine. E' certo motivo di soddisfazione constatare che affermazioni avanzate da Federnotai in sede di elaborazione progettuale, in un primo tempo tacciate di semi-eresia, vengono ora riprese e fatte proprie dal CNN. Ma tutto ciò deve anche essere motivo di attenta riflessione all'interno di Federnotai: l'assunzione, in buona misura, da parte di altri della sua linea politica, innegabilmente, crea qualche problema di identità e di prospettiva. La battaglia per ottenere che il notariato ufficiale si dedichi ad un organico progetto di riforma del proprio ordinamento non è detto che sia vinta. E' però un dato di fatto che, con il varo di due super-commissioni

dedicate allo studio propositivo degli adeguamenti ordinamentali di primaria importanza e di assoluta centralità (territorio e accesso), il Consiglio nazionale ha di fatto operato una sterzata decisiva: finalmente si manifesta disponibilità ad affrontare il cuore del problema. Sappiamo bene che la causa di tutto ciò risiede più nel timore dell'intervento dell'Autorità garante del mercato e della concorrenza che nella consapevole e razionale adesione alla nostra posizione. Ma tant'è: anche per la riforma dell'ordinamento, come già è avvenuto per argomenti più circoscritti, quali l'assicurazione professionale, il fondo di garanzia, l'alfabetizzazione informatica, il gioco passa di mano.

Palesamente, la giunta esecutiva della federazione presieduta da Grazia Prevete ha vissuto la preparazione del 4° congresso come l'attività terminale del proprio mandato e come l'irripetibile occasione di rifarsi delle laceranti (ancorché pretestuose, come i fatti di questi ultimi mesi hanno dimostrato) polemiche seguite al terzo congresso. Dalla assenza di polemiche, dunque, il gruppo dirigente di Federnotai può trarre giusto motivo di soddisfazione. Ma se l'apprezzamento si sintetizza, come pure è parso di capire, nell'osservazione "pensavamo che steste per fare un congresso sbagliato e pericoloso: siamo piacevolmente sorpresi che non sia stato così", a noi sembra doveroso rispondere che ci stupiamo dello stupore e che, talvolta, la scabrosità degli argomenti è più nella mente di chi li ascolta che in quella di chi li propone. (E qui ci fermiamo per non cadere nel vieto artificio - di cui altra volta siamo stati vittime - di attribuire "all'altro" un pensiero estremo per poi farne facile e feroce critica.)

Ragioni di soddisfazione in misura ben maggiore vengono invece, a nostro avviso, dall'andamento del congresso in sé. Platea attenta e interesse costante, dibattito concreto e pertinente - malgrado qualche tentativo di sviamento dal tema e qualche stolido provocazione - sono stati, infatti, la miglior moneta con la quale potesse essere ripagato chi ha lavorato per l'incontro del 19 novembre.

Insieme ai motivi di soddisfazione per il cammino percorso, occorre però cogliere anche spunti di riflessione per il futuro. Se la giunta uscente può con soddisfazione passare a quella che la seguirà un testimone non incandescente, è anche giusto cercare di intravedere, a congresso concluso, iniziative e percorsi futuri. E in questa prospettiva, a voler essere franchi, elementi di contraddizione e perplessità non mancano. Con ragione, ad esempio, da un po' di tempo in qua si lamenta la scarsa propensione, specie da parte dei giovani, ad occuparsi dei problemi di categoria. Accade però poi che i notai (un po' di tutte le età) sono capaci di essere presenti, in buon numero, a Roma, in un giorno lavorativo, dalla mattina sino a tarda sera, per ascoltare e intervenire ad un dibattito sulla qualità della loro professione (non ad un convegno sulle agevolazioni "prima casa" o ad una riunione di Collegio dedicata all'applicazione della tariffa).

E' probabile che, ad oggi, la voglia di interessarsi alla politica della categoria sia superiore alla disponibilità ad impegnarsi in prima persona. Se fosse così, crediamo sarebbe inutile e sciocco lasciarsi andare ad amare considerazioni sull'egoismo umano Maggior profitto, si ricaverebbe, invece, da una seria analisi attorno alla capacità di essere aderenti alle esigenze di concretezza e "utilità" che verosimilmente provengono dai notai: non si deve dimenticare, infatti, che l'associazionismo notarile è nato sull'onda di battaglie come quelle per l'abolizione dell'Ilor o della tassa sulla salute e si è molto avvantaggiato di iniziative come quella che ha condotto alla stipula di una convenzione per l'assicurazione contro la responsabilità civile. Con ciò non vogliamo affatto aderire alla impostazione di chi vorrebbe il sindacato votato unicamente ai "servizi". Accanto alle battaglie che abbiamo ricordato, hanno infatti contribuito in modo decisivo alla affermazione del sindacato, le posizioni assunte in ordine a questioni prive di ricadute economiche immediate come quelle relative al principio della rotazione delle cariche, alla effettività della comunicazione interna alla categoria, alla conoscibilità anticipata delle relazioni congressuali, alla deontologia, alla stessa riforma dell'ordinamento. E sarebbe anche un errore tralasciare di coltivare sino in fondo le iniziative intraprese per la valorizzazione dell'immagine della categoria e il miglioramento della comunicazione esterna. Siamo convinti che il lavoro fatto nei confronti e d'intesa con le associazioni dei consumatori può dare ancora molti e pregevoli frutti.

Nella continuità si deve ricercare lo sviluppo e nell'individuare nuovi settori di intervento si deve badare soprattutto alla loro rispondenza effettiva agli interessi dei notai, cominciando, probabilmente, dai più giovani.

Passare dalle parole ai fatti è il compito che attende la nuova giunta; certo è che, nella direzione che abbiamo indicato, può trovare ulteriore e concreto sviluppo il tema della qualità. Di questo termine corrono recentemente significati diversi. Esiste un'attenzione per la qualità dell'atto notarile, della prestazione notarile in senso più ampio del mero atto, forse per la qualità dello stesso notaio. Esiste peraltro una tendenza - e molte offerte del mercato - ad esprimersi (magari con una certificazione) in ordine alla qualità dello studio professionale intesa come idoneità - misurabile in funzione della aderenza ad uno standard - di uomini, mezzi e procedure a fornire un servizio. Acezioni assai diverse, con le quali tutte sembra giocoforza doversi confrontare nei prossimi anni.

Potrà allora essere utile che il sindacato, esaltando anche la propria propensione per la diffusione a livello nazionale di iniziative che possono meglio essere sperimentate in sede locale, sviluppi e coltivi attenzione e rapporti nei confronti dei "certificatori della qualità", magari sino a giungere, come avvenuto in passato, alla stipula di una convenzione per assicurare ai notai l'erogazione, anche di questo servizio, in termini ottimali.

Ancora potrà essere la qualità il terreno di confronto con le associazioni dei consumatori: la qualità del servizio che i notai rendono ai cittadini, questa volta intesa come capacità di soddisfare il loro bisogno di competenza e sicurezza.

Ed ancora verso la qualità - questa volta intesa nel suo significato più pregnante di idoneità del "sistema notariato" ad essere un tassello qualificato del nostro Paese - potrà essere rivolta l'azione più propriamente politica del sindacato, tanto all'interno che all'esterno della categoria.

IL COMPLESSO DI FIGARO

Nessuno può negare che il tema scelto per il Congresso Nazionale del Notariato sia stato sorprendente. Che il notariato stia assumendo e debba assumere una funzione essenziale nell'amministrazione della giustizia è cosa tutt'altro che scontata. Dal Consiglio nazionale, e dai personaggi esterni intervenuti, sia in forma di partecipanti al forum sia in qualità di relatori, viene in vari modi affermato che le trasformazioni sociali spingono nel senso di un'accentuazione della funzione pubblica notarile e dell'inquadramento della medesima all'interno dell'amministrazione della giustizia. A testimoni dell'attualità dell'evoluzione vengono citati i Goa e l'intervento notarile nelle esecuzioni immobiliari.

A onor del vero dal coro generale emergono anche vigorose voci contrarie da personaggi che, per i loro trascorsi istituzionali (per tutti, due ex presidenti del Cnn, Barone e Barassi) non possono essere sospetti di remare contro gli interessi della categoria. Proprio questo dissenso ci sprona ad esaminare la questione senza farci abbagliare da facili trionfalismi. Ci pare che una seria discussione debba passare attraverso la risposta a quattro interrogativi.

1. Se i Goa e l'esecuzione immobiliare depongano effettivamente nel senso di una nuova vocazione del notariato e siano da considerare precedenti incoraggianti.
2. Se lo svolgimento di attività giurisdizionali da parte del notaio costituisca un vantaggio per la collettività.
3. Se costituisca altresì un vantaggio per la categoria.
4. Se debba considerarsi un tragitto ineluttabile, imposto dalle nuove domande sociali.

1. Sui Goa, passata ormai da tempo la fase dell'isterismo, vale le pena di riassumere rapidamente gli eventi. Il Ministro della Giustizia interpellò la dirigenza del notariato per conoscere la disponibilità dei singoli notai a presentare domanda di giudici aggregati, al fine di smaltire il pesante arretrato giudiziario. La risposta del Cnn, dopo apposito sondaggio della categoria, fu a dir poco entusiastica e la Presidente di Federnotai che per prima avanzò pubblicamente riserve venne zittita e additata come nemica del notariato. Le domande in realtà corrisposero al 20%, il che significa che l'80% dei notai si astenne dall'offrire la propria disponibilità; e già questo non corrisponde precisamente a una risposta massiccia. Ma il peggio doveva ancora arrivare: degli 800 aderenti, 500 ritirarono la loro disponibilità. La cifra divenne particolarmente risibile e i notai rischiarono di fare una triste figura. Poi, grazie ad altre adesioni (non notarili) i posti vennero coperti e del dietrofront rimase la polemica interna alla categoria, in seguito sopita e dimenticata. Non sembra tuttavia che essa possa ricordarsi come una pagina gloriosa (benché, come meglio diremo dopo, sembri ingiusto criticare chi non ha presentato la domanda).

Quanto alla procedura di esecuzione immobiliare, come ha ricordato Barassi, il progetto originario prevedeva che alcune funzioni venissero degiurisdizionalizzate e passassero nella sfera del diritto privato. Questo sarebbe stato in effetti uno sgravio di lavoro per la magistratura e un intervento notarile a pieno titolo. Tutto ciò è poi degradato a partecipazione del notaio nella procedura in un ruolo subalterno a quello del giudice, in una condizione simile a quella del cancelliere (secondo alcuni che praticano le esecuzioni anche peggiore), all'interno di un procedimento che continua a essere giurisdizionale.

2. Restituiti i fatti alla loro consistenza storica, e rilevato che le due ipotesi sopra riportate sono particolarmente eterogenee e difficili da ricondurre a una categoria unitaria foriera di ammaestramento e imitazione per il futuro del notariato, abbiamo prioritariamente da domandarci se un'assunzione di funzioni giurisdizionali o paragiurisdizionali da parte del notariato giovi alla collettività. Premetto che non prenderemo qui in considerazione una delle argomentazioni talora ascoltate che suona più o meno così: cari colleghi, smettiamola di essere egoisti, dobbiamo pur aprirci al sociale se vogliamo conservare i nostri privilegi. E' chiaro, infatti, che la conclusione della proposizione smentisce la premessa poiché egoista è proprio chi si muove in funzione della conservazione dei privilegi. Il discorso può avere una sua logica ma esula da ogni connotazione etica e di utilità sociale. Sarebbe come preoccuparsi di spegnere un incendio solamente per svaligiare la casa salvata. Pertanto assorbiremo questa argomentazione nella risposta al punto successivo (due ulteriori piccole chiose. La prima: coloro che hanno eccitato la misera redditualità dei Goa sono stati rampognati per la loro miopia e la loro venalità. Spesso, tuttavia, a rampognarli sono stati gli stessi che per anni li hanno istruiti circa l'irrinunciabilità del minimo tariffario, asserendo che senza un pingue portafoglio il notaio rischia di sbiadire il proprio controllo di legalità. La seconda: quanto detto non suoni critico verso chi, generosamente, ha deciso di impegnarsi nei faticosi Goa. Analogo elogio, del resto, va rivolto a chi, da anni, compone le commissioni tributarie, esercita funzioni di giudice di pace, o svolge altro e meritorio volontariato in altri settori. Encomiabili scelte individuali che però non c'entrano con la funzione della categoria).

L'utilità dell'intervento notarile nei procedimenti giurisdizionali si ricollega in realtà all'antica diatriba sulla sospensione del ruolo notarile tra pubblica funzione e libera professione.

Tale diatriba assume a volte contorni stucchevoli e non ha ragione di esistere. E' chiaro infatti che per adempiere fedelmente alla funzione pubblica il notariato ha

l'obbligo di rafforzare l'assetto libero-professionale. Lo Stato può perseguire direttamente fini di rilevanza sociale attraverso la pubblica amministrazione o affidarne la realizzazione all'esterno valutando, in tal caso, che una compiuta attuazione possa meglio avvenire con una gestione privata, lontana dalla rigidità e dall'impersonalità dei metodi della p.a.. Né si può immaginare che tale facoltà si risolva nella facoltà dei funzionari esterni di organizzare il proprio ufficio in autonomia, poiché allora sarebbe stato sufficiente appaltare ad agenzie private la predisposizione delle strutture alle quali fanno capo gli uffici pubblici.

Il principio-cardine, dunque, è che lo Stato efficiente, quando decide che una funzione debba essere esercitata nel quadro della p.a. predispone strutture capaci di assolverla nel lungo periodo secondo le procedure proprie del diritto pubblico e amministrativo; quando le affida all'esterno, non solo tollera ma addirittura esige che lo svolgimento della funzione si pieghi al modo di operare tipico e peculiare della categoria a cui è demandata la funzione stessa.

E' chiaro che la disciplina dei Goa si pone con ciò in stridente contrasto. Non si tratta infatti di un trasferimento di competenze, da recepire con le forme e i contenuti dell'attività notarile in quanto attività professionale; al notaio si chiede puramente e semplicemente di fare un lavoro diverso dal suo ed è molto superficiale ritenere che per svolgerlo in maniera qualificata sia sufficiente una rinfrescata al codice di procedura civile.

Non sembra che le attività che per il notaio sono state prospettate in sede congressuale si discostino molto da quanto sopra. Si immagina, ad esempio, quanto all'arbitrato, che esso continui a svolgersi all'insegna della tutela dei diritti di difesa dei soggetti intervenienti e che rimanga un segmento di processo, cioè qualcosa di estraneo alla competenza e alla formazione notarile. Cito la relazione del professor Tatarano: "la negazione del carattere giurisdizionale dell'arbitrato non esclude la processualità dello stesso, come confermato...dall'introduzione, tra le cause di nullità del lodo, dell'inosservanza del principio del contraddittorio". Non è certo sufficiente per asserire la compatibilità del notariato con un'attività processuale affidarsi alla sua abilità nella "mediazione giuridica", perché quella stessa mediazione, che porta il notaio continuamente a consigliare alle parti come amministrare bene i propri interessi, espressa in funzione giudicante porterebbe diritto alla sua ricusazione. Ogni inserimento del notariato nella giurisdizione sembra snaturarne la figura. Persino nella giurisdizione volontaria in assenza di conflitti d'interesse, il professor Proto Pisani è costretto a ammettere che, per evitare il cumulo di funzioni tra notaio stipulante e giudicante occorrerà " rivolgersi a un ufficio di notai costituiti presso i consigli notarili".

La prospettiva sociale migliore sembra invece quella di sottrarre alcune materie ai biblici tempi della giurisdizione per riscrivere le procedure in forma privatistica, e quindi ben compatibile con l'attività notarile, piuttosto che rimpolpare i quadri della pubblica amministrazione con i notai. Questa distinzione, nell'entusiastica adesione a qualche elogio di rito speso dall'esterno per la categoria, non sempre viene tenuta ben ferma e i due esempi (Goa ed esecuzioni) sopra indicati stanno lì a dimostrarlo.

3. Del tutto opinabile anche che le nuove attribuzioni costituiscano una ghiotta opportunità per il notariato. Per esempio: siamo poi sicuri che nella difesa della nostra posizione, nelle sedi pubbliche, ci convenga separarci rispetto agli altri professionisti, relegandoci in un pericoloso isolamento? Siamo sicuri che un progressivo inquadramento sostanziale nei ranghi della p.a. e una parallela evaporazione dell'aspetto libero-professionale non facciano sorgere nella comunità l'interrogativo sul perché i giudici e gli altri funzionari percepiscano uno

stipendio e il notaio un onorario? Siamo sicuri che, affermatosi un rapporto di correlazione tra i notai e l'amministrazione della giustizia, la circostanza che in alcuni distretti la risposta dei notai sia insufficiente non porti a un aumento dei posti a concorso per coprire i vuoti di organico? E se affermiamo che per districarsi nella procedura ci basta una rinfrescata al codice cosa ribatteremo al commercialista e all'avvocato che si propongono per l'autentica di alcuni atti, qualora ci rassicurino che provvederanno allo studio della legge notarile?

Pare a me che si rischi di essere travolti dalla sindrome di Figaro, pronto a far tutto la notte e il giorno. Sennonché quel simpatico factotum, al di là della gigioneria, quando invocava gli strumenti da raccogliere attorno si rifaceva pur sempre a quelli della propria particolare bottega (rasori e pettine, lancette e forbici, qua la sanguigna, là la parrucca).

Rivendicare la specificità notarile non significa chiudersi alla società ma, al contrario, proporsi secondo le proprie attitudini e capacità. Spiace dirlo, ma l'intervento del notariato nella crisi della giustizia somiglia a un rito di espiazione catartica per ciò che la gente pensa che il notariato sia. Se il notariato non ha niente da farsi perdonare non deve provare imbarazzo a rivendicare la volontà di fare, nell'ordinamento, la gamba anziché la stampella. Se ha qualcosa da farsi perdonare, allora, si metta mano coraggiosamente all'ordinamento e si stabilisca, senza retorica, di quanto e quale notariato (ma di quello vero) il paese ha bisogno, in quali settori, con quali costi.

