

Maggio 2002

Sommario

Corsivo redazionale	
Andrea Sacchetti	Il quinto congresso federnotai
Grazia Prevete	Notariato e associazioni di consumatori: un parere favorevole un parere
Andrea Bortoluzzi	
Franco Treccani	Il principe di Condè e Don Abbondio...: ovvero della deontologia laicista
Paolo Setti	La nostra funzione
Fior del Mal	Sesso-matrimonio@notariato.it
Paola Sivori	
Giancarlo Strada	Rimborsi IRAP: cosa fare?
Notaio contro	Fondo patrimoniale ed atti dispositivi: quando prevale la funzione
La stagione dei Goa	I Goa tra diritto sostanziale e diritto processuale
Finestra sul cortile	La presunta buonanima di Lavinia Vacca
Dalla redazione	Contenuto della certificazione notarile di cui all'art. 567 c.p.c.
Attività sindacali	Lettera aperta al presidente del consiglio di amministrazione della Cassa Notariato
	Sintesi del verbale Federnotai del 23 marzo 2002 (non presente)
	Servizi Anso: Buoni Pasto e Archiviazione Ottica
Corrispondenza	Trascrizione della sentenza di usucapione

Corsivo Redazionale

Ci troviamo nell'imbarazzo di dover scrivere questo corsivo senza sapere quale sarà stata la decisione del TAR del Lazio, sull'impugnazione del Decreto Ministeriale che ha approvato la nuova tariffa.

La lettura del ricorso presentato da "CODACONS", che non ci pare fondato su motivi che possano convincere i giudici amministrativi e presenta invece momenti di autentica comicità, ci lascia tuttavia sufficientemente sereni per poter affrontare l'argomento come se la nuova tariffa fosse definitivamente approvata.

Per poter svolgere compiutamente il discorso che ci preme affrontare, è necessario riprendere il filo rosso iniziato e proseguito negli ultimi due corsivi di FederNotizie.

Nel corsivo del numero di gennaio, a commento degli esiti del convegno di Roma, manifestavamo sorpresa per l'applauso che aveva accolto la notizia, portata dal Ministro di Giustizia Castelli, dell'aumento della tariffa.

Nel successivo corsivo del mese di marzo, affrontando il tema della comunicazione, ci soffermavamo a ricordare alcune iniziative sviluppate da Federnotai in collaborazione con le principali associazioni di consumatori (sul tema, in questo numero, potrete confrontare ulteriori approfondimenti, rispettivamente a favore e contro, di Grazia Prevete ed Andrea Bortoluzzi). Queste iniziative sono frutto di rapporti nei quali il Notariato ha collaborato con i consumatori per cercare di portare luce su contratti (il mutuo e la compravendita) che costituiscono il momento più importante, sotto il profilo economico, della vita della maggior parte degli individui.

E tuttavia non ci si può nascondere che, per poter proseguire in questi proficui rapporti, si dovrà affrontare, prima o poi, anche il nodo dei rapporti tra consumatori e notai quali controparti, affrontando il tema che più interessa i nostri interlocutori: il costo della prestazione notarile.

Né si può pensare di sfuggire al problema con le argomentazioni, care a qualche ex Presidente del Consiglio Nazionale ma a nostro avviso un po' ingenue, secondo le quali il notaio non si colloca nel mercato delle prestazioni di servizi intellettuali, ma è un elemento estraneo al mercato del quale è controllore.

Concetto, questo, sofisticato ma difficile da far comprendere a chi vuole acquistare un servizio di complessa valutazione (la prestazione intellettuale del notaio) offerto da una pluralità di soggetti ad un costo che, per quanti (pochi) sforzi il notariato abbia fatto, resta differente da regione a regione, da distretto a distretto e da notaio a notaio.

Pertanto il tema della tariffa deve essere affrontato e dibattuto all'interno della categoria, per poter essere presentato e spiegato all'esterno.

Ponendo sui due piatti della bilancia conseguenze positive e negative che possono derivare dall'approvazione della tariffa lo sbilancio appare evidente.

Quale conseguenza positiva non ci pare se ne possa trovare un'altra oltre a quella di avere, temporaneamente e non certo definitivamente, risolto i problemi di equilibrio della polizza assicurativa stipulata dal Consiglio Nazionale, problemi che avrebbero potuto essere risolti premendo per ottenere un altro e forse più facilmente ottenibile provvedimento: l'innalzamento dell'aliquota contributiva massima per il CNN, attualmente ferma al 2%. Problemi che comunque non potranno essere risolti se non ripensando ad alcune scelte non convincenti del recente passato:

- quella di aver escluso dalla copertura la mancata effettuazione di visure ipotecarie, cosa che impedisce di presentare l'assicurazione unica del notariato come strumento di tutela della collettività;

- quella di aver rinunciato ad usare gli strumenti offerti dalla polizza come leva per rendere più efficace il controllo sui comportamenti scorretti dei notai.

Numerose invece le implicazioni negative.

Gli emolumenti complessivi che i notai, sino a dicembre, percepivano, potevano considerarsi soddisfacenti dai notai stessi e sicuramente non erano percepiti come di modesta entità dalla clientela. Lecito pertanto attendersi le reazioni negative che hanno accompagnato la notizia degli aumenti. Ed anche chi non fosse di questa opinione difficilmente potrebbe sostenere che non si sarebbe potuto attendere altri due anni, essendone già passati sedici dall'approvazione della tariffa che precedeva quella appena entrata in vigore se questo avesse consentito

l'approvazione di una tariffa più semplice, più trasparente e più aderente ad un moderno svolgimento della funzione.

Il momento scelto per l'adeguamento è stato quanto mai infelice.

E' noto infatti che, approfittando dell'entrata in vigore dell'euro, molti prezzi sono stati fatti lievitare con conseguenti ricadute negative per l'inflazione.

Vedere i notai sulle prime pagine dei giornali, nei primi giorni di gennaio, a causa dell'aumento della tariffa, non ha fatto sicuramente piacere e sicuramente non è stato benefico sul piano di un'immagine che già faticiamo a far apprezzare.

Corollario dei ragionamenti sopra sviluppati è stata la politica, attuata a livello periferico, di estremo contenimento del costo finale della prestazione, realizzata con accorgimenti strategici dal pericoloso doppio taglio sui quali avremo modo di ritornare, che hanno avuto come risultato finale ed inevitabile quello di mantenere quasi inalterate le entrate dei notai a fronte di una percezione mediatica di un forte incremento delle stesse.

Infine, tra le conseguenze negative, è da ricordare il fortissimo aumento delle contribuzioni alla Cassa, aumento ancor più pesante in conseguenza della scelta di aumento dell'aliquota, effettuata nello scorso anno dal Consiglio di Amministrazione della Cassa. Di ciò, per altro, ci siamo già occupati e soprattutto si è occupato il Comitato Direttivo dell'Associazione Sindacale Notai della Lombardia con una delibera, totalmente condivisa dall'intera redazione, che potete leggere nella rubrica Attività Sindacali.

Per meglio chiarire quali siano i molteplici e gravi motivi di insoddisfazione nei confronti dell'attuale tariffa può essere utile mettersi nei panni di chi deve spiegarla ad un interlocutore attento e smaliziato, come il rappresentante di un'associazione dei consumatori, oppure, se ciò infastidisce coloro che non vorrebbero dialogare con tali organismi, con un giornalista economico.

Questo l'ipotetico dialogo:

Giornalista: "Perché se l'articolo 3 della tariffa prevede, per una compravendita di euro 93.000, un onorario di euro 288 la cifra che (per lo meno a Milano) l'acquirente è costretto a sborsare è pari ad euro 1.633,65?"

Notaio: "Perché, oltre all'onorario cosiddetto di repertorio, esistono una serie di altre voci che ad esso si aggiungono, tra le quali, accanto ad altre che possiamo ritenere minori, viene in particolare rilievo quella prevista dall'articolo 30, che consente di applicare "ove sia occorso, oltre la normale indagine giuridica, esaminare titoli, registri pubblici e documentazione particolarmente complessa, consultare dottrina e giurisprudenza, tenere conferenze e colloqui, redigere e presentare istanze e denunce" un ulteriore compenso comunque non superiore al triplo dell'onorario di repertorio".

G: "Mi scusi. Ma se l'onorario di repertorio è aumentato dell'80%, se le voci che lei chiama minori sono pure aumentate dell'80%, se il compenso dell'articolo 30 è parametrato all'onorario di repertorio, come mai gli onorari complessivi per la nostra compravendita sono aumentati solo del 12,5%?"

N: "Semplice. Perché oggi si fa un'applicazione più moderata degli articoli 30 e 34".

G: "Capisco. Ciò significa che, in considerazione dell'accresciuta efficienza della Pubblica Amministrazione e dell'informatizzazione dei Pubblici Registri, oggi è più semplice rispetto a ieri giungere alla conclusione di una compravendita".

N: "Al contrario. Le pratiche per una compravendita diventano ogni giorno più complesse e la pubblica amministrazione ha di fatto scaricato sul notaio i costi dell'informatizzazione, affidandogli surrettiziamente il compito di aggiornare i registri immobiliari ed il catasto".

G: "Allora non capisco più. Le difficoltà aumentano, ma la voce della tariffa che compensa queste difficoltà diminuisce. Sorprendente."

N: "Ehm, cioè, uhm. Veramente....."

G: "Forse, si è dimenticato di valutare la componente oraria del costo della prestazione?"

N: "No, certo. Quella ha subito il medesimo incremento delle altre voci. Prima era di lire 30.000.,

oggi è di 28 euro".

G: "Strana categoria la vostra. Sbandiera ad ogni occasione buona l'importanza della funzione di garanzia, accompagnata da elevata qualificazione professionale e poi si accontenta di un compenso orario inferiore a quello di qualsiasi artigiano".

N: "Ehm, cioè, uhm. Veramente....."

G: "Senta. Mi permetta di toglierla dall'imbarazzo parlando delle cosiddette voci minori: dovrebbe essere più semplice?"

N: "Certo. Per la nostra compravendita sono dovuti: un onorario di 22 euro per ciascuna copia rilasciata (come minimo due per la registrazione, una per la trascrizione ed una per la parte), un onorario di 30 euro sia per la nota di trascrizione, che per la domanda di voltura catastale che per la richiesta di registrazione dell'atto, poi c'è lo scritturato...".

G: "La interrompo. Ma la trascrizione, la voltura, la registrazione dell'atto, non sono adempimenti che la legge pone obbligatoriamente a carico del notaio?"

N: "Certamente".

G: "Ed allora perché non sono stati posti tutti gli adempimenti obbligatori e le relative copie in un'unica voce riassuntiva?"

N: "Effettivamente la tariffa recentemente approvata per le operazioni di vendita all'incanto, delegate ai notai ai sensi della legge 302/1998, prevede voci unitarie, sia a carico della procedura che a carico dell'aggiudicatario, relative ad operazioni specifiche comprese nella delega (ad esempio, a carico dell'aggiudicatario, la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) e le quantifica con incrementi moderati in relazione del maggior valore della pratica, in quanto le difficoltà di tali attività non variano al crescere del valore della pratica. E' poi previsto un compenso graduale sul valore della pratica espresso in termini percentuali con aliquote minime e massime".

