

NUMERO DI LUGLIO 2000

SOMMARIO

Corsivo redazionale

Sabatino Santangelo	Per mantenere i contenuti vanno mutate le forme
Franco Treccani	La Pasqua/Giubileo del notariato prezzo/valore, terzietà e personalità sociale
Remo Bassetti	Notai appiedati
Ugo Friedman	Il nuovo modello unico informatico: problemi
Luigi La Gioia	Dismissione del patrimonio degli enti previdenziali pubblici: l'esperienza associativa del notariato romano
Domenico de Stefano	La superficie si trasforma in proprietà: le istruzioni del Consorzio Intercomunale Milanese
Tribunale di Cagliari	Poteri del notaio delegato nella procedura esecutiva
La stagione dei Goa	Tribunale di Asti
Utili da leggere	a cura di Franco Treccani
Corrispondenza	lettera dell'ing. Bruno Bernardi
Attività sindacali	Sintesi del verbale Federnotai del 13 maggio 2000 (non presente)
Fior del mal	Ritratto di un Santo Presidente

Corsivo redazionale

Sono passati ormai quasi tre anni dall'entrata in vigore della legge 7 agosto 1997, n. 266 (meglio nota ai più come legge Bersani) e quindi dall'abrogazione dell'articolo 2 della legge 1815/39, figlio dell'odiosa legislazione razziale e portante divieto di costituire società tra professionisti.

L'abrogazione di tale divieto non può certo essere annoverata tra quelle norme che improvvisamente fanno capolino nell'ordinamento, frutto di un capriccio del legislatore, ma tra quelle, più apprezzabili, che giungono a codificare diffuse pulsioni istanze della società civile.

L'abrogazione del divieto era infatti stata ripetutamente e da lungo tempo richiesta sia dal mondo delle professioni sia, soprattutto, dal mondo accademico.

Per questo motivo non può non sorprendere che all'abrogazione del divieto non sia seguita la concreta possibilità di costituire società professionali e ciò in quanto l'articolo 24 della legge Bersani, come noto, ha rinviato ad un successivo regolamento interministeriale (da emanare ai sensi del terzo comma dell'art. 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della legge), la fissazione dei requisiti per la costituzione e l'esercizio dell'attività professionale in forma societaria.

E tale regolamento, tra pareri negativi del Consiglio di Stato ed altre vicissitudini dietro le quali qualcuno ha ritenuto di intravedere l'attività di lobbying del mondo delle professioni, non è ancora stato emanato né pare essere in dirittura d'arrivo.

Quello che però sembra ancor più strano è il silenzio di quella stessa componente della società civile che per lungo tempo aveva auspicato l'abrogazione del divieto e che ora sembra invece disinteressarsi, sia delle opportunità economiche offerte dallo strumento societario sia dei mutamenti culturali che seguirebbero la liberalizzazione.

A dire il vero uno dei nodi problematici delle future società professionali è stato prontamente affrontato dal mondo delle professioni e dal notariato in particolare: quello della partecipazione di soci di capitale.

La risposta, decisamente negativa, è del tutto condivisibile essendo poiché la logica di chi investe del capitale in un'attività economica è necessariamente confliggente con quella di chi fa dell'astensione, della capacità di negare la prestazione richiesta, uno dei punti qualificanti della propria attività.

Un vero dibattito su altri aspetti di questa abortita riforma è invece sinora mancato.

*Questo vuoto vuole essere in parte colmato da questo numero di **FederNotizie** nel quale ospitiamo un contributo di Sabatino Santangelo che si dichiara esplicitamente favorevole alle società interprofessionali e che individua nella terzietà il cuore delle argomentazioni pro e contro, e l'esperienza del notariato romano che si è in gran parte riunito, sotto la spinta della locale associazione sindacale e con l'appoggio del consiglio notarile, per gestire l'ondata di atti che seguirà le dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici.*

Ma alcune riflessioni vanno forse svolte a monte.

La nostra professione è una professione a forte componente individualistica. Non siamo a conoscenza di statistiche in proposito, ma non pare si possa dubitare del fatto che la maggior parte dei notai non svolge attività in associazione e che le associazioni professionali siano di gran lunga più diffuse nelle sedi cui è assegnato un consistente numero di notai.

Eppure l'associazione professionale oggi e la società domani dovrebbero offrire una serie di indiscutibili vantaggi dei quali vogliamo offrire un elenco parziale:

- l'abbattimento di alcune voci di spesa quali il servizio di fattorinaggio presso i pubblici uffici, la tenuta della contabilità e delle "paghe e contributi", il centralino del telefono ed altro ancora;*
- la possibilità di assentarsi dallo studio nei periodi di vacanza con una turnazione che garantisca la continuità del servizio;*
- la possibilità di garantire un orario di apertura dello studio più ampio;*
- la possibilità di ripartirsi compiti non notarili che occupano molto del nostro tempo distogliendoci dalle prestazioni più tipiche (gestione del personale, acquisti, aggiornamento nell'evoluzione di hardware e software);*
- la possibilità di specializzarsi in settori determinati, non solo per quanto riguarda i tradizionali campi di intervento notarile, ma anche in materie nuove o sino ad oggi non approfondite, quali il diritto comunitario, il diritto dei mercati finanziari, le imposte dirette, la fiscalità internazionale o anche solo la conoscenza di lingue straniere al fine di suddividersi e soddisfare la clientela internazionale a seconda della nazione di provenienza;*

- la facilità di fornire alla clientela abituale una rapida consulenza: in uno studio con più notai sarà infatti assai più facile trovare la persona in grado di dare risposte immediate essendo a tutti nota la frequenza con la quale ci si richiede di fornire prestazioni da svolgere fuori dallo studio;

Andare a verificare se tutte queste migliorie vadano a vantaggio dei professionisti o della loro utenza è questione oziosa soprattutto in un momento storico in cui paiono sempre più a rischio gli impianti tariffari delle libere professioni.

Certo è che l'associazione professionale, alla luce dei vantaggi prospettati, può costituire una forma di concorrenza tra notai e più in particolare di quella forma di concorrenza, nel senso migliore del termine, che si è cercato di far emergere come benefica per l'intero notariato con i lavori del terzo congresso di Federnotai.

Quella concorrenza, da sempre distintiva delle professioni liberali, che porta a migliorare la preparazione, a specializzare la competenza, a differenziare la clientela di ciascuno, a promuovere la nascita di nuovi schemi contrattuali, in sintesi, a migliorare la qualità del servizio offerto senza che si determini un'espansione del costo.

Quella concorrenza cioè, del tutto diversa da quella descritta in negativo, e come tale da condannare perché illecita, dal nostro ordinamento e dal codice deontologico.

Quella concorrenza di cui non sembra aver bisogno un certo tipo di notariato che prospera al riparo delle monosedi e che quindi non sembra aver bisogno degli stimoli e degli atouts che un'associazione o una società fra professionisti può offrire (in attesa di conoscere i risultati, si spera ormai prossimi, dei lavori della commissione incaricata dal CNN di studiare la riforma dell'assetto territoriale del notariato).

Detto ciò potrebbe apparire di segno contrastante l'esperienza del notariato romano il quale, sotto la sigla dell'AS.NO.D.IM, ha raggruppato ad oggi circa 160 notai, per gestire l'enorme mole di atti che conseguirà alla dismissione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici. In una logica di concorrenza e di mercato, tale associazione potrebbe apparire come un cartello tra notai teso a impedire una legittima concorrenza. In realtà l'esigenza di associarsi è qui legittimata dalle distorsioni di un fenomeno di dimensioni imponenti, ma limitato nel tempo, che avrebbe potuto scatenare una corsa all'accaparramento dai risvolti poco onorevoli e con il rischio, connesso al fatto che gli acquirenti degli immobili dismessi non sarebbero qualificabili come abituali per uno studio notarile, di veder impiegata una professionalità non adeguata all'importanza della negoziazione per l'acquirente.

Tale associazione deve quindi essere valutata in termini assolutamente molto positivi, ma legati ad una particolare contingenza.

Ancora diverso è il caso dell'associazionismo, obbligatorio o diffuso su base distrettuale, legato a particolari atti nei quali il notaio interviene con funzioni certificatorie, ma senza fornire quel quid pluris che ne giustifica l'esistenza e che si traduce nel fornire regole: ci riferiamo alle auto ed ai protesti.

Queste associazioni denotano come, nei citati settori, il notaio sia assolutamente fungibile e come, pertanto, in ragione della fungibilità le ragioni della scelta rischiano di diventare esclusivamente quelle del costo o di una disinvolta gestione delle pratiche.

Per contrastare tali tendenze di scelta si è quindi ritenuto di dare risalto e trasparenza alla fungibilità del notaio convogliando l'utente verso strutture che gli mettono a disposizione un notaio qualunque senza possibilità di scelta.

Ma dove sussiste fungibilità del notaio non esiste funzione notarile in senso proprio; si tratta unicamente di un'attività di supplenza ad una debolezza della pubblica amministrazione la quale non può certo giustificare l'esclusiva.

Infine, del tutto peculiare è il caso, recentemente esplorato in alcuni distretti, dell'associazionismo legato alle deleghe in materia di esecuzioni immobiliari.

Tutto si può dire riguardo a questa materia, tranne che si tratti di attività seriale che non richiede un'applicazione di elevato livello culturale.

Di contro, le modalità di scelta del notaio, affidate al giudice il quale segue, in linea di massima, un criterio di rotazione, possono spingere verso l'associazione obbligatoria o diffusa.

L'esperienza acquisita non pare sufficiente, a nostro avviso, per trarre conclusioni sull'opportunità di promuovere questa forma di associazionismo.

Tornando alle società tra professionisti ci pare sia giunto il momento di parlarne con attenzione, cercando di coglierne tutte le potenzialità positive, comprese quelle offerte da società interprofessionali, soppesando gli eventuali ma comunque minori svantaggi, per togliere finalmente il pedale dal freno ed offrire al notariato un ulteriore strumento di sviluppo ed ammodernamento.

*Questo numero di **FederNotizie** viene eccezionalmente inviato a tutti i notai italiani per dare massima diffusione alle convenzioni stipulate da Federnotai con Diners International e Telecom Italia, le quali offrono a tutti i notai soluzioni di un certo interesse economico ed alla Federazione la prospettiva di un riassetto organizzativo.*

Vi invitiamo quindi ad una attenta valutazione del materiale contenuto nell'allegato inserto allegato.

PER MANTENERE I CONTENUTI VANNO MUTATE LE FORME

Pur se attratto da altra politica, sento la necessità, dopo molti anni, di ritornare sulla nostra stampa per aprire un dibattito franco ed ampio su quanto sta accadendo intorno a noi. E lo faccio chiedendo ospitalità a **FederNotizie**, molto attenta alle mutazioni della nostra professione.

A me non serve invocare il terzo millennio per auspicare o minacciare mutamenti epocali; a me servono solo i prossimi dieci anni, poiché è in un ambito temporale di così misera ed umana dimensione che il notariato dovrà effettuare la sua "prova di resistenza"; dimostrare cioè a se stesso e ai terzi di essere in linea col tempo presente, nella forma e nella sostanza. Non intendo riferirmi alla sopravvivenza della istituzione che, come credo di aver dimostrato con ragionevole logicità in altre occasioni (vedi da ultimo il convegno di Gaeta del 1998), non corre alcun pericolo. Credo anzi che il nuovo modo di essere del mercato premi aspetti pubblicitici e certatori del nostro mestiere. Il punto però è proprio questo. E' sufficiente, è soddisfacente, è auspicabile, una sopravvivenza che assicuri solo uno degli aspetti che caratterizza il notariato? O non è invece indispensabile preservare anche gli aspetti contenutistici e culturali? Ecco questo è all'incirca il tema del dibattito che intendo aprire e nel cui ambito si inseriscono una serie di altri problemi, pur essi abbisognevole di soluzione. In altre parole c'è il rischio che a fronte della conferma delle funzioni originarie, pur se rinnovate nei modi di espressione, possa

esserci la perdita delle aree di intervento maggiormente qualificate, conquistate negli ultimi cinquant'anni. Per trattare questo problema è necessario discutere di meccanismi negoziali, di confronto fra sistemi, di competenza per territorio e di altro ancora.

Credo sia giusto partire dalle nuove metodiche di impostazione contrattuale, molto lontane dai nostri modi tradizionali, che sempre più si fanno strada per disciplinare i rapporti tra privati. Questi nuovi meccanismi, dapprima imposti per le necessità scaturenti dall'incontro fra sistemi giuridici diversi, stanno oggi avendo una certa fortuna anche in presenza di rapporti che ben potrebbero essere disciplinati con le antiche tecniche. Com'è noto vengono sempre più frequentemente all'attenzione dei notai lunghi ed elaborati contratti, molto dettagliati e puntigliosi, stilati con l'intento di disciplinare particolari che alla luce della nostra tradizione giuridica appaiono inutili. Contratti nei quali si parte da indici e da glossari, e si arriva alla disciplina di elementi che sembrano di insignificante dettaglio; nei quali sono pure indicate le norme per l'interpretazione e le norme di comportamento da osservare nella fase effettuale e dell'esecuzione. Come dicevo il fenomeno trae origine dalla necessità di rendere compatibili sistemi diversi di autoregolamentazione degli interessi, secondo rispettivi ordinamenti positivi.

Dall'incontro delle differenti esperienze (aree che possono contare per ogni riferimento su codificazioni e aree che, prive di specifiche normazioni, necessitano di dettagliate regolamentazioni di ogni singola fase del rapporto) sorge la necessità di rendere certi ed intellegibili, non solo la disciplina di ciascun segmento negoziale, ma anche gli effetti di esso, nonché i comportamenti in presenza dei quali tali effetti si producono. E' evidente che dall'incontro scontro fra le diverse formazioni giuridico-culturali non possa avere la prevalenza quella metodologia che fa capo ad esperienze codicistiche, non essendo ragionevole pretendere né la conoscenza delle normative nazionali da parte di stranieri, né la capacità di comprendere contenuti negoziali estranei alla tradizione culturale da parte dei titolari del rapporto.

Questo il fenomeno. Vediamo ora quali sono i riflessi dell'utilizzazione di queste nuove forme e quali sono quindi le conseguenze che esse portano nell'ambito della nostra attività, specie tenuto conto che il metodo si va estendendo anche ad ipotesi di solo diritto interno e che quindi la novità si avvia a divenire sistema.

La prima conseguenza per quanto concerne atti con partners esteri, comunitari o non, è certamente rappresentata dalla necessità di accelerare al massimo una disciplina che tenga in debito conto le diversità e fissi criteri unificanti di redazione contrattuale compatibili con esse. Una siffatta disciplina dovrà comportare in sede interna innanzitutto l'eliminazione del principio di tipicità dei negozi e, quel che più conta, della loro rigida enumerazione. L'incontro nell'ambito dei nuovi mercati dovrà essere regolato da principi di meritevolezza "universali", temperati da criteri altrettanto universali di liceità, da individuare non nell'ambito delle legislazioni nazionali ma di principi sovranazionali. Solo così potrà ottenersi, pur nel rispetto delle regole che governano le rispettive aree territoriali, una unicità di comportamento. Non senza considerare che con un simile sistema si evitano tentativi di conquista di primati fra il blocco dei paesi portatori del principio delle codificazioni e quelli dei paesi della giurisdizionalizzazione.

A me pare che nessuna organizzazione meglio del notariato possa e debba tentare questa elaborazione e strutturazione di principi, modelli e discipline di possibile comune utilizzazione, europea ed extraeuropea. Il notariato italiano, ricco delle sue organizzazioni e delle sue esperienze internazionali, deve porsi come momento di impulso e di coagulo, proponendo soluzioni che possano poi essere utilizzate dalle strutture politiche nazionali deputate all'assunzione delle decisioni.

C'è ora da domandarsi che cosa accadrebbe se i notai non fossero disponibili a questi nuovi sistemi di espressione, specie se si tiene conto della loro sempre più frequente utilizzazione interna, utilizzazione che, proprio per non essere di uso comune fra i notai, prefigura preoccupanti intromissioni. Se quindi i notai non riuscissero o non volessero con prontezza abbandonare i comodi e protettivi schemi tradizionali e si negassero all'utilizzazione dei nuovi

meccanismi, se tutto questo rinnovarsi di forme e di contenuti non trovasse la categoria pronta, quali sarebbero le conseguenze? Non credo che ci siano molti dubbi. Rischieremmo di essere ricacciati indietro di una cinquantina di anni, perdendo terreno in termini di settori di competenza, in termini di qualità e in termini di credibilità culturale. In altre parole si correrebbe il rischio di essere tagliati fuori dalla sfera di formazione dei contratti per essere nuovamente costretti nell'antico club dei certificatori. Non più quindi giuristi esperti della disciplina del contratto, della sua "costruzione", della normazione dei rapporti privati, ma semplici controllori della legalità di documentazioni contrattuali preconfezionate. E preconfezionate in modo non dissimile rispetto a quanto accadeva negli anni bui del notaio "copista", ruolo dal quale ci siamo affrancati molto faticosamente nel periodo successivo alla seconda guerra mondiale, appropriandoci faticosamente di ciò che legittimamente ci apparteneva. Ma quella appropriazione fu accompagnata da due fenomeni assai favorevoli. Il primo rappresentato da una forma di specializzazione spontanea, sorta in tema di fiscalità indiretta e in materia societaria, settori ai quali la generalità dei giuristi si avvicinava con diffidenza. Il secondo costituito dal considerevole allargamento dell'attività propria degli avvocati, che si determinò con il contenzioso in tema di locazioni, con l'istituzione del TAR, con il nuovo rito del lavoro, con l'introduzione del divorzio. Fummo quindi di fronte a condizioni oggi irripetibili a cui vanno aggiunte in negativo due circostanze. Una costituita dall'aumento del numero degli avvocati a cui consegue una caccia sempre più accanita di nuove acquisizioni professionali; e non v'è dubbio che la preda più ambita, per dignità di contenuto e rilevanza di remunerazione, non può che essere il contratto; ciò specie se si considera che la materia un tempo rientrava nel confine di loro appartenenza e per lungo periodo è stata rivendicata. La seconda, rappresentata dalla possibilità che hanno gli avvocati di stringere rapporti di collaborazione con colleghi esteri, attraverso gemellaggi che danno vita a megastudi con un tale numero di nomi in carta intestata da far pensare ad una grande azienda; studi attraverso cui si determinano scambi di lavoro e si garantiscono presenze sui rispettivi territori. E' di palmare evidenza che il discorso più frequente, e per molti aspetti più facile, è proprio quello contrattualistico, perché più direttamente collegato all'internazionalizzazione dei mercati. Ecco perché il punto su cui si deve concentrare la nostra attenzione diventa questo, perché è qui che risiede il nucleo centrale del rischio. Sia chiaro, studi c.d. internazionali (intendendosi per tali quelli gemellati con studi stranieri o studi italiani con presenze all'estero) sono sempre esistiti; ma in Italia erano enumerabili su una mano sola e, quel che più conta, gestivano grandi ma pochi affari, solitamente di rilevanza extranazionale. Oggi la realtà è completamente diversa, da un lato c'è il costante e quotidiano tentativo da parte di tutti gli stati dell'Unione Europea, ed anche di stati ad essa estranei, di attirare investimenti nei propri paesi (e l'Italia, specie per il Sud, almeno nelle intenzioni, è in testa a questa pattuglia) e dall'altra c'è il fenomeno, da considerarsi ormai ordinario, degli incontri contrattuali con vari contenuti, tra aziende medie e piccole di diversa nazionalità; incontri prima d'ora sostanzialmente inesistenti. Tutto questo riferendoci al solo settore degli investimenti, nel quale va ricompresa sia la fase dell'insediamento, sia quella dell'approvvigionamento delle risorse finanziarie.

Ora se si considera che gli studi c.d. internazionali sono in condizione di assicurare l'assistenza in tutte le fasi del procedimento di insediamento dal reperimento di partners, alla scelta del tipo societario, alla ricerca delle aree, fino ai finanziamenti, il vero nostro problema è quello di stabilire come il notaio si inserisce in questo meccanismo per svolgere la parte professionale di sua specifica competenza.

A me pare che si debba riconsiderare con ponderata riflessione la possibilità di creare aggregazioni interdisciplinari in forma societaria. Sono lucidamente consapevole dei rischi che un tale tipo di compagine può comportare, ma ritengo che la fissazione di precisi paletti protettivi possa creare solidi e duraturi argini, capaci di evitare sia intromissioni di soggetti non graditi, sia finalizzazioni extraprofessionali inquinanti. Quello che va evitato, ma su questo non credo ci siano concrete dissonanze nell'ambito della istituzione (e se esistessero andrebbero combattute e vinte), è la partecipazione di capitale non professionale, cioè l'intromissione in società di soggetti che non siano professionisti del settore.

La prima necessità da soddisfare, quindi, è quella di ottenere una chiara regolamentazione normativa in tema di società tra professionisti di diversa formazione culturale ma appartenenti

alla stessa area disciplinare, al fine di valutare la possibilità che il notaio possa divenire un normale partner di queste future strutture interdisciplinari, con parità di diritti, di doveri, di prospettive.

E' evidente che esiste un altro sistema, rappresentato dal c.d. accordo di collaborazione, spesso espresso ma più frequentemente tacito, che lega il singolo notaio ad uno di questi studi. Un tale tipo di accordo è però ricco di insidie. Innanzitutto rischia di creare una sorta di inaccettabile equiparazione fra i notai continentali e quelli di oltre oceano dove il "notary public" viene assoldato (ad ore o per l'intera giornata) e stabilmente ospitato nello studio per tutte le necessità autenticatorie del quotidiano. Non sembri azzardato o irriverente per i notai di tipo latino questo accostamento con professionisti di tutt'altra estrazione e tradizione, a cui ci uniscono solo legami nominalistici, perché il tipo di rapporto enunciato, e a cui si potrebbe guardare con interesse anche da noi, porta esattamente ad una concezione subalterna della funzione, che per necessità di cose finirà per essere più simile a quella anglosassone che a quella europeo-continentale. Il motivo è di tutta evidenza. In uno studio dove il notaio è "assoldato", senza alcuno spazio proprio, nel quale peraltro esistono le forze-lavoro capaci di far fronte, sia ad ogni necessità nel processo produttivo professionale, sia al soddisfacimento completo dell'articolata gamma delle richieste della clientela, come può ragionevolmente immaginarsi che possa venir riservata ad un esterno alla struttura (cioè al notaio) la complessa e specialistica area dei contratti? Specie se si tiene conto che si tratta di un settore ove è assoluta la costante necessità di collegamenti e di scambi con altri soggetti interni allo studio. Francamente a me appare impensabile. Ed allora molto più plausibile si rivela l'ipotesi di una sorta di dipendenza e/o di collegamento limitato alla mera funzione autenticatoria.