4. Stante tutto quanto sopra, ci sia consentito di dubitare che dietro l'angolo dell'amministrazione della giustizia ci attendano magnifiche sorti e progressive e anche che comunque cali su di noi il destino ineluttabile o, come suol dirsi, le trasformazioni sociali o la modernità. La povera modernità viene tirata continuamente per la giacchetta e le si fa dire troppe volte ciò che si vuole. Se venisse a farvi compagnia in qualche fredda sera d'inverno provate a estorcerle qualche confidenza in merito agli effetti dirompenti dell'informatica, dell'integrazione europea e dei nuovi contenuti negoziali sulla materia contrattualistica. Per chi, almeno ad oggi, della stipula di contratti continua a occuparsi quotidianamente risulterebbe certamente interessante.

Remo Bassetti notaio in Torino

IL FUTURO DELLA PREVIDENZA

Nel panorama generale di trasformazione delle professioni non poteva mancare qualche problema di ricaduta anche nel campo specifico della previdenza.

Possiamo subito dire che nulla si può considerare acquisito definitivamente ed immutabilmente e che pertanto anche la nostra previdenza va aggiornata e rivista in funzione delle modifiche da apportare alla categoria ed al suo ordinamento.

Per capire il processo di rinnovamento partiamo dal Congresso di Catania.

Si prospetta alla categoria un ampliamento delle funzioni cui seguirà inevitabilmente un considerevole aumento della tabella.

Il Consiglio Nazionale ha allo studio un progetto di riforma del territorio.

La categoria si interroga circa il livello ottimale di previdenza che deve essere gestito direttamente o indirettamente dalla cassa di Previdenza.

Ancora si interroga se un eventuale innalzamento della quota di previdenza da fornire alla categoria debba essere veicolato mediante la previdenza di base o di primo livello con conseguente aumento dei contributi obbligatori oppure tramite la previdenza complementare, di secondo o terzo livello, mediante contributi volontari.

In questo contesto si inserisce il problema sollevato dal Governo in relazione all'aggiornamento delle riserve tecniche delle Casse di Previdenza.

Il problema sollevato dal Governo mi pare ineludibile.

Si tratta di convenire con gli organi governativi un equo aggiornamento sostenibile nel tempo delle riserve tecniche a tutela delle prestazioni previdenziali fornite dalle professioni liberali.

Detta riserva tecnica aiuterà altresì le Casse di Previdenza a dotarsi di un patrimonio stabile, proporzionale al livello di previdenza fornito da ciascuna Cassa.

L'incremento del fondo patrimoniale è auspicabile per ciascuna Cassa nell'ottica di un buon equilibrio di gestione, in considerazione dei vantaggi che ogni ente di previdenza potrà conseguire da un sistema a capitalizzazione rispetto ad un sistema a ripartizione.

Peraltro la nostra Cassa è ben dotata patrimonialmente e non teme pericoli da un equo aggiornamento della riserva tecnica.

Piuttosto l'adeguamento della riserva solleva altri e più interessanti problemi che nell'ambito delle trattative tra il Governo e le Casse di Previdenza dovranno essere affrontati e risolti.

In particolare dovrà essere risolto il vecchio problema relativo alla tassazione delle rendite dei patrimoni delle Casse di Previdenza.

Se è vero infatti che le riserve tecniche hanno la funzione di tutelare le funzioni pubblicistiche demandate dallo Stato alle Casse di Previdenza private, a sensi dell'art. 38 della Costituzione, e che dette riserve devono essere costantemente aumentate ed adeguate alle prescrizioni dettate dalle autorità statali di controllo, come richiesto dal Governo, è altrettanto incontestabile che detti adeguamenti delle riserve debbano trarre alimento dai redditi dei patrimoni delle Casse di Previdenza.

Orbene i redditi derivanti dai patrimoni delle Casse di Previdenza private attualmente sono soggetti al pagamento delle imposte come le società di lucro, cioè con aliquote normali.

Ciò non può continuare ed il Governo deve provvedere immediatamente ad una riforma fiscale per le Casse di Previdenza.

I redditi derivanti dai patrimoni delle Casse sono preposti costituzionalmente all'adeguamento delle riserve tecniche nonché alla funzione previdenziale tutelata dall'art. 38 della Costituzione e pertanto non possono soggiacere ad una tassazione uguale a quella delle società di lucro.

Peraltro i redditi dell'INPS sono esenti da imposte e sono stati agevolati pure i redditi delle previdenze complementari.

Non si vede come non debba essere agevolata la previdenza obbligatoria dal momento che è agevolata quella complementare.

A mio parere il problema illustrato con i dovuti modi e con risoluta determinazione agli organi di Governo in relazione all'adeguamento della riserva tecnica non potrà non trovare accoglimento.

Ritorniamo ora alla scelta da parte della categoria di quale previdenza incrementare nel futuro, se quella obbligatoria o quella complementare.

Quale che sia la scelta mi pare chiaro che i futuri incrementi della previdenza, in dipendenza di nuovi contributi richiesti ai notai in esercizio, non potranno che essere contabilizzati su conti individuali e pertanto elargiti in base agli effettivi esborsi.

Ciò significa che per il futuro la previdenza della categoria dovrà correre su due binari.

I contributi attualmente richiesti nonché l'intero attuale patrimonio della Cassa saranno destinati alla pensione obbligatoria o di primo livello sulla base della mutualità pura.

I nuovi contributi saranno destinati alla previdenza dei notai contribuenti su conti individuali.

Questa soluzione è imposta dalle nuove disposizioni sia nazionali che europee le quali prevedono che la previdenza debba adeguarsi al requisito del carattere "contributivo"

E' interesse di tutta la categoria salvaguardare il principio solidaristico caratterizzato dalla mutualità pura sino ad oggi maturata ma non possiamo ostacolare il conseguimento di un miglioramento della previdenza da parte di coloro che intendono provvedervi con nuovi versamenti, che essendo caratterizzati dal nuovo carattere "contributivo" non potranno non essere individuali.

Infine la riforma dell'ordinamento ed in particolare della competenza territoriale del notaio dovrà comportare l'abolizione dell'istituto della integrazione se vogliamo salvare i bilanci del nostro istituto di previdenza.

Non vedo infatti come salvaguardare in altro modo le pensioni dei nostri assistiti.

Basterebbe il raddoppio del numero programmato dei notai, ipotesi da non sottovalutare in considerazione anche delle nuove funzioni richieste dalla categoria nel Congresso di Catania, per creare nell'ambito del notariato non solo le pensioni di "anzianità" ma quelle di "giovinezza".

Bastano meno di L. 40.000.000.= annui, assicurati a vita, per richiamare nella nostra categoria una pleora di nuovi soggetti motivati solo da tale "privilegio".

La modifica della competenza territoriale ed il conseguente ampliamento dell'ambito di lavoro professionale fa decadere definitivamente la ratio che giustificava l'istituto della integrazione.

Anche la nuova normativa dell'Antitrust e l'apertura della categoria a norme di razionalizzazione esenti da privilegi nonché al criterio della concorrenza spingono nel senso della abolizione di questo istituto ormai caratterizzato da criteri di puro assistenzialismo e non più consono ad un notariato che si pone alla pari con le altre professioni sulla base di criteri di efficienza e di merito.

L'integrazione potrà essere utilmente sostituita da prestiti individuali all'inizio della professione, da restituire al raggiungimento di predeterminati redditi professionali.

E' certo comunque che la sussistenza dell'istituto della integrazione metterà nel prossimo futuro in grave squilibrio i bilanci della categoria e l'eventuale sussistenza di tale istituto non potrà essere confusa coi bilanci previdenziali, già in affanno.

Al limite, come per i contributi di maternità, dovrà provvedersi con poste di bilancio separate e finanziate con nuovi contributi.

Luciano Guarnieri notaio in Milano

PROGETTO-QUALITA'

Si sono spenti i riflettori sul Quarto Congresso Federnotai ma non di certo sul tema in esso trattato.

Di qualità del notariato si parlerà infatti ancora, ed anzi in modo più stringente con l'avanzare dei progetti di riforma delle libere professioni, che attribuiscono agli Ordini Professionali proprio il compito specifico di verificare il livello qualitativo delle prestazioni dei propri iscritti.

Al di là delle affermazioni di principio, sulle quali è facile raccogliere un consenso generalizzato, è però problematica la definizione del concetto di qualità nei servizi professionali e soprattutto l'individuazione degli interventi che gli organi di categoria potrebbero o dovrebbero effettuare per migliorare gli standards qualitativi delle rispettive professioni.

In vista del Congresso, l'Associazione Sindacale Notai dell'Emilia Romagna ha promosso un incontro tra il Direttivo e gli iscritti per affrontare l'argomento. Dal dibattito sono emerse alcune riflessioni e qualche proposta di iniziativa, che cercherò di riassumere brevemente.

1) Molto si è discusso, in fase di preparazione del Congresso, di revisione del sistema dei controlli sull'attività del notaio, per adeguarli ai tempi rendendoli meno formali e più sostanziali rispetto a quelli attualmente svolti dagli Archivi Notarili.

In effetti il tema della riforma del sistema sanzionatorio e del procedimento disciplinare, già in discussione da tempo, è diventato urgente perché quello oggi in vigore è largamente inadeguato.

Con tipica impostazione "all'italiana" le norme vigenti, infatti, da un lato prevedono sanzioni eccessive anche per infrazioni di modesta entità, dall'altro delineano una procedura e soprattutto dei termini di prescrizione che, nei fatti, vanificano ogni capacità di deterrenza delle suddette norme sanzionatorie.

Il primo e più immediato provvedimento in materia di qualità sarebbe pertanto una sollecita approvazione di una riforma del disciplinare ispirata ai criteri della adeguatezza della sanzione e della effettività della sua applicazione.

La proposta attualmente in discussione al Parlamento si muove nella giusta direzione, per cui non resta che fare voti affinché il Consiglio Nazionale si adoperi nelle sedi istituzionali per velocizzare l'iter del disegno di legge.

2) Considerazioni analoghe possono essere svolte con riferimento al Codice deontologico: è deprimente dover constatare che esso viene invocato esclusivamente per definire liti di confine tra notai recapitisti o sanzionare casi di dumping.

Se si vuole che il codice, da norma autoreferenziale quale è attualmente, diventi uno strumento per il miglioramento della qualità del servizio notarile, si impone un radicale

ripensamento della sua impostazione, che lo renda simile ad un codice di autoregolamentazione dei notai nello svolgimento della propria attività, una sorta di "Magna Charta" dei diritti del cliente.

Esempi provenienti da altri settori (vedi ad esempio il Codice di Autoregolamentazione di Borsa) dimostrano che provvedimenti come questi, flessibili nella adozione e nella gestione, pur avendo una valenza precettiva meno forte rispetto a disposizioni legislative statali, possono svolgere un ruolo importante nel medio-lungo termine per promuovere un miglioramento degli standards professionali, in quanto fissano dei parametri comportamentali che tendono ad affermarsi come "normali" sul mercato.

In sostanza il codice deontologico però è e deve diventare una sorta di biglietto da visita del notaio, influenzando sulle aspettative della clientela e, in caso di controversie, offrendo anche in sede giudiziaria i criteri per valutare l'operato del notaio nel caso concreto rispetto alla condotta in astratto del "buon notaio medio".

3) La qualità può essere costretta con precetti e controlli ma può anche (e meglio) essere indotta con incentivi.

In questo bisogna dare atto al Consiglio Nazionale di aver dimostrato sensibilità al problema in varie circostanze, svolgendo il ruolo di "persuasore morale" che ben si addice ad un Organo dotato di molto prestigio ma poco potere nei confronti dei propri iscritti.

Quale esempio di provvedimento con evidente impatto positivo sulla qualità del notariato posso citare la decisione di non inviare più i bollettini informativi su supporto cartaceo ma solo per via telematica, cosa che sicuramente ha un effetto di stimolo all'adeguamento tecnologico degli studi notarili maggiore di mille omelie sui trionfali destini progressivi dell'informatica notarile.

Anche la scelta (non so fino a che punto orientata alla qualità o non, piuttosto, ad un contenimento dei costi) di escludere dalla copertura della polizza collettiva di responsabilità professionale i sinistri dovuti a totale omissione di visure ipotecarie, da molti colleghi considerata un tragico errore, è in realtà un formidabile stimolo a compiere con diligenza quegli accertamenti doverosi per i notai, che grazie ai progressi tecnologici diventeranno a breve molto agevoli, e la cui mancanza sarà sempre meno giustificabile.

4) Nonostante le considerazioni sin qui svolte non c'è dubbio che il tema della qualità è anzitutto una questione culturale.

Se persino De Gaulle si chiedeva perplesso, con riferimento alla Francia, come è possibile governare un popolo che ha duecento diversi tipi di formaggio, è pensabile riuscire a condurre una categoria di cinquemila professionisti autonomi, sparsi sull'intero territorio nazionale, di età, condizione personale e idealità diversissime tra loro e, per di più, dotati di un forte spirito di indipendenza, su un unico sentiero chiamato qualità?

Qualunque esperto della materia confermerebbe che l'unico strumento per ottenere risultati duraturi non è tanto un sistema di divieti ed incentivi, quanto la diffusione nelle collettività interessate di una cultura della qualità.

È un lavoro lungo, spesso ingrato perché non dà visibilità né risultati tangibili immediati, ma è il solo che, una volta avviato, si auto-alimenta, permettendo la graduale presa di coscienza anche da parte dei singoli professionisti dell'importanza del miglioramento costante del livello qualitativo della propria prestazione.

La qualità è una tensione morale molto più che un complesso di precetti.

Per questo il direttivo dell'Associazione Sindacale Notai dell'Emilia Romagna ha deliberato di organizzare per l'inizio del prossimo anno, se vi sarà un numero sufficiente di iscritti, un seminario sulla qualità tenuto da un esperto della materia, che speriamo incontri l'interesse dei Colleghi.

Ci aspettiamo che dal confronto tra di noi, e con un esperto esterno alla categoria, emergano nuove idee su come migliorare il profilo del notariato del terzo millennio.

Questa materia è, a mio avviso, la nuova frontiera del Sindacato, il campo in cui la nostra azione potrà e dovrà essere più incisiva in un prossimo futuro con la funzione, nostra da sempre, di stimolo per gli Organi istituzionali del notariato e per la Categoria nel suo insieme.

5) Un'ultima considerazione. Negli interventi congressuali aleggia qua e là una tentazione: quella di promuovere una metodologia di valutazione della prestazione notarile, o almeno dell'organizzazione e dell'efficienza dello studio, allo scopo di compilare una sorta di "graduatoria" degli studi notarili da rendere riconoscibile all'esterno.

Questo è proprio quello che, a mio parere, *non* deve essere fatto in questo campo.

L'adozione di un sistema di certificazione è perfettamente giustificabile ed anzi opportuna nei settori di attività lasciati alla totale libertà di mercato. In tal caso uno dei modi più commercialmente corretti per differenziarsi dalla massa indistinta dei concorrenti consiste nel qualificare la propria immagine attraverso riconoscimenti provenienti da Autorità Certificatrici esterne.

Nel caso del notariato invece l'unica certificazione richiesta è e deve rimanere il superamento del concorso di ammissione. Qualsiasi iniziativa finalizzata a distinguere, tra notai in esercizio, i "buoni" e i "cattivi", i "certificati" e i "non certificati" avrebbe conseguenze devastanti per l'immagine di una categoria depositaria di una funzione pubblica che, come tale, deve essere imparziale ed omogenea su tutto il territorio nazionale.

Il risultato inevitabile sarebbe un uso pubblicitario improprio da parte di alcuni ed una serie infinita di polemiche sull'attendibilità dei criteri di valutazione e sulla correttezza della loro applicazione.

Come magistralmente affermato dal Prof. Testa nella sua relazione al Congresso il problema della qualità deve essere affrontato e risolto dalla categoria nel suo insieme, e non da singoli notai "virtuosi" in testa ad un'ipotetica graduatoria di merito.

Meglio sarebbe, allora, definire degli standards minimi il cui rispetto sia condizionante per la permanenza in attività, anche se non ci si può nascondere quali e quante difficoltà una simile affermazione solleva; d'altra parte il dibattito sul tema è appena agli inizi, e la sua delicatezza impone una grande prudenza di valutazione.

L'augurio è che il notariato sappia raccogliere anche questa volta la sfida dei tempi, e rispondere al meglio alle attese che una società sempre più moderna e competitiva pone a tutte le sue componenti.

Federico Tonelli notaio in Casalecchio di Reno

IRAP A GIUDIZIO DI COSTITUZIONALITA'

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE

MILANO SEZIONE 5

Ordinanza del 27.10.1999 nella causa RGR 19981/98 promossa contro l'Ufficio Imposte dirette di Milano

Ritiene la commissione di sollevare questione di incostituzionalità della normativa IRAP consacrata nel D.Igs. 15.12.1997, n. 446, come modificato dal D.Igs. 10.4.1998, n.137 e D.Igs. 19.11.1998, n. 422, con specifico riguardo alla tassazione dei lavoratori autonomi, e precisamente agli artt.1, 2, 3, 4, 8 e 11, in relazione agli artt. 3 e 53 Cost.

La rilevanza della questione dipende dalla necessità di decidere se il contribuente ha diritto o meno al rimborso dell'IRAP, come richiesto col ricorso avverso il silenzio rifiuto, trascorsi inutilmente 90 giorni dalla istanza di rimborso.

Nel merito la commissione ritiene la questione non manifestamente infondata.

Giova premettere l'inquadramento dell'IRAP nel panorama delle imposte: conviene cioè preliminarmente stabilire la sua natura giuridica.

L'art.1 della legge istitutiva dichiara che l'imposta ha carattere reale.

Al riguardo si ritiene che l'espressione si debba intendere nel senso, già invalso per le imposte sul reddito, di imposta reale (ILOR) contrapposta ad imposta personale (IRPEF e IRPEG).

Pertanto l'IRAP deve ritenersi una imposta sul reddito, giacché solo a queste imposte è riferita comunemente la distinzione tra imposte personali e reali.

Ad avviso della commissione l'IRAP non è altro che una edizione riveduta e scorretta della abolita ILOR.

Ciò posto secondo un primo profilo l'IRAP dovrebbe essere incostituzionale in quanto colpisce, non già il risultato finale dell'attività professionale o di impresa, bensì un valore intermedio del tutto svincolato dal risultato finale.