G: "Quindi una tariffa composta di poche voci e facilmente intellegibile da parte di chi deve pagare."

N: "Si."

G: "Ed allora perché non si è pensato, anche per le attività notarili tradizionali, ad approvare una tariffa simile?"

N: "Ehm, cioè, uhm. Veramente.... Non è a me che deve rivolgere questa domanda."

G: "Grazie. Per me è sufficiente, anche se devo confessarle disorientamento e perplessità. Comunque potrà leggere il pezzo sul numero di... Arrivederci".

L'imbarazzo del nostro sfortunato notaio spiega i motivi per i quali, anche coloro che si sono occupati di comunicazione del notariato, hanno accuratamente evitato di affrontare il tema della tariffa.

Certo se qualcuno fosse in grado di ipotizzare un dialogo meno imbarazzante, si potrebbe fare qualche passo in avanti. Noi non ne siamo stati capaci.

E' urgente, molto urgente, che il Consiglio Nazionale, ponga immediatamente mano al progetto di una nuova, diversa, più semplice, più trasparente, più moderna tariffa.

IL QUINTO CONGRESSO FEDERNOTAI

Il prossimo 1° luglio, lunedì, presso il Grand Hotel Parco dei Principi, a Roma, si svolgerà il Quinto Congresso Nazionale di Federnotai.

Questo appuntamento segue di pochi mesi la riunione organizzata da Federnotai a Napoli sul tema dell'Organizzazione Territoriale che ha destato notevole interesse e partecipazione.

E tuttavia, questa volta, e per la prima volta, il tema congressuale di Federnotai "Le recenti funzioni demandate ai Notai: primi bilanci e prospettive" non si propone come teso ad alimentare un dibattito solo interno al Notariato. Non si tratta peraltro di un segnale di discontinuità.

Se i primi quattro Congressi avevano lanciato da diversi angoli di visuale un messaggio importante "rivedere l'ordinamento del Notariato in funzione di garanzia degli interessi della collettività e non di autotutela della categoria", (Grazia Prevete nell'introduzione al quaderno "4° Congresso Federnotai" N.11, Federnotizie), questo Quinto Congresso affronta per la prima volta, sotto il profilo delle nuove attribuzioni, e con rilievo esterno, la capacità del Notariato di dare risposte concrete alla evoluzione delle esigenze della collettività. Una capacità non scontata, ma da conquistare sul campo: sul piano, certamente, dei comportamenti individuali, ma anche su quello della modernità delle regole e degli strumenti organizzativi.

Abbiamo sempre ritenuto e non smetteremo di ripetere quanto sia necessaria una revisione attenta e ponderata di regole ormai quasi centenarie, da affrontare nel suo complesso e non solo in riferimento a tematiche quali accesso e territorio, tematiche peraltro ontologicamente subordinate a quella della funzione che proprio le nuove attribuzioni connotano di aspetti almeno parzialmente inusitati.

E siamo sempre in attesa che i nostri organi istituzionali si facciano, al di là di quanto finora solo abbozzato, finalmente promotori di uno sforzo culturale in tal senso.

Ma, nell'attesa, almeno sul piano degli strumenti organizzativi, si sono già registrate novità di grande rilevanza. Per la prima volta in Italia, è stata costituita una associazione professionale tra oltre trecento colleghi, l'ASNODIM. I promotori dell'Associazione, nata per iniziativa dell'Associazione Notarile del Lazio e subito supportata dal Consiglio Notarile di Roma, hanno colto come un fenomeno di grande rilevanza per la società e le Finanze dello Stato, quale quello delle dismissioni immobiliari degli Enti Pubblici di Previdenza, non potesse essere affrontato dal Notariato, per le sue dimensioni, con i mezzi organizzativi consueti, se non con notevoli difficoltà. L'Associazione ha affrontato e superato diversi ostacoli per contribuire alla

soluzione positiva (e preventiva) di facilmente immaginabili fenomeni distorsivi nella attribuzione degli incarichi e nello svolgimento dei medesimi (che per la necessaria contestualità delle stipule, anche ben oltre cento in un singolo giorno, possono presentare aspetti assai preoccupanti anche sul piano della forma e della deontologia professionale).

Ma ha anche almeno inizialmente supportato e continua a farlo, pur nel pieno rispetto dei ruoli, lo stesso Consiglio Nazionale sul piano dei rapporti con le Autorità demandate a gestire il fenomeno.

Ce ne parlerà al Congresso Luigi La Gioia, Presidente dell'Asnodim (e suo ispiratore).

Della "Stagione dei GOA" e delle problematiche affrontate dai colleghi impegnati in questo compito di ausilio alla Magistratura che, al di fuori di ogni retorica, dà oggettivamente prestigio alla categoria, nonché delle difficoltà correlate allo svolgimento del servizio, riferirà Ernesto Quinto Bassi, per quanto si è fatto e quanto resta ancora da fare. Maurizio D'Errico, uno dei colleghi che più è vicino alla materia, parlerà delle prospettive di uno strumento relativamente nuovo per il nostro Ordinamento, e di estrema rilevanza per l'attività notarile, quale è il trust. Così gli interventi di Cesare Licini, Vincenzo Pappa Monteforte e Luigi Castaldo affronteranno sotto diversi profili le novità evolutive ed i loro riflessi sulla nostra funzione.

Ma per venire ai temi centrali del Congresso saranno dedicate due sessioni di lavoro autonome rispettivamente all'intervento notarile in tema di esecuzioni immobiliari ed in tema di redazione degli atti societari. Relativamente al primo di questi settori l'associazionismo sta svolgendo un ruolo fondamentale, non senza difficoltà organizzative e di raccordo alle strutture dell'Amministrazione della Giustizia.

All'intervento del Presidente del Tribunale di Roma Luigi Scotti ed a quello del Presidente dell'ABI Maurizio Sella, seguirà quello del collega Giovanni Berionne, già Presidente dell'ANVI, l'associazione romana di settore, impegnata sin dall'inizio a coordinare l'intervento notarile in materia ed a seguire le relative problematiche.

Parleremo poi dei riflessi che l'abolizione del controllo omologatorio ha avuto e sta avendo sull'attività Notarile in materia societaria.

Ascolteremo il Prof. Gianfranco Campobasso e Vincenzo Salafia, coordinatore della rivista "Le società", due nomi che non hanno bisogno di presentazioni, ed il collega di Bologna Federico Tassinari, che tanti di noi già ben conoscono per i suoi contributi in materia societaria.

Ma tutti questi temi saranno trattati alla luce delle osservazioni che autorevoli personalità del mondo della Magistratura, di quello accademico e di quello politico faranno sul ruolo e la funzione del Notariato nella società.

Le presenze di Vincenzo Caianiello, presidente emerito della Corte Costituzionale e del neo Presidente dell'Associazione Nazionale Magistrati Antonio Patrono che inaugurerà la sessione più "politica" del Congresso, Notariato e Giustizia, saranno garanzia dell'alto livello del dibattito.

Se è innegabile che alla base delle recenti attribuzioni sottende la necessità per lo Stato di delegare funzioni non strettamente attinenti l'attività giurisdizionale, come è vero che il Notaio, libero professionista incaricato di un pubblico servizio, appare senz'altro la figura più adatta ad assumere le funzioni recentemente delegate, è anche chiaro che tutto questo comporta problemi organizzativi interni ed esterni alla categoria che vanno monitorati con estrema attenzione. Abbiamo ritenuto pertanto che, proprio alla luce del dibattito sulla funzione, fosse di prioritaria importanza approfondire queste tematiche con un contributo esterno, che per la qualità ed il ruolo rivestito dai relatori, sarà di sicura rilevanza dal punto di vista tecnico come da quello politico.

Il dibattito, che sarà moderato da Gennaro Fiordiliso il quale si è fatto carico del coordinamento scientifico del Congresso, sarà serrato in relazione anche ad interventi di politici quali Pasquale Giuliano, Senatore di F.I., che si sono fatti portatori di disegni di legge percepiti da gran parte della categoria come errati e frutto di cattiva conoscenza delle problematiche. Ma tanto più questo è vero, quanto più è necessario esercitare il confronto per fare valere le proprie ragioni.

Ascolteremo con interesse Anna Finocchiaro, deputato dei D.S., anche in relazione a recenti proposte di legge che potrebbero vedere nuovamente il Notariato protagonista con particolare riferimento alle separazioni giudiziali tra coniugi.

Tutto questo anche perché riteniamo che sia perfettamente inutile parlare di comunicazione, di diffusione dell'immagine del Notariato nella società per ciò che effettivamente è e rappresenta, se non si è disposti al confronto ed al dibattito con quanti operano anche al di fuori del nostro ambiente professionale.

Da Notaio e cittadino, ai rapporti intrattenuti con le associazioni dei consumatori, alla continua attenzione per le problematiche della comunicazione è stato da sempre obiettivo prioritario di Federnotai quello di diffondere al di fuori dei luoghi comuni e di difendere il ruolo del Notariato nella società: ma non con petizioni di principio facilmente autoreferenziali quanto invece con spirito anche auto critico di apertura al dialogo sia interno che esterno alla Categoria; ben sapendo che il Notariato è forte non per posizioni staticamente acquisite, ma per valori e contenuti tanto più straordinari quanto più legati all'evoluzione della società ed ai suoi cambiamenti. Con questo spirito ascolteremo e ribatteremo a quanto così autorevoli esponenti della maggioranza di Governo e della opposizione, rappresentanti del mondo bancario, accademico e della Magistratura riterranno di dirci, anche con i contributi di Massimo Ersoch, Ignazio Leotta ed Arrigo Roveda.

Per una volta limitando forse il libero intervento dei colleghi, che peraltro potrà esprimersi susseguentemente all'appuntamento congressuale, ma non certo, cosa che non è e non può essere nelle nostre intenzioni, per supposto intervenuto spirito "Istituzionale". Se l'attuale Giunta rivendica come importante patrimonio i ritrovati rapporti con i nostri Organi Istituzionali ed è ben lieta della partecipazione al nostro congresso dei suoi massimi rappresentanti, Antonio Mascheroni per il Consiglio Nazionale del Notariato e Paolo Pedrazzoli per la Cassa del Notariato, resta perfettamente consapevole del ruolo che Federnotai ha avuto e deve continuare ad avere per contribuire, pur nella massima unità di intenti con ogni componente del Notariato, alla crescita della nostra funzione nella società; un ruolo che vogliamo svolgere non già con la pretesa di rappresentare tutti, ma anzi con grande rispetto e attenzione per quanto di nuovo emerge nel Notariato e viene espresso dai nostri colleghi come libera istanza di partecipazione anche a mezzo della rete informatica: sulla via del rinnovamento, ma anche della pur necessaria riscoperta delle radici della nostra professione.

Andrea Sacchetti Presidente di Federnotai

5° Congresso: 01/07/2002

Le recenti funzioni demandate al Notaio: PRIMI bilanci e prospettive.

IDEE A CONFRONTO

Il filo conduttore che ha animato l'organizzazione di questo Congresso, fortemente voluto da Federnotai, è stato quello di coinvolgere eminenti professionalità anche non notarili nell'esprimere, da prospettive diverse, valutazioni ed opinioni su specifiche e recenti attività svolte dai Notai.