Ecco dunque perché è indispensabile studiare una forma di partecipazione paritaria con altri giuristi, in una struttura nella quale al notaio competa lo spazio suo proprio di specialista del contratto e quindi di redattore privilegiato. Ciò proprio tenendo conto che saranno solo queste strutture composte e polivalenti a soddisfare e gestire d'ora in avanti le necessità di una clientela caratterizzata dalla diversità della provenienza, dalla diversità della cultura e dalla molteplicità delle esigenze.

Personalmente ritengo che non vi sia altra strada per reggere il passo con professioni consorelle che vanno rinvigorendo l'acculturamento tecnico e si riattrezzano per superare quel gap che per circa cinquant'anni ci ha consentito di avere nell'ambito del nostro settore di competenza una posizione di prestigio e di privilegio insieme. E ormai appare chiara anche un'altra cosa: solo l'unione consente la completezza qualitativa e quantitativa della prestazione, così come oggi viene richiesta dalla clientela.

Purtroppo c'è di più. Quel settore fino ad oggi considerato "sufficientemente" notarile, rappresentato dalla fiscalità indiretta, si va esaurendo; da un lato, si è infatti svilita la materia e dall'altro, ristretto il suo campo di azione. Non si dimentichi che l'INVIM è di fatto già scomparsa, che sempre più frequentemente si parla della eliminazione dell'imposta di successione, che si comincia a ventilare l'eliminazione anche dell'imposta di registro. Orbene questo sarà per noi un altro duro colpo, perché significherà perdere uno dei baluardi di difesa di quella competenza contrattuale esclusiva che era tale anche per l'incompetenza in tema di imposizione indiretta da parte di altri; ciò specie se si considera che le scelte di diritto sostanziale sono state e tuttora sono costantemente influenzate dalla imposizione fiscale. Tutto questo ha impedito nel fatti che anche una buona conoscenza civilistica potesse essere messa a frutto per la mancata conoscenza dei meccanismi tributari capaci di maturare i profili di diritto sostanziale. Di qui un esclusivismo quasi assoluto che è durato più di cinquant'anni.

Ma l'analisi non può concludersi a questo punto. C'è necessità di approfondire un ulteriore aspetto strettamente collegato al primo, specie per quanto concerne il mondo delle imprese. Allo svilimento della imposizione indiretta riscontro (con un progressivo incremento di rilevanza che in modo massiccio parte dalla riforma del '72) l'ampliamento delle interferenze delle imposte dirette, specie in sede societaria e aziendale, settore nel quale - va detto con coraggiosa onestà - il notariato non si è particolarmente impegnato, poiché non ha intuito con tempestività che a fronte della riduzione dell'attività in materia immobiliare cresceva quella

relativa alle imprese e che l'intervento professionale nel settore delle imprese era ed è integralmente pervaso dalla necessità di un'approfondita conoscenza dei meccanismi fiscali diretti. Con questa notazione intendo sottolineare che anche qui c'è l'insidia della interdisciplinarietà degli studi, capaci di coprire anche quest'area, col rischio di tornare, pure in tema societario, a quella esecrabile prassi del verbale preconfezionato, di cui ancora da qualche parte si attesta l'esistenza.

Quale dunque la morale da trarre da questa articolata riflessione? La morale non può che essere una. Bisogna attrezzarsi, aggiornarsi, prendere atto che le tecniche contrattuali non sono più quelle che ci sono state tramandate e dalle quali ci siamo sentiti protetti per molti anni; che si sono modificate le metodologie di rendere la prestazione e che si è modificata l'estensione ed il contenuto di essa. La domanda, infatti, non è più segmentata e frazionata e come tale soddisfabile da singoli e diversi professionisti a seconda delle specificità di ognuno; oggi è unica, complessa e complessiva. Per poter quindi fare la nostra parte (conservando quell'esclusivismo di creatività contrattuale che costituisce il discrimine tra il certificatore e il giurista) credo che non si possa sfuggire alla logica della globalità, che per noi significa far parte di strutture interdisciplinari. Le attività produttive e di scambio espresse dalle imprese hanno - pur se nel limitato settore di contratti esigenze nuove che il notariato non può assolutamente soddisfare da solo. L'internazionalizzazione del mercato crea commistioni di partecipazioni che richiedono la conoscenza di normative e di tecniche nuove, normative e tecniche che vanno metabolizzate con rapidità. L'istituzione deve perciò approntare ogni mezzo materiale e scientifico perché questa metabolizzazione avvenga in tempi rapidissimi, in modo corretto e completo e senza discriminazioni. Se tutto questo non verrà realizzato in tempo utile (e siamo già in forte ritardo) c'è il rischio di essere ricacciati in quel cunicolo di servaggio dal quale l'istituzione cinquant'anni fa si affrancò con grande dignità e ricchezza di risultati.

Ma per poter evitare che questo accada e conservare nel contempo inalterata la dignità del ruolo, deve concorrere un'ulteriore circostanza senza la quale sarebbe impossibile conseguire quelle condizioni di parità necessarie per essere parte di strutture multidisciplinari.

Di certo queste condizioni di parità non sono realizzabili se si mantiene fermo l'attuale sistema di competenza territoriale che limita l'operatività dei notai all'ambito del distretto di appartenenza. Appare quindi indispensabile una modificazione immediata della competenza territoriale nel senso che alla immobilità distrettuale sia sostituita la mobilità sull'intero territorio dello Stato, così come accade per ogni altro professionista. Se il notaio infatti non potesse svolgere il proprio ruolo secondo le esigenze degli affari, se dovesse denunciare la propria impossibilità a proseguire nel momento in cui fosse necessario concludere in un luogo diverso dalla zona di competenza, sarebbe evidente la sua sussidiarietà e conseguentemente la impossibilità di appartenere ad una struttura in condizione di assoluta parità, non solo intellettuale, con i partner dello studio.

Francamente non mi sono mai stati chiari i motivi che hanno indotto e ancora oggi inducano taluni a resistere e a contrastare caparbiamente questa estensione della competenza territoriale, da me proposta trent'anni fa. Partendo dal presupposto che non si voglia mettere mano a nessuna stravolgente mutazione, che non chiedo e che peraltro non sarebbe necessaria, va detto che si può pervenire alla modifica auspicata lasciando sostanzialmente inalterato l'attuale sistema: appartenenza al distretto, assistenza alla sede, conservazione degli atti, competenza degli archivi, competenza degli uffici del registro, dipendenza disciplinare e quant'altro. In altre parole tutto potrebbe restare così come oggi è disciplinato. La modifica consisterebbe solo nell'abrogare il secondo comma dell'art. 27 ed alcune norme del Regolamento ad esso collegate.

Non intendo abusare della pazienza dei lettori riproponendo il tema della competenza nazionale in tutta la sua estensione logica, storica e giuridica. Ho avuto la fortuna di imbartermi in un lavoro che considero eccellente (dovuto ad Arrigo Roveda e pubblicato nel Quaderno n. 10 allegato al numero di settembre del 1998 di questa Rivista) nel quale l'argomento è trattato in ognuno dei suoi molteplici aspetti. Radici storiche dell'ancoraggio alla sede e al distretto; problemi di correttezza e di concorrenza; notorietà della qualifica e necessità della

legalizzazione come sistema di superamento dell'incertezza, necessità di assicurare uniformità ed omogeneità nella distribuzione della funzione su tutto il territorio nazionale senza lasciare zone scoperte; superamento del concetto di assenza dalla sede; esame critico dell'attualità del divieto di prestazione al di fuori del distretto e della conseguente sanzione della nullità; superamento del concetto legato alla conservazione di un notaio artigianale in contrapposizione ad un presunto notariato "industriale" che potrebbe apparire favorito dall'assenza di limitazioni alla competenza territoriale, come se non esistessero già oggi con l'attuale sistema esecranti ipotesi di megastudi di soli notai. Sono questi i temi indagati da Roveda con riflessioni in massima parte condivisibili, pur se mi pare di poter dire che la propensione dell'A. all'estensione nazionale deve cogliersi più dal contesto che da precise indicazioni, mancando una esplicita presa di posizione. E questo è forse da ascrivere al fatto che il lavoro mi pare fosse destinato ad un dibattito congressuale a me sfuggito, dal quale probabilmente si voleva che scaturissero le conclusioni pure adombrate. Posso quindi astenermi dal trattare funditus l'argomento, limitandomi solo ad alcune considerazioni.

Innanzitutto intendo tornare sul discorso iniziale per confermare che a mio modo di vedere è inconcepibile una possibilità di inserimenti in strutture interdisciplinari se non vi è lo stesso tipo di mobilità fra i professionisti aderenti. Se così non fosse vi sarebbe innanzitutto un obbligo di abbandono nella fase conclusiva, spesso la più delicata, ogni qual volta questa dovesse concretarsi "fuori sede"; ma quel che più conta mancherebbe al ruolo una dignità complessiva (posseduta invece da ogni altro professionista) tale da renderlo bene accetto ed utile in un tale tipo di struttura. Perché, diciamo con franchezza, fino a quando il notaio non potrà essere chiamato da un capo all'altro della penisola (e perché no, d'Europa se questo dovesse divenire possibile), non potrà mai aspirare alla qualifica di "grande professionista", nell'accezione che a questa locuzione si dà nell'immaginario collettivo.

Ma quale sarà mai la ragione di questa antistorica discriminazione fra i notai da una parte e tutti gli altri professionisti dall'altra? Non certo la delega della pubblica funzione, poiché nulla in essa giustifica la limitazione di competenza. Anzi bisognerebbe ragionevolmente affermare che a concorso nazionale deve corrispondere competenza nazionale; in caso contrario si potrebbe ben tornare al vecchio metodo del concorso per Corte d'appello, così com'era prima del '28; e nel discorso federalista che in questi giorni è in primo piano e che si concretizzerà in cospicue deleghe alle Regioni, si potrebbe addirittura lanciare, per solo amore di polemica, l'idea dei concorsi regionali; servirebbero almeno per eliminare lo sconcio della preselezione, diretta a premiare l'imbecillità mnemonica, e l'abominio dei concorsi svolti da persone assolutamente inidonee, incapaci di "indagare" la preparazione reale e profonda dei candidati attraverso temi "seri" e "difficili" nei contenuti giuridici e non nelle banali formalità notarili e casistiche di "bassa cucina" che sicuramente non contribuiscono a selezionare professionisti veramente preparati. Se bisogna affondare tornando ad un notaio certificatore, tanto vale tornarci senza sforzo con un concorso regionale che si limiti ad accertare la conoscenza dei codici, come appunto vuole la preselezione e l'attuale inadatto concorso nazionale che va via via regredendo da qualche anno a questa parte. Se, messe da parte queste provocatorie affermazioni, si può ragionevolmente concordare che non è la delega di pubbliche funzioni ad impedire la competenza nazionale, allora vanno indagati gli altri ipotetici impedimenti. Tali non sono certamente la distribuzione e l'obbligo di assistenza alla sede che nel mio disegno rimarrebbero inalterate. Non la competenza degli uffici fiscali, dei controlli dell'Archivio e del deposito degli atti, che del pari rimarrebbero così come oggi regolati. Non i controlli disciplinari che pare non richiederebbero modificazione alcuna. Che cosa allora? Forse una ragione c'è; la possibilità di poter contare su una "riserva di caccia"! Ma se la limitazione dovesse essere letta solo in questa chiave si dovrebbe concludere che probabilmente l'Antitrust ha ragione. Invece sappiamo tutti che ha torto; e questo torto va amplificato dando prova che i notai sono pronti ad affrontare la concorrenza nell'ambito e nelle forme professionali a trecentosessanta gradi, riconoscendo a tutti i cittadini italiani la facoltà di rivolgersi a qualunque notaio, ottenendo di essere "serviti" in ogni luogo da ciascuno di noi, senza dover essere costretti a rivolgersi al notaio di zona, o a trasferirsi lì dove risiede il notaio di fiducia. E poiché è a tutti noto che questo non accade, si è costretti ad assistere alla perversione del fenomeno, il notaio di fiducia predispone e quello di zona pone l'imprimatur. Ma a persone ragionevoli tutto questo può apparire logico? A me appare solo frutto di ragionamenti contorti e di indagini superficiali.

Misuriamoci invece; apriamoci ad una concorrenza fatta di qualità e di capacità; poniamo se del caso paletti regolamentari ma non ci chiudiamo in logiche antistoriche e conservatrici che non portano a nulla, tant'è vero che l'Italia pullula di megastudi con repertori di molte centinaia di milioni e non poche volte di miliardi, con buona pace della concorrenza e della conservazione del lavoro nelle zone di appartenenza. Di un altro problema è però indispensabile discutere, collegato non al tema della competenza nazionale (che, pur se qui inserito in una più ampia riflessione, ha vita e rilevanza autonoma) ma alla postulata questione della confluenza in strutture interdisciplinari. Purtroppo qui un ostacolo da superare c'è ed è rappresentato dalla terzietà, da cui siamo onorati e onerati e che fino ad oggi non è stata mai posta concretamente in discussione nè da noi, nè da altri. Si tratta quindi di un "bene" sacro che va in ogni modo salvaguardato, anche a costo di rinunciare ad altro. Prima però va fatta un'indagine a tutto campo. Il vero problema, dunque, è questo, come si concilia la nostra terzietà con un eventuale principio di appartenenza ad una struttura? In altre parole: si può credere alla nostra neutralità se uno di quelli che richiedono la nostra prestazione ha lo stesso marchio di appartenenza del notaio incaricato? L'altro crederà ancora alla nostra neutralità?

Un primo inquadramento di questo problema nel problema può farsi ponendo la terzietà tra gli imperativi categorici che accompagnano la funzione e che si acquisisce nel momento stesso dell'investitura. Ma in un mondo così distratto e sordo alle imposizioni etiche, si può credere al notaio terzo per definizione? E si può credere che egli avrà la forza di conservare questa caratterizzazione anche se è inglobato in una struttura multidisciplinare? Ritengo che attraverso questa strada non si raggiunga alcun risultato.

Del pari ricca di insidie appare la via dell'affermazione normativa dell'obbligo di terzietà; l'etica non si impone, e la nostra neutralità altro non è che un modo di essere della nostra etica. Anche di qui quindi non si va da nessuna parte.

Proviamo allora a sezionare la terzietà. Com'è noto quella notarile non è bilaterale, ma trilaterale. Deve cioè sussistere non solo nei confronti delle parti in contrapposizione d'interesse ma anche nei confronti dello Stato, verso cui si aggiungono anche i doveri di lealtà e di fedeltà. Orbene il rispetto della terzietà verso lo Stato, nel senso che pur nel rispetto delle leggi il notaio debba tenere di mira gli interessi delle parti, senza farsi schiacciare da burocratici e servili atteggiamenti verso il delegante è a mio avviso perseguibile sia che permanga il principio dello studio monodisciplinare, sia che si faccia parte di una struttura multidisciplinare.

Allora cominciamo col dire che gli interessi di colui che ci conferisce la delega possano essere soddisfatti in entrambi i casi, senza rischi. Più difficile appare invece l'affermazione della neutralità verso le parti, specie se si tiene conto che in una lettura niente affatto errata questa neutralità non è il frutto di una scelta dell'istituzione o dei suoi componenti quasi a volerne celebrare il livello etico, ma un obbligo di legge, in quanto, essendo al notaio delegate funzioni appartenenti allo Stato, poiché non è concepibile che esso Stato non sia terzo, terzo deve essere chi quella delega riceve.

Così siamo però tornati all'affermazione normativa dell'etica, principio che pur avendo innegabili risvolti di verità non è sufficiente a far in modo che i terzi, o meglio i fruitori, fideisticamente ci credano.

E allora l'unica via per conservare una terzietà credibile da spendere sul mercato con una perfetta aderenza a quella via normativa che abbiamo ritenuto non sufficiente è la neutralità che nasce dalla fiducia nella tenuta complessiva del "corpo" dell'istituzione, che deve quindi apparire compatto nel rispetto assoluto del principio, e tale compattezza deve manifestarsi sia nei comportamenti quotidiani dei singoli aderenti, sia in una sorta di "garanzia" che l'istituzione deve offrire in termini di credibilità verso l'esterno e di severità all'interno per ogni ipotesi di devianza al principio. Solo se l'istituzione ed ogni suo aderente saranno capaci di mantenere gli attuali livelli di terzietà anche quando fosse possibile far parte di studi interdisciplinari, l'appartenenza a strutture multiple potrà essere vissuta dai fruitori senza

preoccupazione. Per la verità va detto che il problema, pur se di radicale importanza, per certi versi può essere sdrammatizzato se ci si sofferma a considerare che è più teorico che pratico. Mi spiego. Quando un notaio appartenente ad una struttura interdisciplinare parteciperà alle trattative per definire una negoziazione avrà modo di sedere ad un tavolo con altri professionisti che stanno dalla stessa sua parte, ma anche con professionisti dell'altra parte. Sarà in questa sede che il notaio dovrà dar mostra di una neutralità "ragionata" cioè di una neutralità reale nella fase acuta della composizione degli interessi, dove dovrà solo assicurare la presenza silenziosa necessaria per poter contribuire alla successiva scelta dei mezzi tecnico-giuridici utili per arrivare alla composizione degli interessi. In questa fase il notaio dovrà guardarsi dall'intervenire sugli aspetti di puro merito della fattispecie, riservando il suo sostanziale intervento alla seconda fase che sarà quella squisitamente tecnica della scelta del mezzo giuridico e della stesura del contratto. E' evidente che se il ruolo sarà stato speso con correttezza, il notaio avrà già acquisito nel corso della trattativa la fiducia della controparte, nonostante l'appartenenza di cui è portatore. E se anche nell'altra squadra ci sarà un notaio, tanto di guadagnato, poiché sarà un problema assolutamente secondario stabilire alla fine quale dei due notai avrà l'onore e l'onere della redazione formale, essendo già salvo il ruolo di giurista ed ogni altro aspetto collegato alla spendita della sua professionalità.

Ecco, questo potrebbe essere l'iter da seguire nella riflessione sulla complessiva tematica, che resta aperta ad ogni sincero contributo.

Non mi innamoro mai delle mie tesi, e sono quindi pronto ad emendarle ed anche a cestinarle, ma vivaddio pretendo che di argomenti così rilevanti si discuta adeguatamente e pretendo che lo facciano innanzitutto gli organi esponenziali della categoria, istituzionali o associazionistici che siano, poiché sono questi i problemi reali che vanno affrontati per evitare che il notariato torni ad essere solo una attività certatoria.

D'altro canto il problema degli autoveicoli insegna; si poteva evitare che fossero altri ad avvertire la necessità di una eliminazione che, dall'interno, avevo chiesto trent'anni fa; se lo avessimo fatto, avremmo evitato all'istituzione di finire per circa mezzo secolo sui giornali in conseguenza delle nefandezze che hanno costantemente accompagnato quel servizio.

La richiesta conclusiva mi pare quindi evidente: discutiamo!

Sabatino Santangelo notaio in Napoli

LA PASQUA/GIUBILEO DEL NOTARIATO

PREZZO/VALORE, TERZIETA' E PERSONALITA' SOCIALE

Il problema del prezzo/valore giace inerte sul tavolo socio-economico-istituzionale ormai da troppo tempo senza essere preso nella debita considerazione e, forse, occorre proprio una scossa decisa nell'ottica della "terzietà" notarile per cercare di conseguire una qualche punto fermo e qualche possibile chiarezza su un tema fondamentale e determinante per un sana e costruttiva relazione tra cittadini e Stato.

Secondo una prassi ormai invalsa nell'ambiente giuridico, è opportuno far riferimento subito e preliminarmente alle fonti per circoscrivere il problema.

- Il codice civile nell'ormai famoso art. 1470, che quotidianamente applichiamo recita, come tutti sanno, che "la vendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo".

- Il Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986 N.131, d'ora in poi semplicemente, l.r.) nell'art.43 recita che "la base imponibile...è costituita: a) per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali, dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto ovvero, per gli atti sottoposti a condizione sospensiva, ad approvazione o ad omologazione, alla data in cui si producono i relativi effetti traslativi o costitutivi;...", inoltre i commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 51 l.r. stabiliscono che "(1) ai fini dei precedenti articoli si assume come valore dei beni o dei diritti, salvo il disposto dei commi successivi, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto. (2) Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio. (3) Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari l'Ufficio del registro, ai fini dell'eventuale rettifica, controlla il valore di cui al comma primo avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari, nonché ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni. (4) Per gli atti che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse il valore di cui al comma primo è controllato dall'Ufficio con riferimento al valore complessivo dei beni che compongono l'azienda, compreso l'avviamento ed esclusi i beni...", infine i commi 1 e 4 dell'art.52 l.r. affermano che "(1) l'Ufficio, se ritiene che i beni o i diritti di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 51 hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta con gli interessi e le sanzioni. ...(4) Non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita..."

Quanto alle sanzioni, l'art.71 l.r. conviene che "se il valore definitivamente accertato dei beni o diritti di cui al terzo e al quarto comma dell'articolo 51, ridotto di un quarto, supera quello dichiarato, si applica la sanzione amministrativa dal 100% al 200% della maggiore imposta dovuta. Per i beni e i diritti di cui al quarto comma dell'art.52 la sanzione si applica anche se la differenza non è superiore al quarto del valore accertato." e l'art.72 conclude che "se viene occultato anche in parte il corrispettivo convenuto, si applica la sanzione amministrativa dal 200% al 400% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto tuttavia, l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'articolo 71."

Si sono volute di proposito riportare le disposizioni normative della l.r. nella loro quasi totale integrità, perché ci si potesse rendere conto visivamente del contrasto in cui ognuno (parti, pubblico ufficiale e Stato) si viene a trovare al momento della materializzazione documentale di ogni corrispettivo di contratto, soprattutto nell'ipotesi di trasferimento di diritti reali, quando si è in possesso di dati inoppugnabili ai fini valutativi, non coincidenti con il prezzo convenuto (come nel caso di immobili urbani o rurali inseriti in catasto).

E' inutile ormai nascondere che il notariato è sovente o molto spesso a conoscenza dei reali corrispettivi di contratto intercorrenti tra le parti (sia perché in possesso dell'originale o di copia del contratto preliminare, sia perché talvolta assiste al pagamento, sia infine perché viene richiesto di una sua personale opinione dalle parti stesse al momento dell'indicazione del prezzo) ed è inutile nascondere che in quel momento non solo le parti, ma la stessa categoria notarile, si trovano sole di fronte alla propria coscienza (civica e più estesamente sociale), senza alternativa alcuna per poter individuare ed assumere comportamenti plausibili e concilianti tra l'autonomia individuale e l'ingerenza statale.