Dal fatto di essere una imposta reale discende che non sono ammesse in deduzione le spese personali, quelle strumentali però sì, e tutte.

L'IRAP però non tiene conto di tutte le spese strumentali. In particolare per i lavoratori autonomi la base imponibile è determinata, assumendo come dato di partenza il valore complessivo dei compensi percepiti nel periodo di imposta: da tale valore si sottraggono le spese, ma non le spese sostenute per i dipendenti e per i collaboratori, e quelle per gli interessi passivi.

Il risultato non cambia se, considerando il reddito, si sommano al reddito del professionista il reddito dei dipendenti e dei collaboratori, e gli interessi passivi. Perciò è stato anche detto icasticamente che l'IRAP colpisce i debiti.

Orbene al cospetto di questa situazione si ritiene sicuramente violata la capacità contributiva.

Si assume in contrario che la base imponibile dell'IRAP sarebbe espressiva di una capacità contributiva associata al business, come organizzazione complessa che svolge attività di impresa, ossia di una capacità contributiva distinta da quella personale del businessman.

E si aggiunge, a conferma, che la funzione dell'art.53 Cost. sarebbe quella di mero criterio di riparto delle pubbliche spese, sicché i cittadini potrebbero essere colpiti anche da tributi che non hanno come presupposti fatti espressivi di forza economica.

Questa concezione si presta a rilievi critici:

sotto un primo profilo la teoria della capacità contributiva reale non ha riconoscimento nel nostro ordinamento costituzionale, se è vero che la stessa Corte Costituzionale ha sempre definito la capacità contributiva come la idoneità soggettiva a contribuire alle spese pubbliche; sotto un secondo profilo la capacità contributiva è definita comunemente come capacità economica, e il fatto espressivo di capacità contributiva come un fatto di natura economica, un fatto che esprime forza economica.

Nella specie non è salvaguardato questo principio perché il contribuente viene tassato, non in base alla sua disponibilità economica, ma ad una redditività che potrebbe anche rivelarsi fittizia, se i costi integralmente intesi dovessero superare i ricavi.

E' stato anche obiettato dai sostenitori della legittimità della norma che il tributo sarebbe come una nuova IVA, (salvo fare i conti con la normativa comunitaria), come dire una imposta che colpisce il valore della produzione netta o valore aggiunto, e non il reddito.

In questa diversa ottica sarebbe ammissibile una limitazione della deduzione ad alcuni costi.

Afferma un chiaro autore: "E' quindi scorretto affermare che l'imposta colpisce salari e interessi come tali; è invece vero che interessi e salari non sono deducibili perché rappresentano componenti del valore della produzione netta o valore aggiunto".

Il citato autore si riferisce al concetto di ricchezza prodotta presso l'impresa, concludendo che quest'ultima è chiamata a pagare il tributo, perché presso di lei si forma ricchezza, indipendentemente dal fatto che tale ricchezza sia destinata a remunerare l'imprenditore, i lavoratori o i terzi finanziatori.

Ma è stato osservato in contrario che non risulta chiaro perché il soggetto passivo debba pagare una imposta anche su quella ricchezza, che serve a remunerare i dipendenti e i finanziatori.

D'altra parte il raffronto con l'IVA appare anche inesatto, in quanto notoriamente l'imposta sul valore aggiunto costituisce una mera partita di giro, e funge soprattutto da base per il calcolo delle imposte sul reddito.

L'IRAP invece è essa stessa una imposta sul reddito.

In ogni caso per i professionisti non è prospettabile alcuna capacità contributiva reale espressa dallo studio professionale in sé, e disgiunta dalla capacità contributiva personale del professionista, stante l'attività prevalentemente personale dallo stesso svolta.

Un ulteriore profilo di incostituzionalità si rinviene nella violazione del principio della coerenza interna alla legge, nel senso che le molteplici ipotesi di tassazione contemplate dalla legge tributaria siano coerenti coi presupposti, non siano cioè una semplice aggregazione di casi empirici.

In questa ottica c'è un precedente rilevante della stessa Corte Cost., la quale nella nota sentenza 25.3.1980 n.42 ebbe a censurare la legge sull'ILOR professionisti, in quanto da un lato li tassava insieme agli imprenditori e dall'altro li tassava a differenza dei lavoratori dipendenti.

Inoltre la legge discrimina anche nell'ambito dei lavoratori autonomi in quanto assoggetta a tassazione solo i lavoratori di cui all'art. 49 primo comma TUIR, escludendo le altre ipotesi dello stesso art. 49 cit.

Sotto questo profilo va ricordata Corte Cost. 29.1.1998, n.1 con cui è stata disattesa la distinzione tra lavoratori intellettuali e non, ritenuta palesemente irragionevole, stante l'omogeneità delle categorie di soggetti e di crediti messe a confronto e riconducibili allo stesso tipo contrattuale delineato dall'art. 2222 C.C., così dichiarandosi incostituzionale l'art. 2751 bis n.2 C.C. nella parte in cui negava il privilegio ai lavoratori non intellettuali, mentre lo riconosceva ai lavoratori intellettuali.

Infine si ritiene incostituzionale la norma dell'art.1 della legge istitutiva nella parte in cui dichiara l'imposta non deducibile ai fini delle imposte sui redditi.

In tal modo infatti si avrebbe una imposta (IRPEF e IRPEG) che si applica sopra un'altra imposta (IRAP).

Si è osservato in contrario che un siffatto sistema, pur iniquo sul piano pratico, non è contrario ai principi costituzionali, non essendo l'IRAP una imposta personale, bensì una imposta reale.

E' stato però acutamente osservato da autorevole dottrina che le imposte reali danno luogo spesso ad una doppia tassazione, poiché si tassa il frutto vero o presunto della cosa, e al tempo stesso il debito che il proprietario sia stato costretto a contrarre per possederla.

Si tratta di vedere se la doppia tassazione sia incostituzionale sotto il profilo della irragionevolezza.

PQM

Visto l'art. 23 legge 11.3.1953 n. 87; ritenuta la rilevanza della questione;

dichiara

non manifestamente infondata, in relazione agli artt. 3 e 53 Cost., la questione di legittimità costituzionale degli artt. 1, 2, 3, 4, 8 e 11 D. lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 e successive modificazioni, nella parte in cui:

non consentono di dedurre dalla base imponibile le spese sostenute per i dipendenti e per i collaboratori e quelle per interessi passivi;

non discriminano i lavoratori autonomi dagli imprenditori, e viceversa discriminano i lavoratori autonomi dai lavoratori dipendenti; discriminano i lavoratori autonomi di cui al primo comma dell'art.49 TUIR dagli altri lavoratori autonomi di cui alle altre ipotesi dello stesso art.49 cit.; non consentono di dedurre l'IRAP ai fini delle imposte sui redditi;

dispone

l'immediata trasmissione degli atti alla Corte Costituzionale;

sospende

il giudizio in corso

ordina

che a cura della segreteria l'ordinanza di trasmissione degli atti alla Corte Costituzionale sia notificata alle parti in causa, nonché al presidente del Consiglio dei Ministri, e comunicata ai Presidenti delle due Camere del Parlamento.

Così deciso in Milano lì 27.10.1999

VENDITA DI UNA SOCIETA' IL CONTRATTO PRELIMINARE

La cessione dell'intero capitale sociale di una società a responsabilità limitata, apre numerose problematiche sia di carattere teorico, sia di natura pratica, alcune delle quali si ritrovano anche nel caso di cessione di quote di s.r.l. rappresentative soltanto di una parte del capitale sociale.

In primo luogo ricordiamo come l'amministrazione finanziaria negli anni passati ha creduto di identificare nella cessione dell'intero capitale sociale una cessione di azienda, con conseguente accertamento di valore sul patrimonio della società ceduta e recupero dell'imposta di registro dovuta a sensi art. 51 e art. 2 allegato A tariffa del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131. Ultimamente questa interpretazione sembra superata coerentemente con la natura civilistica dell'accordo tra le parti che ha ad oggetto unicamente la vendita di partecipazioni sociali.

La Corte di Cassazione infatti, confermando un indirizzo ormai consolidato (con sentenza 5 maggio - 27 settembre 1999 n. 10669 in Guida Normativa n. 187/1999) ha considerato come "oggetto immediato" della cessione di quote sociali o di azioni, la stessa partecipazione sociale e solo quale "oggetto mediato" la quota parte del patrimonio che la stessa partecipazione rappresenta.

Pertanto, quando l'acquirente ottiene la titolarità del complesso di diritti definito come "status socii", il negozio è perfettamente valido, perché si considera raggiunto lo scopo primario e non è rilevante la mancanza di valore patrimoniale della partecipazione sociale, che attiene unicamente la sfera delle valutazioni motivazionali delle parti.

Conseguentemente, in mancanza di espresse clausole contrattuali di garanzia, la parte acquirente non potrebbe invocare come causa di annullamento (ex art. 1427 e 1429 n. 2 c.c.) o di risoluzione del contratto (ex art. 1497 c.c.), la mancanza di consistenza economica della partecipazione acquistata, perché avrà rilevanza unicamente l'idoneità della quota ad attribuire i diritti e gli obblighi ad essa inerenti (Cassazione Sez. I 21 giugno 1996 n. 5773 e Cassazione 29 agosto 1985 n. 9067).

Spetta pertanto al notaio ricordare alle Parti che un atto notarile che contenga una "semplice" cessione di quote sociali non può garantire il valore economico patrimoniale della società "ceduta", ma attiene unicamente al trasferimento della partecipazione sociale.

Esistono delle garanzie che non devono essere espressamente indicate perché concernono la stessa partecipazione sociale (dette "legal warranties") e come tali rientrano nella generale garanzia della compravendita (ad esempio: la piena proprietà e libera disponibilità delle quote cedute, l'assenza di vincoli, gravami o diritti di terzi); garanzie che comunque si è ritenuto opportuno inserire nelle bozze qui riportate per consentire, come è stato giustamente osservato, un più "facile riscontro della violazione delle promesse o delle falsità in esse contenute, senza difficoltà di ricostruzione delle volontà contrattuali" (Panzarini - Cessione di pacchetti azionari: il contenuto delle clausole di garanzia in "I contratti del commercio dell'industria e del mercato finanziario" diretto da F. Galgano, U.T.E.T. 1995 pag. 296).

Diverse sono invece le garanzie che potremmo chiamare "patrimoniali" e che, come già affermato, devono essere espressamente assunte dal venditore. Per rispondere a questa esigenza, nelle bozze di contratto qui di seguito riportate, si sono allegare le situazioni patrimoniali delle società "cedute", non solo per mettere l'acquirente nelle condizioni di avere una adeguata rappresentazione delle stesse, ma anche per dare un criterio di riferimento per la determinazione del prezzo (anche per un eventuale giudizio futuro).

*Si è ritenuto opportuno proporre in questo numero di **FederNotizie** due bozze di un contratto preliminare di quote rappresentative dell'intero capitale sociale, ricordando che questa fase dell'accordo è anche quella più "delicata" perché alcune delle obbligazioni qui assunte (ad esempio quelle relative alle modifiche statutarie, al cambiamento dell'organo amministrativo, alla rinuncia di eventuali diritti di prelazione) attengono un momento che cronologicamente precede (o è preferibile che preceda) l'atto di cessione definitivo.*

In questa sede sarà necessario controllare la sussistenza o meno di patti para sociali o di vincoli statuari alla libera circolazione delle partecipazioni sociali.

Le due fattispecie di preliminare differiscono sia nelle modalità di pagamento (ma è evidente che se ne potrebbero prevedere molte altre) sia nell'attività della "società ceduta". Infatti nel primo caso si tratta di una "immobiliare pura" per la quale le garanzie offerte dal promittente venditore sono riferite in particolare all'immobile, alla sua libertà da vincoli, oneri, iscrizioni, prelazioni a favore di terzi, alla sua regolarità urbanistico edilizia.

Quando scopo degli acquirenti è proprio l'acquisto del bene immobile di proprietà della società ceduta, è infatti opportuno eseguire tutti i controlli che si fanno normalmente per le vendite immobiliari (visure ipotecarie e catastali, visione di eventuali licenze, concessioni edilizie, domande di concessione in sanatoria).

Nel secondo caso si è invece ipotizzata la cessione del capitale di una società produttiva: qui assumono infatti rilievo altri aspetti attinenti l'attività sociale anche pregressa, come ad esempio i rapporti con il personale dipendente, i provvedimenti autorizzativi che permettono l'esercizio dell'attività sociale, i contratti in corso, ed in genere tutto quanto può essere inerente ad un'impresa produttiva e dinamica.

Dal momento che ogni unità economica attiva presenta sue specifiche problematiche, non si sono potuti indicare tutti gli aspetti che di volta in volta possono assumere rilievo nella cessione, ma sono state soltanto suggerite alcune clausole generiche; è pertanto compito del notaio accertare se e quali ulteriori clausole sarà necessario prevedere con riferimento al caso specifico ed alla volontà delle parti.

Ad esempio la parte promittente venditrice potrebbe espressamente garantire che:

- *la società produce un certo reddito;*
- *il magazzino non contiene partite obsolete non realizzabili;*
- *i crediti sono regolarmente incassabili, con previsione di copertura piena in caso di mancato pagamento entro un certo termine;*
- *la società non ha in essere contratti di mediazione, agenzia, rappresentanze o procure ad negotia;*
- *l'eventuale fondo rischi è sufficiente o adeguato ai crediti esistenti;*

Inoltre è evidente che il notaio incaricato di ricevere un preliminare di cessione di partecipazione sociale non può entrare nel merito della valutazione patrimoniale della società ceduta, né del suo bilancio, ma sarà opportuno sensibilizzare la parte acquirente sui problemi connessi a questo genere di contratti e consigliare, ove non fosse già stato fatto, di ricorrere a esperti e/o tecnici del settore.

Ricordiamo infine che nel preliminare di cessione di quote o azioni rappresentative solo di una parte del capitale sociale è anche utile prevedere una specifica garanzia per il mantenimento della rappresentatività percentuale delle azioni o quote da cedere rispetto al capitale complessivo ("pericolo dell'annacquamento" anche detto "watering del capitale").

Rimandiamo ad una successiva pubblicazione due bozze di contratto definitivo di vendita delle quote, quale esecuzione dei preliminari pubblicati in questo numero.

Maria Nives Iannaccone

N. di rep.

N. di racc.

PRELIMINARE DI VENDITA DI QUOTE DI SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno del mese dell'anno .

In via n. .

Avanti a me notaio in (collegio notarile di), previa concorde rinuncia delle parti all'assistenza dei testimoni, sono presenti:

- ... in seguito denominati promittenti venditori o cedenti;
- ... in seguito denominati promittenti acquirenti o cessionari.

Detti comparenti, della cui identità personale sono certo,

premettono

a) che i promittenti venditori sono proprietari dell'intero capitale sociale della società "xxx s.r.l.", con sede in . . . , capitale sociale L., iscritta presso il Registro delle Imprese di . . . n.ro . . . ;

b) che la società "xxx s.r.l." è proprietaria di una porzione immobiliare avente destinazione . . . , sita in . . . , distinta nel catasto fabbricati di . . . come segue: . . .

c) che i promittenti acquirenti sono interessati ad acquistare per sé, persone o società da designare entro il termine in seguito previsto per la esecuzione di questo contratto, tutte le quote rappresentanti l'intero capitale sociale della società "xxx s.r.l.".

Ciò premesso e confermato, fra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

1. CONSENSO E OGGETTO

I promittenti venditori, nelle loro qualità di proprietari di tutte le quote rappresentanti l'intero capitale sociale della società "xxx s.r.l.", si impegnano con obbligazione solidale, a cedere ai promittenti acquirenti, persone o società da designare entro il termine in seguito previsto per

la esecuzione di questo contratto, tutte le quote di partecipazione sociale rappresentanti l'intero capitale sociale della società "xxx s.r.l."

2. PREZZO

Il prezzo per la cessione di tutte le quote rappresentanti l'intero capitale sociale della predetta società è determinato in L. . . ed è stato di comune accordo convenuto sia in considerazione del valore di L. . . attribuito alla porzione immobiliare di proprietà sociale, sia in considerazione della situazione patrimoniale della società "xxx s.r.l." aggiornata alla data del . . . che si allega al presente atto sotto la lettera " ".

Detto prezzo compete a ciascuno dei venditori proporzionalmente alla sua quota di partecipazione al capitale sociale.

3. ESECUZIONE

Alla esecuzione del presente contratto si procederà in due fasi:

1. in una prima fase, da perfezionarsi entro il . . . sarà ceduta la quota complessiva pari al . . . % del capitale sociale; in tale sede la parte venditrice si obbliga a produrre una situazione patrimoniale aggiornata, non precedente i 30 giorni;
2. nella seconda fase, da perfezionarsi non prima di . . . mesi dal perfezionamento della prima e non oltre . . . mesi dalla data medesima, sarà ceduta la residua quota pari al . . . % del capitale sociale.

Il pagamento del prezzo sarà effettuato come segue:

Lire , pari al . . . % del totale, contestualmente alla esecuzione della prima fase;

Lire , pari al . . . % del totale, entro . . . mesi dalla data di esecuzione della prima fase;

e Lire , pari al restante . . . % del totale, contestualmente alla esecuzione della seconda fase.

A garanzia del pagamento della parte dilazionata del prezzo sarà predisposta (secondo le indicazioni fornite dai promittenti venditori) fideiussione da consegnarsi contestualmente alla esecuzione della prima fase.

Nel contempo, i cedenti, a garanzia dell'obbligo di trasferire il residuo . . . % del capitale sociale, sottoporranno le quote medesime a pegno al fine di consentire ai cessionari il diritto di intervento e voto in assemblea.

Le parti sin da ora convengono che, qualora la società, nel periodo intercorrente tra le due fasi di esecuzione di cui sopra, restituisca ai nuovi soci (odierni promittenti acquirenti), in tutto o in parte, il finanziamento-soci attualmente in essere, i promittenti venditori, per il periodo medesimo, non avranno diritto a remunerazione alcuna a titolo di interessi né ad altro titolo per la parte di finanziamento loro non rimborsato, fermo restando, altresì, il loro obbligo di non chiederne il rimborso in quanto il corrispettivo pattuito per il trasferimento del . . . % da eseguirsi nella seconda fase, è stato determinato in considerazione della sussistenza di detto finanziamento.