Riteniamo che, nell'attuale particolare momento che coinvolge tutte le libere professioni, il dialogo aperto ed il sereno confronto, nel rispetto dei ruoli propri, possano rappresentare una corretta metodologia per ribadire, pur in versione critica, principi fondamentali e cultura della tradizione nonché migliorare la qualità delle prestazioni in linea con i tempi.

Si è voluto offrire in tal modo, e forse per la prima volta, una occasione di riflessione sulla tipologia e funzionalità del lavoro a noi recentemente delegato in alcuni settori che sia non solo espressione di valutazioni interne alla categoria, ma che rappresenti l'opinione concreta ed immediata del mondo della Magistratura, politico, accademico ed imprenditoriale, col quale dobbiamo e vogliamo confrontarci e dal quale possiamo ricevere utili suggerimenti.

Questa impostazione rappresenta, probabilmente, un modo nuovo di vivere un Congresso ed una spinta ulteriore a riaffermare quello che è sempre stato uno degli obiettivi primari di Federnotai che consiste nel valorizzare "la qualità e la trasparenza del lavoro notarile" al fine di rafforzare la nostra immagine e la centralità del nostro ruolo.

Andrea Sacchetti Presidente di Federnotai
Gennaro Fiordiliso coordinatore scientifico

PROGRAMMA

INIZIO LAVORI

Ore 9,30

PRESENTAZIONE DEL CONGRESSO di Andrea Sacchetti - Presidente di Federnotai

SALUTO di Antonio Mascheroni - Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato

SALUTO di Paolo Pedrazzoli - Presidente della Cassa Nazionale del Notariato.

CONTRIBUTO EDITORIALE di Arrigo Roveda Direttore di FederNotizie

PRESENTAZIONE DEGLI ARGOMENTI di Massimo Ersoch - Presidente Associazione Sindacale dei Notai della Toscana

COFFEE BREAK 11,30

Moderatore dei lavori

Gennaro Fiordiliso - Notaio

NOTARIATO E GIUSTIZIA

Ore 12,00

SALUTO di Antonio Patrono - Presidente Associazione Nazionale Magistrati
Pasquale Giuliano - Senatore della Repubblica

Anna Finocchiaro - Deputato al Parlamento

Ignazio Leotta - Presidente Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia

PAUSA LUNCH 13,30

ESECUCIONI IMMOBILIARI

Ore 15,00

Luigi Scotti - Presidente del Tribunale di Roma

Maurizio Sella - Presidente della Associazione Bancaria Italiana

Giovanni Berionne - Notaio in Roma

L'INTERVENTO NOTARILE NEGLI ATTI SOCIETARI

Ore 16,00

Gian Franco Campobasso - Ordinario di Diritto Commerciale, Università
Federico II Napoli

Vincenzo Salafia - Coordinatore della Rivista "Le Società"

Federico Tassinari - Notaio in Bologna

COFFEE BREAK 17,00

INTERVENTI DEI NOTAI

Ore 17,30

Luigi Castaldo: Notariato ed Istituzioni

Maurizio D'Errico: Prospettive giuridiche: Trust sì - Trust no

Luigi La Gioia: Dismissione Enti Pubblici Territoriali

Cesare Licini: L'atto notarile come strumento di giustizia in Europa

Vincenzo Pappa Monteforte: Professionalità notarile nell'Esecuzione
Immobiliare

Ernesto Quinto Bassi: La stagione dei G.O.A.

RELAZIONE FINALE E CHIUSURA DEI LAVORI

Ore 19,15

Andrea Sacchetti - Presidente di Federnotai

NOTARIATO E ASSOCIAZIONI DI CONSUMATORI

A seguito della diffusione di Mutuo Manifesto, il documento che avete trovato allegato al precedente numero di FederNotizie, sulla lista sigillo è nato un dibattito sull'opportunità per il notariato di intrattenere rapporti con le associazioni di consumatori.

Per dare spazio alle diverse posizioni abbiamo chiesto a Grazia Prevede, che per conto di Federnotai ha intrattenuto, sin dall'inizio, i rapporti con i consumatori, ed ad Andrea Bortoluzzi, che in lista aveva manifestato perplessità al riguardo, di sviluppare le loro argomentazioni.

FAVOREVOLE

Correva l'anno 1997.

Il rappresentante di una nota Associazione consumerista in un breve articolo, apparso su un periodico di settore, infarcito di luoghi comuni sui notai inutili e costosi, auspicava una nostra veloce sparizione dalla scena giuridica.

Non era il primo e non sarebbe stato l'unico attacco al notariato, ma costituì un felice spunto di riflessione.

Federnotai inviò una risposta leggermente risentita, ma che invitava al dialogo e all'approfondimento.

Il successivo ripetersi di attacchi contro la categoria con le medesime argomentazioni aveva dimostrato, se ancora ce ne fosse stato bisogno, che la politica del nascondersi sotto la scrivania sperando di non essere visti aveva fatto il suo tempo e che la chiusura alla realtà esterna non paga.

I tempi richiedevano una politica di comunicazione sia verso l'esterno che all'interno della categoria, per recuperare una immagine del notaio che rispecchiasse la modernità e l'utilità sociale della nostra funzione.

E a questa impresa epica si accinse Federnotai, che considerò come primi naturali interlocutori i clienti del notaio, ovviamente non uti singuli, impresa ancora più complessa, ma riuniti in organismi rappresentativi: le associazioni di consumatori.

I clienti del notaio nel mercato giuridico sono consumatori, destinatari immediati delle prestazioni professionali notarili e sono cittadini, destinatari finali delle prestazioni stesse, in quanto l'attività notarile è espletata non solo nell'interesse dell'utente, ma di tutta la collettività.

Non a caso si era già sentita l'esigenza di chiarire con una sorta di "istruzioni per l'uso" i rapporti tra il notaio ed i suoi clienti con "notaio e cittadini, un rapporto di fiducia", prima stesura di una carta dei servizi notarili.

Gli inizi tuttavia non furono facili, la diffidenza era reciproca, era necessario convincere i notai e i consumatori a dialogare e a capire che tutto sommato gli interessi di entrambi potevano in molti casi coincidere.

Le riunioni si tenevano nella nostra sede; furono invitate le principali associazioni di rappresentanza; alcune (poche per fortuna) rimasero chiuse nella loro ostilità e solo con altre due, peraltro tra le più rappresentative, riuscimmo a varare il primo lavoro comune.

Il confronto iniziava con il linguaggio, proseguiva con i metodi, gli scopi e i problemi da risolvere: da tutto ciò doveva nascere un modo comune di lavorare.

L'obiettivo fu presto individuato: l'informazione.

L'utente giuridico è sempre in posizione di asimmetria informativa, in quanto non in grado di valutare sul momento la qualità e l'adeguatezza del servizio che gli viene offerto. Nel nostro caso poi spesso non conosce neppure le potenzialità del servizio notarile e quindi non ricerca il notaio "più bravo", ma il "meno costoso" perché ritiene il notaio in qualche modo assimilabile alla Pubblica Amministrazione, quale officiante oscuri riti burocratici.

In questa ottica, anzi in questa mancanza di ottica, si perde completamente, si smarrisce il senso profondo della nostra funzione, quella di terzietà, di adeguamento delle volontà delle parti all'ordinamento in posizione di equidistanza, di consigliere delle famiglie e delle imprese

nell'interesse della collettività, che è quella che ci contraddistingue e che giustifica la nostra esistenza. Altrimenti perché non sostituirci con avvocati, commercialisti, professionisti vari o funzionari statali?

Terzietà d'altra parte non vuol dire neutralità assoluta (rispunta il notaio certificatore da barzelletta "il notaio conferma!") , ma vuol dire anche dovere di tutela, attraverso la decrittazione dei contratti dal giuridichese al giuridico e all'italiano, della parte più debole e meno consapevole.

A cliente – consumatore – utente - cittadino informato corrisponde un mercato giuridico più trasparente ed equilibrato e professionisti più attenti e rispondenti alle necessità del mercato stesso.

Se il cliente conosce quello che può ottenere dal professionista e quello che non può pretendere e che tutto sommato non è neppure nel suo interesse di cittadino ottenere, si innesca un circolo virtuoso, per cui la corsa non sarà al prezzo più basso ma al servizio più efficiente.

E' quindi necessaria l'informazione soprattutto nei campi più difficili e di grande importanza per le persone: l'acquisto della casa e la richiesta di finanziamenti.

L'obiettivo era quello di fornire indicazioni in linguaggio semplificato ma preciso, spiegando gli indispensabili termini tecnici , sia per quanto riguarda le compravendite sia per quanto riguarda i mutui bancari. Che è poi quello che noi notai facciamo o dovremmo fare tutti i giorni nei nostri studi per i clienti: e allora perché non allargare il circolo?

Nacquero così il "vademecum per chi acquista un immobile" (con due associazioni di consumatori), il "vademecum per chi richiede un mutuo ipotecario" (le associazioni erano diventate otto) e il "mutuo manifesto" (le associazioni sono restate otto).

Nel frattempo i rapporti Federnotai- Associazioni si sono consolidati e chiariti, dal lavoro comune è nata la conoscenza ed il rispetto reciproci e la consapevolezza dell'importanza dell'opera di entrambi.

L'impegno intrapreso, che è appena all'inizio e che ha davanti a sé ancora un lungo percorso, conferma l'intuizione iniziale: molte cose separano i notai dai consumatori, ma in alcuni campi altrettante suggeriscono di continuare la collaborazione nell'interesse comune: informare e formare utenti consapevoli in un mercato giuridico più equilibrato nel quale i notai recuperino totalmente funzione e immagine.

Grazia Prevete notaio in Torino

CONTRARIO

Arrigo Roveda mi chiede di chiarire i motivi di perplessità da me avanzati in RUN sull'iniziativa del "Mutuo Manifesto" promossa da Federnotai.

Invito che accolgo ben volentieri, ma che mi pare in qualche modo già in larga parte esaudito dai begli interventi apparsi sul numero 2/2002 di FederNotizie a firma Franco Treccani e Adriano Pischetola.

Treccani mette in chiaro del notariato la natura di istituzione sensibile, mi sento di aggiungere a metà strada tra cittadino e istituzioni politiche e di potere indipendente; questo secondo aspetto mi sembra contraddire la prima affermazione sulla quale mi sentirei di aprire una discussione dal momento che ritengo il nostro un "potere come sapere", qualcosa di più e di diverso da un potere dello stato riaffermando dunque, sia pure dal punto di vista dell'analisi politica, la terzietà notarile.

Pischetola riafferma anch'egli il valore ancora attuale della nostra terzietà affrontando la questione sotto il profilo sociologico enfatizzando del nostro lavoro l'aspetto dialogico, il lavoro di scavo alla scoperta dell'alterità e la sua pacificazione nella composizione degli opposti interessi delle parti.

Lettura politica e sociologica dei due colleghi "congiurano" entrambe a dare conforto ai miei motivi di perplessità sull'iniziativa lodevole ma "scentrata" del mutuo manifesto.