Tuttavia se per le parti il conflitto, che in quel frangente si manifesta, investe l'io "interiore" di individui privati ed "esteriore" di cittadini-contribuenti, per il notaio lo stesso conflitto implica la sua posizione di privato, contribuente e pubblico ufficiale. Si tratta in ogni caso di configurazioni conflittuali articolate e di vicende complesse: ma, senza dubbio, la seconda, – per i coinvolgimenti e le specificità –, si rivela molto più anelastica, implicante e dolorosa della prima (già solo per la poliedricità delle relazioni in essere).

So di procedere per le vie spicce, ma il lettore su questo tema non è aduso a perifrasi.

Tanto più oggi che, per semplificare la vicenda da cui scaturiscono questi attriti normativi e procedurali, si ricorre sempre alla sintetica formula del prezzo/valore. Anche se l'ellitticità dei termini non rende ragione appieno degli interessi socio-polico-economico-istituzionali coinvolti nella fattualità giuridica del momento.

Vediamoli in sintesi.

Innanzitutto c'è l'interesse dei privati, che si concretizza nel soddisfacimento di una certa esigenza: quella di un bene cercato e trovato e quella del conseguimento contestuale di un analogo bene o del denaro idoneo per successivamente soddisfarsi (con altro).

Poi c'è l'interesse dello Stato, – non dotato di intrinseca fisicità –, che si materializza sia nell'azione posta in essere dai propri cittadini (art.41 Cost.), sia nella previsione di tipi contrattuali anche aperti (1323 co.2 cc.), appositamente messi a disposizione per il soddisfacimento di bisogni (tipico esempio: lo scambio) già riconosciuti come meritevoli di tutela (art.1323 cc.), sia infine nella valutazione dello spostamento di ricchezza che rende applicabile un prelievo (tributario) finalizzato al reperimento delle risorse necessarie per le spese attinenti alla vita dell'intera società (art.53 Cost.).

Infine c'è l'interesse più generale della comunità/collettività socio-economico-politica (Nazione?), che coinvolge tanto i privati quanto lo Stato ed i suoi pubblici ufficiali, dal momento che gli uni raggiungono il soddisfacimento dei propri "bisogni" e l'Altro consegue una serie di previste utilità, che gli permettono sia di sopperire alle necessità dei primi, sia di approvvigionarsi per l'appagamento delle ulteriori esigenze della totalità dei conviventi (Cittadini?). In fondo è proprio questo l'interesse (interesse nazionale -?- cfr. art. 117 Cost.) sul quale ci si vuole soffermare e sul quale si pretenderebbe di interloquire. Questo interesse è il più sottinteso e quindi il meno visibile, in quanto non trova riscontro in una determinata situazione politico-giuridica, in una specifica figura sociologica e quindi in un dettato giuridico-normativo, né tantomeno in una realtà sensibile, ma in una serie di relazioni socio-politico-economiche di coesistenza/convivenza tra "individui" in un "sistema" che, indipendentemente dalla qualifica, (per il concetto di Comunità, cfr. S. Cotta, Diritto persona, mondo umano, Giappichelli, Torino 1989, 31 ss; per il concetto di Nazione, cfr. E. Renan, Che cos'è una nazione?, Donzelli-U, Roma 1998, 3 ss; per il raffronto tra Stato e Nazione cfr. M. Cossutta, Stato e Nazione un'interpretazione giuridico-politica, Giuffrè, Milano 1999), si configura come "struttura collettiva" caratterizzata come tutte le strutture da una propria "personalità - in senso lato - sociale" (G.W. Allport, Psicologia della personalità, Pas-Verlag Zurich, 1969, 166), in cui simultaneamente procedono Sociologia, Economia, Politica e Diritto (quest'ultimo inteso quale strumento per l'applicazione di un'idea di Giustizia, cfr. A. Kojève, Linee di una fenomenologia del diritto, Jaka Book, 1989).

Il tema del prezzo/valore agli occhi del Terzo, nella prospettiva dell'attribuzione della pubblica fede, si colloca proprio in questo delicato contesto di una struttura – per così dire – politica, giuridica e psichica collettiva, coinvolgente il "sistema sociale" della comunità/collettività, composta sia dalle Parti, sia dallo Stato, sia dal Pubblico Ufficiale, dove – per altro - la mancanza di coerente equilibrio tra le discipline che guidano i singoli ed i comportamenti da questi assunti o loro imputabili, coinvolge distruttivamente il ruolo di tutti e, da subito, -di ogni "convivente"-, l'igiene e la sanità mentale necessaria per un continuo e continuativo consenso

(cfr. Marie-Paule Vinay, *L'igiene mentale*, 1973, 229; E. Renan, *Che cos'è una nazione?*, Donzelli-U, Roma 1998, 16).

Il livello del discorso avviato è dunque quello tra Persone: private e pubbliche; singole e generali, individuali e collettive. Per questo si fa riferimento ad una "personalità socio-politica", in quanto tutti ne risultano coinvolti, (compreso ovviamente lo Stato nella sua interezza ordinamentale), come parti di un Tutto (cfr. J Maritain, *La persona e il bene comune*, 1998 (1948), 30).

E là dove non si raggiunga un soddisfacente bilanciamento e coordinamento dei vari sistemi normativi di riferimento, cui fanno capo le Persone che intervengono nella relazione (sistema civilistico; sistema certificativo; sistema contributivo, penale, remuneratorio, distributivo, assistenziale, ecc.) ne risente l'equilibrio stesso dell'intera "personalità socio-politica" della comunità/collettività interessata.

Come ben si vede il discorso tocca o sfiora concetti e problemi di portata non piccola, come "la Nazione", "l'interesse nazionale", "lo Stato", la "Sovranità", "i principi fondamentali stabiliti dalle leggi dello Stato", "la Ragion di Stato".

A questo punto qualcuno si sarà già domandato: chi autorizza un simile discorso, specialmente se la voce proviene dal mondo del Diritto, che per antonomasia culturale è confinato nel sottobosco della tripartizione dei poteri statuali? con quale arroganza ci si permette di interloquire sull'equilibrio tra cittadini, Stato e pubblici ufficiali? da cosa si è legittimati a tanto?

Il seguito riuscirà forse a dare una giustificazione di questa audacia.

Bisogna preliminarmente riconoscere nella relazione associativa (cfr. P. Donati, *Teoria relazionale della società*, ed. F. Angeli, 1998) tra individui, Stato e Terzo, che configurano nel loro insieme una "societas" o una "comunità/collettività politica" (o una Nazione, secondo taluni), l'esistenza di alcuni presupposti di fatto, non solo materiali, ma anche immateriali come la lealtà e la fiducia, insiti in ogni più generale relazione di tipo ordinamentale, o meglio nel rapporto giuridico assoluto e totalizzante. Così anche il nostro procedere in forma di "ordinamento" (per il quale la territorialità costituisce un altro presupposto di fatto, cfr. al proposito G. Chiarelli, voce *Sovranità*, in *Nuov. Dig.*, vol.XVII, 1045), pur nella non-infrequente barbarie delle manifestazioni normative, si è esplicitato nel corso della sua costante evoluzione attraverso "forme" che hanno permesso l'individuazione, non solo nel passato ma anche di recente (vedi l'istituzione dell'autorità, come autorità amministrativa indipendente), di specifici "sensori socio-istituzionali" di detti presupposti al fine di conseguire il costante adeguamento del Giuridico al Reale sociale (*Gemeinschaft*).

Alcuni di questi "sensori", molto semplificando il discorso, sono organi solo consultivi del potere legislativo e di quello esecutivo (CNEL, autorità), altri hanno funzioni sia consultive sia giurisdizionali (Consiglio di Stato, magistratura). Con riferimento alla tripartizione dei poteri che connota lo Stato moderno, alcuni si collocano più strettamente nel solco del potere esecutivo (CNEL: non costituendo la semplice "iniziativa legislativa" un vero e proprio potere normativo); altri in quello giudiziario (Consiglio di Stato, Magistratura: a motivo dell'applicazione del diritto al caso concreto); altri infine in quello latamente legislativo/normativo, apparendo in taluni casi privi nel loro operare di limitazione alcuna (come ad esempio il popolo e il Parlamento), oppure in certi altri casi essendo limitati da attribuzioni piuttosto generali (le Regioni, art.121 Cost.) o da ambiti legislativi specifici e particolari (il notariato, artt.1 e 28 n.1 L.16 febbraio 1913, n.89, per la funzione cui è preposto di ricezione-adequamento o condizionamento delle varie manifestazioni di volontà con attribuzione alle stesse della pubblica fede e con obbligo di conservazione della relativa documentazione).

La Costituzione quindi impone agli organi consultivi e amministrativi, a salvaguardia della loro azione, *l'imparzialità* (art.97 Cost.), ma non certo l'indipendenza dal potere esecutivo; agli

organi giurisdizionali, anche se consultivi, assicura l'*indipendenza* (art.100 u.c. Cost., art.104 Cost.); infine agli organi latamente legislativi/normativi, per il "farsi" del diritto, riconosce la "*sovranità*" (art.1 Cost.), ossia l'autocreazione e la supremazia del potere (C. Mortati, Istituzioni di diritto pubblico, Padova 1967, I, 88-89), per modo che la pluralità degli atti e delle azioni, o meglio delle volontà, si condiziona verso un ordine sistematico, unitario ed armonico (volontà statale). Scopo o funzione della sovranità è quello "di operare, attraverso una distribuzione di compiti ed un vario conferimento di poteri, un coordinamento idoneo a convogliare i fini particolari verso una linea di massima convergenza con quelli generali" (C. Mortati, cit., 89). Presupposto e caratteristica propria degli organi dotati di sovranità, là dove creano il diritto, secondo una certa interpretazione e tendenza filosofica moderna, è la posizione e condizione di Terzo, la *terzietà* (A. Kojève, cit., 1989, 309): nel senso - inter partes - della sovraordinazione alla realtà socio-economica, di tipo mediatorio (art.67 Cost.: "...ogni membro del Parlamento *rappresenta la Nazione* senza mandato"), se la funzione normativa consiste in un potere senza limitazioni (popolo, Parlamento, Regioni); nel senso invece - inter pares - di una ricerca procedurale di tipo semplicemente coesistenziale-relazionale, non mediatorio (!) e neppure neutrale (C. Schmitt, Il custode della costituzione, Milano 1981, 170), se la funzione deve obbedire già a limiti legislativamente imposti (in quanto l'azione - come nel caso del notariato -, non può travalicare norme imperative, di buon costume e ordine pubblico); nel senso infine - super partes - di tipo neutrale, arbitrare, quando la funzione normativa-sovrana viene attinta dal potere giurisdizionale.

Di tal che, lo svolgimento dell'attività da parte di quei particolari pubblici ufficiali, che sono i notai, si caratterizza come funzione di "promulgazione e proiezione della volontà privata" nel più vasto ordinamento giuridico comunitario-nazionale, previa osservanza di procedimenti accertativi (non solo della legittimazione dei soggetti e della conformità dei beni trattati ai singoli propri statuti, nonché a norme tributarie pubbliche vincolistiche) e di un controllo omologatorio globale della "legittimità dell'atto/azione emanato" (da intendersi come non contrarietà della volontà/finalità ai citati principi delle norme imperative, del buon costume e dell'ordine pubblico). Tutto ciò costituisce, in fondo, il viatico per l'inserimento delle finalità "private" nell'ordinamento giuridico "pubblico" e quindi il conferimento della pubblica fede, intesa come complessiva aderenza dell'operato del/i singolo/i alla credibilità ed affidabilità del portato collettivo-nazionale ("ragion di Stato"). Pubblica fede che, si badi bene, non è già fede pubblica, come in altra sede si è ripetutamente affermato. Infatti, quest'ultima è la fede pensata dall'ordinamento statale (dallo Stato) e circostanziata in ipotesi più determinate ed individuate come lesive di interessi già ben consolidati, come valori voluti e pensati dal soggetto/individuo "Stato", quali risultano codificati per fattispecie penali nella ripartizione in ben quattro capi di delitti:

- le falsità in monete, in carte di pubblico credito e in valori di bollo (comprendendo anche le falsità relative ai biglietti di pubbliche imprese di trasporti);
- la falsità in sigilli o strumenti o segni di autenticazione, certificazione o riconoscimento;
- le falsità documentali (falsità in atti - atti pubblici e scritture private);
- le falsità personali: la sostituzione di persona, alcune false attestazioni a pubblici ufficiali, l'usurpazione di titoli e onori, ecc..

L'ambito della pubblica fede costituisce invece ancora lo spazio di autonomia individuale o collettiva, corrispondente ad un interesse nazionale comunque rilevante per il più generale procedere dell'"ordinamento", nel quale si muove e "si fa" - per così dire - il "diritto privato" con il sussidio del Terzo (cfr. A. Kojève, cit.), entro i limiti legislativamente previsti, costituenti parte della "ragion di Stato". E' lo spazio del farsi giuridico (anche tramite il Terzo-notaio e la

giurisprudenza indipendente e imparziale) in cui si combinano l'interesse egoistico dell'individuo o degli individui e gli interessi codificati dell'ente pubblico-Stato (cfr. J. Maritain, cit.), ossia gli interessi socio-economici della comunità/collettività nazionale (cfr. S. Cotta, cit., 56; E. Renan, cit., 17), composta com'è da tutti i soggetti che tramite il proprio continuo consenso intervengono all'ininterrotta relazione politica, sulla scorta dei rispettivi sistemi di riferimento sia giuridici, sia sociali, sia economici, sia anche psichici. Ed è di tutta evidenza che questo farsi giuridico della pubblica fede non può mai sconfinare negli spazi vietati alla fede pubblica, ma dovrà principalmente e tendenzialmente sempre evolversi nel senso e nei limiti da quest'ultima imposti, non potendosi mai dire che si sta attribuendo pubblica fede ad alcunchè, là dove i comportamenti di ognuno (privati, pubblico ufficiale, Stato) siano già solo manifestamente o potenzialmente contrari alle fattispecie evidenziate come reati contro la fede pubblica, ma anche là dove si prospetti una semplice contrarietà al consenso tra le persone interessate alla relazione politica (cfr. E. Renan, cit., 17; M. Cossutta cit., 166-167) e quindi all'equilibrio anche solo psichico dei soggetti implicati nelle singole relazioni (personalità della comunità/collettività nazionale). Proprio perché lo spazio di azione in questione è insito nella relazione di sovranità, là dove si esplica originariamente l'autonomia sia del privato sia del pubblico; costituendo la "fede attribuita" un continuo presupposto di fatto della stessa originarietà dell'"ordinamento".

Né c'è da ribellarsi al pensiero di uno Stato criminogeno, quando - per esempio - il livello di occupazione lavorativa sia insufficiente, le aliquote fiscali raggiungano limiti di disagio per la collettività, l'esecutivo operi senza imparzialità nei confronti dei cittadini, la giustizia venga amministrata con lentezza esasperante ed inattuale! Quando, in buona sostanza, la contrarietà-avversione, anche se non "patentemente", sia latentemente rivolta a taluna delle Persone coinvolte nella relazione!

Qui si è ormai al centro del potenziale ma - in certe epoche - costante conflitto tra individuo e Stato, tra persone e "Società", nel cuore della contrarietà sistemica tra soggetto e comunità/collettività nazionale, tra prezzo e valore. Perché in fondo questi ultimi due termini di riferimento non sono altro se non il binomio parallelo da associare a ciascuna delle altre coppie di termini troppo spesso tra loro confliggenti. Quindi la soluzione data al primo contrasto (prezzo/valore) sarà solo prodromica alla soluzione del secondo: ne sarà quasi un'automatica e fattuale anticipazione.

D'altro canto la posta in gioco è molto alta. Ne va dell'equilibrio dei conviventi, della fiducia e della lealtà che giustificano i rapporti politici di fondo tra individui e Stato, ne va di ogni relazione e dell'esistenza di una qualsiasi comunità/collettività.

Per questo il notariato deve farsi carico del problema e scuotere il sistema politico: innanzitutto perché dotato di una limitata sovranità decentrata e quindi di una sua propria terzietà che glielo impone, poi perché come "sensore socio-politico", o meglio come "sensore socio-giuridico-istituzionale", conosce ormai da tempo il da farsi per una convivenza sana e corretta fra Tutte le Persone implicate nella relazione socio-politico-economica.

Sa che non esistono scorciatoie che conducano alla *tolleranza* tra le parti interessate (persone, Stato), alla *moderazione* nella gestione del potere (minor vessazione delle aliquote per contrastare elusioni ed evasioni; riconoscimento di margini di abbuono al fine di accattivarsi l'endemica sfiducia del governato) ed alla *remunerazione* dei singoli entro i propri limiti (controllo e monitoraggio dei prezzi e degli spostamenti patrimoniali; chiarezza sui flussi e sugli impieghi dei fattori produttivi e delle redditività).

Occorre solo trasparenza e coerenza di fini oltre che d'impegno da parte di ogni soggetto della relazione, nei limiti delle singole specificità.

Occorre in ultima analisi riconoscere definitivamente la prevalenza del prezzo sul valore (come è pacificamente ammesso dalle norme comunitarie europee).

L'equilibrio di questa strumentazione e talora anche la visibilità sociale (in termini di occupazione, efficiente gestione e ordine pubblico) in contropartita di quanto eventualmente pur in eccesso prelevato dal Potere, costituiranno i presupposti di una ritrovata pacifica convivenza della comunità/collettività nazionale a fronte di una ben temperata "ragion di Stato" (norme imperative).

Vigilare e denunciare gli abusi è modernamente compito dei "sensori-normatori", non di giudici, né tanto meno di ...poliziotti o questori.

La pubblica fede sarà allora la semplice conseguenza di un comportamento socialmente equilibrato, non un'ansia individuale o un vano orpello collettivo.

D'altra parte, quale "personalità socio-politica" potrà mai continuare a manifestarsi in un Corpo (socio-economico-politico) in cui alla falsa autonomia liberistico-individuale del prezzo (sistema civilistico) si contrapponga fermamente e inconciliabilmente la rigidità di un potenziale asfissiante e vessatorio accertamento di valore, specie in termini di provvista, su ogni azione singola o collettiva (sistema tributario pubblico)?

Questa risposta, che potrebbe scaturire dalla diagnostica clinica, ci è fornita quasi in automatico dalla psicologia e dalla psichiatria, che catalogano il comportamento del soggetto costantemente sottoposto a paure e ad una ontologica insicurezza come situazione regressiva, di sdoppiamento dell'Io (R.D. Laing, L'io diviso, Einaudi, 1991), foriero di atteggiamenti prima schizoidi, poi schizofrenici e quindi paranoici.

Il notariato è, per altro, già ampiamente consapevole di questa situazione psicologica privatistica nelle relazioni giuridiche, rilevando quotidianamente una costante richiesta di "Giustizia" e simultaneamente di tensione, a motivo della condizione di ontologica insicurezza in cui ognuno è costretto a muoversi tra l'ormai apparente libertà del prezzo, la vessatoria marginalizzazione delle aliquote, la smisurata ampiezza dei controlli sui valori (specie - come detto - in termini di provvista), il distruttivo ed angustiante sistema delle sanzioni.

Non denunciare questa situazione di stallo e di squilibrio, come sino ad ora si è continuato a fare, costituisce il servizio più esecrabile che il notariato possa rendere alla comunità/collettività (o forse meglio al Corpo sociale) ed il male peggiore che mai possa fare a se stesso, alla sua immagine, alla propria funzione ed alla Nazione.

Di fronte ad un Corpo sociale che chiede quotidianamente Giustizia (anche solo come moderata manifestazione di coerenza tra i sistemi civilistico e tributario) non è certo manifestazione di "sensibilità da Terzo" passare oltre e lasciare che il Prossimo ceda ...spogliato e dissanguato per le soperchierie di Altri (che oggi potrebbe chiamarsi Stato, ma domani Confederazione sovranazionale). E' una situazione spudoratamente mistificatoria della propria condizione di terzietà quella che il notariato sta da tempo vivendo; degna del peggior sacerdote (del diritto), del più coerente e formalista levita, del più astuto e camaleontico Pilato.

Forse anche il notariato, se vuol aspirare ...non dico alla vita eterna (!) ma semplicemente alla continuità o sopravvivenza storica, ha qualche peccato di omissione da confessare al Corpo sociale e qualche scusa da presentare alla comunità/collettività, alla Nazione (la cui personalità sta volgendo ormai palesemente verso manifestazioni schizoidi).

Speriamo che l'occasione del tempo giubilare, come per altri, anche per noi non trascorra invano!...

Franco Treccani

NOTAI APPIEDATI

Nella storia della Repubblica per due volte è stato inibito a tutti gli italiani l'uso dell'automobile. Nel 1973 la crisi petrolifera impose una contrazione dei consumi implicanti dispendio energetico: per la decisione fu coniata l'efficace espressione *austerity*. La misura è stata ripetuta, ed è ancora vigente sia pure con cadenze discontinue, nelle nostre domeniche; stavolta a dettarla è stata la difesa della salute pubblica, messa a repentaglio dalle inalazioni dell'ossido di carbonio proveniente dalle marmitte. La giustificazione, quindi, trova esclusivo fondamento nella protezione dell'ambiente, e cioè nell'*ecologia*.

Qualche mese è già passato dalla presentazione del disegno di legge Bersani che tanta costernazione ha provocato nel mondo notarile. Come è noto, il progetto, che punta all'abolizione del Pra, implicitamente parrebbe sottrarre ai notai la competenza all'autentica dei passaggi di proprietà: per la categoria si profilerebbe un futuro senza autoveicoli, e non solo di domenica. L'analogia con le leggi restrittive della circolazione motoristica diventa particolarmente suggestiva se si considera che anche questa eventualità viene promossa o osteggiata sulla base di due motivazioni alternative: un filone di pensiero, che potremo indicare come movimento a pro dell'austerità, sottolinea l'effetto dimagrante che l'assenza del notaio determinerebbe sulla pesantezza amministrativa dell'operazione, oltre all'alleggerimento del costo per l'utente; un'altra corrente si muove nel campo squisitamente ecologico, ritenendo che la salvaguardia della specie notarile passi attraverso un nuovo eco-sistema, purgato da tossicità parassitarie e dai batteri che attività "ancillari", come ebbe a definirle nel plauso generale dei notai, l'ex ministro Diliberto (o forse aveva detto "ascellari"? niente di buono comunque), contribuirebbero a infiltrare in un organismo che invece rivendica robuste iniezioni di professionalizzazione. La motivazione dell'austerità è la lettura corrente nell'ambito dell'opinione pubblica; la motivazione ecologica è alla base della coscienza critica della categoria. Il guaio è che le due motivazioni tendono a sovrapporsi e ciò genera risposte incongrue e confusione. Se confusione non ci fosse, a nessuno verrebbe in mente di rispondere alla collettività che la nostra competenza non può essere toccata per non impoverire la cassa nazionale del notariato; né, all'estremo opposto, di levare la voce a difesa dell'occupazione, ciò che segna l'ingresso del notariato nel campo del dibattito macroeconomico.