4. PATRIMONIO DELLA SOCIETA'

I promittenti venditori dichiarano e garantiscono che la società "xxx s.r.l." è proprietaria unicamente della porzione immobiliare sita in . . . , descritta in premessa.

Essa risulta regolarmente acquistata dalla società "xxx s.r.l." con atto notaio . . . in data . . .N. . . di rep., registrato a . . . il . . . , trascritto presso . . . in data . . . ai n.ri . . .

I promittenti venditori dichiarano e garantiscono che tale porzione è libera da vincoli, oneri, pignoramenti, sequestri, liti pendenti, trascrizioni e iscrizioni comunque pregiudizievoli, servitù passive, contratti di locazione, diritti di prelazione di terzi; ne viene altresì garantita la regolarità urbanistica ed edilizia, la mancanza di vincoli ex art. 32 e 33 della legge 47/85, nonché la destinazione urbanistica a

5. GARANZIE

I promittenti venditori con obbligazione solidale, dichiarano, garantiscono e garantiranno alla data di esecuzione del contratto che:

5.1) Costituzione

La società "xxx s.r.l." è validamente costituita ed esistente a norma del diritto italiano, è nel pieno e incondizionato godimento dei propri diritti e ha capacità di diritto e di fatto di svolgere la propria attività;

5.2) Capitalizzazione

Il capitale sociale della società "xxx s.r.l." è di Lire . . . , è interamente versato e non vi sono obblighi dei cedenti di cedere a terzi diritti di qualsiasi natura relativi al e/o rappresentativi del capitale della stessa.

5.3) Titolo

I promittenti venditori hanno la piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità di tutte le quote rappresentanti l'intero capitale della società "xxx s.r.l." .

Le quote suddette sono interamente liberate, esenti da oneri, vincoli, pegni, sequestri, pignoramenti, liti pendenti, diritti reali di godimento, diritti di terzi in genere che ne possano comunque limitare disponibilità e godimento; esse non costituiscono oggetto di un fondo patrimoniale.

In ordine alla previsione statutaria che subordina la cessione delle quote all'esperimento di una procedura per l'esercizio del diritto di prelazione a favore degli altri soci i cedenti si obbligano a rinunciare al detto diritto di prelazione in ogni tempo e con le modalità che verranno loro richieste dai cessionari.

5.4) Libri contabili e sociali

I libri contabili e obbligatori della predetta società sono stati tenuti in conformità alle applicabili norme di legge.

5.5) Assolvimento degli oneri tributari

La società "xxx s.r.l." ha regolarmente adempiuto ogni obbligo e adempimento per quanto attiene imposte e tasse.

5.6) Crediti e Debiti

La società non avrà, alla data di esecuzione del contratto, crediti e debiti diversi da quelli risultanti dalla situazione patrimoniale qui allegata ad eccezione di quelle piccole differenze relative ad adempimenti di ordinaria amministrazione.

5.7) Contratti e rapporti di lavoro

La società non ha alle proprie dipendenze alcun prestatore di lavoro subordinato, non ha in corso rapporti di lavoro di sorta e non ha conferito incarichi di consulenza.

5.8) Contenzioso

La società "xxx s.r.l." non ha in corso contenzioso giudiziario ed extragiudiziario di natura civile, penale, amministrativa, urbanistica, tributaria.

5.9) Fideiussioni e garanzie

La società "xxx s.r.l." non ha rilasciato garanzie fideiussorie, avalli, pegni, ipoteche e altre garanzie.

5.10) Sopravvenienze passive e minusvalenze

I promittenti venditori si impegnano a risarcire gli acquirenti delle quote della società "xxx s.r.l." per qualsiasi passività, sopravvenienza passiva, minusvalenza e insussistenza dell'attivo, originata da fatti e situazioni antecedenti alla data di esecuzione del presente contratto, e a tale data retroagenti, ancorché manifestatasi successivamente e non riflesse nella situazione patrimoniale qui allegata e in quella aggiornata da redigersi entro i 30 giorni precedenti la data di cessione secondo quanto convenuto al precedente punto 3.1.

Ove dovessero emergere sopravvenienze, passività o minusvalenze, gli acquirenti delle quote informeranno immediatamente i promittenti venditori. Qualora tali emergenze fossero occasione o occasionate da contenzioso, i cedenti potranno partecipare a loro cura e spese alle difese del caso. In tale ipotesi il legale rappresentante della società "xxx s.r.l." provvederà a sottoscrivere gli atti che si rendessero necessari, ivi comprese le deleghe ai professionisti indicati dai promittenti venditori. Qualora i cessionari fossero tenuti ad anticipare somme di danaro, queste, regolarmente documentate, verranno dedotte dalle rate di prezzo eventualmente ancora dovute.

5.11) Attività della società

Fino alla data di esecuzione del presente contratto la società "xxx s.r.l." non inizierà nuove operazioni e limiterà la propria attività all'espletamento della gestione strettamente necessaria a mantenere gli enti immobiliari di cui è proprietaria nell'attuale stato di conservazione.

6. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Il contratto definitivo esecutivo del presente accordo sarà stipulato, entro i termini sopra convenuti, nel giorno e nel luogo che la parte cessionaria comunicherà alla parte cedente con preavviso congruo.

Spetta alla parte cessionaria la scelta del notaio che sarà chiamato a formalizzare la cessione.

In tale occasione le parti si uniformeranno ai seguenti comportamenti:

- a. l'attuale organo amministrativo rassegnerà le proprie dimissioni;
- b. si terrà un'assemblea che in fase ordinaria nominerà l'organo amministrativo indicato dalla parte acquirente, ed in fase straordinaria adotterà le eventuali modifiche statutarie richieste dai cessionari;
- c. verrà sottoscritto il contratto di vendita delle quote nel quale saranno riportate tutte le dichiarazioni previste da questo contratto, nonché gli atti di cessione del finanziamento soci;

- d. verranno scambiati i fissati bollati (il cui costo è a carico di . . .) ovvero verrà dato mandato al notaio incaricato della stipulazione del contratto definitivo di assolvere il relativo tributo;
- e. verranno consegnate le fideiussioni sopra previste;
- f. l'acquirente pagherà la parte del prezzo come sopra determinata e i venditori ne rilasceranno quietanza;
- g. verrà consegnata tutta la documentazione amministrativa e contabile, relativa alla società "xxx s.r.l."

7. CLAUSOLA ARBITRALE

Ai fini dell'applicazione della presente clausola arbitrale si conviene che le parti di questo contratto sono due, dovendosi intendere i promittenti venditori come unica parte che avrà quindi diritto alla nomina di un unico arbitro.

7.1) Qualora si manifestassero tra le parti controversie e/o divergenze in ordine alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto, le parti si impegnano ad effettuare ogni possibile tentativo per comporre amichevolmente.

7.2) Qualora si rivelasse impossibile pervenire ad una composizione amichevole, ciascuna delle parti avrà diritto di deferire la questione controversa alla decisione di tre arbitri nominati e operanti secondo quanto di seguito previsto.

7.3) Ciascuna parte potrà comunicare per iscritto all'altra mediante lettera raccomandata A.R., la volontà di ricorrere all'arbitrato, indicando l'oggetto della controversia e le generalità dell'arbitro da essa designato, con invito a provvedere alla designazione del proprio.

7.4) La parte a cui è rivolto l'invito dovrà, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale lettera, comunicare all'altra parte, mediante lettera raccomandata A.R., le generalità dell'arbitro da essa nominato.

7.5) Entro 15 giorni dalla nomina del secondo arbitro, i due arbitri come sopra nominati designeranno di comune accordo il terzo arbitro, il quale assumerà la presidenza del collegio arbitrale.

7.6) Nel caso in cui una parte non provvedesse tempestivamente a nominare il proprio arbitro ovvero gli arbitri nominati dalle parti non designassero il presidente entro 15 (quindici) giorni dalla nomina del secondo di essi o in genere in ogni caso in cui un arbitro venisse a mancare per qualsiasi motivo, e non venisse sostituito entro 15 giorni a cura della parte designante, l'arbitro mancante per integrare il collegio sarà nominato su richiesta di una delle parti dal Presidente del Tribunale di . . .

7.7) L'arbitrato avrà luogo a

7.8) Gli arbitri decideranno secondo equità, e renderanno la loro decisione entro 60 giorni dalla loro nomina. La decisione sarà comunicata alle parti a mezzo lettera raccomandata con succinta motivazione.

7.9) Gli arbitri non dovranno osservare alcuna forma di procedura, ma dovranno convocare e ascoltare le parti.

7.10) La decisione degli arbitri sarà inappellabile, salvo che nei casi previsti dall'art. 827 C.P.C.

7.11) Gli arbitri si pronunceranno anche sulle controversie in ordine all'esistenza e validità della presente clausola arbitrale e del presente contratto, ed in caso di invalidità di risoluzione, scioglimento o cessazione di questo, sulle conseguenze che ne derivano.

Il collegio arbitrale deciderà anche sulle spese.

8. FORO COMPETENTE

Per ogni questione non rientrante nella competenza degli arbitri viene convenuta la competenza unica ed esclusiva del Foro di . . .

9. MEDIAZIONE

Il presente accordo, così come i contratti che saranno sottoscritti in sua esecuzione, sono esenti da oneri per mediazione avendo le parti negoziato direttamente.

10. SPESE E TASSE

Le spese, imposte e tasse del presente contratto e di quelli successivi, necessari per dare ad esso esecuzione sono a carico di

11. FORMA CONVENZIONALE

Qualsiasi modifica a questo contratto dovrà risultare da atto scritto.

Formula di chiusura dell'atto pubblico

N. di Repertorio

N. di Raccolta

PRELIMINARE DI VENDITA DI QUOTE DI SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno del mese dell'anno

In

Avanti a me dottor notaio in

sono presenti i signori:

"x"

"y"

"w"

in seguito denominati promittenti venditori o cedenti;

"a"

"b"

in seguito denominati promittenti acquirenti o cessionari.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa concorde rinuncia all'assistenza dei testimoni,

premettono

a. che i promittenti venditori sono proprietari dell'intero capitale sociale della società "xxx S.r.l.", con sede in, capitale sociale L., iscritta presso il Registro delle Imprese di al n.ro.....;

b) che la società "xxx S.r.l." esercita l'attività di produzione di in un capannone sito in di proprietà di terzi, condotto in locazione dalla stessa società in forza di contratto registrato a il con scadenza il

c) che i promittenti acquirenti sono interessati ad acquistare tutte le quote rappresentanti l'intero capitale sociale della società "xxx S.r.l."

Tutto ciò premesso

convengono e stipulano quanto segue:

1) OGGETTO DEL CONTRATTO

I Promittenti venditori, si impegnano a vendere contestualmente e per l'intero ai promittenti acquirenti, che si obbligano ad acquistare contestualmente e per l'intero tutte le quote di partecipazione rappresentanti l'intero capitale sociale della società "xxx S.r.l." da intendersi come oggetto indivisibile.

2) SOSTITUZIONE DELLA PARTE ACQUIRENTE

I promittenti acquirenti si riservano la facoltà di nominare persone od enti che debbano acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti da questo contratto.

Le parti convengono che nell'esercizio di tale facoltà i promittenti acquirenti potranno anche:

- procedere alla nomina di persone o enti che acquistino ed assumano solo in parte i diritti e gli obblighi nascenti dal presente contratto, purché le persone o gli enti nominati, insieme ai promittenti acquirenti, acquistino complessivamente per l'intero i diritti ed assumano solidalmente tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto;
- procedere alla nomina di persone o enti che, insieme o senza i promittenti acquirenti, acquistino diritti reali limitati sulle quote sociali in oggetto purché – con o senza i promittenti acquirenti – le persone o gli enti nominati acquistino complessivamente la piena proprietà ed assumano solidamente tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto;
- procedere alla nomina di persone o enti che, insieme o senza i promittenti acquirenti, acquistino separatamente le quote sociali in oggetto, purché con o senza i promittenti acquirenti la persona o persona o ente nominati acquistino complessivamente l'intero capitale sociale ed assumano solidalmente tutti gli obblighi nascenti dal presente contratto

La dichiarazione di nomina dovrà essere comunicata dai promittenti acquirenti ai promittenti venditori entro il

La dichiarazione di nomina e l'accettazione della persona/e o ente nominati dovranno essere redatte nella medesima forma di questo contratto; in assenza di procura idonea ai sensi dell'art. 1402 e 1403 cod. civ. , la dichiarazione di nomina sarà priva di effetto se non sarà accompagnata dall'accettazione delle persone o enti nominati.

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

3) PREZZO

Il prezzo è convenuto in Lire [di spettanza dei venditori in proporzione alle quote di proprietà da ciascuno possedute].

Tale prezzo è stato fissato sulla base della situazione patrimoniale e contabile prodotta dai cedenti e aggiornata alla data del che si allega al presente atto sotto "A".

I promittenti acquirenti hanno facoltà, entro la data fissata per l'atto definitivo di effettuare o fare effettuare da professionisti e/o da società di revisione di loro fiducia, la verifica e revisione della situazione contabile, legale ed amministrativa della società. A tal fine i promittenti venditori si obbligano a esibire libri sociali, contratti in corso, licenze e autorizzazioni necessari all'esercizio dell'attività, a fare accedere i promittenti acquirenti o chi dagli stessi indicato, al luogo di esercizio dell'attività sociale e alla sede sociale al fine di effettuare i controlli ritenuti del caso.

Qualora dovessero emergere passività non dichiarate o insussistenza di attività, tali da ridurre il valore economico della società "xxx S.r.l.", di una percentuale superiore al % rispetto a quello emergente dalla situazione patrimoniale qui allegata, la parte promittente acquirente ha facoltà o di recedere dal presente preliminare o di chiedere una equa riduzione del prezzo.

I promittenti acquirenti si impegnano a pagare il prezzo come sopra convenuto nel seguente modo:

- Lire ... vengono qui versate a mezzo di assegni circolari ai promittenti venditori che ne rilasciano quietanza a saldo (1).

In caso di esercizio del diritto di recesso come sopra convenuto, tale somma dovrà essere restituita ai promittenti acquirenti maggiorata del % (per cento) a' sensi art. 1382 c.c.; tale maggiorazione comprende sia gli interessi dovuti, sia la liquidazione del danno subito dai promittenti acquirenti dal mancato perfezionamento del contratto.

- Lire ... verranno versate all'atto notarile di vendita delle quote sociali da stipularsi in una data compresa tra il e il .

Quanto alle restanti Lire ... i promittenti acquirenti si obbligano a versarle ai promittenti venditori che accettano, in rate tutte dell'importo di Lire ... , scadenti il giorno 31 gennaio di ogni anno a partire dal 31 gennaio ... sino al 31 gennaio ... (2). Tali rate saranno improduttive di interessi (o in alternativa: tali rate verranno maggiorate dell'interesse [legale in essere tempo per tempo o convenzionale]).

A garanzia del pagamento della parte di prezzo così dilazionata, la parte promittente acquirente dovrà consegnare all'atto definitivo di vendita una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta.

4) GARANZIE

I promittenti venditori in solido tra loro garantiscono e garantiranno alla data di esecuzione del contratto, che:

a) la società "xxx S.r.l." è validamente costituita ed esistente, è nel pieno e incondizionato godimento dei propri diritti e ha capacità di diritto e di fatto di svolgere la propria attività;

b) il capitale sociale della società "xxx S.r.l." è di Lire, è interamente versato e non vi sono obblighi di cedere a terzi diritti di qualsiasi natura relativi al capitale e/o rappresentativi dello stesso;

c) le quote sono di loro piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità, interamente liberate, esenti da oneri, vincoli, gravami pregiudizievoli, pegni, sequestri, pignoramenti, liti pendenti, diritti reali di godimento, diritti di terzi in genere che ne possono comunque limitare il libero e pacifico godimento.

[In ordine alla previsione statutaria che subordina la cessione delle quote all'esperimento di una procedura per l'esercizio del diritto di prelazione a favore degli altri soci, i cedenti in considerazione della contestualità della cessione di tutte le quote sociali, riconoscono che nel caso in oggetto non vi è luogo ad alcun diritto di prelazione];

d) i libri contabili e obbligatori della predetta società sono regolarmente tenuti in conformità alle applicabili norme di legge;

e) la società è stata regolarmente adempiente nei confronti dell'Erario per quanto attiene imposte e tasse;

f) la società non avrà, alla data di esecuzione del contratto, crediti e debiti diversi da quelli risultanti dalla situazione patrimoniale qui allegata ad eccezione delle differenze relative ad operazioni di ordinaria amministrazione;

g) i prestatori di lavoro subordinato che si trovano alle dipendenze della società "xxx S.r.l." sono solo quelli indicati come tali nei libri paga e matricola della stessa.

I dipendenti sono stati regolarmente retribuiti per tutte le prestazioni eseguite nel corso del rispettivo rapporto di lavoro con la società "xxx S.r.l.", in conformità alle applicabili disposizioni di legge e di contratto.

Rispetto alle retribuzioni corrisposte ai lavoratori subordinati sono stati regolarmente effettuati tutti i versamenti dovuti in relazione alle assicurazioni sociali obbligatorie, ai contributi e alle ritenute di legge.

Il trattamento economico complessivo corrisposto a ciascun dipendente e il relativo inquadramento, sono quelli che risultano dai libri paga della società "xxx S.r.l." e non vi sono altre forme di retribuzione o particolari pagamenti pattuiti, oltre quelli così risultanti.

h) la società "xxx S.r.l." non ha contenzioso giudiziario ed extragiudiziario di natura civile, penale, amministrativa o tributaria in essere;

i) la società "xxx S.r.l." non ha rilasciato garanzie fideiussorie, avalli, pegni, ipoteche e altre garanzie di carattere reale o personale a favore di terzi.