Lodevole perché "mette per iscritto" ciò che rientra tra i nostri doveri in sede di stipulazione di un contratto di mutuo quando affidato all'attività notarile, "scentrata" perché frutto di una collaborazione tra Federnotai e Associazioni dei consumatori, portatori di istanze rappresentative degli interessi di una delle due parti contrattuali e che ci fa assumere il ruolo sgradito di parti non nel senso del "dramatis personae" del farsi dell'atto, che sotto quel profilo terzi siamo e restiamo, ma in quello del concretissimo piano degli interessi in gioco, ponendoci come ci fa, anche sul piano dell'immagine, in un rapporto di dipendenza da uno dei due paciscenti.

Mi potrà essere obiettato che la mia interpretazione tende ad enfatizzare in chiave negativa la collaborazione instaurata già da tempo tra mondo associativo dei consumatori e Federnotai ma è un'enfasi che non è dovuta alla mie proiezioni fantastiche ma alla forza simbolica di cui è volutamente intriso quel rapporto e che mi fa dubitare, in maniera apparentemente "sopra le righe", della correttezza di un tale approccio.

Se è vero che il nostro ruolo in questa società liquefatta è messo, come tutti i ruoli, in discussione non è sposando la causa del più forte degli attori sul mercato, cioè quella dell'individuo-consumatore, che possiamo pensare di scavarci una nicchia dove sopravvivere.

I consumatori nei loro rapporti con i "credence goods" (beni non valutabili neppure dopo esser stati utilizzati), rappresentati dal risultato dell'opera professionale, secondo la terminologia degli economisti, chiedono, non potendo distinguere tra qualità dei beni offerti, solo un prezzo pari alla qualità media offerta sul mercato. Soltanto chi offre un servizio di qualità uguale o inferiore a quella media può effettuare scambi convenienti. Il consumatore consapevole di questo comportamento è disposto a pagare un prezzo ancora inferiore e questo provoca un ulteriore abbassamento della qualità dell'offerta. La "selezione avversa" implicata da questi comportamenti porta ad una perdita di efficienza e al limite ad una scomparsa dal mercato dei ceti professionali.

Per contrastare questo "abbraccio mortale" si è praticato in taluni paesi il "disembedding" delle professioni, utilizzando la leva della imprenditorializzazione e della pubblicità, e cioè la formula mercato più "search goods" (beni valutabili dopo una attività di ricerca).

Ma entrambe le leve utilizzate non hanno contrastato efficacemente la "selezione avversa".

Tra regime di protezione delle professioni ("rent-seeking") e "selezione avversa" mal fronteggiata dal mercato, le scelte sino ad oggi operate si sono rivelate ampiamente contraddittorie, così che la scelta di Federnotai di schierarsi decisamente, come nel caso del "Mutuo manifesto", dalla parte del consumatore, in assenza di indicazioni di policy complessiva volta a fronteggiare la "selezione avversa", non appare né tatticamente né strategicamente condivisibile. Questo tanto più in un momento in cui le indicazioni da parte degli economisti

che hanno studiato la questione di approccio economico e tutela delle professioni sono quelle di un "ritorno all'antico" e cioè a un mix di "regole etiche internalizzate e di reputazione".

La scelta degli amici di Federnotai suscita dunque perplessità proprio a partire dall'analisi economica del fenomeno professionale che da tempo è il campo di elezione della azione politica sindacale.

Uscendo da quel campo le perplessità aumentano.

Le indicazioni strategiche degli studiosi di economia, che si sostanziano nel recupero di scelta etica e di reputazione, confermano quelle socio-politiche che predicano la necessità per tutte le professioni di imboccare la strada quasi obbligata della terzietà, come moneta di scambio della tutela.

Le professioni debbono rinunciare a porsi al servizio del più forte dei poteri in campo, quello del mercato, giocando come spesso fanno, il ruolo di intermediari tra illegalità e legalità, approfittando del loro ruolo privilegiato di "rent-seekers", ma debbono spendersi in un ruolo di piena terzietà, e cioè quello di attrarre al ciclo virtuoso della legalità le transazioni sul mercato.

Se questo è il ruolo che giustifica il "rent-seeking" professionale in genere, non vedo perché chi come il notaio rappresenta anche storicamente il ruolo di testa di ponte tra Stato e mercato, debba sposare la parte di uno dei due schieramenti e cioè quello del mercato e dei suoi attori principali di oggi, e cioè i consumatori.

Chi è invece, oggi come ieri, il nostro interlocutore?

Il cittadino, cioè colui che cerca il suo benessere attraverso il benessere della "civitas", non l'individuo consumatore scettico e diffidente nei confronti di concetti come "causa comune", "bene comune", "società giusta o buona".

Il notaio quale produttore di "beni pubblici", beni in certo senso anche sottratti ai parametri dell'analisi economica di cui sopra abbiamo discusso, si colloca tra individuo "de iure" e individuo "de facto", tra individuo cittadino e consumatore.

Egli deve concorrere a riempire lo svuotamento dello spazio pubblico e dell'agorà, il luogo intermedio tra pubblico e privato dove "la politica della vita incontra la Politica con la P maiuscola, in cui i problemi privati vengono tradotti nella lingua dei temi pubblici e in cui vengono ricercate, negoziate e concordate soluzioni pubbliche a problemi privati" (Bauman).

Se la società si liquefa, nelle singole operazioni economiche dell'individuo consumatore, il notaio ha da svolgere in riguardo alle singole transazioni il ruolo di compositore degli interessi del singolo con quelli della collettività.

Si tratta di scendere nella fattualità dei singoli rapporti, di praticarne l'intrinseca economicità e di riportarli a nuovi schemi ordinanti.

Se ci si vuole misurare davvero col nuovo la strada da privilegiare oggi mi sembra quella di lavorare per la conquista di una unità quale frutto perenne di conciliazione e negoziazione di opposti interessi.

Tale unità va conquistata "ripartendo ogni giorno da zero, attraverso il confronto, il dibattito, il negoziato e il compromesso tra valori, preferenze, modi di vita e autoidentificazioni di molti e diversi, ma sempre dotati di libero arbitrio, membri della polis" (Bauman).

La sola variante di unità che le condizioni di modernità liquida rendono compatibile, plausibile e realistica in campo giuridico è proprio quella propria del nostro lavoro, della pratica dell' "aequitas".

Ciò che alcuni di noi hanno sperimentato anche in campo giudiziale, quali Goa o delegati nel campo delle esecuzioni immobiliari.

Una volta che convinzioni, valori e stili siano stati tutti "privatizzati", le identità non possono che apparire fragili, temporanee e prive di qualsiasi difesa "eccezion fatta per la capacità e la determinazione di quanti le tengono in piedi e le proteggono dall'erosione" (sempre Bauman).

Capacità e determinazione che sono certo prerogative dei notai.

Coltivare la prospettiva dell'individuo come cittadino e non come consumatore dovrebbe rappresentare la nostra finalità prima.

Certo è una prospettiva, guardando a quello che oggi siamo nell'immaginario collettivo, che può sgomentare.

Ma che una avanguardia come quella del sindacato non può non praticare anche attraverso il suo "agire comunicativo", rendendo patrimonio di tutti il lavoro oggi affidato alla buona volontà dei singoli.

Andrea Bortoluzzi notaio in Gallarate

Il principe di Condè e Don Abbondio...: ovvero della deontologia laicista, confessionale e laica.

Non ho intenti polemici o ironici.

Sono stato sospinto a queste reminiscenze umanistiche da una sollecitazione onomatopeica, non priva - credo - di un senso e di un significato più rimarchevoli e profondi.

Non avrei mai pensato che il Principe di Condè, di manzoniana memoria, potesse assurgere a figura tipologica. E invece anche questo personaggio minore e quasi insignificante del romanzo mi sembra acquisire, nei ripensamenti maturi, una dimensione a-storica, una matrice a-temporale, un'importanza paradigmatica.

Immagino ci si ricordi dalle letture scolastiche chi era il Principe di Condè e solo per pura comodità di quell'unico dimentico lettore (si sente l'influsso manzoniano!) rammenterò che il Gran Condè è Luigi II° di Borbone (Parigi 1621 - Fointainebleau 1686), capo degli eserciti francesi che sconfisse gli spagnoli nella pianura di Rocroi (Ardenne) il 16 maggio 1643 (e la cui ulteriore vittoria sugli spagnoli nelle Fiandre - 1648 - affrettò la fine della guerra dei Trent'Anni!) e che il personaggio - per il suo stato d'animo antecedente la battaglia di Rocroi viene contrapposto, dal Manzoni, alla figura di Don Abbondio, giusto all'inizio del secondo capitolo dei Promessi Sposi. Il Bossuet (richiamato da L. Russo nel suo commento all'Opera) disse del Condè: "La notte prima della battaglia... andò ultimo al riposo e mai l'ebbe più tranquillo". E il Manzoni: "Si racconta che il principe di Condè dormì profondamente la notte avanti la giornata di Rocroi: ma, in primo luogo, era molto affaticato; secondariamente aveva già date tutte le disposizioni necessarie, e stabilito ciò che dovesse fare, la mattina. Don

Abbondio invece non sapeva altro ancora se non che l'indomani sarebbe giorno di battaglia; quindi una gran parte della notte fu spesa in consulte angosciose..."

La metafora letteraria ben si addice ai moderni Consiglieri Nazionali e soprattutto all'onomatopeico ex Coordinatore dell'Osservatorio della nostra deontologia professionale, i quali, tutti, nei confronti della materia deontologica notarile si atteggiavano ad una certa qual ostentata sicurezza (pur nella costante prospettazione problematica della materia), sul presupposto di quanto già a loro avviso copiosamente e meditatamente deliberato, dormendo nel frattempo i sonni più tranquilli, alla stregua appunto del Gran Condè.

Ma la battaglia incombe.

Anzi, siamo da tempo in battaglia.

Il professionismo e la deontologia professionale sono in battaglia sia nel momento presente sia per il prossimo futuro, forse anche per un tempo non breve (bisognerà abituarsi): basti pensare al contenuto della Risoluzione B5-0247/2000 del Parlamento europeo in materia di tariffe delle professioni autonome, pubblicata su CNN n.70 del 9.4.2001 e riflettere sul suo argomentare.