La nostra mailing-list svolge la funzione che per un certo periodo ebbe in Italia Radio Radicale, quando apriva i microfoni per lasciare che gli ascoltatori parlassero a ruota libera, lasciando spazio alle richieste e affermazioni più riposte nell'animo, non definitivamente annullate dalla vigilanza del Super-Io. Tra gli interventi numerosi e variegati, letti nei giorni successivi al disegno di legge, mi hanno lasciato sinceramente sconcertato quelli volti a sostenere che la funzione svolta dal notariato nel campo della circolazione automobilistica sia una funzione naturalmente notarile, anzi *la* funzione per eccellenza. A riprova qualcuno citava una serie di compiti essenziali, per acquisire una piena padronanza dei quali occorrono anni di addestramento: controllare i documenti, il certificato di matrimonio e così via. Si precisava anche, come a dimostrazione inconfutabile della bontà del ragionamento, che qualsiasi lavoro può essere fatto bene oppure male, e che ad aver squalificato la categoria sono coloro che questo lavoro l'hanno fatto male.

La premessa, a dire il vero, è abbastanza avventurosa. E' ovvio che chi controlla i documenti onora il suo ruolo meglio di chi non li controlla, ma questo cosa c'entra? Immaginiamo che i medici delle Asl da domani, per risparmiare sui costi del personale, vengano investiti anche dell'obbligo di aprire e chiudere personalmente gli ambulatori. Certo ci sarà chi dimentica sempre la luce accesa, chi omette di girare la chiave a doppia mandata e chi trascura di cambiare gli asciugamani in bagno: rispetto alla legge che estende ai medici tali mansioni chi

non si uniforma si comporta peggio ma basterà questo a dire che quelle mansioni, siccome possono essere svolte bene o male, rientrano a buon titolo nella competenza medica? Si dovrà allora dimostrare che quelle mansioni sono tali da potere essere svolte dal medico (o, nel nostro caso dal notaio) meglio di chiunque altro, per via delle conoscenze specifiche richieste. In coscienza, chi può sostenere questo? (Spero che a nessuno venga in mente di ribattere che non si diventa medici per aprire l'ambulatorio mentre si diventa notai per garantire la certezza dei traffici giuridici. Il controllo dei documenti è una componente ineliminabile ma assolutamente insufficiente a contraddistinguere l'intervento notarile nella certezza dei traffici, specie alla luce dell'evoluzione storica).

Accantonato questo incredibile equivoco, torniamo al quesito di partenza: c'è qualcosa che suggerisce di prescindere dall'intervento notarile nel passaggio di proprietà degli autoveicoli? E se sì, si tratta di una motivazione di austerità o di ecologia?

L'argomento comune è il più stupido: esso rivendica l'austerità, dichiarando inutile il costo dell'autentica. Invece quel costo è una miseria dal punto di vista dell'uscita. Ma è una miseria anche dal punto di vista dell'entrata? Tutti hanno detto: il notaio costa trenta o quarantamila lire, sai che cambia a fronte delle tante spese che ha l'acquirente. Vero. Però mi sarebbe piaciuto per obiettività anche sentir dire: trenta o quarantamila lire moltiplicate per cento e per mille fanno un bel guadagno. E che ci si fosse domandati: è giustificato che il notaio si arricchisca autenticando autoveicoli, cioè con una prestazione che non ha contenuto intellettuale? E qui siamo già nell'ecologia. Infatti: le ventimila lire sono un falso problema se lo si guarda nell'ottica dell'austerità; un problema reale se lo si osserva dal punto di vista dell'ecologia, di ciò che fa bene al singolo e fa bene al sistema, ossia alla relazione tra il singolo e il suo ambiente. Le autentiche sui passaggi di autoveicoli sono esattamente ciò che propaganda e diffonde l'immagine (tante volte, lei, non *autentica*) del notaio che mette una firmetta e guadagna un sacco di soldi.

Forse quest'aspetto si sarebbe potuto combattere con le mai attuate associazioni obbligatorie. E però la collettivizzazione (pur in questo caso eticamente meritoria) è sempre una contraddizione rispetto alla natura libero-professionale dell'attività notarile.

Non ha torto chi sostiene che un senso all'attività notarile in questa materia si recupererebbe solo avocando ad essa anche i controlli reali sull'autoveicolo e la trascrizione telematica a cura del notaio. Non vorrei però che si esagerasse con il mito del notaio digitale, come se fossimo diventati gli unici detentori di computer collegabili in rete. L'informatica valorizza l'intervento notarile quando esso è giustificato dal contenuto giuridico sostanziale della sua prestazione, al quale felicemente si abbina l'attività certificativa. Con il che torniamo al punto di partenza. E comunque la mia sensazione (e qui ripassiamo per una motivazione da austerità, ma corretta) è che lo snellimento della burocrazia passi per altre vie (né sarà un caso che negli altri paesi non sia previsto l'intervento del notaio e ciononostante gli acquisti a non domino e la certezza della titolarità del veicolo, salvo quest'ultima in Inghilterra, risultino egualmente tutelati), ancorché non quelle percorse dal disegno Bersani.

Ma allora siamo amici del leone, come Busani, che è stato accusato di alto tradimento per avere screditato l'intervento notarile dalle colonne del Sole 24 ore? Macché, siamo solo del parere che l'equilibrio ecologico paga sempre. E se pure ci lasciano con la bicicletta, convinti di poter pedalare a lungo e in buona salute.

Remo Bassetti, notaio in Torino

IL NUOVO MODELLO UNICO INFORMATICO: PROBLEMI

L'IMPIANTO NORMATIVO

L'impianto normativo della riforma del sistema pubblicitario delle formalità immobiliari trova la sua fonte primaria nelle deleghe, contenute nelle leggi finanziarie 1996 e 1997, conferite all'esecutivo per la formulazione di una normativa idonea all'utilizzo di procedure telematiche finalizzate alla semplificazione ed unificazione (da qui il successo del termine UNICO, n.d.r.) di tutti gli adempimenti, e pagamenti, presso gli uffici finanziari previa definizione di un codice unico identificativo di tutte le operazioni in materia immobiliare.

Corollario di quel disegno normativo si pongono quindi l'armonizzazione e l'autoliquidazione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e degli altri tributi e diritti collegati (manca un riferimento specifico all'INVIM che deve forse ritenersi compresa nella generica indicazione residuale, n.d.r.); la determinazione dell'imponibile degli immobili su base catastale dopo la definizione delle nuove rendite, ad eccezione dei terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedano la destinazione edificatoria e dei fabbricati non ultimati; la revisione della disciplina dei procedimenti tributari riguardanti le materie sopra indicate al fine del loro migliore coordinamento con le innovazioni introdotte.

Lo strumento scelto una volta ancora dal legislatore è quello di prevedere una delega legislativa assai ampia, e dai contorni sapientemente sfumati, che rimanda a decreti legislativi di emanazione governativa, a loro volta coordinati da norme regolamentari finalizzate al completo assetto delle novelle.

Resta in chi scrive la non sedata perplessità circa la correttezza, alla luce del dettato costituzionale, di pervenire alla modifica di norme di rango superiore da parte di norme di rango inferiore, ma tant'è e non merita dilungarsi ulteriormente su questo problema.

Lo scarno impianto normativo ad oggi disponibile e consistente nel dettato del D.Lgs.18 gennaio 2000, n.9, se da un lato denuncia la chiara intenzione del legislatore di procedere nella direzione indicata dalle deleghe, apre non pochi dubbi e perplessità circa la pratica attuazione di quanto previsto.

E' di estrema difficoltà proporre un commento avendo in mano solo il citato testo normativo e la prima bozza del relativo regolamento ma proverò ugualmente a formulare alcune osservazioni.

La data di entrata in vigore

La prima stesura della novella prevedeva la entrata in vigore della stessa a far tempo dal 2001.

Il desiderio del legislatore fiscale di dare attuazione nel più breve tempo possibile alla prospettata novella ha spinto il medesimo ad anticipare al 30 giugno 2000 la prevista data di avvio.

Allo stato dell'arte la data prevista appare francamente troppo vicina e quindi si assisterà probabilmente a un rinvio.

Va ricordato peraltro che la data del 30 giugno 2000 è una data "vuota" visto che la progressiva attivazione del servizio, anche limitatamente a determinati soggetti e specifiche aree geografiche e a particolari tipologie di atti, nonché l'eventuale attribuzione di un codice unico immobiliare, è demandata a un decreto interministeriale dei ministri delle finanze e della giustizia.

Una prima critica di metodo

Sembra a chi scrive che per potere funzionare il nuovo "servizio", come dalla norma definito, necessiti tassativamente di una attivazione su tutto il territorio nazionale.

Il meccanismo proposto prevede infatti che il notaio (o l'altro soggetto di cui all'art. 10 DPR 131/86) invii il modello unico per via telematica con la copia informatizzata dell'atto a un centro di smistamento che a sua volta scinda la formalità nelle sue varie componenti e la invii agli uffici di competenza previo pagamento dei tributi dovuti in base ad autoliquidazione.

Non è questa la sede per valutare se la scelta fatta dal legislatore fiscale e accettata dal notariato di subordinare la formalità di pubblicità immobiliare al pagamento dell'imposta autoliquidata di registro sia buona o cattiva.

Alla luce peraltro di questa scelta appare impensabile un sistema attuato "a macchia di leopardo" come attualmente si è soliti fare per gli aggiornamenti del programma "nota" o per

la attuazione del sistema SISTER di riforma del catasto.

E' intuibile la farraginosità se non il caos che conseguirebbe a un atto da registrare in un ufficio in cui è attivato il "servizio" e da trascrivere in un ufficio in cui il sistema non è attuato.

E' ipotizzabile che là dove non sia attivata la procedura telematica si possa prevedere la presentazione del modello su supporto informatico previo pagamento dei tributi dovuti in base ad autoliquidazione?

Ciò supporrebbe che il notaio rediga l'atto, ne faccia copia informatica, invii l'unico per via telematica ai soli fini della registrazione, attenda la prova telematica dell'avvenuta registrazione, predisponga una copia cartacea e un nuovo modello unico su supporto informatico, paghi le imposte relative da lui autoliquidate con il modello F23, metta in una busta e invii il tutto al competente ufficio per la pubblicità immobiliare e.....più in là non mi sento di andare.

Mi si potrebbe obiettare che già oggi è così.

Ma così non è perché oggi le formalità di registrazione e pubblicità immobiliare sono slegate le une dalle altre.

Sempre che non si chiarisca in modo inequivocabile che la dipendenza della formalità di pubblicità immobiliare da quella di registrazione scatta solo a completa attuazione del servizio telematico

Potrà invece essere utile la attivazione del servizio solo per date "tipologie di atti" onde sia consentita in primo luogo una chiara identificazione delle categorie di atti che la norma regola e una seria sperimentazione.

Le tipologie di atti

La norma (art 1 del D.Lgs. 9/2000) si applica agli atti relativi a diritti sugli immobili.

Si è discusso ab origine circa la opportunità di utilizzare una dizione così generica ed atecnica, ma si è preferito seguire la indicazione della Amministrazione finanziaria che intende riservarsi la massima libertà di scelta da attuarsi con i già detti strumenti regolamentari

Il fatto che tali diritti debbano necessariamente essere "reali" si dovrebbe desumere dal seguito della formulazione dell'articolo che prevede la trascrizione, la iscrizione ecc.ecc.

Manca peraltro nell'articolo il riferimento alla "loro" trascrizione.....

E' quindi rinviata alla scelta dell'emanando decreto interministeriale delle Finanze e della Giustizia la individuazione di tali atti o categorie di atti.

Cosa ne sarà di quegli atti di cui non è obbligatoria la trascrizione ma che vengono comunque trascritti per usi o norme particolari?

Denunce di verificata condizione

Al di là della incertezza derivante dall'attuale dettato normativo, che pare lasciare spazio ad una alternativa possibilità di presentazione cartacea o telematica della denuncia di verificata condizione, andrebbe ben chiarita la natura principale e o complementare della imposta dovuta. Peraltro, atteso che nella quasi totalità dei casi l'obbligo di denunciare l'evento grava sulla parte, non si capisce come questa possa farlo con strumenti telematici non essendo tra i soggetti abilitati a farlo.

Credo che di tale problema ci si debba fare carico.

Voltura automatica

Tutti sono ormai al corrente del complesso, farraginoso e arcaico sistema che soprintende alla voltura catastale e che ridonda nel meccanismo della attuale voltura catastale meccanizzata o voltura automatica

Dato che la nuova norma non sembra avere né implicitamente né esplicitamente abrogato il disposto del DM 701/94 vale sin d'ora la pena di chiedersi cosa accadrà sotto il nuovo regime:

- del problema dei passaggi intermedi da citare in atto;
- della necessità di compilazione del programma "allegati" con conseguente aggiunta in calce alla nota informatica dei passaggi intermedi catastali;
- della problematica connessa alla mancata esecuzione della voltura informatica e della necessità di presentare una nuova voltura cartacea così come oggi prevista;
- dei problemi connessi alla legge 154/88 per ora risolti soltanto a livello di circolare;
- dell'impianto della voltura medesima alla luce del nuovo sistema SISTER.

Sono solo alcuni dei problemi con cui già oggi ci si confronta.

Si pensa forse di risolvere il problema con una possibilità per il notaio di utilizzare telematicamente il programma ALLINEA che consente il preallineamento della banca dati telematica? formalità che si aggiunge alla formalità?

Copia dell'atto

Non si può che accogliere con grande favore la previsione che le formalità di registrazione avvengano sulla base di una copia informatica del titolo.

Sembra che detta copia poi possa contenere una "distinta degli allegati" per risolvere il problema di quelli difficili da informatizzare.

Ma ciò vale anche per le formalità di pubblicità immobiliare?

Se così è:

- pare ne derivi comunque un obbligo per il notaio di mettere a raccolta eventuali scritture private autenticate per le quali si rendano necessarie formalità di pubblicità immobiliare;

- come viene risolto ai fini della pubblicità il conflitto circa la prevalenza tra nota e titolo laddove lo stesso titolo fosse ad esempio sprovvisto degli allegati?

- sarà il notaio l'unico depositario del titolo cartaceo la cui conformità a quello informatico sarà da lui stata certificata e quindi la ultima istanza per la soluzione di eventuali conflitti?

E di quali strumenti tecnici e con quali specifiche dovrà il notaio predisporre la copia informatica?

Andrà poi chiarito quali siano i "documenti necessari" che vanno uniti alla formalità telematica per potere procedere alla stessa, nulla ora chiarendo al norma al riguardo.

Pare di comprendere comunque che allo stato dell'arte vi sarà un "duplice canale":

In sede di prima attivazione vi sarà, pare, l'invio del titolo informatico al solo fine della registrazione mentre al fine delle formalità ipotecarie dovrà essere prodotto il titolo cartaceo (e il modello unico su supporto informatico).

E' auspicabile che a fronte di questo doppio canale non vi sia subordinazione della formalità ipotecaria a quella di registrazione.

LA TRASMISSIONE

E' questo un altro aspetto del problema che la norma non sembra prendere in considerazione se non nel prevedere che "quando non funziona il servizio telematico si può procedere a presentare il modello su supporto informatico previo pagamento"

Mi duole scrivere quanto segue ma l'attuale stato dei collegamenti offerti della intranet notarile, che dovrebbero essere il tramite unico e necessario per la veicolazione delle formalità telematiche, è tale da indurci a una attenta valutazione degli strumenti tecnici necessari oggi e domani per assicurare la continuità e sicurezza del servizio.

Si può ben vivere anche una settimana senza il notiziario (strumento utile e frutto di grande fatica e dedizione per chi lo predispose) MA NON SI PUO' PENSARE AD UNA SOLA ORA DI INDISPONIBILITA' DEL SERVIZIO PER TRASMETTERE LE FORMALITA'.

Sarà poi necessario che i competenti organi tecnici ottengano che il ministero delle finanze:

- attivi un canale preferenziale e definisca le specifiche tecniche per la trasmissione dei dati;

- stabilisca un orario tassativo, e verificabile con strumenti informatici, circa i tempi di apertura degli uffici periferici e dei relativi server con obbligo di tempestiva segnalazione in gazzetta o con equivalente strumento certo dei periodi di malfunzionamento o chiusura.

LA RICEVUTA E LA PRIORITA'

La esperienza maturata con l'attuale sistema di pubblicità esige che sia prescritto in modo chiaro e inequivocabile

- che la ricevuta di presentata formalità contenga la attestazione/validazione della formalità e non la semplice menzione della sua ricezione;

- che la eventuale non validazione della formalità risulti in tempo reale e sia motivata;

- come si determini la priorità tra le formalità telematiche e quelle cartacee presentate allo sportello su supporto informatico.

Ciò è di vitale importanza non solo per il possibile conflitto tra notai ma pure per il possibile e più grave conflitto con formalità pregiudizievoli di altra natura soggette a pubblicità e per le quali non è prevista la nuova procedura (es. citazioni ecc.ecc.).

Che cosa accadrà ad esempio di una formalità telematica inviata da notaio quando il server periferico è chiuso (perché ciò potrà accadere) ?

E al momento della riapertura del server periferico la nota telematica verrà scaricata automaticamente e sarà la prima di presentazione della giornata o altri sono i meccanismi pensati?

INVIM

L'art 3 sexies prevede anche qui che sia un regolamento a modificare il DPR 643/72, norma che attualmente sopravvive sino al 31 dicembre 2002 e occorrerà vedere se si pensa a una imposta sostitutiva (per la quale mancherebbe la delega) o alla semplice indicazione dell'importo dovuto nel modello UNICO lasciando agli atti del notaio la relativa dichiarazione.

SANZIONI

Anche questo è un capitolo delicato che forse avrebbe meritato un maggiore approfondimento. Le sanzioni considerate attengono in pratica alla sfera della "dolosa autoliquidazione" fatta dal notaio che tenti di scientemente sottrarre materia imponibile all'erario: non è consolante, ma è comunque corretto pensare a un controllo, peraltro sempre esistito (si pensi ad esempio alla verifica dei repertori).

Il prevedere che il versato sia da considerare "imposta principale" anche nella successiva fase del controllo da parte dell'ufficio rende il notaio responsabile in prima persona e dovrebbe servire a scongiurare episodi che in passato hanno leso la credibilità di tutti per colpa di pochi. Tuttavia lo strumento pensato rischia di essere assai pesante per quei molti che tentano di operare secondo giustizia ed onestà.

Basterà infatti un'interpretazione difforme della norma tributaria per consentire a questo o quell'ufficio delle entrate (si pensi al decentramento all'interno delle grandi città con l'affidamento di ruoli di responsabilità a funzionari non sempre adeguatamente preparati a gestire la "vetusta" imposta di registro) per rendere il notaio soggetto passivo di imposte non dovute.

Con l'aggravante della possibilità per l'amministrazione finanziaria di promuovere l'attivazione di procedimenti disciplinari a carico del notaio che risulta "doloso" per semplice decisione della detta amministrazione.

Di più, a fronte di questa severità per il versamento in difetto è prevista una possibilità di compensare "solo per il futuro" l'eventuale versamento in eccesso.

Non è un po' troppo?

Se dunque tutto l'attuale meccanismo di presentazione viene sostituito da un sistema "telematico" nel quale diviene di vitale importanza poter fare sicuro calcolo su procedure, tempi, certezza di presentazione, di accettazione/validazione delle formalità presentate ecc. ecc. il notaio "dovrà" avere un monitoraggio continuo della sua situazione informatica (software e hardware) e dovrà avere sempre attiva la posta elettronica per sapere costantemente se le formalità presentate hanno avuto buon fine, se l'amministrazione concorda o dissente, e come, dai versamenti calcolati ed eseguiti ed altro ancora. Occorrerà forse attivare nei nostri studi una efficiente "sala operativa".

Lo sforzo non spaventa certo un notariato fin qui dimostratosi sempre pronto a farsi carico delle necessità che sorgono, ma ritengo che dovrà essere assolutamente fornita tempestiva informazione sulle dotazioni minime necessarie e sulle specifiche tecniche degli strumenti indispensabili per fare fronte alla nuova sfida.

Resta evidente che la parte più pregnante ed incisiva della "rivoluzione telematica" proposta dal decreto è questa successiva, nella quale il lavoro di raccordo e di coordinamento tra le varie norme regolatrici dei vari tributi assume importanza e rilievo eccezionali, sia sotto il profilo tecnico-giuridico sia sotto quello della operatività e della responsabilità professionale del notaio.

Ugo Friedmann notaio in Milano

L'esperienza associativa del notariato romano

Colgo l'occasione che per me rappresenta l'invito rivoltomi dalla redazione ad esternare qualche mia considerazione sul "fenomeno" (nel campo notarile non solo romano) costituito dalla ASSOCIAZIONE NOTARIATO ROMANO PER LE DISMISSIONI IMMOBILIARI AS.NO.D.IM..

Poche parole per spiegare, a chi fosse sfuggita la mia e-mail sulla lista sigillo di un paio di settimane fa, che la AS.NO.D.IM. è una Associazione, costituita ai sensi della Legge Notarile, aperta a tutti i Notai iscritti a Ruolo nei Distretti Notarili di Roma, Velletri e Civitavecchia, finalizzata allo svolgimento di ogni attività notarile inerente il programma di dismissione del patrimonio e dei beni di cui al Capo I della Legge 488/1999 (Legge Finanziaria).

La peculiarità di questa Associazione sta nel fatto che essa è nata per volontà e come diretta espressione di tutte le Istituzioni del Notariato.

Non nascondo certo l'orgoglio di sottolineare che, nel suo DNA, questa Associazione ha una forte presenza di cromosomi provenienti dalla Associazione Sindacale dei Notai del Lazio, come del resto è testimoniato nei verbali del Consiglio Direttivo di quest'ultima di oltre un anno e mezzo addietro.