Con riferimento alle garanzie fideiussorie rilasciate dai cedenti a favore delle Banche con cui opera la società "xxx S.r.l.", i promittenti acquirenti si obbligano entro giorni successivi la

cessione delle quote sociali, a sostituirsi ai venditori nelle fideiussioni sopra indicate o in alternativa a prestare altra idonea garanzia, tale che le banche liberino i cedenti dalle fideiussioni rilasciate (3).

l) l'attività è stata e viene esercitata in forza di regolari licenze, (autorizzazione/ concessione) come conosciute dalla parte acquirente, senza dare luogo a infrazioni o violazioni di legge o di regolamenti applicabili alla stessa attività; in particolare si garantisce che non sono state commesse violazioni di norme in materia di tutela dell'ambiente, di sicurezza del lavoro, di prevenzione degli infortuni.

I promittenti venditori si impegnano a tenere indenne e manlevare i cessionari da ogni e qualsiasi passività, sopravvenienza passiva, minusvalenza e insussistenza dell'attivo, traenti origine da fatti e situazioni antecedenti la data di esecuzione del presente contratto, e a tale data retroagenti, anche manifestatisi successivamente e non riflessi nella situazione patrimoniale qui allegata e in quella aggiornata da farsi entro 30 giorni precedenti la data di vendita, ivi comprese imposte, dirette o indirette, relative sanzioni e interessi, riferibili all'attività svolta sino a tale data.

Ove, dopo la conclusione del contratto definitivo dovessero emergere sopravvenienze passive, minusvalenze o imposte, gli acquirenti delle quote informeranno immediatamente i venditori; in caso queste abbiano carattere contenzioso, i cedenti dovranno partecipare a loro cura e spese alle difese del caso. In tale ipotesi il legale rappresentante della società "xxx S.r.l." provvederà a sottoscrivere gli atti che si rendessero necessari, ivi comprese le deleghe ai professionisti, indicati dai promittenti venditori.

Qualora la società "xxx S.r.l." o i cessionari fossero tenuti ad anticipare delle somme, queste, se regolarmente documentate, verranno sottratte alla rata di prezzo ancora dovuta nell'anno in corso; in caso di imposte verranno sottratte unicamente quelle anticipate a norma di legge, salvo successivo conguaglio.

Sarà cura della parte acquirente informare entro 40 giorni precedenti la scadenza della rata, l'istituto che ha prestato fideiussione a' sensi del precedente punto n. 3).

Fino alla data di esecuzione del presente contratto la società "xxx S.r.l." dovrà esercitare unicamente attività di gestione ordinaria con esclusione di qualsiasi operazione di carattere straordinario che possa assumere rilevanza ai fini del mantenimento dell'attuale situazione.

5) ESECUZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto sarà eseguito, entro la data sopra convenuta, il giorno e nel luogo che i cessionari comunicheranno alla parte cedente con un congruo preavviso. Spetta ai cessionari la scelta del notaio che sarà chiamato a formalizzare la vendita.

In tale occasione le parti si uniformeranno ai seguenti comportamenti:

- a. l'attuale organo amministrativo rassegnerà le proprie dimissioni;
- b. si terrà un'assemblea che in fase ordinaria nominerà l'organo amministrativo indicato dalla parte promittente acquirente, ed in fase straordinaria adotterà le eventuali modifiche statutarie richieste dai cessionari;
- c. verrà sottoscritto l'atto di vendita delle quote nel quale saranno riportate tutte le dichiarazioni previste da questo contratto;
- d. verrà consegnata la fideiussione sopra prevista;
- e. la parte acquirente pagherà la parte del prezzo come sopra determinata e i venditori ne rilasceranno quietanza;

f) verrà consegnata tutta la documentazione amministrativa-contabile, relativa alla ceduta società.

6) EVENTUALE CLAUSOLA ARBITRALE

7) FORO COMPETENTE

Per ogni questione non rientrante nella competenza degli arbitri viene convenuta la competenza unica ed esclusiva del Foro di .

8) SPESE

Le spese, imposte e tasse del presente contratto e di quelli successivi, necessari per dare ad esso esecuzione sono a carico dei .

9) MODIFICHE

Qualsiasi modifica a questo contratto dovrà risultare da atto scritto debitamente firmato dalla parte nei cui confronti tale modifica vuol essere fatta valere.

Formula di chiusura dell'atto pubblico

1) Con riferimento art. 10 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 ricordiamo che qualora le somme versate avessero natura di caparra confirmatoria si renderebbe applicabile l'art. 6 della tariffa con il versamento di una imposta dello 0,50% delle stesse, qualora invece avessero natura di acconto prezzo troverebbe applicazione l'art. 9 con conseguente versamento di una imposta pari al 3% (tre per cento) delle somme versate.

2) Una dilazione del prezzo successiva alla vendita delle quote è consigliabile per garantire il decorso del termine di prescrizione di accertamenti da parte della Amministrazione Finanziaria. Ricordiamo, inoltre, che il 3° comma dell'art. 14 del D.lgs 18 dicembre 1997 n. 472, prevede, nel caso di cessione d'azienda, l'obbligo per gli uffici dell'Amministrazione Finanziaria e per gli enti preposti all'accertamento dei tributi di loro competenza, al rilascio di un certificato sull'esistenza delle contestazioni in corso e di quelle già definite per le quali i debiti non siano stati ancora soddisfatti; il certificato negativo così come la mancanza del rilascio dello stesso entro i 40 (quaranta) giorni dalla richiesta, avrebbero effetto liberatorio per il cessionario dell'azienda.

Si potrebbe pertanto ipotizzare un accordo tra le Parti tale da rendere necessaria l'esibizione o l'allegazione del certificato in sede di atto di vendita delle di quote (ferma la mancanza di effetto liberatorio per la parte acquirente previsto per il solo caso di cessione di azienda).

3) Si segnala l'opportunità di ottenere prima dell'atto definitivo di vendita una dichiarazione delle Banche a favore delle quali i cedenti abbiano prestato fideiussione, che manifesti il consenso alla sostituzione dei garanti; si potrebbe anche prevedere che tale dichiarazione debba essere

NOTARIATO ALTOATESINO OGGI (1)

(A proposito di garanzia di qualità della professione notarile)

Il tema del quarto congresso di Federnotai è certamente di grande attualità e testimonia la disponibilità della nostra categoria a confrontarsi "sul campo" con l'utenza, con gli altri professionisti, con i tempi che cambiano rapidamente.

Disponibilità ancora più apprezzabile in quanto i notai, per legge tenuti ad una prestazione di risultato, certamente non sono sovente oggetto di critiche per carenza di qualità.

Ma la qualità della nostra prestazione non dipende solo da noi, sia quali notai che quale categoria, ma può essere fortemente condizionata da fattori esterni che in tutto o in parte sfuggono al nostro controllo.

Mi riferisco in particolare al rischio che una inadeguata normativa statale o locale possa creare direttamente o indirettamente condizioni socio-economiche tali da ostacolare il diritto dell'utenza a ricevere una prestazione notarile di qualità.

In questa sede si vuole denunciare la grave situazione in cui, assolutamente senza sua colpa, si è venuto a trovare il notariato altoatesino; situazione che, come illustrerò, non è necessariamente legata alla nostra provincia, ma potrebbe invece essere esportata in tutto il territorio nazionale.

I FATTI

Quella di Bolzano è una Provincia autonoma a Statuto speciale, caratterizzata dalla convivenza di tre gruppi linguistici: quello italiano, quello tedesco e quello ladino.

Per l'accesso al pubblico impiego è richiesto il possesso dell'attestato di conoscenza delle due lingue italiana e tedesca.

Dal dicembre 1989 tale obbligo è stato esteso anche ai Notai che intendano esercitare in una sede del Distretto.

Da qui il primo problema:

- l'obbligo del c.d. "patentino di bilinguismo" ha di fatto interrotto, o quanto meno minimizzato, l'arrivo di colleghi provenienti da altre province, determinando nelle sedi vacanti (che intuibilmente sono quelle periferiche) l'insoddisfazione della popolazione che riscontra insufficiente servizio notarile, con conseguente occupazione degli spazi vuoti lasciati dal notariato, da parte di altri professionisti (e non professionisti) i quali raccolgono la volontà delle parti e redigono gli atti, dopodiché accompagnano i clienti da un notaio austriaco che ne autentica la sottoscrizione e, infine, provvedono ad effettuare gli adempimenti.

Si badi bene che il notaio austriaco, in base alla legislazione di quel paese, non è tenuto che ad accertare l'identità personale della parte, e non ha alcun obbligo di verificare il contenuto del documento, né di procedere ad alcun adempimento successivo.

Questa situazione è stata aggravata dall'art. 3 comma 9 del D.L. 31.12.1996 n. 669, convertito con legge 28.2.1997 n. 30 (legge finanziaria 1997, quella con la quale è stata introdotta nel nostro sistema la trascrivibilità del contratto preliminare).

La norma ha modificato l'art. 106 n. 4 della legge notarile, quello che prescrive l'obbligo del deposito degli atti stranieri presso un notaio o presso l'Archivio notarile, ai fini della loro efficacia nel territorio nazionale.

Non entro nel dettaglio tecnico del testo normativo, il quale è stato infarcito di richiami ad altre norme ed a trattati internazionali, e pertanto non risulta certo di facile lettura, ma ne riassumo brevemente il contenuto.

In sostanza è stato stabilito che

- gli atti formati in territorio austriaco (limitrofo alla provincia di Bolzano) e solo in quello austriaco,
- destinati ad essere prodotti agli uffici tavolari (e non alle conservatorie dei registri immobiliari)
- limitatamente alle scritture private (e non agli atti pubblici)

possono essere utilizzati nel territorio italiano senza il preventivo deposito presso un notaio.

Qual è stato l'effetto di questa norma?

Innanzitutto la soppressione di quel controllo degli atti stranieri necessario per verificarne la conformità al nostro ordinamento, nonché dell'eventuale attività di integrazione dell'atto e di suo assoggettamento a tutti gli adempimenti e le formalità previsti; attività tutte che rappresentano una forma di controllo di "qualità" a garanzia del cittadino.

Ma l'altro grave effetto, in Provincia di Bolzano, è stato l'aumento dell'attività di altri professionisti e faccendieri i quali, svincolati anche dall'obbligo del deposito dell'atto straniero, svolgono di fatto una sorta di indisturbata "attività notarile".

Si pensi che ormai da anni, su un quotidiano locale appare il seguente annuncio economico:

"DOTT AUSSERHOFER.... vende appartamenti nuovi ed usati con ottime occasioni! Servizio notarile completo con esperienza e risparmio."

E' di tutta evidenza che la prestazione di questi signori non può rivestire i requisiti di qualità che devono essere garantiti al cliente, sia perché essi non sono passati per il vaglio di un concorso serio come unanimemente è riconosciuto quello notarile, sia perché essi non vengono assoggettati a tutti i controlli cui i notai "veri", e cioè già selezionati, sono assoggettati (repertorio, visto repertoriale quadrimestrale, ispezioni ordinarie e straordinaria da parte dell'Archivio Notarile ecc.). Senza dire che, ove alcuno di essi omettesse di emettere fattura per gli onorari percepiti per la prestazione, verrebbe a mancare anche la prova della prestazione stessa e, quindi, la possibilità di chiamarli a rispondere civilmente per gli eventuali danni arrecati.

Si consideri inoltre che il notaio austriaco, per la sola autenticazione delle firme, percepisce un onorario decisamente modesto, il che consente al faccendiere di essere più economico del notaio italiano.

La gravità della situazione si è spinta fino al punto che persino alcune banche, per assecondare l'ansia di risparmio dei clienti, sono giunte alla determinazione di utilizzare la forma della scrittura privata autenticata dal notaio austriaco, pur rinunciando così al rilascio della copia esecutiva.

II

Ma i problemi non finiscono qui.

Sempre in ragione delle troppe sedi notarili attualmente vacanti, è stata avanzata la proposta di istituire un concorso notarile su base provinciale, riservato ai candidati muniti di attestato di bilinguismo, come già accade per la magistratura.

Questa proposta, che proviene dalla Südtiroler Volkspartei, partito di raccolta della popolazione di lingua tedesca, solleva e propone profondi dubbi e paure circa una politicizzazione con conseguente ingiustificato decadimento del livello di selezione finora operato su scala nazionale e perdita dell'alto profilo professionale della categoria.

Ma cerchiamo di esaminare la questione in maniera più tecnica.

Se si considera che è assolutamente normale che il livello minimo richiesto per il superamento di un concorso è determinato dal livello medio dei concorrenti, in un esame riservato a 20 - 30 concorrenti bilingui, è difficile pensare che possa essere garantito che i vincitori abbiano il livello di preparazione che normalmente si raggiunge nel concorso nazionale.

E se ciò è vero, che tipo di prestazione ci si potrà aspettare da questi nuovi notai ?

Naturalmente non è escluso che il concorso produca ottimi notai, ma ciò sarebbe rimesso alle doti personali dei singoli candidati, e non al sistema di selezione il quale nessuna garanzia in tal senso potrebbe fornire.

Anche questa, quindi, potrebbe essere una causa di cattiva qualità della prestazione notarile indipendente dalla volontà dei notai e del notariato.

Si badi bene che quella che ho illustrato non è un'ipotesi di scuola. Anzi, la proposta è stata avanzata concretamente e in tal senso ci sono stati anche degli incontri col Consiglio Notarile di Bolzano. Per il momento solo ragioni contingenti sembrano aver scongiurato l'immediatezza del concorso, il quale però è attuabile in tempi brevissimi, con una procedura legislativa del tutto particolare che sfugge al dibattito parlamentare.

Si noti bene che il disegno di legge istitutivo del concorso, nella versione che è già stata predisposta, prevede che il notaio nominato possa trasferirsi in tutto il territorio nazionale dopo soli 5 anni di permanenza in Alto Adige, col rischio che il concorso locale diventi un'alternativa per chi non riesce a superare quello nazionale. Non dimentichiamo che imparare una lingua è più semplice che diventare buoni esperti di diritto.

E arrivo alle

CONCLUSIONI

Tutti questi problemi, se pure a prima vista possono sembrare del tutto particolari e legati ad una determinata situazione geografica e politica quale quella dell'Alto Adige, ad un più attento esame si rivelano di portata ben più ampia, sia perché capaci già fin d'ora di produrre effetti su tutto il territorio nazionale, sia perché quanto avviene nella nostra provincia può essere facilmente esportato in tutte le province italiane.

L'obbligo di deposito degli atti esteri, e quindi il n. 4 dell'art. 106 Legge Notarile, ben potrebbe essere del tutto abrogato, con conseguente soppressione dell'obbligo di deposito degli atti stranieri per tutto il territorio nazionale e per tutti gli atti, in qualunque stato siano stati formati.

Il concorso notarile per la provincia di Bolzano, oltre a poter costituire per alcuni un esempio imitabile, già fin d'ora potrebbe costituire una porta di servizio per l'accesso al notariato

italiano (ripeto che la proposta prevede che il notaio nominato con tale concorso dopo pochi anni possa trasferirsi in ogni altra località d'Italia - come già avviene per i magistrati).

A conclusione di questa necessariamente sintetica esposizione, mi corre l'obbligo di fare presente che tutti i problemi qui illustrati già da tempo sono stati portati a conoscenza del Consiglio Nazionale del Notariato con grande dovizia di particolari.

In particolare, il Vice Presidente Paolo Piccoli

- ha vissuto in prima linea la nascita della norma che ha abrogato il deposito degli atti stranieri (anche perché il tutto è nato da un suo tentativo di modificare la norma in senso contrario);

- ha partecipato ad incontri con alti esponenti della SVP in ordine alla proposta di istituire un concorso locale

Se ho ben inteso, il Consiglio Nazionale non intende agire, sia perché teme che le questioni in campo possano assumere dimensioni più grandi e quindi coinvolgere tutto il notariato italiano (e mi riferisco in particolare al rischio della soppressione dell'obbligo di deposito degli atti stranieri), sia perché, in fondo, il distretto di Bolzano è piccolo e, forse anche fortunato, per cui non val la pena di impegnare troppe energie.

Ma se questa è la posizione del Consiglio Nazionale, mi si lasci dire che appare del tutto miope. Non si può e non è serio seguire la politica dello struzzo. Se i problemi che ho illustrato hanno solo carattere locale, il Consiglio Nazionale deve profondere tutte le sue energie per tutelare il notariato e la qualità del notariato anche in quella "lontana terra". Se invece, come io ritengo, il problema coinvolge o può coinvolgere tutto il notariato nazionale, tanto più il Consiglio Nazionale deve attrezzarsi per fronteggiarli.

E questo, infine, è lo scopo di questa relazione: rendere edotti tutti i notai, o almeno quelli aderenti a Federnotai, in maniera da poter esercitare una giusta pressione sul Consiglio Nazionale affinché attribuisca tempestivamente la giusta importanza a nuove problematiche che vanno evidenziandosi.

Angelo Finelli notaio in Bolzano

1) Relazione presentata al quarto congresso di Federnotai

IL NOTARIATO E LA GESTIONE DELL'INFORMAZIONE IN CAMPO IMMOBILIARE (1)

Il tipo di controllo su cui pongo la vostra attenzione è quello che l'amministrazione dello Stato - centrale oggi, ma sempre più periferica nel futuro - esercita sul notariato, aspettandosi che quest'ultimo gli fornisca, in tempo finalmente reale e con un linguaggio uniforme, la soluzione di tutte le problematiche gestionali nascenti dai mutamenti della proprietà immobiliare, che da sola non riesce a conseguire.

Invito sinceramente i puristi della nostra professione a non scandalizzarsi, se faccio constare che larga parte della nostra attività viene svolta nell'ambito dei trasferimenti immobiliari. Il decreto legislativo n. 300 del 30 luglio '99 definisce, all'art. 64, le competenze dell'Agenzia del territorio in tema di servizi relativi al catasto e alle conservatorie. Pur innovando rispetto

all'originaria riforma prevista dal decreto legislativo 112 del '98, specialmente nella parte in cui viene riconosciuta all'amministrazione centrale la direzione e il coordinamento dei servizi relativi al catasto, il nuovo provvedimento ha confermato inequivocabilmente che la gestione del catasto è di primaria competenza dei Comuni, in quanto questi ultimi sono e saranno sempre più nel futuro i diretti interessati all'istantaneo aggiornamento della proprietà immobiliare, unica fonte per una sicura gestione della fiscalità locale.