Per comodità se ne riportano alcuni stralci: "...considerando che le libere professioni rappresentano uno dei pilastri del pluralismo e dell'indipendenza all'interno della società ed assolvono a ruoli di pubblico interesse... il Parlamento europeo ...ritiene che le libere professioni siano l'espressione di un ordinamento fondamentale democratico basato sul diritto e, più specificamente, rappresentino un elemento essenziale delle società e delle collettività europee nelle loro varie forme; è consapevole dell'importanza delle norme, in conformità con i dettami degli articoli 81 e 82 del Trattato CE, che sono stabilite dalle categorie professionali, sotto la loro responsabilità, al fine di garantire la qualità dei servizi, di fissare specifici standard di valore, di assicurare l'osservanza delle norme stesse secondo i canoni di professionalità e di tener conto anche dell'etica professionale; tiene presenti gli elevati requisiti richiesti per l'esercizio delle libere professioni, la necessità di salvaguardare quelli che distinguono tali professioni a beneficio dei cittadini europei e la necessità di instaurare tra i liberi professionisti e i loro clienti un rapporto specifico fondato sulla fiducia; ...riconosce che l'espressione dei valori tradizionali delle libere professioni deve adeguarsi al cambiamento del mondo degli affari e delle esigenze del consumatore moderno; invita la Commissione a vigilare attentamente sulle norme e le decisioni delle associazioni di liberi professionisti che ostacolano la libera prestazione di servizi da parte dei propri cittadini e dei cittadini di altri Stati membri; ...ritiene che l'obiettivo di promuovere la concorrenza nelle professioni vada conciliato, in ciascun caso, con quello di mantenere norme puramente etiche specifiche per ciascuna professione; osserva che le regole che sono necessarie, nel contesto specifico di ciascuna professione, per assicurare l'imparzialità, la competenza, l'integrità e la responsabilità dei membri della professione stessa, o per impedire conflitti d'interesse e forme di pubblicità ingannevole, e che non ostacolano peraltro la libera circolazione dei servizi, non sono considerate restrizioni del gioco della concorrenza ai sensi dell'articolo 81, paragrafo 1, del trattato; invita la Commissione, nel quadro della nuova strategia di mercato interno a livello di servizi, ad analizzare rapidamente e abbattere i persistenti ostacoli alla prestazione dei servizi attraverso le frontiere..."

Da questo non breve preambolo, emerge evidente su cosa verte l'odierna battaglia socio-politica: sulla giustificazione d'essere del professionismo, sulla collocazione logico-sistematica delle professioni negli ordinamenti nazionali contemporanei e nelle comunità sovranazionali. Queste ultime, specie nel nostro Occidente post-fordista, sono da sempre incerte e dubbiose tra prevalenza del Potere centralistico, quello istituzionalizzato in forma pubblica statale assolutistica (sorretto prevalentemente dal valore dell'Uguaglianza che ne comporta una più facile perpetuazione, con conseguente tendenza all'assimilazione del professionista ad un normale "ufficio") o del Potere decentrato, istituzionalizzato in forma pubblica statale

autonomistica (con preponderanza del valore della Libertà e con conseguente accettazione di un'identità specifica del professionista, appunto, come figura "autonoma").

A ciò consegue un delicatissimo ruolo che, a seconda del prevalere dei predetti orientamenti organizzativi statali, la deontologia deve e dovrà assolvere nella logica non solo di una sistematizzazione interna del professionismo, ma anche del contesto esterno e latamente socio-politico in cui gli ordini si collocano. Ed è di questo ruolo cruciale che ci si deve costantemente preoccupare oggi, perché concerne la prospettiva assiologica fondante il professionismo nella ragion di Stato, l'essenza socio-politica di tutte le categorie professionali (non solo di quella notarile), dell'esistere in sé del professionismo.

Qui purtroppo s'annida molto spesso, anzi sempre, l'errore prospettico di chi affronta il tema della deontologia professionale. In quanto il presupposto del professionismo, ossia il valore fondante il professionismo, non è come molti agevolmente e semplicisticamente ritengono o la "Libertà" o l'"Uguaglianza" (a seconda appunto del prevalere degli orientamenti organizzativi statali), bensì la "Verità": la verità critica, la verità in tutte le sue sfaccettature tematiche (antropologica, psicologica, sociologica, economica, giuridica ecc.) in relazione ad entrambi i valori, non come surplus di potere degli stessi ma come deficit storico dei medesimi.

Comunque, il valore socio-politico fondante il professionismo resta sempre e soltanto la Verità critica.

Il professionismo come non può non conoscere il concetto di rapporto, che diviene spesso l'unico oggetto tecnico della propria attenzione ed indagine, così non può prescindere per la propria esistenza dalla relazione tra cittadino e collettività organizzata e quindi non può prescindere dalla coscienza del nesso e del significato che ciascuna delle due parti attribuisce all'altra in quanto presenza, vicinanza o semplicemente immagine di connessione. Allo stesso modo il professionismo come non può non tener conto dei valori etici coinvolti in ogni rapporto (Libertà ed Uguaglianza), così non può omettere nella propria valutazione critica (presa di coscienza) la constatazione dei limiti rilevabili in ogni manifestazione storica dei ricordati valori sul presupposto di una inesausta Verità.

Ossia il professionismo trova la sua ragione d'essere in un ordine autocinetico di valori, che più che fondarsi sull'interpretazione equitativa di singoli valori settoriali specifici (Giustizia, Ambiente, Salute, Economia, Finanza ecc.), si basa sul deficit veritativo dei valori fondanti l'ordine generale stesso. Per questo il professionismo non potrà mai prescindere dall'inveramento che quotidianamente gli si richiede come istituzione e come prassi.

Lasciamo ad ognuno la riflessione sul punto, ben sapendo che affermazioni così impegnative necessiterebbero non certo di un breve enunciato, ma di argomentazioni teoriche e dottrinali di portata ben più vasta e ponderosa (anche se per taluni noiosa, inconcludente ed evitabile, salvo poi essere costretti ad una analoga rivisitazione dallo svolgimento dell'analisi).

La questione che preoccupa la deontologia, resta pur sempre il <<dover essere>> del professionismo, l'etica deontologica, la nozione di dovere etico, di dovere professionale: in concreto, la proiezione operativa e fattuale di un'immagine assunta quale ideale figura professionale. E' evidente che questa proiezione non può prescindere dal contenuto dell'immagine assunta e quindi dalla luce che di riflesso da questa ipostasi deriva.

Quindi l'argomento veritativo che si vorrebbe in qualche modo cacciare (anche se con delicatezza e noncuranza) dalla cosiddetta porta, rientra pur sempre come si vede - presto o tardi - dalla finestra.

La decisione ultima resta quindi se accreditare all'immagine del notariato un contenuto veritativo o semplicemente normativo.

Troppo spesso ci si dimentica che il <<dover essere>> notarile non sussiste avulso da un contenuto di verità (prima ancora che di libertà professionale), sia per il fatto che questo contenuto viene accreditato ad ogni singola istituzione dal Potere, sia perché ciascuna istituzione se lo accredita tramite il suo modo di esistere (l'operato, l'ortoprassi).

Tanto più che l'attività professionale non si può ridurre a semplice tecnica. Essa è anche e soprattutto arte ("ars notaria"), creatività - come tante volte sostenuto di recente e per il passato in tanti scritti notarili - quindi vicenda non disgiungibile da un contenuto veridico, pena la mostruosità del risultato (nella sua accezione semantica).

Ancora. La vicenda assiologico-teoretica, per il notariato, non si pone in modo dissimile da ogni altra categoria professionale, anzi, si prospetta in modo più delicato e significativo, in quanto il ruolo accreditato alla categoria dal contesto sociale ed istituzionale si ammanta di una particolare posizione pubblica, normativamente sancita e riconosciuta. Come ogni professionista (medico, avvocato, ingegnere e quant'altri), anche il notaio alimenta nel tessuto sociale una "conoscenza per credenza" alla quale si attengono non solo i privati, ma lo stesso intero settore pubblico.

Eppure di tutto questo il Notariato sembra disinteressarsi costantemente e continuativamente, come se gli bastasse solo l'argomentare tecnico, il lato tecnicistico e applicativo della professione, prescindendo dal contenuto veritativo totalizzante e globalizzante (per usare una parola di moda) che lo svolgimento unitario della professione necessariamente implica. Per incidens, occorre anche notare che, ormai, nessun contesto sociale potrebbe continuare ad accettare la presenza di professionisti che alimentano diffuse "conoscenze per credenza" (come accade in materia contabile, progettualistica, urbanistica, economica, giuridico-fiscale, sanitaria ecc.) con un contenuto veridico settoriale nullo o inesistente - oppure tanto esiguo da sembrare insignificante - quanto in materia economico-fiscale è attualmente quello fornito dal professionismo notarile, volendosi inoltre sostenere il mantenimento intatto di ruolo, figura e immagine professionale del Notariato. Se si proseguisse con gli attuali standard veritativi economico-fiscali del "prodotto notarile" si potrebbe semmai solo sostenere che il notariato continuerà a sussistere per necessità pubbliche-amministrative e/o di inefficienza burocratica, forse di imprecisata e vaga prevenzione giurisdizionale, ma non certo per il suo contributo all'appuramento, all'acclaramento, alla certezza della verità dei fatti.

Ecco perché in tutte le riunioni congressuali di categoria, nelle notazioni (commenti, saggi e testi) di molti, negli scritti anche estemporanei (e-mail) di parecchi, ricorrono spesso, con apprensione ed ansia, immagini di un futuro professionale notarile apocalittico.

A riprova di quanto affermato si prenda ad esempio un atto traslativo immobiliare: al di fuori del contenuto veritativo del certificato scambio, il notaio poco contribuisce alla conoscenza della vera vicenda economico-fattuale. Il documento redatto e sottoscritto dalle parti e dal pubblico ufficiale risulta (o dovrebbe risultare - anche nei vituperati passaggi di autoveicoli!) sicuramente probante da un punto di vista del contenuto giuridico (identità dei soggetti, legittimazione, individuazione e trasferimento del bene, decorrenza dei diritti e delle situazioni di fatto, eventuali elementi accidentali, condizioni amministrative e fiscali del bene e quant'altro), ma dovrebbe anche risultare altrettanto probante da un punto di vista del contenuto attributivo economico. Il prodotto notarile non è forse equiparabile ad una sentenza passata in giudicato?(!)

E' evidente che ciò di cui oggi non solo i singoli, ma anche l'intera collettività, si lamentano e sentono probabilmente la necessità (quasi come una insufficienza istituzionale), è del contenuto veritativo dei fatti economici del documento ("prodotto") notarile e non più solo della mera vicenda tecnico-giuridica afferente il mutamento (novazione) soggettivo del rapporto inerente soggetti e beni (titolarità).

Se lo Stato, unitariamente inteso, non si può certo dire insoddisfatto del professionista tecnico-collaboratore pubblico (anche se in ordine a questa prospettiva vi sarebbe molto da

perfezionare e ridire in termini di qualità), può assai meno dirsi appagato del professionista collaboratore (pubblico) economico-finanziario, ossia del contenuto sostanziale del documento che entra nel circuito giuridico-economico-amministrativo. E ciò in quanto la "conoscenza per credenza", alla quale sia il cittadino sia lo Stato accedono tramite il cosiddetto "prodotto notarile", può solo concretizzarsi in una assunzione di informazioni e comunicazioni di dati potenzialmente corretti nella prospettiva giuridico formale, ma inesatti, imprecisi ed incerti nell'ottica economico-sostanziale.

Questa carenza, questo deficit veritativo strutturale quotidiano, oggi sembra gravare pesantemente sulla figura e sulla giustificazione socio-politica delle categorie professionali, perché alla società non urge più tanto la conoscenza del novero e della tipologia (se compravendita o donazione, per intenderci) dei rapporti intersoggettivi (che viene ormai data per scontata e facilmente acquisibile dalle fonti istituzionali, leggasi Agenzie delle Entrate), quanto la relazione che tra soggetti e oggetto del rapporto esiste con l'ordinamento e più precisamente con lo Stato-apparato da un punto di vista ambientale, di ordine pubblico, di incidenza economica-finanziaria e via discorrendo (si pensi a tutte le aggiunte e riferimenti a leggi specifiche che siamo stati costretti progressivamente ad introdurre tra le clausole contrattuali). Quasi che nel corso del tempo si sia verificata una sorta di emersione e rilevanza pubblica o pubblicistica di ogni rapporto privatistico.