Ma, ciò che è stato più importante ed innovativo nella fase del concepimento della Associazione, è senz'altro la circostanza che, in modo celere e con impegno progressivo e crescente, il Consiglio Notarile di Roma, seguendo le direttive del Consiglio Nazionale del Notariato e facendo sue le esperienze acquisite dall'A.S.NO.L., assieme a quest'ultima, con estremo vigore, ha propugnato la nascita della Associazione individuandola come strumento di un nuovo atteggiamento, di enorme rilevanza politica.

Strumento che, passando attraverso la risposta pronta e fattiva ad una ineludibile richiesta di concretezza sul tema "sociale", riafferma "l'indispensabilità" del Ruolo del Notaio rafforzandone l'immagine presentandolo unito e compatto (nei limiti del possibile, dirà qualche cinico) nel rispondere "sul campo" alle esigenze della collettività.

Ad un mese e mezzo dalla sua costituzione, l'Associazione conta più di 120 (centoventi) Notai associati ma (è facile pronosticarlo, augurandoselo con i debiti scongiuri) prima della scadenza delle iscrizioni prevista per il 15 giugno p.v., molti altri, superata l'incertezza iniziale, aderiranno associandosi.

Sono questi inusuali "numeri" che mi hanno spinto, all'inizio di queste mie poche considerazioni, a parlare di "fenomeno".

Credo non sfugga a nessuno, infatti, che questa massiccia adesione va letta come apporto ed al tempo stesso richiesta di unità di intenti, sentimenti e qualità nel modo in cui svolgere una professione che tutti amiamo e che intendiamo, uniti, difendere dai sempre più violenti attacchi che alla stessa provengono dall'esterno.

Ci siamo sempre difesi in altre circostanze ma questa volta, per la prima volta, forse, rispondiamo con i "fatti" e questo non può sfuggire a nessuno!

Un'ultima annotazione mi sia permessa (e sottolineo, a titolo strettamente personale).

Ho la sensazione che quanto accade sia il termometro di qualcosa che sta cambiando; non per nulla il consenso monta in modo inversamente proporzionale alla conta di chi (e tra questi, con stupore, alcuni nomi legati a battaglie sindacali) arroccato su posizioni di individualismo (teorico) o (forse?!) di semplice tornaconto (pratico), rischia di trovarsi non dico all'indice ma sicuramente in posizione di distonia rispetto allo spirito innovativo che in modo così diffuso pervade la maggior parte di noi.

E' a questi ultimi Colleghi che mi rivolgo.

Questa esperienza che ci accingiamo così numerosi a testare, con una piccola dose di eccitazione, la viviamo anche, infatti, come esempio fattivo di coesione da offrire come "prototipo" per quei Colleghi che necessitano di maggior tempo di riflessione.

Questa esperienza dovrebbe durare per diversi anni.

Se trovassimo nel novero degli aderenti del prossimo anno anche uno solo dei Colleghi oggi al di fuori della Associazione vorrà dire che avremo ben "seminato" in un profondo "solco" ben tracciato.

Luigi La Gioia, notaio in Roma

LO STATUTO

PREMESSA

La legge 488/1999 ed il decreto legislativo 104/1996 hanno disciplinato la dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti ed hanno evidenziato la rilevanza sociale dell'acquisto della casa con riduzione, tra l'altro, degli onorari notarili.

Il Consiglio Nazionale del Notariato, nel recepire le finalità della legge, ha in corso il perfezionamento di accordi e di protocolli d'intesa con gli Enti Previdenziali, demandando ai singoli Consigli Notarili il controllo e la concreta realizzazione degli interventi, anche mediante la creazione di idonee strutture.

Il Consiglio Notarile di Roma di concerto con l'associazione Sindacale dei Notai del Lazio ha ritenuto lo strumento associativo il mezzo più idoneo per dare effettiva esecuzione all'attività notarile relativa all'attuazione delle finalità di cui alla legge 488/1999 al fine di offrire agli utenti il miglior servizio possibile e di realizzare, nella massima trasparenza, una razionale ripartizione dei carichi di lavoro tra i Notai del Distretto.

In ossequio delle direttive del Consiglio Nazionale del Notariato e in attuazione della delibera del Consiglio Notarile di Roma del 22 marzo 2000, s'intende costituire un'associazione professionale ai sensi della vigente normativa sul Notariato, aperta a tutti i Notai del Distretto, per il compimento delle operazioni di finanziamento e di alienazione dei beni di cui al Capo I della Legge 488 del 23.12.1999 ivi compresi, in particolare, i beni facenti parte del patrimonio degli Enti Pubblici Previdenziali di cui al Decreto Legislativo 16.02.1996 n.104 e successive disposizioni.

In tale esclusivo ambito, gli associati intendono:

- a) prestarsi reciproca collaborazione;
- b) predisporre e porre in comune servizi, mezzi organizzati scientifico-culturali e materiali;
- c) ripartire le spese ed i ricavi relativi secondo un criterio mutualistico

TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente statuto, è costituita un'Associazione Professionale ai sensi della vigente normativa sul notariato e dell'art.5 commi 2 e 3 del D.P.R. 917/1986, regolata dalle seguenti norme.

Articolo uno

E' costituita l'associazione Professionale denominata:

"ASSOCIAZIONE NOTARIATO ROMANO PER LE DISMISSIONI IMMOBILIARI" o anche in forma abbreviata: "AS.NO.D.IM"-

La sede dell'Associazione è in Roma.

Le eventuali modifiche dell'indirizzo saranno deliberate dal Consiglio Direttivo.

Articolo due

L'Associazione ha per oggetto: lo svolgimento in forma associata tra i Notai dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia di ogni attività notarile inerente il programma di dismissione del patrimonio degli Enti e specificamente dei beni di cui al Capo I della legge 488/1999, con particolare riferimento ai beni facenti parte del patrimonio degli enti pubblici previdenziali di cui al Decreto Legislativo 104/1996 e successive disposizioni.

L'Associazione potrà compiere tutte quelle operazioni ritenute utili o necessarie per il miglior svolgimento dell'attività professionale di cui sopra ed in particolare, per realizzare al meglio le finalità indicate, provvederà agli accertamenti ipo-catastali relativi agli immobili da dismettere, ponendo gli stessi a disposizione di tutti gli associati e stipulerà idonea polizza assicurativa della responsabilità civile professionale, integrativa delle polizze già possedute dai singoli associati.

Possono far parte dell'Associazione tutti i Notai dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia che ne facciano domanda al Consiglio Direttivo, entro i termini che, saranno fissati dallo stesso Consiglio Direttivo.

Gli Associati, nel rispetto dell'autonomia della loro funzione notarile, s'impegnano a svolgere in forma associata tutta la propria attività professionale di cui sopra.

Restano peraltro escluse dal rapporto associativo tutte le altre attività estranee alle dismissioni, nonché eventuali attività scientifiche e quelle specifiche attività professionali manifestamente estranee alle finalità dell'Associazione.

I singoli Associati si obbligano a svolgere in forma associata tutte le attività relative agli incarichi che nella loro autonoma attività professionale dovessero ricevere da persone fisiche, associazioni, cooperative e/o altre aggregazioni legislativamente alle stesse equiparate ai sensi della normativa di cui al Decreto Legislativo 104/1996 e Legge 488/1999 e successive disposizioni e relativi ai finanziamenti ed alle dismissioni relative al patrimonio immobiliare degli Enti di cui ai citati Decreto Legislativo 104/1996 e Legge 488/1999.

Ogni associato provvederà alla predisposizione e alla stipula degli atti e delle formalità connesse mediante le strutture del proprio studio.

Fermo tutto quanto sopra previsto, tutti gli introiti derivanti dall'attività professionale degli associati relativa alle materie di cui sopra si intenderanno comunque conseguiti dall'Associazione stessa

Articolo tre

Gli Associati parteciperanno in parti uguali ai costi ed ai ricavi della Associazione, salvo un'indennità forfettaria da riconoscersi ai singoli associati per ogni atto da ciascuno stipulato, di uguale importo per ogni tipologia di atto, da determinarsi preventivamente dal Consiglio Direttivo, il quale potrà tener conto anche della particolare complessità degli atti.

Ogni tre mesi si procederà alla verifica della effettività del criterio di ripartizione tra tutti gli Associati degli incarichi al fine di consentire nel corso dell'anno una equa ripartizione numerica degli incarichi stessi.

Il Presidente del Consiglio Direttivo resta delegato a depositare con firma autenticata l'elenco degli associati risultanti dal libro soci ed il piano percentuale di ripartizione degli utili e delle perdite tra gli associati ai sensi ed entro il termine di cui al comma 3 art.5 D.P.R. n.917/1986.

Articolo quattro

Gli associati sono obbligati al versamento delle quote associative secondo quanto segue.

Per l'anno 2000, la quota associativa è fissata in Lire 1.000.000 (unmilione) e la stessa dovrà essere versata al momento dell'iscrizione.

Per eventuali successive quote annuali e/o straordinarie deciderà l'Assemblea su proposta del Consiglio Direttivo.

Le quote di ammissione dei nuovi associati verranno fissate anno per anno dal Consiglio Direttivo.

Articolo cinque

L'Associazione è amministrata da un Consiglio Direttivo composto da un minimo di cinque ad un massimo di undici membri, eletti dall'Assemblea degli associati.

Il Consiglio Direttivo è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria dell'Associazione, con la sola eccezione di quanto per legge o in virtù del presente Statuto è riservato all'assemblea degli Associati ed in particolare:

1) sovrintende all'attività dell'Associazione, curando i rapporti con gli Enti interessati, con il Consiglio Nazionale del Notariato, con il Consiglio Notarile Distrettuale di Roma con le altre organizzazioni notarili;

2) sceglie, tra gli associati o in mancanza all'esterno, uno o più Direttori cui affidare compiti di organizzazione coordinamento dell'attività associativa, fissandone la remunerazione su base annua;

3) convoca le adunanze degli associati;

- 4) cura la predisposizione dei rendiconti annuali (preventivo e consuntivo) con l'assistenza di un professionista scelto dallo stesso Consiglio Direttivo;
- 5) fissa le variazioni della quota di ammissione dei nuovi associati;
- 6) propone l'importo della quota annuale ed il versamento di eventuali quote straordinarie da parte degli associati;
- 7) accetta l'ammissione di nuovi associati che ne abbiano fatto richiesta;
- 8) delibera sulle domande di recesso degli associati;
- 9) delibera l'esclusione degli associati;
- 10) decide circa l'assunzione del personale dipendente e non;
- 11) decide circa l'approvvigionamento di beni strumentali;
- 12) decide sulla misura delle indennità e dei bonus;
- 13) nomina il suo Presidente, il Vice Presidente, il Segretario ed il Tesoriere ed un eventuale Comitato Esecutivo, fissandone la composizione e le attribuzioni.

Il Presidente scelto a maggioranza tra i membri del Consiglio Direttivo assume la rappresentanza della Associazione anche nei confronti della Amministrazione Finanziaria e scade dalla carica ogni anno insieme al Consiglio Direttivo

Il Consiglio Direttivo dura in carica per un anno fino all'approvazione del rendiconto annuale dell'Associazione. Le decisioni del Consiglio Direttivo sono prese con la presenza e con il voto maggioritario dei suoi membri. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Le adunanze e le deliberazioni del Consiglio Direttivo possono essere sostituite da accordo unanime per iscritto, risultante anche da telefax, su "testo" proposto ad iniziativa di uno dei membri del Consiglio.

Per quanto qui non previsto il Consiglio regola il proprio funzionamento con un separato regolamento e può delegare parte delle proprie funzioni al Presidente o a singoli Consiglieri, ovvero al Comitato Esecutivo.

Articolo sei

Tutte le altre decisioni concernenti la vita della associazione dovranno essere assunte dall'assemblea degli associati con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, anche per delega.

Ogni associato non potrà rappresentare più di cinque associati.

In particolare l'assemblea degli associati dovrà approvare

1. il rendiconto annuale preventivo e consuntivo;
1. la nomina dei membri del Consiglio Direttivo;

1. lo scioglimento anticipato e la nomina del liquidatore o dei liquidatori;
1. l'importo delle eventuali quote annuali e straordinarie;
1. le modifiche del presente statuto.

Articolo sette

L'adunanza degli associati è convocata dal Consiglio Direttivo almeno una volta all'anno entro tre mesi dalla chiusura dell'anno fiscale.

Articolo otto

Ciascun associato cesserà automaticamente di far parte dell'associazione nei seguenti casi:

1. cessazione dell'attività notarile;
1. trasferimento in altro Distretto Notarile.

Sia in caso di recesso che negli altri casi di cessazione del rapporto associativo, all'associato uscente o ai suoi eredi spetterà unicamente una partecipazione agli utili dell'esercizio in corso eventualmente prodotti, quali risultanti dal rendiconto dell'esercizio in corso al momento della cessazione del rapporto ed eventuali altri utili maturati e non ancora, distribuiti, partecipazione ragguagliata al periodo di effettiva appartenenza alla associazione, oltre alle indennità e al bonus di cui al precedente art. 3.

In tutti detti casi la quota di liquidazione verrà erogata dalla associazione nei modi e nei termini di cui all'art.2289 C.C.

Articolo nove

Potrà essere escluso l'associato che:

- violi l'obbligo, che contestualmente alla firma del presente accordo ciascun associato espressamente assume, di non svolgere le attività di cui al punto 1 delle premesse in proprio o comunque in concorrenza con l'associazione, ad esempio tramite Notaio a lui associato;
- non versi la quota annuale o il contributo straordinario regolarmente approvati;
- sia soggetto a sanzioni disciplinari da parte degli organi competenti;
- tenga un comportamento che in qualunque modo danneggi l'associazione.

Articolo dieci

Fermo restando lo spirito di reciproca collaborazione che è alla base degli scopi dell'Associazione, ciascun associato sarà tuttavia responsabile in proprio per l'attività professionale da lui svolta direttamente, salvo quella svolta dagli uffici ed organi dell'Associazione, per la quale saranno responsabili tutti gli associati in parti uguali.

Articolo undici

La firma e la rappresentanza legale della associazione spettano al Presidente del Consiglio Direttivo o, in caso di sua assenza o impedimento, al Vice Presidente. Il Presidente potrà nominare procuratori per il compimento di singoli atti o categorie di atti.

Articolo dodici

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra i singoli associati, ovvero tra gli associati e l'associazione verranno rimesse alle decisioni di un Collegio Arbitrale composto di tre membri nominati uno da ciascuna delle parti e il terzo, con funzioni di Presidente, nominato dagli stessi due o, in mancanza di accordo dal Presidente del Tribunale di Roma.

Il Collegio Arbitrale deciderà quale amichevole compositore.

Articolo tredici

Per tutto quanto qui non previsto e/o disciplinato si richiamano per quanto applicabili le norme del codice civile previste in materia, e l'art. 82 della legge 16 febbraio 1913 n. 89.

LA SUPERFICIE SI TRASFORMA IN PROPRIETA'

Le istruzioni del Consorzio Intercomunale Milanese

Abbiamo avuto modo di segnalare più volte da queste colonne come la legislazione più recente in materia di edilizia residenziale pubblica, inaugurata con la legge n. 179 del 1992, cui hanno fatto seguito provvedimenti meno organici, contenuti per lo più in leggi "finanziarie", abbia imboccato la strada che porta verso la normalizzazione dei rapporti e l'attenuazione di quegli strumenti atipici o eccezionali che avevano caratterizzato i primi decenni della legislazione speciale in materia di edilizia economica e popolare.

Nel reperire e disciplinare i flussi finanziari destinati alle Amministrazioni Comunali, il legislatore è intervenuto significativamente anche sulla sostanza degli assetti proprietari dei titolari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, prevedendo la facoltà, per i Comuni, di reperire fondi quale corrispettivo della concessione ai privati di un "regime proprietario" più stabile e caratterizzato da vincoli di minor durata e rilievo meno incisivo.

In questo panorama si inserisce il provvedimento del CIMEP, Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Economica e Popolare, che raggruppa, oltre al Comune di Milano, decine di Comuni del hinterland milanese, pubblicato qui di seguito. Il dato normativo al quale viene data attuazione è quello contenuto nella *Legge finanziaria 1999* (Legge 23 dicembre 1998, n. 448 art. 31, commi 45 e seguenti) che, aggiornando i poco fortunati tentativi delle *Finanziarie* precedenti, prevede:

- la possibilità di trasformare in proprietà piena il precedente diritto di superficie a condizioni assai più favorevoli di quelle previste in passato;
- la competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, e non più dell'UTE, nella determinazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione;
- la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari prescindendo così dalla necessità – prevista dalla normativa precedente – di passare attraverso una delibera condominiale, da assumersi a maggioranza, destinata a rendere la trasformazione "obbligatoria" per tutti i condomini;
- la facoltatività della trasformazione che nasce da una proposta del Comune al privato il quale è libero di accettarla o respingerla.

L'importanza della delibera CIMEP risiede soprattutto nel:

- aver inteso dettare criteri di uniformità per i diversi Comuni facenti parte dell'area interessata al piano consortile (circa 80 comuni nei quali risiedono oltre 3 milioni di abitanti);
- prevedere che la trasformazione del diritto di superficie in proprietà sia formalizzato con la stipulazione di un contratto il quale mantiene in vigore, per trenta anni decorrenti dalla stipulazione della convenzione iniziale, tutte le pattuizioni contenute nella convenzione stessa, con ciò apportando un notevole contributo di chiarezza al regime di circolazione degli alloggi dopo la trasformazione.

Ciò che ancora manca in argomento è un'adeguata chiarificazione per quanto concerne l'altra modalità di "possessione" degli alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e cioè la disciplina degli alloggi ceduti direttamente in proprietà. Per essi, dopo l'abrogazione dei commi dell'art 35 della legge 865/1971 che ne disciplinavano tempi e modalità di trasferimento, si è aperto un vuoto normativo che gli interpreti colmano con qualche difficoltà. Per tali alloggi la finanziaria 1999 (Legge 448/1998) ha previsto la possibilità di sostituire la convenzione a suo tempo stipulata con una nuova convenzione disciplinata dalla legge 10/1977.

Anche in questo caso la sostituzione della convenzione avverrebbe a pagamento e le modalità di determinazione del corrispettivo sarebbero analoghe a quelle stabilite per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, restano però ancora molti punti da chiarire, primo tra i quali quello della possibilità di sostituire la convenzione in via individuale e non per l'intero comparto o per l'intero condominio.

Domenico de Stefano

OGGETTO: Criteri guida ai Comuni consorziati per l'applicazione dei disposti di cui all'articolo 31, commi da 45 a 50 della legge n. 448 del 23.12.1998 relativi al trasferimento in proprietà di aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare già concesse in diritto di superficie con conseguente approvazione dello schema – tipo dell'atto di trasformazione.

L'ASSEMBLEA CONSORTILE

Premesso:

- che con Decreto Ministeriale LL.PP. n. 260 in data 28.4.1971 è stato approvato ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, il I^ Piano di Zona consortile, modificato ed integrato con successivi provvedimenti;

- che con deliberazione di Giunta Regionale della Lombardia n. 7889 in data 16.4.1991 è stato approvato ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, il II^ Piano di Zona consortile, modificato ed integrato con successivi provvedimenti;
- che il Consorzio, al fine di poter attuare i programmi costruttivi previsti nei suddetti Piani di Zona, ha espropriato ed acquisito le aree facenti parte di quei lotti oggetto dei programmi medesimi;
- che le aree comprese nei predetti lotti dei Piani di Zona consortili, sono state dal Consorzio sia concesse in diritto di superficie che cedute in proprietà mediante convenzioni sottoscritte fra i Comuni, gli operatori individuati ed il C.I.M.E.P., per l'attuazione delle previsioni dei Piani medesimi, secondo le disposizioni del titolo III della legge 865/71 nell'interesse dei Comuni associati;
- che con le leggi n. 549 del 28.12.1995, n. 662 in data 23.12.1996 e n. 448 del 23.12.1998 è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71;
- che l'articolo 31 comma 47 della legge 448/98 recita "La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48".;
- che il Consorzio con deliberazione di Consiglio Direttivo n. 711 in data 26.6.1996 ha preso atto delle facoltà già manifestate dalle Amministrazioni Consorziato, relative alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ed ha deciso di procedere per quanto di sua competenza all'assunzione di provvedimenti atti a consentire l'applicazione di quanto previsto dalla normativa in questione;

considerato:

- che il Consorzio a seguito dell'emanazione della L.448/98 ha elaborato un documento di indirizzi, consegnato alle Amministrazioni Comunali associate, con il quale si è cercato di approfondire l'interpretazione della nuova normativa e si sono esplicitate le modalità di valutazione delle aree per la trasformazione del diritto di superficie;
- che al fine di giungere ad una omogeneità di valutazione per tutte le Amministrazioni Comunali aderenti al Consorzio si sono tenuti diversi incontri con le stesse, nei quali sono emerse alcune problematiche relative all'applicazione della normativa prevista dalla legge 448/98;
- che gli uffici consortili, in collaborazione con il Collegio Notarile di Milano, hanno redatto lo schema-tipo dell'atto di trasferimento in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, allegato sotto la lettera "A", al

fine di consentire quell'omogeneità nell'istruttoria degli atti conseguenti auspicata anche dallo stesso Collegio;

- che il Consorzio ritiene quindi opportuno assumere oggi una delibera di indirizzo ai Comuni Consorziati, nella quale si definiscono i criteri guida per un'univoca applicazione dei contenuti legislativi, tesa anche a garantire la conformità dei rogiti alla normativa vigente. Tali criteri riguardano principalmente:
 - il compito di ogni singola Amministrazione Consorziata di operare autonomamente la trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 commi 45, 46 e 47 della legge 448/98, avendo il C.I.M.E.P. assolto completamente alla propria funzione con il trasferimento delle aree acquisite e con la regolarizzazione dei rapporti economici di "dare" ed "avere" recepiti nell'apposita partita contabile consortile, escludendo pertanto l'intervento del Consorzio nella sottoscrizione degli atti conseguenti;
 - il limite temporale di riferimento a partire dal quale non è più possibile effettuare la trasformazione, nel senso di ritenere il 31.12.1998 (giorno precedente la data di entrata in vigore della L.448/98 a seguito della pubblicazione sulla G.U.) quale termine ultimo della sottoscrizione dell'atto di concessione delle aree in diritto di superficie da trasformare in cessione in proprietà;
 - le pattuizioni contenute nella originaria convenzione sottoscritta per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie, vengono comunque mantenute valide e inalterate per 30 anni a partire dalla data della stipulazione della convenzione medesima;
- visto il vigente Statuto Consortile;
- vista la legge 8.6.1990 n. 142;
- visto il vigente documento di applicazione dell'art. 35 della legge 865/71;
- considerato che il presente provvedimento non comporta spese;
- dato atto che sono stati acquisiti i pareri di cui al 1° comma dell'articolo 53 della legge 142/1990 come più sotto riportato;

d e l i b e r a

- di approvare, per le finalità di cui all'oggetto, i seguenti criteri guida:

- a. ad avvenuto trasferimento delle aree acquisite e ad avvenuta regolarizzazione dei rapporti economici di "dare" ed "avere," recepiti nell'apposita partita contabile consortile, così come previsto dal regolamento per l'attuazione del Piano di Zona consortile, ogni singola Amministrazione Consorziata procederà alla trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 commi 45, 46 e 47 della legge 448/98, senza il coinvolgimento del Consorzio nella sottoscrizione degli atti conseguenti avendo il medesimo già assolto alla propria funzione istituzionale;
- b. stabilire che il limite temporale di riferimento a partire dal quale non è più possibile effettuare la trasformazione, è il 31.12.1998 (giorno precedente la data di entrata in vigore della L.448/98 a seguito della pubblicazione sulla G.U.) quale termine ultimo della sottoscrizione dell'atto di concessione delle aree in diritto di superficie da trasformare in cessione in proprietà;
- c. determinare che le pattuizioni contenute nella originaria convenzione sottoscritta per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie, vengono comunque mantenute valide e inalterate per 30 anni a partire dalla data della stipulazione della convenzione medesima;

- di approvare lo schema-tipo dell'atto di trasferimento in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A", cui riferirsi per la

sottoscrizione dei successivi atti notarili fermo restando che eventuali integrazioni potranno essere adottate dalle singole Amministrazioni Comunali consorziate, in linea con la vigente normativa e con i criteri guida di cui al presente provvedimento;

- di inviare, a cura del Settore Pianificazione/Attuazione/Convenzioni, copia del presente provvedimento ai Comuni consorziati.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Si esprime una valutazione positiva circa la conformità della suestesa proposta alle leggi ed alla normativa statutaria e regolamentare.