Fino ad oggi, in questa materia, sembra purtroppo generalizzata fra la stragrande maggioranza dei professionisti - e fra questi i notai - la convinzione di essere fruitori, magari grandi fruitori, di servizi dello Stato, di servizi che lo Stato dà in modo costoso, con lentezza e spesso zeppi di errori. Ecco, io credo che sia arrivato il momento per noi di capovolgere questa mentalità: da fruitori dobbiamo diventare fornitori, o meglio, gestori per conto dello Stato di quel magma in perenne mutazione che è costituito dall'intero patrimonio immobiliare italiano. I nostri futuri committenti di funzione saranno i Comuni (qualche piccolo Comune ha già un proprio catasto), quei Comuni stanchi di non mantenute promesse sulla fornitura di rendite e di dati aggiornati da parte di uno Stato che, è facile pronosticarlo, ancora chissà per quanto tempo si dibatterà fra ritardi e proroghe delle sue grandi riforme di gestione del territorio.

L'occasione che ci viene data in questo contesto storico suona molto come ultima spiaggia. Voci da Catania fanno sapere che argomenti come il minimo tariffario, il numero chiuso, la dislocazione sul territorio, sono aleggiati come sinistri presagi sul nostro futuro. La nostra vocazione verso lo Stato, che in tempi recenti si è materializzata in volenterose ma appariscenti, deboli nicchie, quali i GOA, le procedure esecutive e le omologhe (fra l'altro, si è visto che questa vocazione rischia piuttosto di infastidire le altre professioni), va invece con veemenza indirizzata verso l'organizzazione sempre più federalista dell'amministrazione finanziaria, rivendicando la direzione e la gestione di una materia che noi già sappiamo egregiamente sbrigare, trattando già all'incirca il 70%-75% delle mutazioni immobiliari. E' infatti facilmente pronosticabile l'appoggio anche in sede legislativa, a tale nostro sforzo, da parte dei Comuni.

A questo proposito, chiedo ai Consiglieri: che fine ha fatto il protocollo d'intesa sottoscritto il 12 dicembre '96 fra Anci e Consiglio Nazionale del Notariato? Non se ne sa più nulla. I Comuni beneficerebbero direttamente della gestione da parte del notariato delle dinamiche e delle modifiche generate da tutte, dico tutte le transazioni immobiliari, anche quelle che a tutt'oggi maggiormente contribuiscono a rendere impossibile l'aggiornamento in tempo reale di conservatorie e catasti, quindi, se anche queste mutazioni immobiliari che nascono dagli atti dei segretari comunali, degli ufficiali roganti della pubblica amministrazione, sia in Italia che all'estero, dei consolati, nonché quelle nascenti dagli atti delle autorità giudiziarie e delle denunce di successione (faccio presente che a Roma non ci trascrivono più le denunce), se queste mutazioni, che rappresentano circa il 20%-25% dell'intero, fossero in modo rigoroso gestite dall'istituenda Agenzia e all'interno di essa dal notariato, attraverso una struttura centralizzata, il formidabile prodotto finito, generato per il nostro tramite, sarebbe fruibile da parte non solo dei Comuni, ma anche della amministrazione centrale per i suoi controlli incrociati, che a questo punto sarebbero finalmente velocizzanti del sistema. Ma cosa manca al notariato perché ciò possa essere realizzato? E' presto detto.

Con l'avvento dell'informatica e, più di questa, della telematica, per l'esercizio della professione bisogna capire e accettare che è inequivocabilmente richiesto il possesso del requisito del bilinguismo, inteso quest'ultimo, in ambito nazionale, come necessità di assoluta padronanza del linguaggio informatico e telematico, al pari della padronanza dell'idioma. Un notariato non perfettamente in tal senso bilingue è irrimediabilmente fuori dal gioco. Ricordo solo che nei luoghi ove è tutelato il bilinguismo idiomatico il non possesso del patentino inibisce l'esercizio della nostra professione. Per stessa ammissione dei rappresentanti istituzionali del settore informatico, i notai attualmente connessi a Notartel sono circa 1.800, e dove sono gli altri? Quei 3.000 notai che mancano non devono essere soltanto destinatari di "uno sforzo di divulgazione", come è stato autorevolmente affermato in sede di riunione dei presidenti dei Consigli notarili tenutasi a Roma il 5 giugno '99, bensì (e questa è la convinzione di molti tra quegli altri 1.800 notai) di energici provvedimenti legislativi che coattivamente spingano un

notariato ingiustificatamente indolente a munirsi delle minime dotazioni informatico-telematiche necessarie all'uso di una lingua indispensabile per i colloqui verso l'esterno, senza la quale la professione non può più venire esercitata.

Chiudo il mio intervento con una delle mie abituali provocazioni, sollecitando (in questo confortato dall'eccezionale relazione del professor Testa) l'introduzione di un provvedimento legislativo che sancisca l'obbligatorietà (ho avuto un predecessore nei lavori del Trentino Alto Adige, il qui presente Falqui Massida, il quale ha avuto una simile idea, che io propongo forse in modo più violento), pena il ritiro del sigillo, della connessione on-line di ciascun notaio esercente la professione notarile in particolare con gli uffici del territorio e in generale con tutti gli altri uffici della pubblica amministrazione.

Luigi La Gioia notaio in Roma

1) Relazione presentata al quarto congresso di Federnotai

Interviste del lunedì **di Nicola Dubini**

COPERTURA PERDITE E IMPOSTA FISSA DI REGISTRO

Ci occupiamo in questo numero di un problema fiscale che, seppur ampiamente trattato dalle riviste di settore, continua ad essere interessante soprattutto per la sua frequenza nell'attività notarile.

Ci riferiamo all'annosa questione dell'applicazione dell'imposta proporzionale di registro alla copertura delle perdite.

Il problema viene affrontato e risolto in modo innovativo dalla Commissione Tributaria Provinciale di Milano, con una sentenza, ad oggi inedita, la cui motivazione è ben articolata e convincente. La sentenza fornisce spunti decisivi per sostenere l'applicazione dell'imposta fissa a tale operazione.

Inoltre, la motivazione ci consente di affermare l'inesorabile assorbimento della tassazione delle operazioni sul capitale nell'ambito della disciplina propria della Direttiva CEE del 17 luglio 1969, n. 335.

La decisione è, infine, interessante perché costituisce applicazione del principio sancito dalla Suprema Corte di Cassazione nella sentenza del 29 agosto 1996, n. 7959, che esclude dall'imposta proporzionale di registro la copertura delle perdite eccedenti il capitale attuata attraverso l'abbattimento del capitale medesimo.

IL CASO

L'assemblea straordinaria della società "ALFA S.P.A", avente un capitale di Lire 200.000.000, deliberava, tra l'altro, di coprire le perdite emergenti dalla situazione patrimoniale della società pari a Lire 1.365.024.182 nel modo seguente:

a) per Lire 40.000.000 mediante integrale utilizzo della riserva legale, iscritta nella situazione patrimoniale per tale esatto ammontare;

b) per Lire 200.000.000 mediante azzeramento del capitale sociale.

L'assemblea deliberava inoltre:

c) di coprire le residue perdite di Lire 1.125.024.182 mediante versamento in contanti nelle casse sociali, da parte dei soci, in proporzione alla loro partecipazione al capitale della società, della complessiva somma di Lire 1.126.000.000, mandando a riserva Lire 975.818;

d) di aumentare il capitale sociale da Lire 0 a Lire 199.000.000, aumento riservato in opzione ai soci, che veniva seduta stante integralmente sottoscritto e versato dai soci nelle casse sociali;

e) di trasformare la Società in Società a responsabilità limitata con la nuova denominazione di "ALFA S.R.L."

Il verbale notarile veniva registrato con l'imposta fissa di registro a' sensi dell'art. 27 del DPR 26 aprile 1986, n. 131; successivamente il notaio presentava la dovuta denuncia di avvenuta omologazione.

L'Ufficio del Registro, in seguito, notificava avviso di liquidazione dell'imposta proporzionale per Lire 11.260.000.

IL QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Il DPR 26 aprile 1986, n. 131 all'art. 4 della Tariffa allegata parte prima prevede la tassazione degli atti propri delle società che determinano "costituzione e aumento del capitale o patrimonio".

La nota I prevede poi che per "conferimenti si intendono anche i versamenti in conto capitale o a fondo perduto fatti dai soci, associati o partecipanti"; la nota II prevede, invece, che "in caso di riduzione del capitale per perdite non sono soggetti all'imposta, fino a concorrenza dell'ammontare della riduzione, i conferimenti in denaro relativi all'aumento di capitale contemporaneamente deliberato".

L'art 20 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 dispone che "l'imposta è applicata secondo l'intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione".

Da tali disposizioni sembra emergere il seguente principio: sono soggetti a tassazione solo ed unicamente gli apporti che effettivamente incrementano il capitale o il patrimonio della società.

La Suprema Corte di Cassazione, infatti, ha stabilito una precisa conferma di questo principio nella citata sentenza del 29 agosto 1996, n. 7959 - Sez. I Pres. Lipari, Rel. Marziale (in Notariato, Ipsa n. 1, 1997, p. 7 ss.).

Infatti secondo la Cassazione non sono soggetti all'imposta di registro 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 sociale, 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 di capitale rispetto alla sua misura originaria.

LA SENTENZA

La Commissione Tributaria Provinciale di Milano, Sez. 27 sentenza del 29 marzo 1999, n. 249 (Pres. Esposito – Rel. Contini) ha motivato come segue la sentenza di accoglimento del ricorso avverso l'avviso di liquidazione dell'imposta proporzionale.

....."Il ricorrente rileva che in caso di riduzione del capitale per perdite i conferimenti volti alla copertura delle stesse ed alla successiva ricostituzione del capitale nella misura originaria sono soggetti alla disciplina prevista dalla nota II all'art 4 della Tariffa parte prima, allegata al DPR 26/04/86, n.131.

Il ricorrente conclude chiedendo l'annullamento dell'avviso di liquidazione.

In data si è costituito in giudizio l'Ufficio svolgendo ampie difese in fatto ed in diritto, chiedendo la conferma dell'atto impugnato rilevando che l'applicazione dell'imposta in misura fissa è stata limitata alla sola quota del capitale ricostituito mentre, come del resto è avvenuto nel caso in questione, il versamento per coprire le residue perdite deve essere assoggettato all'imposta proporzionale a' sensi del disposto della nota I del citato art 4 del DPR 131/86. L'Ufficio conclude chiedendo la conferma dell'atto impugnato.

Motivi della decisione.

Il ricorso merita accoglimento per i motivi di cui appresso.

La "nota II" all'art. 4 della Tariffa allegata al DPR n. 131/86 sottrae al pagamento dell'imposta di registro i conferimenti in denaro relativi ad aumenti di capitale deliberati contemporaneamente alla riduzione del capitale per perdite "fino a concorrenza dell'ammontare della riduzione". Secondo l'Amministrazione finanziaria l'esenzione concessa con detta disposizione opererebbe nei limiti della originaria misura del capitale che, quindi, rappresenterebbe una sorta di "tetto", al di sotto del quale il conferimento finalizzato alla ricostituzione del capitale non sarebbe tassabile: pertanto, nell'ipotesi in cui, come nel caso di specie, le perdite siano di importo superiore a quello del capitale, del quale è stata deliberata la riduzione, i conferimenti in denaro relativi all'aumento di capitale "contemporaneamente deliberato" sarebbero, per la parte eccedente alla misura originaria del capitale, soggetti all'imposta proporzionale di registro a norma dell'art. 4 della Tariffa, anche se l'aumento non comporti alcun innalzamento del valore nominale del capitale sociale e quindi alcun incremento del patrimonio della società.

La tesi sostenuta dall'Amministrazione finanziaria, si basa esclusivamente sul tenore letterale della disposizione in esame, che sembra voler limitare l'esenzione alla misura del capitale preesistente alla riduzione.

La tesi dell'Ufficio non può essere condivisa, tenuto conto dell'interesse specifico che la disposizione intende tutelare e il sistema nel quale essa si inserisce. Va osservato che la norma, introdotta per favorire il ripianamento delle perdite finirebbe, col rendere più onerosa tale operazione per quelle società che versano in condizioni precarie, favorendo quelle che hanno perdite non superiori al capitale sociale.

La riduzione del capitale sociale per perdite, consiste nell'adeguamento dell'ammontare nominale del capitale sociale al minor valore del patrimonio netto, e puramente nominale, non comportando alcuna diminuzione del patrimonio della società. A tali conclusioni deve giungersi, allorquando le perdite siano così elevate da superare l'intero capitale sociale e da rendere necessario, per la loro integrale eliminazione e per la ricostruzione del capitale nella misura originaria, un conferimento di ammontare superiore a quello del capitale preesistente.

A questo punto si rende necessario eliminare ogni possibile differenza di trattamento, in presenza di situazioni omogenee, che vanno valutate in modo uniforme e coerente, anche alla luce del dettato dell'art. 20 del DPR n.131/1986, che espressamente recita: "l'imposta di

registro va applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione".

Pertanto, i conferimenti deliberati contemporaneamente alla riduzione del capitale per perdite, qualunque sia il loro ammontare, non sono soggetti all'imposta di registro, quando siano necessari a riportare il capitale alla misura preesistente alla riduzione.

E' dovuto, invece, il tributo quando il conferimento determina un incremento del capitale originario. Questo era il senso che la stessa Amministrazione finanziaria aveva dato alla disposizione con la circolare n. 37/220371 del 10 giugno 1986, illustrativa del testo unico delle disposizioni sull'imposta di registro, approvato con DPR n. 131/1986, riconoscendo l'inapplicabilità dell'imposta per i conferimenti necessari per riportare il capitale alla misura preesistente alla riduzione per perdite. La Commissione ritiene poi che la tesi sostenuta dall'Ufficio, conseguenziale alla sentenza della Corte di Cassazione (n.2007/1990) vada disattesa, in quanto modificata dalla stessa Corte; la precedente sentenza dava un'interpretazione letterale alla Tariffa allegata al DPR n.131/86, art.4, nota II, riconoscendo l'applicazione della tassa fissa solo nei casi di riduzione di capitale per perdite, con conferimenti in denaro per la ricapitalizzazione, fino alla concorrenza dell'ammontare della riduzione; con tassazione in misura proporzionale dell'1% (uno per cento) del maggiore conferimento. Invero a seguito delle Direttive CEE, anche la Corte di Cassazione ha mutato il precedente orientamento, andando oltre la pura interpretazione letterale della norma, individuando che la norma stessa, introdotta per agevolare un'operazione atta a ripianare perdite, non può comportare una maggiore onerosità, dal punto di vista fiscale, per quelle società le cui stesse perdite siano superiori al capitale, che si vedrebbero, così, aggravate di maggiori imposte proporzionalmente a maggiori perdite, quando, invece, sono maggiormente meritevoli di agevolazioni secondo lo spirito della norma.

La Commissione, in linea con il principio espresso da tale ultima sentenza della Corte di Cassazione ritiene, pertanto, che le operazioni poste in essere dalla ricorrente siano riconducibili, sia in diritto che in fatto, alla detta sentenza n. 7959/1996.

P.Q.M.

La Commissione accoglie il ricorso; le spese del giudizio vengono compensate".

Tribuna giovani

La Legalizzazione del Documento Estero

FONTI

L'istituto della legalizzazione delle firme precedentemente disciplinato dalla legge 3 dicembre 1942 n.1700, fu modificato dal successivo Decreto Presidenziale del 2 agosto 1957 n.678 che constava di due parti: gli articoli dal 1 al 7 concernenti la documentazione amministrativa e gli articoli dall'8 al 13 disciplinanti la legalizzazione delle firme.

Le incertezze sull'interpretazione di questa normativa, furono risolte dalla successiva legge 18 marzo 1958 n.228, applicata sia ai documenti provenienti da privati che a quelli provenienti dalla pubblica amministrazione.

A tutt'oggi la normativa vigente in tema di legalizzazione è la legge 4 gennaio 1968 n. 15 (Art.15,17,18), anche se la maggior parte degli atti è ora soggetta al regime della "Apostille"

come previsto dalla Convenzione dell'Aja 5 ottobre 1961 ratificata dall'Italia con la legge 20 dicembre 1966 n.1253.

LEGALIZZAZIONE

Normativa

La legalizzazione di firme è l'attestazione ufficiale della legale qualità di chi ha apposto la propria firma sopra atti, certificati, copie ed estratti, nonché dell'autenticità della firma stessa (art. 15, 1° comma, legge 4 gennaio 1968 n. 15).

Funzione

La disciplina della legalizzazione è ispirata dall'esigenza pratica di rendere accettabile un documento da parte di soggetti diversi da coloro che lo hanno emanato.

Struttura

La legalizzazione è una dichiarazione che assicura autentica una sottoscrizione e attesta la qualifica del soggetto che l'ha apposta.

Natura giuridica

La legalizzazione ha la natura di un atto di certificazione; essa certifica solamente l'autenticità della sottoscrizione e la qualifica di chi ha sottoscritto, non certifica la validità del documento né la validità dell'atto contenuto nel documento. Le firme sugli atti e documenti formati all'estero da autorità estere e che debbano fare stato in Italia sono legalizzate dalle rappresentanze diplomatiche o consolari italiane all'estero; le firme apposte dagli organi delle rappresentanze consolari e diplomatiche italiane o dai funzionari a ciò delegati non sono soggette ad ulteriore legalizzazione (arte. 17, 2° comma, legge 15/1968).

La legge si è limitata a imporre la legalizzazione di tali atti, senza disciplinare espressamente le conseguenze della mancanza di legalizzazione; dalla interpretazione letterale della legge, bisogna ritenere che la legalizzazione è un onere a carico delle parti che abbiano interesse a far valere l'atto in Italia. Questa, come già detto, non è requisito per il perfezionamento del negozio, né per la sua validità, e tantomeno per la sua intrinseca efficacia.