Da queste considerazioni discende che, se nel corso dei tempi moderni non è mai stato agevole per il Potere costituito e per la società civile accettare l'esistenza ed il portato critico del professionismo, ancor più oggi si rivela scomoda la condivisione della identità professionale istituzionale da parte dell'autorità costituita, considerato anche l'evolversi della relazione tra Stato, collettività ed individui. La prospettiva in cui oggi si muove tale ultima relazione è nel senso di una interconnessione il più possibile diretta ed immediata tra ordinamento ed individuo, tra realtà comunitarie (o sovra-comunitarie - Stato e/o Federazione di stati) e singoli, tra "sovranità" e indipendenza, tra Ordine(-Potere) e Libertà/Uguaglianza. Quanto poi sia possibile il conseguimento di tale prospettiva di "presa diretta", senza che manifestazioni autoritarie e tiranniche del Potere costituito prevalgano sulle mai sufficientemente consolidate istituzioni democratiche, (o, viceversa, queste ultime si deteriorino scadendo ad espressioni e manifestazioni demagogiche), solo il professionismo critico a venire potrà provarlo nel corso dell'evoluzione di questi infiniti contatti.

E' indubbio, comunque, che per mantenere incontaminate dal Potere e da costanti blandizie libertarie/egualitarie individualistiche o collettivistiche l'identità e la coscienza critica professionale, occorre rapidamente dar corso ad una deontologia il più possibile equilibrata ed equidistante da ogni estremismo e settarismo.

Occorre dunque rifarsi ad un modello deontologico di professionista pubblico ufficiale che non può prescindere da una connotazione veritativa della competenza specifica assegnatagli come settore (per noi la certezza economico-giuridica dei traffici) e neppure, quindi, dalla "conoscenza per credenza" che ogni attività professionale impone ai terzi (cittadini, società e quindi Stato, unitariamente inteso). Con una specificazione che deve sin d'ora risultare chiara e condivisa, ossia che, mentre per il professionista per così dire "generico" è sufficiente che il "prodotto" della sua attività professionale risulti "accertabile" o verificabile da un punto di vista semplicemente e meramente tecnico formale, per il professionista "pubblico ufficiale" il "prodotto" deve risultare accertabile o verificabile da un punto di vista tecnico formale ma anche sostanziale (nel nostro caso economico-finanziario). Solo questa peculiarità di verifica può comportare una ragion d'essere collettiva e statalizzata del professionismo, con la connotazione di una funzione e con l'attribuzione ai titolari della qualifica di "pubblici ufficiali". Ogni diversa limitazione o attenuazione in ordine alla accertabilità e/o verificabilità, sminuirebbe di fatto la natura propria del professionista pubblico ufficiale.

In questo contesto, il primo punto da riaffermare è la "conoscenza per credenza" cui si è fatto più volte cenno nel corso dell'esposizione. E qui non si può certo sviluppare e svolgere un trattato di gnoseologia (come giustamente sosterrà, ancora una volta con atteggiamento un po' ostile, G. Condò), ma è sufficiente richiamare la distinzione tra conoscenza e credenza, per

comprendere come il "prodotto professionale" (quindi anche quello notarile) non può limitarsi a contenuti e portati conoscitivi solo tecnici (tecnico-giuridici per quanto ci riguarda).

"Io conosco x", significa (salvo limitazioni), che sono in grado di porre in opera una procedura che rende possibile la descrizione, il calcolo o la previsione di x. La conoscenza è una procedura di accertamento o la partecipazione possibile ad una tale procedura e rimane tale solo finché sussiste la possibilità dell'accertamento. La credenza invece "è l'impegno alla verità di una nozione qualsiasi, anche non accertabile" (N. Abbagnano). E' evidente allora che nel prodotto notarile mentre la possibilità di accertamento è verificabile da un punto di vista giuridico formale (dato catastale, posizione di compratore o venditore, situazione di socio o di terzo creditore ecc.) non altrettanto pare esserlo da un punto di vista economico sostanziale, pena la trasformazione dello Stato ed eventualmente del professionista in un "agente pubblico" (per intenderci, di volta in volta, "finanziere", "poliziotto", "questurino", "carabiniere" e quant'altro offre la pubblica Autorità come accertatori). Ciò non giustifica tuttavia la "sine cura" del professionista pubblico ufficiale nei confronti dell'aspetto veritativo di quanto "produce". Questi, non potrà più, d'ora in avanti, limitarsi nella sua azione al solo fenomeno tecnicistico. Per tale via si riuscirà anche ad evitare lo scadimento del proprio esistere in una posizione di mera credenza, dovendosi riaffermare la reale "conoscibilità" dei dati diffusi.

Il secondo punto da focalizzare è l'incidenza che il riconoscimento pubblico di una professione opera sull'esercizio della professione e segnatamente sulla "conoscenza per credenza" che essa apporta nel contesto sociale, per cui diviene inaccettabile qualsiasi prodotto privo o carente di contenuto veritativo. Ma di questo si è fatto cenno sopra. E qui basterà soltanto ricordare che il documento sottoscritto e rilasciato dal pubblico ufficiale assume una valenza collettiva che supera lo stretto ambito intersoggettivo delle parti agenti. Se si volesse quasi fisicizzare la pubblica fede che si incardina nel documento stesso si potrebbe forse ricorrere ad una visione geometrica tridimensionale dell'atto. Come se il pubblico ufficiale operasse il passaggio da una geometria piana ad una geometria dei volumi (considerando i cittadini che agiscono per il loro interesse parti di una geometria piana e l'esito del loro operare invece parte di una geometria tridimensionale).

Il terzo punto su cui incentrare l'attenzione è dunque la deontologia che scaturisce dalla disamina e dalle affermazioni che precedono, a motivo dell'immagine del professionista che viene presupposta sulla scorta di quanto sino ad ora affermato.

Qui ci limiteremo ad indagare brevemente le correnti deontologiche più usuali e diffuse che possono influenzare le prospettazioni ideali abbozzate.

Esse sono oggi due: quella laicista e quella confessionale. Tuttavia la prospettiva che questa analisi persegue fa emergere l'esigenza di dar corso con pazienza e chiarezza ad una nuova deontologia, quella laica, affrancata da confessionarismi e laicismi.

Tornano così in gioco sia l'ormai famoso Principe di Condè, che - per la spavalderia ostentata (...l'unica verità è il mio tecnicismo...) - costituisce il paradigma di una deontologia laicista, sempre adulata e condivisa dal secolarismo imperante; sia anche il buon don Abbondio, che - a sua volta, per l'ondivaga insicurezza ed instabilità (...la verità è ciò che detta la mia coscienza...) - costituisce l'emblema della deontologia confessionale, scialba e subdola, tollerata ed accettata supinamente dai dubbiosi, dagli incerti e dagli inerti.

Non ci si può quindi esimere dal tentare di far chiarezza intorno a questi tipi di deontologia, che costituiscono il riferimento ideale ad una figura professionale assunta come modello, per cercare poi di superarne i limiti e le insufficienze. Tanto più che entrambe le deontologie, per così dire primarie, sono a loro volta bicefale, in quanto capaci di espressioni massimaliste (esasperate ed intransigenti) e minimaliste (riduzioniste e incrollabili) e comunque irrefutabilmente affette da propensioni autoritarie e/o demagogiche per l'eccessivo rigore con cui vengono in concreto applicate.

I deontologi laicisti ("laos" in greco significa popolo ed il suffisso ikos indica l'appartenenza ad un gruppo) amano essere chiamati deontologi laici e preferiscono al termine laicismo il termine laicità: così parlano di morale laica, di concezione laica della vita, di laicità dello Stato, di laicità della scuola, di laicità del diritto, di professionismo laico e via discorrendo.

I principi ideologici che costituiscono il fondamento della deontologia laicista sono essenzialmente tre:

- il razionalismo assoluto, secondo cui l'unica fonte e l'unico metro della verità è la ragione umana (cfr. N. Bobbio <<Il laico è l'uomo di ragione, il credente è l'uomo di fede>>);
- il radicale immanentismo, secondo cui nulla esiste che trascenda l'uomo, il mondo e la storia, quali si sono venuti evolvendo nel corso dei secoli con tutte le loro realtà a volte belle e a volte mostruose (ogni ultima vicenda insegna...);
- la libertà assoluta, secondo cui l'unico limite è quello di non nuocere alla libertà altrui e quindi di non impedire che gli altri possano godere della stessa libertà: il laicista (rectius - per i più - <<laico>>) è libero di fare tutto quello che non nuoce agli altri e non impedisce loro di fare quello che essi vogliono.

In conclusione, sotto il profilo ideologico (in senso non deteriore), la deontologia laicista professa l'autonomia assoluta dell'uomo-individuo e/o della società-collettività umana rispetto a qualsiasi ulteriore relazione: è quindi senz'altro atea o almeno agnostica. Non è per sé contraria alla religione, ma ritiene che essa sia, e debba sempre restare, un fatto privato e quindi non debba avere alcuna influenza sulla prospettiva della vita pubblica. Perciò rigetta con forza ogni ingerenza di valori trascendenti, spirituali, fideistici nella vita dello Stato, nella formazione delle leggi, nell'amministrazione pubblica, negli incarichi professionali. Chi è orientato verso questi valori può partecipare alla vita dello Stato (intesa nel senso più lato) ma deve comportarsi nella sua attività pubblica "etsi Deus non daretur" ossia come se Dio non esistesse (cfr. P. Flores d'Arcais in La Repubblica 30 agosto 2000; G. E. Rusconi in La Stampa 25 aprile 2000; Enzo Marzo e Corrado Oncone nel Manifesto laico, Laterza, Bari 1999, 142; Micro Mega n.4/2000).

La deontologia laicista è per sua natura pluralistica e perciò condanna ogni integralismo e fondamentalismo ideologico e religioso (anche se poi nei fatti non infrequentemente lo persegue in modo non trasparente); prospetta situazioni nelle quali ognuno sia libero di fare le scelte morali e culturali che preferisce, senza che nessuno possa impedirglielo in base a principi religiosi o a norme morali fondate sulla religione.

La deontologia laicista non è apertamente demonizzante in ordine al "diverso", ma tende ad esserlo.

Non dissimile per assolutismo, anche se per certi versi apparentemente contraria, è la deontologia confessionale. Questa ama dirsi e viene usualmente (e più delicatamente) definita cattolica, perché viene identificata con la "species" più diffusa, nell'ambito nazionale e sovranazionale, rispetto al "genus" del confessionalismo fideistico.