IL SEGRETARIO GENERALE

CONVENZIONE PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DI UN'AREA INCLUSA NEL PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI IN ATTUAZIONE DEI DISPOSTI DI CUI AI COMMI 45, 46 E 47 DELL' ART. 31 LEGGE 23.12.98 N. 448,

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno

il giorno

nel mese di

avanti a me

Notaio in

sono presenti i Signori

1. nato a il il quale interviene nella sua qualità di del Comune di

, c.f. , in forza dell'art. 51 bis della legge 8.6.1990 n. 142 e successive modifiche ed integrazioni nonché sulla base della disposizione sindacale n. prot. del , allegata in copia al presente atto con lettera ;

2. nato a il residente a , via

c.f. in qualità di proprietario dell'alloggio sito in via realizzato nell'ambito del comparto di E.E.P. denominato lotto ;

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, e che d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni, premettono:

1. che il lotto denominato in territorio del Comune di *faceva o fa parte* del Piano di Zona Consortile per l'Edilizia Economica Popolare ex lege 18.4.1962 n.167 e successive modifiche e integrazioni, è stato approvato con n. in data ;

2. che la legge 23.12.1998 n. 448 all' art. 31 comma 45 stabilisce che I Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18.aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima legge n. 865/71.

3. che con atto Notaio Dr. n. rep. in data il C.I.M.E.P. ha concesso il diritto di superficie dell'area indicata in Catasto al fg. mappale alla Cooperativa/Impresaregolamentato dalla convenzione ai sensi dell'art. 35, 7° comma, della legge 22.10.71 n. 865 fra il Comune di, il C.I.M.E.P., e la Cooperativa/Impresa per la realizzazione di interventi di edilizia economica popolare ricompresi nel lotto del Piano di Zona Consortile denominato , sito in via

4. che l'intervento residenziale è stato realizzato in forza della concessione ad edificare ...(data)...n..... prot..... (e successive varianti.....)

5. Che la Cooperativa/Impresa/Sig. ha assegnato/venduto con atto del Notaio Dr. n. rep. delal Sig./ai Sigg. nato ail c.f. n.la proprietà superficaria dell'alloggio posto al piano nonché dell'autorimessa posta al piano dell'edificio sito in via realizzato nell'ambito del citato intervento di E.E.P., il tutto indicato in catasto al fg. Mappale Sub

6. Che sulla base del citato atto del Notaio Dr. n. rep..... del al sig. risulta venduta la seguente quota di comproprietà, pari Millesimi (.....millesimi) delle parti comuni dell'edificio e degli enti condominiali;

7. che il C.I.M.E.P. con deliberazione n. in data ha dato il proprio assenso ai Comuni consorziati affinché operino la trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 commi 45, 46 e 47 della L. 448/98;

8. Che con deliberazione dell'organo competente n. del il Comune di ha stabilito:

- di proporre ai proprietari degli alloggi realizzati nell'ambito del comparto di P.D.Z. denominato, sito in via, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 47, legge 448/98;
- il valore della trasformazione dell'intero comparto determinato ai sensi del comma 48 del citato articolo 31, è stato quantificato in L.

9. Che con deliberazione dell'organo competente n. del il Comune di ha approvato la bozza di convenzione ai sensi del comma 46, del sopra richiamato art. 31 della L. 448/98;

10 . Il CIMEP con atto Notaio Dr. N. rep/racc.in data..... ha trasferito le aree acquisite nell'interesse del Comune di in esecuzione del P.E.E.P. Consortile ex lege

167/62 e successive modifiche ed integrazioni – lotto – e che in forza di tale trasferimento il C.I.M.E.P. è esonerato da ogni competenza nella sottoscrizione del presente atto.

11. Il Sig..... con nota del pervenuta al Comune di In data.....prot. ha comunicato l'accettazione della proposta del Comune di per la trasformazione del diritto di superficie in diritto proprietà, relativamente alla propria quota millesimale, dell'alloggio e delle pertinenze indicate al precedente punto 6):

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue:

Il Comune di in persona del il quale agisce sulla base dei poteri indicati nella premessa;

TRASFERISCE

al Sig. nato a il c.f. n. ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45, 46 e 47, della legge 23.12.98 n. 448, il diritto di proprietà, piena ed esclusiva, sull'area indicata in Catasto al fg.mapp.concessa con atto Notaio, Dr.Del n. rep. relativamente alla quota di millesimi, così come risulta in diritto del Sig., giusto atto Notaio Dr. n. rep. del

Confini dell'area:

La cessione del diritto di proprietà dell'area avviene allo scopo di "trasformazione" contenuto nella normativa sopra richiamata così che il Signor / i Signori acquistino la piena esclusiva proprietà oltre che delle unità sopra descritte, anche delle loro pertinenze e consistenze condominiali, nel loro attuale stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Ai sensi della L.28.2.1985 n. 47 , Il Comune di.....ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dell'area che si allega al presente atto sotto la lettera "....".

Al riguardo il rappresentante del Comune di dichiara che dalla data di rilascio di detto certificato, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area oggetto della presente convenzione.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali:

ART. 1

Le parti convengono che il corrispettivo quantificato, ai sensi del comma 47 e secondo le modalità del comma 48 del citato articolo 31 della legge 448/98, è pari a L. (lire) così determinato in conformità a quanto deliberato dall'organo competente dicon atto n. Del

Pertanto il Sig. ha versato a favore del Comune di la somma di L., che il Comune di , nella persona del dichiara di aver ricevuto.

Ovvero

il Sig. ha versato a favore del Comune di , la somma di L....., quale prima rata e che il Comune di , nella persona del dichiara di aver ricevuto.

La restante somma pari a L., i signori si obbligano a versarla al Comune di in rate semestrali/annuali di L. ciascuna delle quali la prima scadrà al e l'ultima al tali somme saranno maggiorate dell'interesse legale.

A garanzia del corretto ed esatto adempimento degli obblighi assunti il Sig. presenta idonea fideiussione bancaria/assicurativa della n. del di L. (pari all'importo rateizzato) a favore del Comune di che nella persona del dichiara di accettare.

Nel caso di ritardato od omesso versamento delle singole rate il Sig. autorizza il Comune di a disporre nel modo più ampio della suddetta fideiussione fino alla concorrenza dell'importo dovuto, salva la ripetizione di eventuali spese che il Comune di avesse a sostenere.

La suddetta fideiussione è valida fino al e sarà rinnovata automaticamente di anno in anno fino a quando non ne venga autorizzato lo svincolo da parte del Comune di ed è esigibile a semplice richiesta, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, del Comune medesimo.

Del pari il Comune di potrà procedere allo svincolo parziale di detta fideiussione sulla base dei versamenti che verranno effettuati dal Sig. e suoi aventi causa.

Ferma restando la responsabilità degli obblighi assunti, fino a che non venga corrisposta l'intera somma dovuta al Comune di , il Sig. si obbliga, nel caso di cessione degli immobili, ad inserire negli atti di vendita le clausole sopra indicate, relative alla dilazione di pagamento ed agli obblighi assunti con la presente convenzione, con l'impegno di dare comunicazione al Comune di dell'avvenuto trasferimento a terzi e dell'inserimento di tali clausole nei relativi atti.

ART. 2

Vengono mantenute valide e inalterate le pattuizioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art. 35 L. 865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie di cui al comparto, giusto atto Notaio Dr. N. rep. del, per la quale viene rideterminata la durata massima di anni 30 (trenta) a partire dalla data della sua stipulazione e cioè fino al

ART. 3

In forza di trasferimento delle unità immobiliari sopra descritte a terzi, questi ultimi e loro eventuali aventi causa subentreranno nella posizione giuridica del Sig....., relativamente a tutti i diritti, oneri, obblighi nascenti dalla presente convenzione.

ART. 4

L'alloggio potrà essere locato, previa specifica autorizzazione da richiedere al Comune esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi al momento vigenti, ad un canone annuo non superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo dell'alloggio.

Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

ART. 5

Il trasferimento immobiliare oggetto della presente convenzione è inoltre convenuto ai seguenti patti:

4.1 L'area oggetto, pro quota, del trasferimento, è considerata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni relativa ragione, azione, pertinenza ed accessione, servitù attive e passive così come competono al Comune in forza dei suoi titoli e del suo possesso ed al riguardo le parti fanno espresso riferimento agli atti di provenienza da ritenersi come qui integralmente trascritti e riportati.

Essa è pervenuta al Comune in forza di seguenti atti:

4.2 Il Comune alienante garantisce che l'area in oggetto è tuttora di sua libera ed assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere, fatta avvertenza, peraltro che

[il notaio rogante dovrà procedere alla verifica della situazione ipotecaria e di essa darà conto nell'atto].

4.3 Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

4.4 Il Comune di rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

4.5 Con riferimento a quanto indicato nell'art. 2659 cod. civ.:

i Signori dichiarano di essere

4.6 Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni

[eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari]

4.7 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 13 ter del D.L. 27 aprile 1990 n. 90, convertito in legge 26 giugno 1990 n. 165, [eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari]

ART. 6

La presente convenzione verrà registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari.

Le parti danno atto che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art 3, comma 60 della Legge 23.12.1996 n. 662.

Le spese del presente atto e tutti gli oneri inerenti e conseguenti, ivi compreso l'aggiornamento delle intestazioni catastali, sono a carico del Sig. che fin d'ora chiede le agevolazioni

fiscali di legge non particolare riguardo a quanto previsto dall'art. 32 del DPR 601/1973 (imposta di registro in misura fissa – esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali) e dall'art. 2 del D.L. 599/1996, convertito in L. 5/1977 (esenzione dall'Invim).

Formula di chiusura dell'atto pubblico

POTERI DEL NOTAIO DELEGATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA

IL RICORSO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

All'ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

Premesso che il sottoscritto Notaio..... è stato delegato, nell'udienza del 15/07/99, allo svolgimento delle procedure di vendita degli immobili pignorati di cui agli artt. 569, 576, e 591 bis, nella procedura iscritta al n. 628 del ruolo generale delle esecuzioni civili per l'anno 1995, promosso da BANCO DI SARDEGNA S.p.A. rapp.to dall'avv. Luigi Pirastu Codias nei confronti di

- rilevato che:

1) nella trascrizione del pignoramento si rettifica (cas. 19223 art. 13935 23 agosto 1996) il foglio dell'immobile (foglio 19 anziché 9), pur tuttavia non risultando alcuna rettifica dell'atto di pignoramento;

2) l'errata indicazione del foglio (9 in luogo di 19) risulta successivamente riportata nell'avviso di istanza di vendita e nella conseguente pubblicazione sul BURAS. Nei suddetti avviso e pubblicazione, viene inoltre omesso il mappale 405 del foglio 19, ancorché tale mappale venga descritto e compreso nella valutazione del valore dell'immobile (terreno con sovrastante fabbricato rurale);

3) nella relazione peritale: pag. 3 punto B manca il mappale 405 ; pag. 4 manca il mappale 405 ed il mappale 175 è erroneamente indicato come mappale 403; pag. 13 il mappale 175 è sempre indicato come mappale 403; a pag. 16 mappale 403 anziché 175; pag. 27 manca il mappale 405.

E' possibile che il mappale 175 (ex 175/a) abbia assunto il n° 403, ma ciò non è dato poterlo verificare dal momento che nel fascicolo mancano le visure catastali;

4) non è stata computata nella superficie complessiva del terreno, indicata in mq. 18.100, la superficie dell'immobile, pari a mq. 420, che per altro compete alla proprietaria per la quota indivisa di 1/3.

Si fa presente che il giudice non pare si sia pronunciato in merito alla esclusione dalla procedura di tale bene a seguito della richiesta in tal senso del creditore pignorante. Il bene non è stato oggetto di descrizione e di valutazione nella relazione peritale ed il certificato di destinazione urbanistica è carente con riguardo al bene medesimo.

Considerato che le carenze riscontrate comportano incertezza nella individuazione degli immobili cui le carenze medesime si riferiscono, in considerazione del fatto che il dato catastale è l'unico elemento preso in considerazione dal sistema informatico, mentre altri eventuali elementi (i confini) possono comparire esclusivamente nel quadro D della nota, il quale non viene peraltro recepito dal sistema.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Notaio

FA ISTANZA

alla S.V. ill.ma perché voglia disporre la sospensione della procedura in epigrafe.

IL PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

Letta l'istanza che precede depositata il 13 gennaio 2000 con la quale il notaio delegato solleva questioni sulla regolarità degli atti della procedura precedenti alla delega (punti 1, 2), segnala errori e omissioni nella relazione di consulenza tecnica e carenze nella documentazione prodotta (punti 3, 4) e chiede la sospensione della procedura;

sentite le parti

osserva

quanto alle questioni ai punti 1 -2 :

non rientra nei poteri del notaio delegato rilevare irregolarità negli atti processuali che hanno preceduto la delega, essendo suo compito soltanto quello di espletare l'incarico conferitogli quale ausiliare del giudice; neppure quest'ultimo - pur essendo il *dominus* della procedura - ha il potere di rilevare, liberamente e al di fuori di qualsiasi termine, irregolarità negli atti del procedimento, atteso che, in linea generale, queste devono essere fatte valere attraverso opposizione agli atti esecutivi (su istanza della sola parte interessata) nel termine di giorni cinque dalla comunicazione dell'atto (art. 617 cpc); per le nullità degli atti processuali, poi, si applica la normativa generale di cui agli artt. 156 e segg. cpc per cui:

- a. la nullità deve essere comminata dalla legge;
- b. non può essere pronunciata se l'atto ha comunque raggiunto lo scopo a cui è destinato;
- c. non può essere rilevata d'ufficio se non nei casi previsti dalla legge;

in ogni caso, non possono più rilevarsi le nullità verificatesi in una fase procedimentale ormai esaurita: secondo la Suprema Corte (Cass. sez. un. 27 ottobre 1995, n. 11178), il processo esecutivo per espropriazione forzata non è costruito come una sequenza continua di atti, ordinata ad un unico provvedimento finale, bensì come una successione di subprocedimenti, cioè una serie autonoma di atti strumentali a distinti provvedimenti successivi. In particolare, nella esecuzione forzata immobiliare può individuarsi dopo l'esecuzione del pignoramento, una fase di autorizzazione della vendita, conclusa dalla relativa ordinanza (art. 569 III comma cpc); quella di vendita, che sulla base dell'ordinanza inizia con la pubblicazione dell'avviso di vendita e si conclude con l'aggiudicazione (artt. 570 e 576 n. 4, artt. 572, 581 e 584 cpc); quella di trasferimento del bene (art. 586 cpc); infine quella di distribuzione del ricavato (art. 596 e 598 cpc).

Da ciò consegue che la chiusura dell'udienza di cui all'art. 569 cpc, con l'emissione della relativa ordinanza di vendita (mutatis mutandis, della ordinanza di delega), segna nell'espropriazione immobiliare una preclusione al rilievo delle nullità, anche non sanabili, verificatesi sino a quel momento, salvo il limite della sopravvivenza delle situazioni vizianti che impediscono al processo di proseguire verso l'esito costituito dalla liquidazione del bene espropriato, che ne costituisce lo scopo.

Quanto alle questioni ai punti 3, 4:

la segnalazione degli errori e le omissioni della relazione di ctu non deve essere rivolta al giudice della esecuzione (se non per conoscenza) ma allo stesso consulente tecnico il quale, pur essendo stato nominato dal giudice, svolge il suo operato essenzialmente al servizio del notaio, per consentirgli l'espletamento della delega; pertanto, il notaio potrà rivolgersi direttamente al ctu richiedendogli correzioni, integrazioni, chiarimenti e quant'altro, come del resto si evince dalle ordinanze di conferimento dell'incarico e di delega;

allo stesso modo il notaio delegato potrà disporre l'audizione delle parti per avere chiarimenti e integrazioni anche documentali; nel caso di specie, peraltro, sono contenuti nel fascicolo certificati catastali "validi ai fini storici" (cosicché non si comprende quali ulteriori visure siano necessarie);

peraltro, le omissioni e inesattezze nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione o nella relazione di cui, avranno peso soltanto se incidono sulla identità dei beni pignorati e impediscono al notaio di identificare i beni pignorati; in questo caso, dovranno essere applicati i ben noti principi in materia, in forza dei quali le irregolarità nuocciono alla validità dell'atto e della trascrizione soltanto se inducono incertezza oggettiva sulla identità dei beni pignorati (v. artt. 2665, 2841 c.c.);

p.q.m.

visto l'art. 591 ter cpc

rigetta l'istanza di sospensione della procedura;

dispone che il notaio delegato proceda come segue :

- a. segnali alle parti e al consulente tecnico d'ufficio gli errori e le omissioni contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nella documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 cpc e nella relazione di consulenza che impediscono la identificazione dei beni pignorati;
- b. al fine di identificare i beni pignorati, richieda al ctu gli opportuni approfondimenti peritali e alle parti le necessarie integrazioni dei documenti di cui all'art. 567 cpc;
- c. ottenuti i chiarimenti e le integrazioni richiesti, proceda alla vendita dei beni pignorati, per i quali sia stata prodotta integralmente la documentazione prevista dall'art. 567 cpc e siano stati svolti gli accertamenti peritali di rito, nel caso in cui non vi sia incertezza oggettiva sulla identità degli stessi.

Cagliari 26.2.2000

IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE

La stagione dei Goa

I notai impegnati nello svolgimento della funzione di giudice onorario aggregato non sono molti; la loro partecipazione infatti è inferiore al 5%.

E' una funzione, questa, temporanea e come tale potrà essere presto dimenticata, ma, nelle intenzioni di chi sta offrendo la propria disponibilità, costituisce un contributo del notariato alla soluzione dei problemi di congestione della giustizia civile.

Per conservare la memoria di questa stagione intendiamo dare spazio alla pubblicazione di alcune sentenze di particolare interesse teorico pronunciate dai Goa.

La fattispecie contrattuale qui esposta consiste nella vendita di un autoveicolo il cui prezzo è in parte pagato mediante cessione di un autoveicolo usato di proprietà dell'acquirente; spesso questa situazione viene risolta con il rilascio al "concessionario" di una procura a vendere l'autoveicolo usato.

Tale procura rileva però esclusivamente al fine di ottenere la pubblicità regolata dall'articolo 2683 e seguenti del codice civile.

La proprietà dell'autoveicolo usato viene invece trasferita due volte: una prima volta dall'acquirente del veicolo nuovo al "concessionario", ed una seconda volta dal "concessionario" all'acquirente finale e ciò per il semplice ed informale scambio del consenso tra le parti..

Sono pertanto efficaci le garanzie offerte, in qualità di venditore, dal "concessionario".

Con atto di citazione notificato in data 25 gennaio 1990, ... (attore) conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Asti la società convenuta...srl chiedendone la condanna al risarcimento dei danni dallo stesso patiti derivanti dalla inevitabile sostituzione del gruppo motore dell'autovettura usata Volvo ... circa tre mesi dopo l'acquisto dalla convenuta srl effettuato in data.... 1989 per il prezzo di lire 15 milioni e con garanzia assicurativa di 12 mesi prestata da "La ...Assicurazioni s.p.a." Detta sostituzione, resasi necessaria stante il persistente cattivo funzionamento del gruppo motore malgrado intercorsi interventi della convenutasrl , avvenne ad opera della Concessionaria Volvo di Asti con una spesa sostenuta dall'attore di L. 7.500.000, somma che "La ...Assicurazioni s.p.a." intendeva rimborsare solo parzialmente.

Con comparsa di risposta in data... marzo 1990 si costituiva la società convenuta...srl ed affermava il diritto di essere manlevata dalla compagnia di assicurazioni "La ...Assicurazioni S.p.a" sostenendo la propria estraneità alla compravendita dell'autoveicolo acquistato dall'attore tramite, ma non dalla convenuta...srl, bensì dal suo precedente proprietario e da questi commesso in vendita alla società stessa in vista e come condizione per l'acquisto di una autovettura nuova. Contestava la società convenuta la dovuta prestazione della garanzia, asserita dall'attore, "sulla perfetta funzionalità del veicolo e sulla inesistenza di vizi occulti", negando ogni prestazione di garanzia, ritenendo sufficiente essa società l'esecuzione della verifica ed il riscontro dell'efficienza degli organi richiesta in adempimento del presupposto della garanzia denominata "Eurocasion"; e chiedeva di essere autorizzata a convenire in giudizio per comunione e manleva dalle domande attrici "La ...Assicurazioni s.p.a.".