L'atto posto in essere all'estero da autorità estere è valido, perfetto ed efficace per l'ordinamento straniero se sono state adempiute le prescrizioni di forma e di sostanza stabilite dallo stesso ordinamento straniero: esso, però, non può essere fatto valere in Italia, cioè non ha efficacia per il nostro ordinamento finché non viene effettuata la legalizzazione. Come riconosce ormai la Cassazione, la legalizzazione nei limiti in cui è richiesta costituisce un requisito indispensabile e insostituibile per l'utilizzazione in Italia degli atti esteri, salvo nei casi in cui vi siano dei trattati, bilaterali o multilaterali, che ne prevedano l'esenzione.

La legalizzazione attribuisce all'atto effetti ex nunc, nel senso che l'atto può essere utilizzato in Italia solamente dopo che esso sia stato legalizzato.

La traduzione del documento sottoposto a legalizzazione

Agli atti e documenti formati all'estero da autorità estere e da valere nello Stato, se redatti in lingua straniera, devono essere allegati una traduzione in lingua italiana certificata conforme al

testo straniero dalla competente rappresentanza diplomatica o consolare, ovvero da un traduttore ufficiale (art. 17, 3° comma, legge 4 gennaio 1968 n. 15).

La traduzione ha la funzione di rendere immediatamente comprensibile il testo dell'atto straniero a chi parla la lingua italiana, evitando a chi prende visione del documento il problema della comprensione dei contenuti del medesimo; inoltre attribuisce particolari requisiti di certezza circa la rispondenza della traduzione al testo straniero.

L'art. 68 del regolamento notarile dispone che gli atti redatti in lingua straniera, ricevuti in deposito dal notaio debbano essere accompagnati dalla traduzione in lingua italiana, fatta e firmata dal notaio, se questi conosce la lingua straniera, o in caso contrario da un perito scelto dalle parti.

Secondo questo dettato legislativo, il notaio si può considerare come traduttore ufficiale, in quanto l'art. 68 del regolamento e la stessa legge notarile abilitano il notaio a tradurre testi stranieri di cui conosca la lingua. Difatti se il legislatore avesse voluto escludere la competenza del notaio, avrebbe utilizzato una formula tecnicamente meglio definita.

Inoltre, bisogna considerare che la legge ha abilitato alla qualità di traduttori i rappresentanti diplomatici o consolari all'estero, i quali offrono una garanzia di serietà, insita nella loro qualifica, che fa escludere la possibilità di una traduzione non corrispondente all'originale; peraltro, a nostro avviso, questa facoltà è stata loro assegnata proprio in forza di quanto detto dalla legge notarile e dal suo regolamento.

Ad ulteriore sostegno di questa tesi, si può osservare che il legislatore non ha mai dato la definizione di "traduttore ufficiale", né ha mai istituito albi o ruoli dalla cui iscrizione si acquista la qualità di "traduttore ufficiale"; pertanto nell'attuale situazione di mancata definizione dei soggetti legittimati ad assumere la qualifica di "traduttore ufficiale" si deve ritenere che permangono in vigore tutte quelle norme che attribuiscono ad un soggetto la facoltà di compiere "traduzioni ufficiali". La conclusione è in armonia con l'art. 54 della legge notarile che autorizza il notaio (ma anche i funzionari consolari in quanto facenti le veci del notaio) a ricevere atti pubblici in lingua straniera da lui conosciuta.

Ricevere in deposito o allegare all'atto un documento estero non tradotto comporta infrazione dell'art. 54 legge notarile, in quanto l'allegato costituisce parte integrante e sostanziale dell'atto notarile.

Secondo altra opinione, invece, l'omessa traduzione in lingua italiana di documenti redatti in lingua estera e allegati ad atti italiani non costituirebbe contravvenzione all'art. 54 legge notarile in quanto detta prescrizione si riferirebbe alla sola redazione dell'atto notarile, per cui, la mancata traduzione di una procura allegata non comporterebbe né la nullità dell'atto, né la sanzione della sospensione comminata dall'art. 138 n. 2 della legge notarile.

La traduzione della legalizzazione.

Secondo un orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte, dovendo gli atti notarili essere redatti in lingua italiana, l'omessa traduzione, anche della sola formula legalizzatrice, apposta ad un documento estero allegato, e perciò formante parte integrante e inscindibile dell'atto, costituisce integrazione dell'art. 54 legge notarile. Infatti, considerato che la necessità della traduzione è imposta affinché nulla dell'atto redatto all'estero rimanga di non facile e diretta comprensione, è necessaria la traduzione della formula legalizzatrice, giacché non vi è ragione giuridica e logica per porre differenze tra uno o altro elemento dell'atto in lingua straniera. Di contro, la dottrina e la giurisprudenza di merito, ritengono che non sia necessario tradurre la formula di legalizzazione, in quanto questa costituirebbe un elemento intrinseco dell'atto.

Soggetti legittimati in Italia alla legalizzazione

La legalizzazione di firme su atti e documenti formati in Italia e da valere all'estero nonché la legalizzazione di firme su atti e documenti formati in Italia e da valere nello Stato, rilasciati da una rappresentanza diplomatica o consolare estera ivi residente, è di competenza degli organi centrali o periferici dello Stato o di quelli da questi delegati. Attualmente l'Italia ha delegato ai sensi dell'art. 6 legge 20 dicembre 1966 n.1253 (G.U. n.26 del 30 gennaio 1967) il Procuratore della Repubblica presso il tribunale nella cui circoscrizione si è formato l'atto per la competenza in tema di atti giudiziari, stato civile e notarili, mentre per gli altri atti amministrativi (es.: la firma del sindaco) il Prefetto territorialmente competente, eccetto che per la Valle d'Aosta (Presidente della Regione) e per le provincie di Trento e Bolzano (Commissario di Governo).

Le rappresentanze consolari dello stato interessato autenticano la firma del Procuratore della Repubblica, del Prefetto, del Presidente della Regione Valle d'Aosta o del Commissario di Governo per le provincie di Trento e Bolzano.

Le firme su atti e documenti formati all'estero e da valere in Italia sono di competenza delle rappresentanze diplomatiche o consolari italiane all'estero. Nella legalizzazione vanno indicati il nome ed il cognome di colui la cui firma si legalizza.

Nel caso di atti stranieri, dovrà essere allegata una traduzione in lingua italiana certificata conforme al testo straniero dalla competente rappresentanza diplomatica o consolare, ovvero da una traduzione ufficiale.

Il Pubblico Ufficiale legalizzante dovrà indicare la data ed il luogo di legalizzazione, il proprio nome e cognome, la qualifica rivestita, nonché apporre la propria firma per esteso ed il timbro dell'ufficio.

Apposite convenzioni internazionali, in luogo della legalizzazione, prevedono l'apposizione della "Apostille" da parte delle competenti autorità.

APOSTILLE

La Convenzione dell'Aja

La Convenzione dell'Aja del 1961 ha svincolato gli Stati aderenti dalla necessità della legalizzazione, sostituendola con un'altra formalità chiamata "Apostille", da apporsi sui documenti da valere fuori dallo Stato in cui sono stati formati.

Natura sostanziale dell'Apostille

Dal punto di vista sostanziale l'Apostille è un tipo di legalizzazione in quanto certifica la veridicità della firma, la qualità in cui il firmatario dell'atto ha agito e, se del caso, l'autenticità del sigillo o timbro di cui l'atto è munito (art. 3 della Convenzione).

Da un punto di vista formale, invece, con l'Apostille si è voluto semplificare la procedura di legalizzazione, unificandone la formula e stabilendo che il documento munito dell'Apostille, può essere immediatamente recepito nel territorio di tutti gli Stati della Convenzione senza bisogno di un'altra legalizzazione.

Per semplificare ulteriormente l'intelligibilità della formula legalizzatrice, la Convenzione ne ha fissato lingua, forma e contenuto. L'Apostille può essere redatta o nella lingua francese (lingua della Convenzione) o nella lingua ufficiale dell'autorità che l'ha rilasciata; in ogni caso l'intitolazione della legalizzazione deve essere sempre espressa nella forma francese di "Apostille" (art. 4). Inoltre il contenuto dell'Apostille deve essere esattamente conforme al

modello allegato alla Convenzione (art. 4); e si noti che la Convenzione non si è limitata a prescrivere ciò che la formula deve contenere, ma si è spinta a standardizzare la stessa struttura fisica dell'Apostille, ponendo una numerazione progressiva delle righe di cui si compone e stabilendo quali parole devono essere riportate su ciascuna riga.

Proprio il fatto che la lingua, il contenuto e la struttura dell'Apostille trovano compiuta disciplina legislativa, porta a concludere agevolmente che, se pure si volesse dubitare che occorra la traduzione della legalizzazione, la necessità della traduzione dell'Apostille è sicuramente da escludere. Si potrebbe obiettare che il cittadino dello Stato in cui l'atto deve essere utilizzato ha il diritto di conoscere se il contenuto dell'Apostille sia conforme al testo di legge, soprattutto se è scritto in caratteri diversi (quali, ad esempio, il greco o il giapponese, Stati che hanno ratificato la Convenzione). E' agevole ribattere che la formula deve iniziare col titolo "Apostille", il quale deve essere necessariamente scritto in francese, per cui ognuno è immediatamente posto a conoscenza di quale tipo di legalizzazione è stato adottato, proprio perché ogni riga di cui si compone l'Apostille deve essere numerata e vi devono essere riportate le parole indicate dalla Convenzione: il che rende di facile e immediata comprensione il contenuto della stessa, indipendentemente dalla lingua e dai caratteri usati.

Tutto ciò porta ad escludere con assoluta certezza la necessità di traduzione dell'Apostille apposta ad un documento da valere in Italia.

ESENZIONE DA LEGALIZZAZIONE E DA APOSTILLE

E' prevista dalle Convenzioni di seguito elencate e riguarda i Paesi e gli atti per ciascuna di esse indicati:

Convenzioni bilaterali valide per tutti gli atti notarili

A) Convenzione 30 giugno 1975

ratificata con la legge 2 maggio 1977, n. 342 (art. 14) Paese: Austria. Atti: "Gli atti pubblici formati da (rectius: in) uno dei due Stati da... un Notaio e che siano provvisti del sigillo d'ufficio, hanno nell'altro Stato il medesimo valore, quanto alla loro autenticità, degli atti pubblici formati in tale Stato, senza necessità di alcuna legalizzazione o formalità analoga. Analogamente, gli atti privati redatti in uno dei due Stati e la cui autenticità sia attestata da... un Notaio di tale Stato, non hanno bisogno nell'altro Stato di alcuna legalizzazione o formalità analoga".

B) Convenzione 6 aprile 1922

ratificata con la legge 19 luglio 1924, n. 1559 (artt. 19-20) Paese: Cecoslovacchia. Atti: "Gli atti pubblici che siano stati redatti sul territorio di una delle Alte Parti Contraenti dalla competente autorità pubblica e siano provvisti del sigillo d'ufficio, hanno sul territorio dell'altra Parte il medesimo valore, quanto alla loro autenticità, degli atti pubblici redatti nel territorio di questa, senza necessità di legalizzazione..." La legalizzazione... non è richiesta per gli atti privati... autenticati... da un Notaio pubblico".

C) Convenzione 12 gennaio 1955

ratificata con la legge 19 febbraio 1957, n. 155 (art. 23) Paese: Francia. Atti: tutti gli atti notarili.

D) Convenzione 3 dicembre 1960

ratificata con legge 12 agosto 1962, n. 1368 (art. 20) Paese: Jugoslavia. Atti: tutti gli atti notarili.

E) Convenzione 7 giugno 1969,

ratificata con legge 12 aprile 1973, n. 176 (art. 1, co. 1 e 3) Paese: Repubblica Federale Tedesca. Atti: "Gli atti e documenti pubblici rilasciati in uno degli Stati contraenti e muniti del sigillo... possono essere usati nell'altro Stato contraente senza necessità di alcuna legalizzazione... Atti e documenti pubblici sono considerati...gli atti e documenti notarili. L'autenticazione apposta su una scrittura privata ... da un Notaio ... non ha bisogno di alcuna legalizzazione diplomatica".

Convenzione multilaterale valida per qualsiasi atto notarile

Convenzione di Bruxelles

del 25 maggio 1987 relativa alla soppressione della legalizzazione di atti negli Stati membri della Comunità Europea (legge 24 aprile 1990, n. 106).La Convenzione entrerà in vigore 90 giorni dopo la data del deposito degli strumenti di ratifica, di accettazione, o di approvazione, da parte di tutti gli Stati membri della Comunità Europea; ciascuno Stato può tuttavia, al momento del deposito del proprio strumento di ratifica, di accettazione o di approvazione, o in ogni altro momento successivo fino alla sua entrata in vigore, dichiarare che l'accordo è applicabile nei suoi confronti nelle sue relazioni con gli Stati che avranno fatto la medesima dichiarazione, 90 giorni dopo la data del deposito. Nel caso di fondati dubbi sul documento straniero, possono essere richieste informazioni all'autorità centrale all'uopo designata dallo Stato di provenienza. Questa Convenzione è per ora in vigore soltanto fra Italia, Danimarca e Francia, unici Stati ad avere effettuato la dichiarazione di immediata esecuzione.

Convenzione multilaterale valida per taluni atti notarili

Convenzione di Atene

del 15 settembre 1977 sulla dispensa da legalizzazione per taluni atti e documenti (legge 25 maggio 1981, n. 386).Concerne gli atti e documenti riguardanti lo stato civile, la capacità o la situazione familiare delle persone fisiche, la loro nazionalità, il loro domicilio o la loro residenza, qualunque sia l'uso al quale sono destinati nonché tutti gli altri atti e documenti che vengono prodotti per la celebrazione di un matrimonio o per la formazione di un atto di stato civile; il suo interesse per il Notariato è limitato agli atti notarili concernenti la capacità o la situazione familiare delle persone fisiche, quali il riconoscimento del figlio naturale; è invece controversa la sua applicazione alle convenzioni matrimoniali. E' in vigore per i seguenti paesi: Lussemburgo, Francia, Olanda, Portogallo, Spagna, Turchia e Austria.

Convenzione di Washington

del 16 ottobre 1973, ratificata dall'Italia con legge 29 novembre 1990, n. 387, che istituisce una legge uniforme sulla forma del c.d. "testamento internazionale". Dispone all'art. 6 che le firme del testatore, della persona abilitata e dei testimoni, sia sul testamento internazionale che sull'attestato, sono dispensate da ogni legalizzazione; tuttavia le autorità competenti di ogni Paese contraente possono, se del caso, accertarsi dell'autenticità della firma della persona abilitata. In vigore per l'Italia dal 16 novembre 1991 (vedi G.U. n. 171 del 23 luglio 1991).

Convenzione dell'Aia

del 5 ottobre 1961, ratificata con la legge 20 dicembre 1966, n. 1253. Allorquando non vi sia un trattamento di esenzione secondo le convenzioni sopra riportate, si applica la Convenzione dell'Aia del 5 ottobre 1961, ratificata dall'Italia con la legge 20 dicembre 1966 n. 1253, che ha sostituito la legalizzazione con la formula della "Apostille". In questo caso non vi è, come nella legalizzazione, l'intervento dell'Autorità consolare straniera dopo quello dell'autorità nazionale, ma soltanto l'intervento di quest'ultima, che appone la Apostille. Nel nostro Paese l'Apostille viene apposta, per gli atti notarili, giudiziari e dello stato civile dai Procuratori della Repubblica presso i tribunali nella cui giurisdizione gli atti medesimi sono formati. Per gli altri atti amministrativi (es. la firma del Sindaco) il Prefetto territorialmente competente, eccetto che per la Valle d'Aosta (Presidente della Regione) e per le provincie di Trento e Bolzano (Commissario di Governo).

Gli Stati tra quali è in vigore tale Convenzione sono: Andorra, Antigua e Barbuda, Argentina, Armenia, Australia, Austria, Bahamas, Barbados, Belgio, Belize, Bielorussia, Bosnia Erzegovina, Botswana, Brunei, Darussalam, Cipro, Croazia, El Salvador, Federazione Russa, Figi, Finlandia, Francia (comprende tutti i territori della repubblica Francese e, in accordo con la Gran Bretagna, le Nuove Ebridi), Germania, Giappone, Grecia, Hong Kong (in dubbio dopo l'unione con la Repubblica Popolare Cinese), Irlanda, Israele, Italia, Lesotho, Lettonia, Liberia, Liechtenstein, Lituania, Lussemburgo, Macedonia, Malawi, Malta, Mauritius, Norvegia, Panama, Portogallo (comprende tutti i territori della Repubblica del Portogallo), Regno dei Paesi Bassi (che comprende i seguenti territori: Antille Olandesi, Aruba), Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord (UK) (comprende i seguenti territori: , Repubblica Federativa Jugoslava, Spagna, Seychelles, Souaziland, Stati Uniti d'America, Suriname, Svizzera, isole Tonga, Turchia, Ungheria.

Per quanto concerne il problema, che talvolta si presenta, di un atto che pur provenendo da uno Stato contraente della Convenzione dell'Aia del 1961 è provvisto di legalizzazione e non di "Apostille", si ritiene che, essendo la legalizzazione "un majus rispetto all'Apostille" la assorba e la sostituisca.

ADEMPIMENTI DEL NOTAIO

La normativa prevede che il notaio si accerti dell'efficacia sia formale che sostanziale del documento legalizzato. Bisogna ora intendere se con tale affermazione si vuole rendere il notaio responsabile solamente della validità formale della procedura di legalizzazione od anche dell'intero documento ed in che modo debba svolgere l'analisi di merito dello stesso.

Posto che, evidentemente, non può essere messa in discussione la scelta di una determinata forma da parte del Pubblico Ufficiale straniero, derivata da quanto previsto dalla normativa vigente in quello Stato, non rimane altro che da chiedersi se il notaio debba e possa sindacare sulla corretta applicazione della medesima nel caso concreto.

A nostro parere no, vista l'impossibilità di essere a conoscenza delle procedure in uso nei vari Stati di provenienza; ciò non toglie che il notaio rimanga comunque obbligato ad una analisi approfondita del documento in questione, così da sincerarsi se esso sia realmente in grado di produrre gli effetti desiderati.

Per quanto poi concerne una valutazione di merito, il notaio è sicuramente tenuto a verificare che il contenuto dell'atto non sia contrario a quanto previsto dalla normativa vigente.