La deontologia confessionale si fonda su altrettanti principi:

- il fideismo assoluto, secondo cui l'unica fonte e l'unico metro della verità è la fede che illumina la coscienza umana (cfr. "Fides et ratio", Corano);
- la radicale trascendenza, secondo cui i limiti dell'uomo, del mondo e della storia, sono superati da una realtà divina che per l'appunto li oltrepassa e li trascende, fungendo da Garante, da Principio di Unicità che racchiude in Sé la coesistenza di ogni concreta opposizione;

- la libertà relativa (in quanto appunto a servizio della verità), secondo cui il sacrificio nell'affermazione della fede costituisce il limite della libera azione umana: il confessionalista è libero di fare tutto ciò che appare finalizzato alla diffusione delle verità di fede ed apprezza tutto ciò che è inteso alla realizzazione di tale fine.

In conclusione, sotto il profilo ideologico (anche in questo caso in senso non deteriore), la deontologia confessionale professa un'eteronomia assoluta per l'uomo e per la società-collettività umana rispetto a qualsiasi rapporto: è quindi senz'altro teista (non deista).

I campi di tali deontologie sono - come detto - i più svariati e vi rientrano i rapporti Stato-Chiesa, la scuola (dove si manifesta in prevalenza il rapporto Stato educatore-famiglia), la magistratura (dove si evidenzia il rapporto Stato giusto-singolo), la pubblica amministrazione (dove si manifesta il rapporto Stato servizio-cittadino), la professione (dove si materializza la contrapposizione collettività-individuo).

La deontologia confessionale appare tuttavia caratterizzata da una prospettiva solo teoricamente opposta al laicismo, perché nelle sue manifestazioni concrete si polarizza in atteggiamenti di coscienza che affondano nell'autonomismo individuale umano e si perdono quindi nelle stesse petizioni di principio (massimaliste o minimaliste) laiciste.

Ormai da tempo urge uscire da questo guado deontologico con una impostazione ed una metodologia nuova, dinamica e non più statica. Occorre introdurre ed aderire ad una ontologia che accetti e manifesti le vicende nel loro farsi, ad un contesto triadico e non più solamente diadico o - peggio - monodico del reale, una deontologia portata da una sincera cultura del "riconoscimento" continuativo dell'altro, dall'abbandono sia della semplice e rozza reciprocità, sia definitivamente di tutte le culture finalistiche, siano esse laiciste e/o confessionali.

Occorre una rinnovata cultura "laica" che spezzi i falsi dinamismi (confessionale e laicista) con le loro tendenze demonizzanti (diadiche) ed adotti la "comunicazione" e la "trasparenza" come manifestazioni e strumenti di effettivo, costante, ininterrotto riconoscimento e rispetto dell'altro (P. Florenskij, T. Spidlik, M.I. Rupnik).

Ed in questo senso, nel notariato, la comunicazione intrapresa dal CNN e la lista sigillo costituiscono un fulgido e spettacolare esempio anche di trasparenza.

Certo ormai nessuno di noi sarebbe disposto ad accettare un qualsiasi <<dover essere>> morale, statale, professionale o altro, fondato esclusivamente sulla ragione o sulla fede. Quasi che le due, contrapponendosi ed elidendosi a vicenda, potessero sussistere disgiuntamente.

Ragione e fede devono imparare a coesistere nel mutuo rispetto, perché sono entrambe strumenti per l'appuramento e l'acclaramento della Verità, così come da sempre coesistono la verità con l'uguaglianza e/o la libertà, diadi che secondo i diversi momenti storici (accentuanti per scelte maggioritarie l'uno o l'altro dei termini relazionali) generano sistemi d'Ordine a più marcata finalizzazione e presenza individuale o collettiva. Con la precisazione quindi che qualsiasi modello ideale di deontologia si voglia adottare d'ora in poi, (laicista, confessionale o - preferibilmente - laica), non si potrà mai prescindere da un contenuto veritativo sostanziale accertabile del comportamento del singolo e del gruppo. Pena la carenza di giustificazione logico-assiologica del permanere della figura professionale nel contesto socio-economico-politico postmoderno.

Principi fondamentali della laicità saranno dunque:

- la verità e non il razionalismo (ugualitario/libertario) o il semplicistico fideismo: la costanza e l'affidabilità di un ruolo non sono determinati prescindendo dal tempo, bensì si configurano come fedeltà attraverso il tempo e proprio per tale motivo il cittadino e la collettività non possono prendere parte alla verità solamente tramite un atto puramente cognitivo (di dati legalistici e "conoscenza per credenza"), ma anche e soprattutto tramite un atto di fiducia che

a sua volta si riferisce al futuro (contenuto veritativo del ruolo e del prodotto, sotteso ad entrambi i mezzi);

- il puro Divenire e non il semplice immanentismo o il complesso trascendentismo, né tanto meno l'astratto e astruso trascendentalismo;

- la Relazione e non il rapporto, che lascia liberamente sussistere entrambi i termini del confronto senza che sotto le mentite spoglie di un sistema falsamente democratico e libertario e/o ugualitario uno dei due termini risulti in qualche modo schiacciato e conculcato nella parvenza di finte tutele.

Queste affermazioni, solo apparentemente prive di riscontro concreto, sono l'antefatto filosofico ideale di una deontologia fondata sulla relazione (verità-uguaglianza e/o verità-libertà a seconda dei diversi regimi) e comunque non più sul rapporto (mediazione); di una deontologia fondata sulla responsabilità globale e sistematica del professionista non più solo verso le parti e/o la collettività o lo Stato ma verso la Società-comunità nazionale o internazionale; di una deontologia fondata sulla legittimazione e non solo sulla legittimità della posizione.

Nel notariato si deve prendere atto definitivamente che non ha più senso schierarsi pro o contro l'equiparazione tra scrittura privata autenticata ed atto pubblico, quando sia l'una che l'altro risultano privi di contenuto veritativo economico-sostanziale. Ed è altrettanto antistorico, quindi datato, scriteriato e formalistico l'incriminare per falso ideologico il pubblico ufficiale, se poi allo stesso sfugge (!) o, peggio, non è facilmente consentito di tradurre lo scambio in un importo di numeri il più possibile realistici, riportare percentuali di interessi concorrenzialmente certe, spiegare con parole semplici e quasi dialettali, la differenza tra IRS ed EURIBOR e quant'altro verte sulla sostanza del nostro operare. L'identità delle parti può essere solo una conseguenza della verità e conoscibilità dei fatti riportati nel testo, non può "il prodotto-atto" ridursi alla somma di elementi solo formalmente esatti perché - diversamente - sanzionati e sanzionabili.

A ognuno di noi incombe il compito di trarre le opportune, debite e quotidiane conseguenze di questo discorso.

Sugli organi istituzionali grava l'onere di eventualmente uniformare le disposizioni regolamentari in tal senso, prevedendo i controlli del caso, la vigilanza, i monitoraggi, le ... "diavolerie" che, a parere della convinta maggioranza, si ritengano opportune per non subire inopinatamente e malauguratamente l'espropriazione da parte del Potere della nostra prerogativa autonomistica professionale, qualificante - senza dubbio - l'elevato livello democratico e autoregolamentativo di un popolo.

Franco Treccani

LA NOSTRA FUNZIONE

Definire la nostra funzione è compito assolutamente arduo e qui non ci si vuole nemmeno provare.

Lo spostamento dell'accento sulla funzione pubblica o sulla prestazione professionale privata, il solo citare prima l'uno o l'altro dei due elementi, danno risalto a scelte di campo che esulano dagli intenti di chi scrive.

Qui si vuole solo dire che le nostre definizioni, come spesso accade, sono frutto di un eccessivo processo di astrazione, che le rende certamente comprensibili a noi, ma forse vaghe per la gente comune.

Similmente quando affermiamo che una persona è intelligente, vogliamo significare che quel soggetto è molto intelligente; quando, al contrario, vogliamo dire che un soggetto non è, a nostro avviso, molto intelligente, anziché trovare espressioni intermedie, tendiamo a estremizzare il nostro concetto, a sintetizzarlo, e definiremo la persona come "non intelligente", o peggio.

Chi scrive ritiene che la gente, a differenza nostra, non si preoccupi minimamente di definire astrattamente ciò che ci richiede, e ci attribuisca "semplicemente" la capacità di ottenere il risultato desiderato.

Tale atteggiamento nei nostri confronti comporta come effetto quello di attribuirci una forma di "autorità", che è certamente ricollegabile alla nostra qualifica di pubblico ufficiale, ma che alle volte si manifesta in modi imprevedibili.

Qui di seguito si daranno alcuni esempi, dei quali uno solo può essere testimoniato da chi scrive, mentre gli altri sono stati narrati e risentono pertanto di una coloritura che può avere alterato i moventi originari.

E tuttavia rendono bene l'idea che è alla base di questo scritto, che, cioè, noi rappresentiamo certamente una autorità per i cittadini, ma alle volte un tipo di autorità per noi insospettabile.

Chi scrive aveva conosciuto anni addietro una gentile impiegata di uno studio professionale, con la quale aveva avuto modo di discorrere in più occasioni, cosicché si era instaurato un rapporto di conoscenza un po' più che formale.

L'aveva poi incontrata per strada, fermandosi pochi minuti a chiacchierare.

E un giorno ha ricevuto una telefonata della signora, con la richiesta di un appuntamento, che è stato fissato nel presupposto, dimostratosi poi infondato, di dare una consulenza notarile.

All'appuntamento la signora ha cominciato a narrare dei suoi rapporti coniugali, dei suoi figli, della difficoltà di essere donna attiva e moglie e madre; aveva aggiunto, tra l'altro, di essersi iscritta all'università, pur continuando a lavorare, sia per accrescere il suo bagaglio culturale, sia per essere all'altezza del marito laureato.

Malgrado i suoi sforzi per accondiscendere ai desideri del coniuge, i rapporti con questi si erano tuttavia raffreddati, al punto da poter considerare i due quali separati in casa.

Che doveva fare? Questa era la domanda.

E' evidente l'imbarazzo di chi scrive, dato che, pur cercando di coltivare svariati interessi e attività, mai ha pensato all'esercizio della psicanalisi o della consulenza matrimoniale.

L'imbarazzo si è accresciuto alla fine del colloquio, quando la signora ha manifestato l'intenzione di pagare la seduta.

La richiesta di un colloquio si è poi ripetuta una seconda volta, forse per un certo grado di soddisfazione della signora in ordine ai consigli ricevuti e certamente per l'incapacità di chi scrive a rifiutarsi.

Per la cronaca la vicenda si è chiusa con la separazione dei coniugi, e susseguente lite circa la divisione della casa coniugale.

II

Chi scrive ha mantenuto l'abitudine di ritrovarsi a cena almeno una volta all'anno con alcuni colleghi di concorso.

E anche quell'anno, una sera di luglio, poco prima delle vacanze, avevamo fissato un appuntamento sotto lo studio di un collega, per andare poi a piedi al ristorante.

Dovevamo essere in cinque, ma ci trovammo in quattro.

Dopo circa un'ora di attesa giunse anche il ritardatario, giustificandosi con il seguente racconto.

Aveva ricevuto nel tardo pomeriggio un cliente, forse occasionale, residente nel Comune sua sede.

In questo Comune era avvenuto il giorno precedente un fatto tragico, vale a dire il suicidio di una signora.

Il cliente, introdotto nello studio del Collega, pare abbia esordito con queste parole:

"Dutùr, l'à struzada!"