Autorizzata la chiamata in causa, si costituiva, in termini, "La ...assicurazioni s.p.a." con comparsa di risposta in data ...novembre 1990 e, contestando le domande proposte dalla società convenuta...srl, negava di dover prestare ulteriori garanzie, avendo essa adempiuto agli obblighi contrattuali con l'invio all'attore, per l'accettazione, dell'atto di transazione e quietanza del risarcimento di L. 2.705.000 al netto dello scoperto del 15%, come da contratto, sull'importo ritenuto indennizzabile di L. 3.181.735, a fronte della richiesta della somma di L. 7.500.000 IVA compresa, enucleati da questa gli importi relativi ai danni riportati alla testata del motore ritenuti non indennizzabili in quanto risalenti a periodo antecedente l'acquisto dell'auto e quindi antecedente la stipula del contratto assicurativo. Ha precisato "LaAssicurazioni S.p.a" (terza chiamata) che, qualora la richiesta dell'attore dovesse essere soddisfatta, la stessa dovrebbe essere contenuta entro il limite di L. 4.026.000, somma netta corrispondente alla differenza tra il massimo indennizzabile convenuto pari a L. 6 milioni, al netto dello scoperto del 15% pari a L. 900 mila, e l'importo di L. 1.074.000 già indennizzato, a mezzo bonifico bancario, all'attore per un danno successivo relativo al motorino di avviamento della vettura. Contrastava la tesi della convenuta "La ...Assicurazioni s.p.a." confermando avere la convenuta... srl la veste di venditrice reale, in qualità di Concessionaria, dell'autoveicolo acquistato dall'attore al quale essa concessionaria rilasciò e compilò il tagliando di convalida della garanzia "Eurocasion".

In corso di giudizio le parti scambiavano memorie istruttorie;

escussi i testimoni, espletata la Consulenza tecnica d'ufficio; effettuato senza esito il tentativo di conciliazione dopo che la causa era stata trasmessa alla Sezione Stralcio, il Giudice Istruttore all'udienza del ... novembre 1999 tratteneva la causa in decisione sulle conclusioni definitive di cui in epigrafe

Motivi della decisione

La domanda attorea merita accoglimento nei limiti di cui in prosieguo.

Invero, alla luce delle risultanze processuali, è emerso che l'attore acquistò in data ... marzo 1989, dalla convenuta srl - Concessionaria ...-, per il prezzo di L. 15 milioni, l'autoveicolo Volvotargato AT con garanzia denominata "Eurocasion", formula di vendita della Rete Citroen per le vetture d'occasione. Detta formula includeva la garanzia, prestata da "La ...Assicurazioni s.p.a." per 12 mesi "sui più importanti organi meccanici" delle autovetture private di ogni marca, commercializzate dai Concessionari Citroen, immatricolate da non più di 5 anni alla data di vendita (indicata nell'apposito tagliando compilato e sottoscritto dal Concessionario venditore) ed alla condizione che ne fosse verificata l'efficienza a cura dei concessionari stessi; restando esclusi tutti i materiali di consumo e parimenti i danni riconducibili alla normale usura dei componenti assicurati, nonché le spese derivanti dalla mancanza di ordinaria manutenzione.

Tale circostanza, confermata dalla terza chiamata, si è desunta dal relativo "tagliando di convalida" della garanzia Eurocasion" N. CITR.... facente parte del libretto di garanzia della vettura, prodotto dall'attore, sottoscritto dalla convenuta... srl quale Concessionario venditore e da (attore) quale Acquirente.

La società convenuta contestava l'asserita titolarità del bene in capo alla stessa convenutasrl, parte venditrice nel rapporto contrattuale, e ciò sulla base della intestazione formale al P.R.A. in capo al Sig....., nonché del relativo documentato passaggio di proprietà all'acquirente, deducendo pertanto che l'attore aveva acquistato la vettura non dalla convenutasrl, ma in realtà dal proprietario Sig. ..., tramite la convenuta, alla quale questi l'aveva ceduta in permuta di una vettura nuova.

E' priva di rilevanza, ai fini della esclusione della responsabilità contrattuale della convenuta.... srl, l'accertamento e la prova della intestazione dell'autoveicolo in capo al Sig. anziché alla convenuta ...srl. In effetti :

- il contratto di compravendita dell'autoveicolo si perfezionò tra la convenuta.... srl – parte venditrice- ed il Sig. ...(attore) – parte acquirente-, l'effetto reale essendosi verificato nel momento in cui le parti raggiunsero il relativo accordo, anche verbalmente, nella vigenza della libertà di forma, non essendo richiesta per il trasferimento dei beni mobili registrati la forma scritta ad substantiam; è provato infatti che nessuna trattativa, proposta contrattuale od accordi in forma verbale o scritta intercorsero tra l'acquirentee l'intestatario del veicolo Sig:....;

- l'atto scritto documentante il passaggio di proprietà del veicolo all'attore, a firma di ... quale venditore intestatario della carta di circolazione è prescritto soltanto ai fini della relativa trascrizione al Pubblico Registro Automobilistico.

Si può affermare pertanto che la società convenuta.....srl è tenuta alle obbligazioni e garanzie previste dalla legge quale parte venditrice.

Ma la convenuta... srl, quale concessionaria Citroen, in virtù della "formula di vendita della Rete Citroen per le vetture d'occasione", ha venduto l'autoveicolo all'attore con una garanzia convenzionale della durata 12 mesi prestata da "La ...Assicurazioni s.p.a.", in forza di polizza precedentemente stipulata con la società Citroen Italia. Non ha contestato "La ...Assicurazioni s.p.a." la propria responsabilità per danni verso l'attore nei limiti ed ai patti convenuti; anzi ha ammesso di aver già stimato il danno indennizzabile a termini di contratto in nette L. 2.705.000, avendo enucleato dalla somma richiesta di L. 7.500.000, i danni alla testata del motore in quanto da essa ritenuti antecedenti all'acquisto ed alla garanzia.

O M I S S I S

P.Q.M.

Il Tribunale di Asti, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione,

Definitivamente pronunciando nella causa promossa dall'attore con atto di citazione notificato in data 25 gennaio 1990 nei confronti della società s.r.l., nel quale è stata chiamata la compagnia di assicurazionispa.

Condanna la società (convenuta) a pagare all'attore Sig.la somma di lire quattromilioni (£. 4.000.000) oltre ad interessi legali dalla data della domanda giudiziale al saldo.

Pone definitivamente a carico delle parti le spese delle consulenze tecniche quanto ad 1/3 a carico dell'attore e quanto ai 2/3 a carico della convenuta, questa da tenersi indenne da parte della terza chiamata.

Condanna la convenuta a rivalere l'attore delle spese di lite

O M I S S I S

Condanna la società "La ...Assicurazioni s.p.a.", terza chiamata, a tenere indenne la convenuta delle somme che, in dipendenza della presente sentenza deve versare all'attore. Compensa le spese di causa nei rapporti tra convenuta e terza chiamata.

Asti, 8 gennaio 2000.

DIRITTO PUBBLICO

Una risposta illusoria alle famiglie in crisi

L'editoriale del quaderno n. 3594/2000 de "*La Civiltà Cattolica*", p. 531, affronta nella sua prospettiva spirituale, teologica e morale il tema non certo insignificante per il buon costume e per l'ordine pubblico (quindi anche per il notariato che trova in questi principi i limiti del proprio operare) dell'attuale situazione socio-economico-morale delle famiglie di fatto, prendendo lo spunto dal "patto civile di solidarietà" (PACS) ossia dalla legge recentemente approvata in Francia dall'Assemblea generale il 13 ottobre 1999 (con 315 voti favorevoli, 249 contrari e 4 astenuti) che riconosce le unioni di fatto, anche tra persone dello stesso sesso.

La conclusione morale dell'editorialista appare ovviamente scontata, ma non è questo l'argomento rilevante. Piuttosto non pare altrettanto pacifica la coscienza di ogni singolo operatore del diritto sull'argomento. Il tema è e resta scottante anche nel nostro contesto sociale per le implicazioni ideologiche e giuridiche che comporta e certo non può dirsi affrontato tempestivamente e con chiarezza dal nostro legislatore, che trascurando l'evolversi dei tempi continua a lasciare ampi (o troppo ampi, per taluno) margini di interpretazione da parte di altri organi istituzionali, esecutivi e giudiziari. Vero è che sempre più frequentemente, anche nei nostri studi professionali, si presentano persone che chiedono di intestare immobili a coppie di fatto, eterosessuali od anche omosessuali, persone che si informano circa il comportamento da assumere per evitare la fuga di patrimoni da un nucleo familiare originario (coniuge con figli di primo matrimonio) a nuovi nuclei familiari (coniugi divorziati in procinto di nuove nozze), persone che chiedono con insistenza di superare il divieto dei famosi patti successori.

In sintesi il PACS è un contratto concluso da due persone maggiorenni, anche dello stesso sesso, per organizzare la loro "vita comune" (concetto che, secondo la Corte Costituzionale francese, non copre solamente una comunità di interessi e non si limita all'esigenza di una semplice coabitazione di due persone, ma suppone oltre ad una residenza comune, anche una vita di coppia). Non è possibile stipulare un PACS tra ascendente e discendente in linea retta, tra parenti in linea retta e tra collaterali fino al terzo grado incluso; tra due persone delle quali una almeno sia già legata da altro PACS. Per costituire questo rapporto è sufficiente che i *partner* depositino una dichiarazione congiunta presso la cancelleria del Tribunale del luogo dove stabiliranno la loro comune residenza. Per quanto riguarda gli obblighi reciproci che derivano dal PACS, i *partner* si garantiscono un aiuto mutuo e materiale e, sempre secondo l'interpretazione data dalla Corte Costituzionale francese, è nulla ogni clausola che misconosca il carattere obbligatorio di tale aiuto. Per quanto riguarda il regime economico e fiscale, salvo che i *partner* abbiano disposto diversamente al momento della conclusione del loro patto, si presume che i beni siano indivisi per la metà. I *partner* sono tenuti in solido verso i terzi per i debiti contratti per le spese della vita corrente e per quelle relative all'abitazione comune. I *partner* sono soggetti a un'imposizione comune e godono di alcune agevolazioni fiscali. Il PACS si può sciogliere per volontà delle parti: se sono entrambi d'accordo, depositano una dichiarazione presso la cancelleria del tribunale; se è la volontà di uno solo, questi la deve notificare all'altro e spedire copia di tale notifica alla cancelleria del tribunale. Il PACS si scioglie pure per morte o per matrimonio anche di uno solo dei due *partner*.

Spiritualmente e teologicamente si potrà concordare o meno con le conclusioni dell'editoriale, ma giuridicamente resta comunque da riflettere se davvero il tema non sia da affrontare

subito, anche per convincersi che la democrazia non è tanto un processo (magari anche di demonizzazione!) tra funzioni e tra istituzioni – come sostengono ormai in tanti - quanto un procedimento prima ed ormai tra Stati sovranazionali e in ogni Stato, tra funzioni e tra queste e le istituzioni.

DIRITTO CIVILE

Il problema delle masse plurime

F. Busoni ("chi era costui?") nella Rassegna di giurisprudenza a pag.17 n.1/2000 de "*La Nuova Giurisprudenza Civile Commenata*", fa il punto sulla "vexata quaestio" e propone anche una plausibile soluzione a questo problema di natura sia civile che fiscale. Vale la pena di percorrere brevemente il ragionamento dell'A. per poi eventualmente (e con qualche coraggio) tentare di assumere anche nei confronti degli Uffici fiscali atteggiamenti forse un po' più decisi e fermi, stante anche la crisi interpretativa in cui molti di essi versano in materia.

In buona sostanza e sperando di non aver frainteso le argomentazioni dello studioso, nel testo si sostiene che la pluralità delle masse può essere ridotta ad un'unica massa, mediante un negozio di messa in comunione dei diversi beni da dividersi, pervenuti per differenti titoli. Questo negozio, preliminare ed antecedente alla divisione, sarebbe già implicito il più delle volte nelle nostre stipulazioni, ma dovrebbe necessariamente essere enunciato per riunificare le masse immobiliari che sono pervenute in diversi tempi ed a vario titolo a più soggetti. Tanto impone l'art.1350 n.3, trattandosi di beni immobili.

L'argomentazione è sufficientemente confacente, laddove si pensi anche che il negozio di messa in comunione in realtà ha solo fini dichiarativi e non traslativi (forse solo cripticamente!) di diritti e quindi dovrebbe scontare un'imposta di registro assai ridotta: forse neppure l'1% che prospetta l'A. (perché allora non il 3%?), ma l'imposta fissa di registro.

L'articolo, come si diceva, sotto forma di rassegna giurisprudenziale, in realtà è qualcosa di più e merita senz'altro non solo una scorsa ma anche un'attenta riflessione.

DIRITTO COMMERCIALE

Associazioni di azionisti e tutela dei consumatori.

Potrebbe succederci, se non si è già verificato, di stipulare un'associazione di (o tra) azionisti.

G. Racugno nel suo articolo su *Giurisprudenza commerciale*, n.26.6/1999, I, 661, si adopera per un'individuazione e per un collegamento normativo e ordinamentale di questa nuova fattispecie. Infatti, con l'entrata in vigore del T.U. della finanza (d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58) è nata la possibilità normativamente disciplinata di coordinamento dei piccoli azionisti per la difesa dei comuni interessi e, specialmente, per la diffusione dello strumento del voto per delega.

L'art.141 del d.lgs. è rubricato "Associazione di azionisti" e prevede:

- a. la costituzione: con scrittura privata autenticata;
- b. la partecipazione: esclusivamente di azionisti che non esercitino attività d'impresa (salvo quelle direttamente strumentali al raggiungimento dello scopo associativo);
- c. la composizione: almeno 50 persone fisiche, ciascuna delle quali sia proprietaria di un quantitativo di azioni non superiore allo 0,1% del capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto.

L'A. opera una distinzione tra il nuovo istituto, i sindacati azionari e i patti parasociali, individuando negli ultimi due delle aggregazioni che mirano a svolgere le funzioni di imprenditore commerciale, di contro allo scopo di rafforzamento delle minoranze svolto dalle associazioni. Queste ultime hanno inoltre la funzione di crescita dell'impresa comune, forse ancora più che di rafforzamento delle minoranze, come si evince dalle norme sulla raccolta delle deleghe (art. 137), sul voto per corrispondenza (art. 127), sulla denuncia al collegio sindacale (art. 128), sull'azione sociale di responsabilità (art. 129). Così che i piccoli azionisti (c.d. azionisti sciolti) vengono a contrapporsi agli imprenditori azionisti (uniti nel sindacato), ai quali ultimi - e non ai primi - si applica l'art. 122 in tema di nullità dei patti parasociali.

L'A. si pone anche il problema del rapporto tra le nuove associazioni e le realtà che tutelano i diritti dei consumatori e degli utenti (L. 30 luglio 1998 n. 281, successiva), concludendo che lo scopo associativo delle nuove aggregazioni può andare al di là della rappresentanza in assemblea e ricomprendere ogni attività di tutela degli interessi degli azionisti, ma nessuna ulteriore legittimazione pare discendere per l'associazione che sia stata costituita nel rispetto dei requisiti fissati dall'art.141 (D.Lgs. n. 58/98), neppure la facoltà interventistica in ordine all'azione di responsabilità (per la quale potrà rendersi meramente promotrice). Quantunque sia pure possibile qualificare i piccoli azionisti quali consumatori-investitori alla luce della L. n. 281/98. Il tassello comune tra associazioni e consumatori essendo costituito dall'essere entrambe le compagini formate da persone fisiche.

Il discorso si evolve poi verso le azioni esperibili da parte delle associazioni, ma senza dubbio rileva più per l'avvocatura che per il notariato.

Iscrivibilità degli atti relativi a quote di partecipazione in s.r.l..

G. Tarantola (Presidente del Tribunale di Milano) interviene nella *vexata quaestio* dell'interpretazione dell'art. 2479 cc., novellato dalla legge "Mancino" (L. 12 agosto 1993, n.310), prospettando una soluzione che tuttavia non sembra appagare neppure l'estensore (cfr. *Giurisprudenza commerciale*, n. 26.6/1999, I, 671).

L'art. 2479 cc. si limita a disciplinare le ipotesi di trasferimento delle quote ed in questo concetto devono ritenersi incluse tutte le modalità di trasmissione della titolarità delle quote (vendita, permuta, donazione, *datio in solutum*).

Si discute se possano esservi ricompresi gli atti che dispongono vincoli reali sulla quota (pegno, usufrutto, costituzione di fondi patrimoniali) e vincoli di origine obbligatoria (pignoramenti, sequestri).

Secondo una tesi (tra cui il Giudice del Registro di Milano) tutte le vicende che attribuiscono diritti di disposizione della quota senza modificarne la titolarità non potrebbero essere iscritte in quel registro.

Secondo una tesi opposta (tra cui il Pretore di Carpi ed altra magistratura), ogni provvedimento avente ad oggetto quote di s.r.l. dovrebbe essere iscritto nel Registro.

Secondo l'A. gli atti che costituiscono diritti reali sulle quote possono rientrare tra quelli che il legislatore del 1993 ha voluto sottoporre ad una pubblicità d'impresa ed è quindi legittimo estendere ad essi in via analogica il procedimento dettato per il trasferimento delle quote (conforme Trib. di Bologna), mentre ad analoga conclusione non si può giungere per i vincoli di origine obbligatoria e quindi il conservatore del Registro delle imprese deve rifiutare il deposito per l'iscrizione di atti di pignoramento o sequestro su quote (in quest'ultimo caso, anche se la richiesta sia supportata da ordine dell'autorità giudiziaria). Nella rara eventualità che l'ordine venga ufficialmente notificato dall'autorità giudiziaria, il conservatore dovrà ricevere il deposito per evitare di non adempiere a un ordine del giudice, ma dovrà contestualmente richiedere al giudice del registro la cancellazione d'ufficio dell'iscrizione ai sensi dell'art.2191 c.c..

Fusione inversa: leveraged buy out

Non sarebbe corretto trascurare il decreto 4 maggio 1999 e la sentenza 13 maggio 1999 del Tribunale di Milano (Pres. est. Tarantola) con note di M.S. Spolidoro, riportate su "*Le Società*" rispettivamente nei fascicoli n.3/2000, p.333 e n.1/2000, p.75. La casistica in materia di fusioni inverse si sta indubbiamente infittendo e sempre più frequentemente si verifica che sia richiesto l'intervento notarile per deliberare fusioni di questa fatta.

S'impone quindi un progressivo chiarimento sia strutturale che procedurale in ordine alla fattispecie.

DIRITTO PROCESSUALE - TRIBUTARIO

Dalla quinta sezione civile della Suprema Corte all'unità dell'ordinamento tributario

L'editoriale di C. Glendi (prof. ord. di diritto processuale civile dell'Università di Parma) a pag. 5 del n. 1/2000 di *GT (Rivista di giurisprudenza tributaria, ed. Ipsoa)* evidenzia come il millennio si chiuda con un fatto di importanza storica: l'istituzione della "quinta sezione civile" della Suprema Corte di Cassazione. La nascita ha avuto luogo quasi di nascosto (comma 2-bis dell'art.62 del D.Lgs. n. 546/1992) e va ascritto indubbiamente a merito del Primo presidente della Suprema Corte di Cassazione (F. Zucconi Galli Fonseca) l'aver decretato il 19.6.1999 l'istituzione di questa nuova sezione con efficacia immediata.

Quali le competenze? A parte residuali ricorsi avverso decisioni della Commissione tributaria centrale o contro sentenze di giudici ordinari in materie ancora sottratte alla giurisdizione delle Commissioni e a parte alcune particolari forme di ricorsi (v. art. 70 comma 10 D.Lgs n. 546/1992) quelli per cassazione in materia tributaria sono quasi ormai costituiti dai ricorsi previsti dal combinato disposto dell'art. 62 del D.Lgs n. 546/1992 e dell'art. 360 nn. da 1 a 5 c.p.c.. In tal modo l'apposita sezione della S.C. si differenzia dalle altre e si pone come organo di vertice di controllo di tutta la giurisdizione tributaria.

Quali le conseguenze? Sul piano del processo tributario la raggiunta unità di vertice comporterà inevitabilmente la realizzazione dell'unità alla base attraverso l'allargamento del processo avanti alle Commissioni a tutte le controversie fiscali (cfr. d.d.l. 10.9.1999). L'unità della giurisdizione dovrebbe però estendersi all'unità formale della disciplina del processo e da un punto di vista ordinamentale si dovrebbe pervenire ad una vera e propria codificazione del diritto tributario italiano.

Forse ai pratici basterebbe l'uniformità dell'interpretazione da parte dei funzionari degli Uffici periferici!

Se il contribuente muore e si ha rinuncia all'eredità il processo tributario si estingue

C. Glendi (prof. ord. di diritto processuale civile dell'Università di Parma) a pag. 146 del n. 2/2000 di *GT (Rivista di giurisprudenza tributaria)* commenta la sentenza della Comm. Trib. Reg. della Basilicata, Sez. I, 9 dicembre 1999 n. 302 nella quale si afferma che "ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 636 (applicabile nella specie per essersi la causa interruttiva del processo verificata nel vigore di quella norma) la morte e la incapacità delle parti o dei loro rappresentanti costituisce causa di interruzione del processo tributario, com'è stato poi confermato dall'art. 40, comma 1, del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546. Dovendosi ritenere applicabili nel processo tributario le norme del Codice di procedura civile, per effetto del rinvio alle norme codicistiche ordinarie effettuato dall'art. 30 della legge n. 413/1991, l'interruzione non si determina ai sensi dell'art. 299 c.p.c., qualora coloro ai quali spetta di

proseguire il giudizio si costituiscano volontariamente ovvero l'altra parte provveda a citarli in riassunzione. Qualora a seguito della morte del contribuente i soggetti nei confronti dei quali si sarebbe potuto in astratto far valere la pretesa d'imposta abbiano rinunciato alla eredità del defunto, rimanendo di conseguenza estranei al presupposto di imposta, il processo tributario si estingue per cessazione della materia del contendere."