Fior del mal

LA BRUTTA FINE DELLA SATIRA

Lo giuro: quando ho irriso alla patinata rivista "Attività", alle sue eroiche e bellicose velleità internazionaliste, alla celebrazione di vuote e inconcludenti riunioni, quando ho deriso meste e sonnacchiose riunioni romane di Presidenti "inesistenti", convenuti a Roma "ad audiendum verbum" non mi proponevo esecrabili scopi di riforma del sistema.

E' quindi con dolore e disappunto che devo constatare che oggi tutto sta cambiando: "Attività" non suscita più incontenibili e salutari risate, ma si fa leggere con attenzione e interesse e le riunioni dei Presidenti dei Consigli notarili sono diventate tese e tumultuose e tutti i partecipanti sono stati colpiti dal male dell'insonnia.

Pensate: dei contrasti di opinioni emersi nell'ultima riunione, dei "Detti e Contraddetti" ATTIVITÀ dà notizia con equilibrio e obiettività (n. 2 pagg. 74 sgg.).

Tempi duri attendono i pochi con velleità satiriche.

Un tema tra tutti ha riscaldato l'ultima Riunione dei presidenti del 5 giugno: quello del rapporto tra notaio e territorio.

Recapitismo e dimensione dei Distretti hanno suscitato accorati e nostalgici appelli:

"Il recapitismo è più pericoloso dell'illecita concorrenza perché attacca un principio: la riserva da parte dello Stato di stabilire dove si fanno i posti notarili in funzione di esigenze pubbliche" (Onofrio Bottaro, Presidente del Consiglio Notarile di Trani);

"Nella nuova, futura organizzazione del Notariato bisogna pur tenere conto di questa efficienza, di questa funzionalità dei Distretti medi anche per i rapporti che ... si instaurano tra i presenti, tra i colleghi del Distretto e che consentono sicuramente di smussare quegli angoli che diversamente possono essere spigolosi (Luigi Ferrigno Presidente del Consiglio Notarile di Cremona);

"Io sono il Presidente di un piccolo Distretto e devo dirvi che per me piccolo è bello perché più facilmente controllabile; c'è un rapporto migliore tra colleghi" (Bruno Romano Cafaro, Presidente del Consiglio Notarile di Brindisi).

La Riunione sembrava bene avviata, già pregustavo che, sulla base di queste premesse e della necessità di omogeneizzare la dimensione dei Distretti, l'assemblea proponesse l'istituzione nelle grandi città di una competenza notarile di quartiere o meglio una competenza di rogito delimitata strada per strada ovvero, nelle grandi piazze, limitata ai numeri civici dispari, già speravo che qualcuno proponesse come modello unico quello del Distretto "medio" composto da 30 notai al massimo in modo da avere a livello nazionale non meno di 200 distretti, 200 presidenti, 200 Consigli, piacevolissime Riunioni dei Presidenti allo Stadio Olimpico, insomma qualche consimile piacevolezza.

E invece subito sono intervenuti i guastafeste.

"Io ho un Distretto tutt'altro che idilliaco. Invidio il presidente di Cremona... non vi dico le difficoltà che incontriamo, le contrapposizioni, la guerra che si scatena in un Distretto così

piccolo come quello di Lucca, perché siamo 35" (Umberto Guidigli, Presidente del Consiglio notarile di Lucca).

E, udite, udite, cosa ha detto Lui, il Presidente :

"Uno dei punti nel quale il nostro ordinamento va rivisto è quello che riguarda il rapporto tra il notaio e la sede, perché questo è un punto decisivo del nostro sviluppo e della nostra funzione nel futuro.

Il rapporto tra il notaio e la sede, in una vicenda di mondializzazione, di concorrenza, di dinamismo eccezionale dei mercati, deve avere...una valutazione attenta...

Non si può pensare a tante isole chiuse, all'interno delle quali ciascuno attua, monopolisticamente, lo svolgimento della propria funzione. Questo non funzionerebbe più, ...In questo quadro va fatta una riflessione su quale debba essere in futuro un moderno rapporto tra notaio e territorio."

Parole nuove o già sentite? La decisione spetta alla memoria del lettore.

Ma se questo è il pensiero degli organi istituzionali e sempre che la riflessione non implichi una pausa da qui all'infinito, come si fa a non essere d'accordo?

Allora è proprio vero: la satira è destinata a finire

MALe!!

Esperienze

I VINCOLI OCCULTI

Tutti ricordiamo, dai tempi dell'Università, la figura della "presupposizione", o condizione non dichiarata o non sviluppata o implicita.

L'esempio che allora veniva fatto era quello della locazione, per la durata di un giorno, di un balcone prospiciente la Piazza, in occasione del Palio di Siena. Si diceva quindi che, qualora, per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà delle parti, il Palio non si fosse tenuto, sarebbero venuti meno i presupposti per tale prenotazione, con conseguente estinzione dell'obbligo di pagamento del canone pattuito.

Quale che sia l'attuale posizione di dottrina e giurisprudenza sulla teoria della presupposizione, è peraltro indubbio che nella vita concreta molti contratti vengono stipulati sulla base di condizioni implicite, ben note alle parti, che, peraltro, non le manifestano, ritenendole ovvie.

Così è capitato quanto segue.

Un costruttore stipula con alcuni privati un contratto preliminare di vendita relativo ad un vecchio fabbricato con annesse aree scoperte.

Il presupposto, la condizione non espressa tra le parti, consiste nella possibilità di demolire e di riedificare un nuovo manufatto di tipologia residenziale.

Viene esibito il certificato di destinazione urbanistica, che qualifica l'area come zona di completamento residenziale del P.R.G.

Si stabilisce pertanto che l'atto definitivo sarà stipulato in concomitanza del rilascio della concessione edilizia e comunque non oltre il

Il costruttore esibisce quindi al Comune, in via informale, un progettino di massima, riservandosi di presentare a breve la regolare domanda di concessione con gli occorrenti elaborati.

In quella occasione un tecnico comunale fa presente al costruttore che, a sua memoria, esiste sull'area in oggetto un vincolo derivante dalla zona di rispetto per l'aeroporto di

Il dubbio del tecnico comunale viene confermato dalla USLL competente: la proprietà in contratto è attraversata da una linea ideale, che la taglia circa a metà e che rende la porzione più vicina all'aeroporto totalmente inedificabile.

Alle rimostranze del costruttore nei confronti del Comune, derivanti dal mancato inserimento del vincolo nel certificato di destinazione urbanistica, i funzionari dell'Ufficio Tecnico replicano che in fin dei conti l'edificabilità non è totalmente esclusa, e che il nuovo edificio potrà essere realizzato lungo il confine più lontano dall'aeroporto, sfruttando la cubatura in altezza.

Il costruttore non è soddisfatto; l'idea di realizzare una sorta di grosso parallelepipedo stretto stretto e alto alto (stile LEGO) con antistante una grossa area nuda, non corrisponde al suo concetto di casa residenziale facilmente vendibile sul mercato.

Cominciano quindi i primi dissapori.

Il costruttore accusa, forse non a torto, i venditori di aver taciuto un fatto importante di cui erano presumibilmente a conoscenza.

I venditori assumono di non aver prestato alcuna garanzia circa l'edificabilità.

Si discute se il vincolo in oggetto sia un vizio occulto, ovvero se la impossibilità a edificare in maniera tradizionale sia una mancanza di qualità essenziale.

Le parti si rivolgono infine ai rispettivi avvocati.

Prima che la vicenda degeneri, al Notaio incaricato della redazione dell'atto viene in mente di controllare in base a quali provvedimenti ed in base a quale procedimento sia stata determinata la zona di rispetto per l'aeroporto.

Il Notaio scopre così che l'individuazione delle linee di confine delle zone di rispetto è stata delegata ai Comuni con deliberazione della Giunta Regionale del 3 dicembre 1985 n.4/3762, e che il Comune doveva, tra l'altro, seguire il seguente criterio:

"All'interno di ciascun territorio comunale la linea di confine delle zone è sempre una linea continua, e deve coincidere con i confini di proprietà, strade".

La vicenda si è quindi felicemente conclusa con un semplice esposto al Comune, che ha provveduto a rettificare la zona di rispetto, evitando di "tagliare a metà" la proprietà in oggetto ed anzi escludendola dalla zona vincolata.

IPOTESI DI MANCATO GRADIMENTO SUCCESSIVO

Spesso alcuni clienti narrano le loro vicissitudini a seguito dell'ingresso nella compagine sociale (società di persone) di terzi, che, dopo un inizio di collaborazione rassicurante, cominciano a comportarsi in maniera discutibile, se non addirittura scorretta.

L'ultimo caso narrato a chi scrive sembra degno di essere riferito.

Una Signora A costituisce con il cognato X una snc, mediante la quale acquista una azienda, e precisamente un bar.

Dopo qualche tempo il cognato, per sopravvenute necessità economiche, è costretto a cedere la sua quota sociale e la offre alla Signora A, la quale peraltro non possiede denaro sufficiente.

Pertanto il cognato vende infine la sua quota a due coniugi, BB, i quali la intestano al figlio BB1, studente.

Tutti sembrano persone per bene, l'acquisto ha una sua logica nel senso di assicurare un futuro lavoro al figlio, e l'aumento di fatto delle persone disposte a gestire il bar assicura una maggiore presenza, e pertanto la possibilità di un orario di apertura anche prolungato, con suddivisione degli sforzi.

La Signora A si fa carico della gestione durante il giorno, mentre il gruppo BB si occupa della apertura serale.

Ed ecco che improvvisamente le entrate relative alla gestione serale crollano.

Si sospetta, forse non inopinatamente, una certa tendenza all'appropriazione indebita nei geni della famiglia BB, e comunque si comincia a temere per la sorte della società.

La Signora A, a questo punto, offre la sua quota ai nuovi soci, i quali peraltro rifiutano l'acquisto, se non a condizioni economiche men che modeste.

Attualmente i protagonisti di questa vicenda sono in causa, assistiti dai rispettivi legali.

Questa storia, certamente non nuova e destinata a ripetersi in futuro, spinge a pensare se non sia opportuno, nei nostri atti costitutivi di società di persone, ampliare i casi di recesso, al fine di prevedere una sorta di mancato gradimento successivo all'ingresso del nuovo socio.

Una clausola semplice, diretta allo scopo di cui sopra, potrebbe essere del tenore che segue:

".....(prelazione per la cessione di quote)...."

In caso di mancato esercizio della prelazione, e di mancato gradimento dell'acquirente della quota offerta, la società dovrà essere messa in liquidazione nei tre mesi dall'offerta di prelazione.

L'atto di scioglimento e di nomina del liquidatore potrà anche essere unilaterale da parte del socio più diligente, che abbia provveduto a notificare, a mezzo lettera

raccomandata con avviso di ricevimento, almeno quindici giorni prima, il luogo e la data per l'atto notarile medesimo.

Qualora, in caso di mancato esercizio della prelazione, una quota sia stata ceduta a terzi, gli altri soci, nel termine di un anno dalla cessione, avranno diritto di recesso.

L'atto di recesso, unilaterale, dovrà rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, dovrà essere depositato presso il Registro delle Imprese e notificato agli altri soci entro un mese dall'atto medesimo; la liquidazione della quota del socio recedente dovrà avvenire entro un anno dal recesso, sulla base della situazione patrimoniale alla data del recesso stesso.

Sulla somma dovuta a titolo di liquidazione della quota graveranno, a favore del socio recedente ed a carico della società, gli interessi, a far tempo dal recesso, nella misura"

Attività sindacali

VERBALE DELLA RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI DELEGATI DEL 20 NOVEMBRE 1999

Il giorno 20 novembre, alle ore dieci, a Roma presso la sede di Federnotai, si è riunita l'assemblea dei delegati di Federnotai.

Sono presenti Bernardi (Marche), Prevete, Bassetti (Piemonte), Grilli (Liguria), Marchetti, Orlando (Lombardia), Della Rovere, Argelli (Emilia Romagna), Macchiarelli (Campania), Bissatini e Varlese (Lazio), Gialanella, Bidello, D'Argenio (Triveneto), Saggio (Sicilia).

E' presente inoltre de Stefano, direttore di **FederNotizie**.

Prevete introduce l'argomento delle assicurazioni. E' in scadenza il contratto con la Nikols.

Marchetti informa che la Limmat è in liquidazione e che la Nikols sta lavorando per una polizza che copra la franchigia contenuta nella polizza del Consiglio Nazionale. Il contratto con la Nikols non prevede una proroga tacita, si deve decidere se rinnovarlo, ma ciò non sembra competenza della giunta, tanto meno di quelle in scadenza. L'opinione di Marchetti è che l'esistenza di un rapporto consolidato e l'esperienza maturata dalla Nikols nel settore suggerirebbero di continuare.

Della Rovere informa che il Consiglio Nazionale è attualmente soddisfatto dalla polizza nazionale. Aggiunge che il CNN ha scelto anche politicamente di tenere la franchigia alta, per tutelare la qualità della prestazione. E' giusto che il sindacato, così attento alla qualità, si impegni sulla franchigia?

Biondi informa che nelle Marche il numero dei sinistri non è stato particolarmente alto, anche perché l'elevarsi della franchigia e l'esclusione della copertura per omissioni di visure hanno tagliato molti casi; qualsiasi polizza integrativa dovrebbe muoversi in questo senso.

Prevete eccepisce che l'esclusione delle responsabilità per mancanza di visure colpisce il cittadino.

Marchetti chiarisce che, in ogni caso bisognerà prima ascoltare le proposte che Nikols è riuscito a raccogliere e fare una ricerca interna di mercato per capire quanti assicurati potrebbe attirare.

Per Bissatini è giusto politicamente colpire i colleghi che lavorano male ma bisogna fare attenzione a non gettare la croce addosso agli incolpevoli. Marchetti sottolinea, che la decisione dovrà essere assunta entro l'assemblea di gennaio. Ricorda altresì che, permanendo il rapporto con la Nikols, restano in piedi quelle poche polizze alternative cui sono interessati alcuni colleghi.

Sopraggiungono Bernardini (Toscana) e Cabiddu (Sardegna). La discussione si sposta sulla polizza sanitaria che pare insufficiente rispetto a numerose esigenze, e per la quale si potrebbe anche interpellare la Nikols.

Si passa al successivo punto all'ordine del giorno. La Lombardia propone la possibilità di rieleggere per un mandato i membri della giunta modificando lo statuto.

Orlando illustra la proposta che non costituisce una marcia indietro sul principio della rotazione delle cariche che sembra ben consolidato all'interno del sindacato, ma solo un temperamento della rigidità statutaria che può andare a scapito di ragioni contingenti di opportunità.

Della Rovere propone una rieleggibilità parziale, Bassetti di conservare come minimo il rapporto tra regola ed eccezione prevedendo una maggioranza qualificata o magari l'unanimità per la rielezione, Grilli suggerisce di vietare la rielezione sulla carica di presidente o segretario, Prevete dice che una differenziazione di maggioranza diventa una deriva plebiscitaria.

Per Marchetti la giunta è un organo collegiale, una squadra che va rinnovata o respinta integralmente ed è di parere contrario alle modifiche.

Biondi è favorevole alla proposta, anche lui per evitare la rigidità.

De Stefano ipotizza di aumentare il mandato a quattro anni.

Altri ritengono che il problema sia la partecipazione e non possa essere risolto con una modifica statutaria.

Secondo Varlese il principio di continuità toglie coraggio ai nuovi elementi.

Orlando dà lettura della proposta della Lombardia di eliminare dall'articolo in questione la frase "e non sono immediatamente rieleggibili" sostituendo con un "e possono essere rieletti per un solo mandato consecutivo".

La proposta viene respinta con dieci voti contrari, quattro favorevoli e due astenuti.

Si chiede se qualcuno ha candidati per l'imminente elezione. La Lombardia ne proporrà uno fra pochi giorni. L'Emilia Romagna propone Tonelli, il quale chiede il supporto serio di altri elementi. Il Lazio candida Varlese. La Campania e le altre associazioni per il momento non hanno candidature. Si delibera che entro il 10 gennaio debbano essere formalizzate le candidature, da spedire in sede. I candidati devono essere delegati e presenti fisicamente il 22 gennaio.

Prevete chiede alle associazioni commenti sul congresso.

Bidello sottolinea, oltre alla qualità delle relazioni, la vivacità del dibattito e l'intensità della partecipazione; anche gli echi sulla stampa sembrano positivi.

Nello stesso senso Cabiddu, Orlando, Varlese, che manifesta rammarico per la presenza ridotta dei membri dell'associazione laziale, distolta dal convegno sul trust.

Della Rovere esprime il rincrescimento che la relazione del prof. Ajani sia stata sacrificata in fondo. Tutti si mostrano d'accordo sul fatto che le relazioni debbano essere come quest'anno, numerose, distribuite prima, ed esposte dal relatore solo parzialmente.

L'assemblea viene chiusa alle ore tredici.



Spett.le
Federnotai
Via Flaminia n. 162 - 00196 ROMA

c.p.c.

Spett.le
Federnotizie
Via Senato n. 12 - 20121 MILANO

Pescara, 29 novembre

Nell'assemblea dell'associazione, che si è tenuta a Pescara il 29 novembre u.s., sono stati così rinnovati gli organi dell'associazione:

presidente: Riccardo RICCIARDI - Piazza V. Cuoco n. 29 - 66100 CAMPOBASSO - tel. 0874/92790 - fax 0874/411733; e-mail: notaio.ricciardi@interbusiness.it

vice presidente: Egidio MARRA - Piazza Sant'Andrea n. 13 - 65121 PESCARA - tel./fax 0872/4212240; e-mail: egidio.marra@notariato.it

tesoriere: Donatella QUARTUCCIO - Via Nazionale n. 328 - 64026 ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - tel. 085/8931267 - fax 085/8930741.

In assenza del presidente o del vice presidente, il delegato per Federnotai sarà il Collega Gioacchino De Matteis - corso Marrucino n. 36 - 66100 CHIETI - tel. 0871/348750 - fax 0871/348991.

Cordialità

*Non per caso abbiamo riservato un grande rilievo grafico a questa comunicazione di servizio: è per ricordare alle associazioni che **FederNotizie** è anche il loro giornale. Eppure ...*