DIRITTO TRIBUTARIO E SCIENZA DELLA FINANZA

Il fatto notorio non costituisce criterio di determinazione del valore di un immobile

S. Magnone Cavatorta (Ass. ord. di diritto processuale civile dell'Università di Parma) sul *GT (Rivista di giurisprudenza tributaria, n.2/2000, 123)* commenta la sentenza della Cass., Sez. I, 9 luglio 1999, n. 7181, relativa ad una delle tante motivazioni che solitamente leggiamo sugli avvisi di accertamento valore inviati dagli Uffici del Registro ai nostri clienti, del tipo: "tenuto conto dell'estensione, della consistenza e del momento in cui l'atto di compravendita era stato stipulato, alla stregua dei diritti su di esso inerenti e dei criteri di comune esperienza...", ovvero "tenuto conto della consistenza, della destinazione, dell'ubicazione e del momento in cui l'oggetto è stato negoziato, alla stregua del notorio...", o ancora mescolando frasi del tipo di quelle ora richiamate e qualche riferimento ad atti simili (?) nella zona all'epoca del trasferimento, così da "millantare" una certa notorietà di dati, valori e fatti.

La S.C. ha affermato che "il fatto notorio, derogando al principio dispositivo ed a quello del contraddittorio e dando luogo a prove non fornite dalle parti e relative a fatti da esse non vagliati e controllati, dev'essere inteso in senso rigoroso, cioè come fatto acquisito con tale grado di certezza da apparire indubitabile ed incontestabile, e non quale evento o situazione oggetto della mera conoscenza del singolo giudice. Conseguentemente, per aversi fatto notorio occorre, in primo luogo, che si tratti di un fatto che si imponga all'osservazione ed alla percezione della collettività, di modo che questa possa compiere per suo conto la valutazione critica necessaria per riscontrarlo, sicché al giudice non resti che constatarne gli effetti e valutarlo soltanto ai fini delle conseguenze giuridiche che ne derivano; in secondo luogo, occorre che si tratti di un fatto di comune conoscenza, anche se limitatamente al luogo ove esso è invocato, o perché appartiene alla cultura media della collettività, ivi stanziata, o perché le sue ripercussioni sono tanto ampie ed immediate che la collettività ne faccia esperienza comune anche in vista della sua incidenza sull'interesse pubblico che spinge ciascuno dei componenti della collettività stessa a conoscerlo. Alla stregua di tali principi non rientra nella categoria del fatto notorio il valore di un determinato immobile, quando ne sia richiesta una precisa determinazione ai fini dell'individuazione della base imponibile di un tributo."

Ovviamente il ricorso (da parte della contribuente, nonostante le prime due sconfitte) alla fine è stato accolto!

Non rientrano nell'attivo ereditario i beni ceduti in base ad un preliminare di vendita

F. Randazzo (dott. di ricerca in dir. trib. dell'Università di Catania) a pag. 154 del n. 2/2000 di *GT (Rivista di giurisprudenza tributaria)* commenta la sentenza della Comm. Trib. Prov. di Varese, Sez. VII, 11 giugno 1999, n. 41 nella quale si afferma che "in tema di imposta sulle successioni, gli atti di cessione successivi ad un preliminare di vendita - di data precedente all'inizio del semestre anteriore all'apertura della successione - ed aventi data certa posteriore all'inizio del semestre anteriore alla data di apertura della successione, devono considerarsi come mera esecuzione del preliminare, e pertanto, i beni che ne formano oggetto rientrano nella eccezione alla presunzione di appartenenza all'asse ereditario ex art.10 D.Lgs n. 346/1990."

Ma il rilievo più significativo della decisione e del commento sta nell'analisi e nell'interpretazione dell'art. 2704 c.c.. In tema di prova, quest'articolo stabilisce che la data

della scrittura privata con firme non autenticate deve considerarsi certa oltre che nei casi espressamente previsti (per così dire "tipici": dalla data di registrazione, dalla morte o impossibilità fisica del sottoscrittore, dalla riproduzione della scrittura in un atto pubblico) anche "dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'antiorità della formazione del documento" (una sorta di norma o fattispecie "di chiusura"). Nella vicenda in questione sono state ritenute probanti "le annotazioni sui libri contabili di una banca in quanto i controlli amministrativi che accompagnano l'attività bancaria consentono di ritenere che le annotazioni ivi contenute siano state effettivamente eseguite nelle date indicate" (cfr. Cass. 31 agosto 1984, n. 4738 in Giust. Civ., 1985, I, 800). Quindi il collegio giudicante in relazione ad una complessiva serie di elementi di valutazione, quali la particolare entità dell'importo corrisposto, il riscontro del suo effettivo pagamento e della conseguente iscrizione nelle scritture contabili ha ritenuto avvenuta la prova della c.d. data certa anteriore.

SOCIOLOGIA E POLITICA

Tre ostacoli alla crescita

A. Quadrio Curzio (preside della Facoltà di Scienze Politiche dell'Università Cattolica di Milano e docente di Economia Politica) a pag.64 del n.1/2000 de "*il Mulino*" ci solleva dal senso di colpa di essere tra le cause della più lenta crescita dell'Italia rispetto all'Europa. E per questo il suo articolo va segnalato, perché individua in altri fattori che non siano "il professionismo" gli ostacoli allo sviluppo della nostra Nazione.

Un governo scarsamente legittimato, un sindacato collocato strategicamente nella concertazione e il permanere di imprese soggette all'azione di governo rendono debole la competitività del sistema economico italiano.

L'A. auspica una riforma costituzionale-istituzionale per coniugare un governo centrale forte e snello con il presidenzialismo (o semipresidenzialismo, cfr. p.78 ma poi diversamente pag.79) con altrettanto forte applicazione della sussidiarietà che dia spazio al federalismo, al mercato e alla società.

Certi concetti (come la "sussidiarietà") ancora ci infiammano, ma ciò che più temiamo è la loro applicazione da parte dei ...soliti. Forse ha ragione Seneca: "non loci sed corda mutantur". Allora non resta che ripartire dalle Scuole!

Corrispondenza

Sul numero 6/1999 pubblicammo l'annuale relazione del consulente informatico di Federnotai Ing. Bruno Bernardi sullo "stato dell'arte" dei software notarili. Tale articolo ha suscitato la reazione del collega Gianemilio Franchini, la cui lettera contenente rilievi e critiche è stata pubblicata sul numero 3/2000. Ora pubblichiamo la risposta a tale lettera dell'Ing. Bernardi.

Rassicuriamo il lettore che per noi la vicenda si chiude qui e non pubblicheremo eventuali ulteriori "code".

Alla Redazione di **FederNotizie**.

E p.c. Dottor Andrea Sacchetti

(Presidente Federnotai)

Bassano del Grappa, lunedì 8 maggio 2000.

Oggetto: Lettera a firma notaio Gianemilio Franchini, pubblicata in **FederNotizie** di maggio 2000.

Leggo in anteprima sul vostro sito la lettera in oggetto. Chiedo ospitalità sulle pagine di **FederNotizie** per approfondire i temi discussi dal notaio Franchini e per dare risposta ad alcune affermazioni e domande da lui fatte.

Per non appesantire troppo questi approfondimenti invito coloro che sono interessati, a documentarsi rileggendo il mio articolo apparso in Federnotizie di novembre 1999 e la lettera in oggetto. Inoltre, per motivi di spazio, viene pubblicato solo uno stralcio dell'articolo che potrete trovare nella sua interezza sul sito www.federnotizie.org.

Il Notariato come "mercato informatico" non è di interesse per i grandi produttori di software. Questo è stato più volte verificato e spesso gli accordi o le collaborazioni si limitano alla commercializzazione di prodotti. Il discorso potrebbe cambiare perché l'integrazione dell'informatica con le telecomunicazione e lo spostamento di servizi e transazioni su canali telematici (Internet e IP più in generale) fa intravedere delle opportunità di business diverse, legate al traffico IP, all'integrazione delle basi dati della Pubblica Amministrazione, ecc. Questo è un discorso che in qualche modo potrebbe ridimensionare la necessità di avere programmi ad hoc per la gestione dello studio notarile e quindi, di conseguenza, anche il ruolo dei fornitori di tali programmi. Per fare un esempio se, come sembra, prenderà piede sempre più l'XML (*eXtensible Markup Language*), un protocollo su cui sono basati tutta una famiglia di linguaggi di programmazione, e che permette in sostanza di considerare i dati e la loro rappresentazione (interfaccia utente) come entità completamente separate, allora tutta la gestione dei sottoprodotti intesi come adempimenti (Registro imprese, Conservatoria, ecc.) potrebbe essere praticamente gestita dalle società informatiche che operano per la Pubblica Amministrazione.

Ciò non significa che gli attuali produttori di software notarili diventeranno obsoleti o inutili e tanto meno che qualcuno li possa spazzar via: la loro opera sarà invece preziosa sia per la realizzazione dell'interfaccia utente, sia per il supporto al sistema informatico dello studio notarile che sarà sempre più tecnologicamente avanzato.

Dell'importanza delle case di software è testimonianza il rinnovato rapporto che il CNN, attraverso la Commissione Informatica, ha instaurato con le stesse, per fornire loro, sulla base di un corretto e trasparente comportamento, tutte le informazioni necessarie per il miglioramento delle loro procedure in relazione agli sviluppi che la Pubblica Amministrazione sta apportando in materia informatica (ad esempio per l'adempimento unico). Recentemente c'è stata una riunione tra la Commissione, i suoi consulenti di cui mi onoro far parte, e tutte le case di software che aveva proprio questi temi all'ordine del giorno.

Ciò che io ho rimproverato alle case di software è di non aver per tempo investito per migliorare la tecnologia dei loro prodotti, forti della posizione dominante all'interno di questa particolare nicchia di mercato. Si è dovuto attendere la fine del 1999 per avere i primi test significativi (ovvero sul campo) dei prodotti nuovi. Poi, siccome di informatica un po' ne capisco, ritengo che alcuni prodotti così nuovi non siano.

Per quanto riguarda invece il mio ruolo spesso mi è stato chiesto di diventare fornitore dei notai, nel senso di realizzare un prodotto per la gestione degli studi notarili. La richiesta mi è stata fatta da singoli notai, da gruppi di notai, da Associazioni, ecc. Così come mi è stato chiesto di inserire la mia esperienza e le mie capacità in una struttura esistente.

Sono sempre stato convinto invece della necessità di creare una figura, magari non ristretta ad una singola persona, magari collegata agli organismi nazionali, che supporti il notaio nelle scelte che riguardano il sistema informatico nel suo complesso.

Non è mia abitudine fare rivendicazioni, ma forse alcune volte occorre farle e questa è sicuramente una di queste; il sottoscritto ha contribuito in modo fondamentale:

- al ridimensionamento dei costi del mercato notarile, dove fino ai primi anni '90 si riscontravano valori assolutamente superiori di quelli del normale mercato informatico;
- all'introduzione di criteri di maggiore trasparenza nelle offerte e in generale: forse sarebbe bene ricordare, e il dottor Franchini che dimostra ottima conoscenza dei fatti e della storia dovrebbe ricordarsene, che fino a pochi anni fa i contenuti (dati, formato dei dati, software di base utilizzati, ecc.) erano assoluto tabù per i notai che erano assolutamente incapaci e impossibilitati di capire che cosa gli veniva venduto e se effettivamente tutto ciò che acquistavano serviva veramente;
- a creare una figura di consulente informatico che, pur nella limitatezza delle risorse e delle umane capacità, svolga, in modo equidistante e trasparente, attività di tutela e informazione a favore dei notai.

E devo ringraziare il gruppo di 25 notai che da molti anni sostiene la quasi totalità degli oneri finanziari della mia attività e penso dovrebbe farlo tutta la categoria che, attraverso l'interessamento, prima dell'Associazione sindacale dei Notai delle Tre Venezie, dopo di Federnotai e del CNN, ha potuto in qualche modo utilizzare l'esperienza maturata. L'augurio è che questa non venga perduta o svilita, come già altre volte avvenuto, per considerazioni che spesso sono di parte, a difesa ora di questa, ora di quella casa di software. Le case di software devono essere aiutate sia per fare al meglio il loro lavoro sia per rendere chiaro e giustamente considerato il loro prodotto, con spirito critico e all'interno di un comportamento deontologicamente corretto da parte di tutti: case di software, notai e consulenti.

Mi sembra che, anche se con molta fatica e poco riconoscimento, si stia andando in questa direzione: certo che se dopo oltre dieci anni di lavoro come consulente informatico dei notai mi accorgessi di aver lottato e di lottare contro mulini a vento allora cercherei altre strade.

Spero con questo di aver chiarito quelle che in modo assolutamente improprio il dottor Franchini definisce *contraddizioni*.

Per quanto riguarda l'innovazione tecnologica nel mio articolo mi riferivo in modo esclusivo ai software applicativi, vista l'imminente scadenza dell'anno 2000. Non v'è dubbio che la teleassistenza, la teleformazione, ecc. sono tecnologie utili, tanto è vero che soprattutto la teleassistenza viene utilizzata nel mondo informatico da oltre 12 anni. Benissimo quindi che la si usi, ed alcune case di software notarili, magari minori, la usano da diversi anni senza grandi proclami visto che è una cosa normale e sarebbe bene che tutte le case implementassero questi servizi. È anche vero che finché il *grasso* (il termine serve per rendere meglio l'idea) mercato informatico notarile lo ha consentito (a spese dei notai) non vi è mai stata tanta sollecitudine ad implementare queste tecnologie. Prendiamo atto che finalmente qualcosa di tecnologicamente nuovo si muove, ma lodare chi arriva in ritardo non è la miglior cosa.

E poi occorre vigilare e stare attenti perché queste tecnologie per essere veramente efficaci ed efficienti devono essere supportate da notevoli risorse sia in termini di personale sia di

attrezzature tecnologiche. Quindi ottima la tecnologia qualora correttamente configurata e supportata.

In ogni caso ritengo che non ci siano molte altre strade per poter dare assistenza in tempi brevi, visto la difficoltà di muoversi, di parcheggiare, di trovare personale preparato a costi contenuti, e quindi ho invitato tutte le case di software ad imboccare o proseguire su questa strada, come invito i notai ad essere più fiduciosi e, se mi è permesso, a cambiare abitudini: l'assistente fuori della porta dello studio, almeno per i problemi del software, sarà sempre più difficile averlo.

Certo che se un prodotto software è in linea con gli standard del mercato, con i sistemi più utilizzati, è più facile che tutti i problemi sistemistici e tecnici possano essere risolti anche da aziende che non siano i fornitori del software notarile. Se invece per installare un programma, per configurare un server, per installare una stampante deve venire per forza il produttore di software notarile questo sembra più un abuso di posizione dominante che non una scelta tecnologica.

Con questo non voglio dire che avere un unico fornitore sia per i programmi sia per il sistema informatico in generale (computer, stampanti, ecc.) sia cosa non auspicabile, anzi. Ma purtroppo oggi le diverse componenti di un sistema informatico trovano difficoltà ad essere gestite da un solo fornitore. Quindi occorre strutturarsi al meglio per poter far coesistere diversi programmi.

(Vedi articolo completo su www.federnotizie.org)

Per quanto riguarda le mie considerazioni sull'efficienza delle nuove procedure, sono state fatte alla luce dei fatti riscontrati e possono essere tranquillamente supportate dalle testimonianze di coloro che tali vicissitudini hanno vissuto. Sono sempre molto sospettoso dei rari casi in cui tutto funziona a meraviglia: la lunga esperienza maturata mi ha fatto spesso verificare che ciò è dovuto o ad eccessiva simpatia ed attaccamento alle scelte personali o ad una attività informatica modesta. Certamente le considerazioni valgono per l'area temporale specifica, in questo caso la fine dell'estate del 1999 e richiedono una continua valutazione per poter essere correttamente aggiornate. È un lavoro difficile ma di estrema importanza per non cadere nell'assoluta dipendenza di alcuni anni fa.

L'augurio mio, già sottolineato, è che gli organi competenti diano a questa attività il giusto valore e adeguate risorse.

Per quanto poi riguarda le velate allusioni a preferenze o altro che Federnotai avrebbe avuto verso un particolare fornitore, un po' "più uguale degli altri", credo che Federnotai possa tranquillamente difendersi da sola.

Io penso che ciò che conta sia il futuro.

Futuro che sarà quello della net-economy ovvero dell'economia basata su Internet e sulla creazione e diffusione di progetti di e-business; un cambiamento radicale nel modo di lavorare e che andrà a coinvolgere tutte quelle attività che, come il commercio elettronico, possono essere svolte tramite infrastrutture informatiche. Le attività che possono essere virtualizzate sono molteplici e le più diverse: dai servizi finanziari, alla vendita on line, alla delocalizzazione del lavoro, alla didattica, all'informazione, all'intrattenimento, ecc.

Un altro ambito sarà quello legato ai servizi e alla consulenza. Categorie come i notai, gli avvocati, i fiscalisti, forse anche i medici (alcuni esperimenti di telemedicina sono già in atto) potranno rilasciare consulenze e atti in forma telematica, anche se la maggior parte di questi servizi saranno, almeno inizialmente, prestazioni di tipo informativo.

Per quanto riguarda il Notariato e la Pubblica Amministrazione grande importanza assumeranno argomenti quali la firma digitale, la protocollazione informatica, la gestione documentale, ecc.

L'applicazione di queste nuove forme di commercio richiederà l'impiego di tecnologie ad hoc, che garantiscono interoperabilità, sicurezza, velocità. Il software di gestione per l'attività dello studio notarile dovrà evolvere verso piattaforme che consentano l'applicabilità di soluzioni innovative ed altamente integrabili. Ciò richiederà, per certi versi, applicativi sempre più aperti, capaci di interconnettersi con sistemi diversi.

La storia di quest'ultimi anni non depone troppo a favore della capacità innovativa dei fornitori di software e le prossime sfide potrebbero richiedere investimenti in ricerca e sviluppo sicuramente non di piccole dimensioni.

Non serve quindi né tirare in ballo Iddio, né guardarsi dai consulenti o dai fornitori ma capire che il mondo dell'informatica sta cambiando, e quindi attrezzarsi per tempo per dare supporto al cambiamento. E questo credo sia il senso con cui si è mossa Federnotai, con la propria commissione informatica, senso che trova integrazione e continuità nell'ottimo lavoro che la sottocommissione informatica del CNN per i rapporti con le case di software sta portando avanti e che mi auguro trovi presto una realizzazione pratica di un servizio che possa al meglio consigliare i singoli notai nelle loro scelte.

Per quanto mi riguarda ho sempre operato con professionalità, cognizione di causa, onestà ed equidistanza e quindi le osservazioni del dottor Franchini e dei *cortesi* amici che lo hanno aiutato mi sembrano assolutamente fuori posto.

Tanto dovevo.

Ing. Bruno Bernardi.

(bernardi.bruno@mediamaster.it)

Fior del Mal

RITRATTO DI UN SANTO PRESIDENTE

Fu alla fine del secondo millennio che il sindacato dei notai italiani si accorse di essere defunto: aveva conosciuto giorni gloriosi, aveva elaborato molte idee, aveva prodotto innumerevoli proposte, cominciava a stendere il testo di un nuovo ordinamento del notariato, aveva tenuto congressi memorabili; uno in particolare aveva suscitato polemiche feroci discutendo di temi considerati "tabù" dagli organi istituzionali e dal notariato benpensante (si era osato parlare persino di revisione dell'ordinamento territoriale del notariato!).

Poi un brutto giorno, sotto il sole di una bella città della Sicilia, il Sindacato aveva scoperto che le idee faticosamente costruite erano state confiscate "senza indennità di esproprio" dalla più alta carica istituzionale ed era stato bacchettato per avere proposto "le idee giuste" nel "momento sbagliato".

Da qui i notai sindacalizzati, permalosi e poveri di spirito come sempre, avevano tratto la convinzione che era opportuno che le "proposte scomode" l'organo istituzionale se le elaborasse da sé (così avrebbe saputo scegliere il momento giusto), in base al principio che non si può sempre pretendere che siano gli altri a cavarti le castagne dal fuoco.

Fu allora che in una città del nord apparve l'uomo giusto. Fino ad allora era stato un grigio (per la nebbia) notaio serio, onesto, impegnato come tanti: lo chiamavano "**Ignazio da Varese**".

Ma in quel momento alcuni segni dimostrarono che Lui era l'uomo della Provvidenza, chiamato dal destino a risollevarne le sorti dell'organizzazione.

Si favoleggiava nel Distretto che improvvisamente, durante la stipula di una importante cessione di azienda gli erano spuntati nel palmo delle mani segni indelebili a forma di sigillo che però solo i "notai onesti" riuscivano a vedere.

Il prodigio suscitò clamore anche perché tutti i notai che lo avvicinavano e a cui mostrava il palmo delle mani si affrettavano a riconoscere quel "sigillo miracoloso" descrivendolo con particolari sempre più precisi anche se di volta in volta diversi e contrastanti.

Appena nominato a furor di popolo Presidente "**Ignazio da Varese**" risuscitò il defunto sindacato, cambiandogli subito il nome invisibile ai molti che nella parola sindacato vedevano un riferimento all'ingrata funzione di "manovali del sigillo" pure diffusa nella categoria, ma sempre taciuta.

Lui, attingendo alla sua antica e sterminata cultura religiosa e alle moderne frequentazioni di liste personalizzate (Pannella, Bonino) scelse per l'associazione il nome fascinoso di "**Compagnia di Ignazio**" subito ribattezzata dai colleghi "**Compagnia di Sant'Ignazio**" e subito contrapposta all'organo istituzionale ribattezzato "**Consiglio di San Gennaro**".

La contrapposizione dei nomi non significò contrapposizione delle istituzioni: l'illuminata guida di **Lui** consentì rapporti idilliaci che evitarono rotture e divergenze.

Ma "**Sant'Ignazio**" sarà ricordato per avere reinventato il "**miracolo della liquefazione del sangue di San Gennaro**" trasferendolo da Napoli a Roma.

Ogni anno il **1 maggio** tutti i Consiglieri nazionali, il presidente della Cassa e una scelta rappresentanza dei presidenti dei Consigli Notarili convocati a Roma senza diritto di voto si ritrovano nella sala grande del CNN ed iniziano la recita di litanie deontologiche.

"**San Gennaro**" attende immoto nel suo studio fino a quando, propiziato dalle litanie e dalle invocazioni, non si verifica l'**evento** (per ora non può ancora parlarsi di **miracolo**): dal presidenziale naso scende una salutare "epistassi" che bagna il santo fazzoletto di un bel colore rosso dalema.

Il santo drappo (rectius fazzoletto) viene quindi esposto al balcone principale del Consiglio agli sguardi della folla notarile che stipa all'inverosimile via Flaminia.

Dal tempo dell'attesa, dall'abbondanza del flusso e dall'intensità del colore il popolo notarile trae sicuri presagi sulla sorte del notariato nei prossimi dodici mesi.

"**Sant'Ignazio**", sacerdote di miracoli, "ora pro nobis"!!