E, mimando i gesti della suicida, steso per terra vicino all'uscio, cercava di convincere il Collega come non fosse stato possibile per la poveretta impiccarsi alla maniglia della porta.

Il cliente, o solerte cittadino, aveva la sua opinione: l'autore del misfatto era la nipote, per squallidi motivi ereditari.

Inutile era chiedere come avesse queste notizie di prima mano, come potesse conoscere la dinamica e lo svolgimento dei fatti, come potesse indicare con tanta sicurezza il colpevole.

D'altra parte non si poteva neppure liquidare la faccenda con totale disinteresse, giudicando il tutto come fossero i sogni di una persona alterata.

Il fatto grave c'era ben stato.

Interrogato sul perché fosse venuto da lui, anziché andare dai Carabinieri, il cliente aveva risposto:

"Io non conosco i Carabinieri, io conosco Lei!"

A questo punto, dopo avere ben convinto l'interlocutore a presentarsi al più presto alla più vicina caserma dell'Arma, il Collega ci aveva raggiunti.

III

Un giovane Collega aveva spiegato ad una cliente che quanto da lei richiesto, non ricordo più cosa fosse, non poteva comunque essere ottenuto, o quanto meno non nel modo desiderato.

Evidentemente la spiegazione non era stata sufficiente, o forse non era piaciuta alla signora, che aveva chiesto nuovi appuntamenti per convincere il Collega e lo aveva anche estenuato telefonicamente.

A fronte della definitiva affermazione del Notaio che quell'atto, quanto meno a suo parere, non si poteva fare, la signora non si era persa d'animo ed anzi si era recata, priva di appuntamento, nel suo studio.

Qui il Collega aveva dapprima cercato di convincere nuovamente la signora dell'inutilità della sua insistenza, poi, sempre più infastidito, le aveva intimato di andarsene.

Ma la signora teneva duro, e non si allontanava.

Pare si sia quindi svolto il seguente dialogo:

" Signora, se ne vada, altrimenti chiamo la Polizia e la faccio arrestare!"

" Non c'è bisogno della Polizia! Lei è un pubblico ufficiale; mi arresti Lei!"

" Va bene, l'arresto!"

E insieme, a piedi, si sono recati alla più vicina Stazione di Pubblica Sicurezza.

Qui giunti, si sono presentati ad un allibito Maresciallo, al quale hanno narrato l'accaduto.

Sul seguito esistono vere e proprie leggende metropolitane, o meglio esistono varie versioni su ciò che il Maresciallo avrebbe detto ai due, ed in particolare al Collega.

Quel che è certo è che, essendo munito di buon senso e probabilmente preso da ben più gravi problemi, ha invitato i due a raggiungere le rispettive abitazioni.

Paolo Setti

Fior del Mal

SESSO-MATRIMONIO@NOTARIATO.IT

Immagine bella e perduta

Recupero bramato e impossibile

Pubblica considerazione della pubblica funzione

Futuro incerto

Presente opulento

Essere o non essere preselettivi

Tariffe pubbliche o private

Monitorare o non monitorare

Riformare o non riformare

Tutti presi da questo nuovo RAP, ultima produzione della Notar Jazz Band, nessuno si è accorto della vera novità della primavera-estate 2002: l'esplosione di una nuova "lista" (indirizzo sesso-matrimonio@notariato.it).

Non una lista qualunque, non una banale intranet, la prima "lista coperta", a cui si può essere ammessi solo per raccomandazioni influenti previo solenne impegno alla riservatezza.

Soddisfa una esigenza sentita: un tempo i praticanti quando vincevano il concorso o erano già sposati o "solidamente" fidanzati e quindi "accasati" prima della nomina; poi la tutela del decoro professionale impediva divorzi, separazioni, trasformismi e ... scandali vari.

I pochi notai scapoli erano considerati "scapoli d'oro", si beavano di questa considerazione e ... molti, anno dopo anno, finivano per perdere l'oro e restare scapoli (si consolavano dicendo di avere sposato il loro sigillo).

Oggi il notaio scapolo, la notaia nubile non li nessuno, il praticante, vinto il concorso, subito tronca la relazione che aveva, cercando di accasarsi a più alto livello, i matrimoni si sciolgono con grande frequenza, clienti e segretari/segretarie palestrati fanno strage di cuori notarili, il monitoraggio ha rilevato che il 3,9% dei notai sono ... e il 2,9% delle notaie sono , notai padri e madri sono sempre più ansiosi di accasare figli e figlie all'interno della categoria, altre trasgressioni avanzano.

La lista sesso-matrimonio@notariato.it finalmente aiuta a risolvere questi problemi. Per comprenderne l'importanza basta leggere alcuni messaggi.

"Notaio prossimo alla pensione accaserebbe figlio non classificato con giovane notaia : inviare impronta del sigillo e foto tessera. A richiesta si invia copia del quadro E del 740";

"Notaia quarantenne, bella presenza, incensurata conoscerebbe scopo matrimonio notaio senza censure max cinquantenne purché sopra la media repertoriale. Astenersi trapassisti";

"Notaia trasgressiva, repertorio elevatissimo, conoscerebbe scopo stabile relazione notaio giovane e poco deontologico, pari condizioni repertoriali";

"Notaio specializzato atti societari, repertorio basso, fatturato alto, senza grandi possibilità di "evasioni", accaserebbersi con notaia di provincia, repertorio elevato, fatturato basso, purché amante "evasione", scopo convivenza equilibrata e in linea con i parametri del monitoraggio";

"Notaio attualmente sospeso conoscerebbe scopo temporanea convivenza notaia in esercizio, purché dello stesso distretto. Assicurasi corretta indagine della volontà";

"Consigliere nazionale, sempre assente dalla famiglia causa impegni istituzionali, conoscerebbe giovane ed avvenente praticante romana scopo compagnia, possibilità prossima nomina a commissario di esame. Astenersi se non fortemente motivate";

"Conservatrice importante archivio notarile, bella ed austera, conoscerebbe giovane notaio poco esperto legge notarile scopo reciproca conoscenza e tranquilla ispezione";

"Procacciatore di affari notarili, organizzazione notarile propria, conoscerebbe notaia tranquilla, di modeste pretese e non invadente";

"Notaia desiderosa di provare le gioie della "maternità" conoscerebbe notaio aspirante padre disposto concentrare i redditi al fine di ottenere mega indennità dalla Cassa. Buone possibilità di reiterazione".

E se aderissi anch'io alla "lista", dite che farei.

MAL?

RIMBORSI IRAP: COSA FARE?

Nel corso dell'assemblea annuale dello scorso anno, il Comitato Direttivo dell'Associazione Sindacale Notai della Lombardia era stato sollecitato ad interessarsi della posizione del notaio quale contribuente con particolare riferimento alle problematiche dell'IRAP.

Del problema è stato interessato uno studio di commercialisti di Genova che ha licenziato il parere che pubblichiamo.

Viene richiesto un parere sulla possibilità da parte di soggetti esercenti l'attività di notaio di ottenere il rimborso dell'Irap pagata alla luce dei recenti orientamenti giurisprudenziali.

1. La normativa di riferimento

Il d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 istitutivo dell'imposta regionale sulle attività produttive, dispone all'art. 2 che il "presupposto dell'imposta è l'esercizio abituale di una attività autonomamente organizzata diretta alla produzione o allo scambio di beni ovvero alla prestazione di servizi".

Ove si ritenga l'imposta indebitamente versata ai sensi del primo comma dell'art. 38 del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 602 e ss.mm. "il soggetto che ha effettuato il versamento diretto può presentare all'intendente di finanza nella cui circoscrizione ha sede il concessionario presso la quale è stato eseguito il versamento, istanza di rimborso, entro il termine di decadenza di quarantotto mesi dalla data del versamento stesso".

Secondo l'interpretazione più prudentiale (condivisa da Cass. 22 settembre 1999, n. 1042 e Cass. 23 novembre 1999, n. 12997) il termine decadenziale di 48 mesi per il rimborso decorre dalla data di versamento dell'acconto, ne deriva che per non perdere il diritto al rimborso dell'acconto versato per l'anno 1998, l'istanza di rimborso Irap deve essere proposta entro indicativamente il 31 maggio del 2002.

2. Il recente intervento della Corte Costituzionale.

L'ambito applicativo dell'Irap è stato recentemente puntualizzato dalla Corte Costituzionale (con Sentenza n. 156 del 10 maggio 2001, dep. il 21 maggio 2001), la quale ha rilevato "che mentre l'elemento organizzativo è connaturato alla nozione stessa di impresa, altrettanto non può dirsi per quanto riguarda l'attività di lavoro autonomo, ancorché svolta con carattere di abitualità, nel senso che è possibile ipotizzare un'attività professionale svolta in assenza di organizzazione di capitali o lavoro altrui. E' evidente che nel caso di una attività professionale che fosse svolta in assenza di elementi di organizzazione, il cui accertamento, in mancanza di specifiche disposizioni normative, costituisce questione di mero fatto, risulterà mancante il presupposto stesso dell'imposta sulle attività produttive, per l'appunto rappresentato secondo

l'art. 2, dall'esercizio abituale di una attività autonomamente organizzata diretta alla produzione o allo scambio di beni ovvero alla prestazione di servizi, con conseguente inapplicabilità dell'imposta stessa".

3. L'orientamento dei pronunce di merito.

L'autorevole orientamento prospettato dalla Consulta ha trovato immediato recepimento nelle successive pronunce delle commissioni provinciali (ex pluribus Commissione di I grado di Trento, Sez. I, Sent. n. 101 del 2 ottobre 2001; Commissione tributaria provinciale di Piacenza, Sez. IV, Sent. n. 49/4/ 01 dell'8 ottobre 2001; Commissione tributaria provinciale di Parma, Sent.ze n. 117/06/01 del 30 ottobre 2001, n.118/06/01 del 30 ottobre 2001, n. 119/06701 del 30 ottobre 2001, n. 120/06/01 del 30 ottobre 2001, n. 89/01/01 del 8 novembre 2001, n. 93/01/01 del 8 novembre 2001, n. 64/05/01 del 14 novembre 2001, n. 65/05/01 del 14 novembre 2001, n. 66/05/01 del 14 novembre 2001, n. 106/03/01 del 22 novembre 2001, n. 107/03/01 del 22 novembre 2001, n. 87/05/01 del 12 dicembre 2001, n. 107/02/01 del 1 febbraio 2002, n. 111/02/01 del 1 febbraio 2002, n. 112/02/01 del 1 febbraio 2002, n. 115/02/01 del 6 febbraio 2002, n. 116/02/01 del 6 febbraio 2002, n. 117/02/01 del 6 febbraio 2002, n. 04/06/02 del 28 febbraio 2002, n. 06/06/02 del 28 febbraio 2002, n. 07/06/02 del 28 febbraio 2002, 08/06/02 del 28 febbraio 2002; Commissione tributaria provinciale di Aosta, Sent. n. 34 del 6 novembre 2001; Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia Sent. n. 64 del 7 dicembre 2001; Commissione tributaria provinciale di Milano, Sent. n. 278/05/01 del 20 dicembre 2001; Commissione tributaria provinciale di Alessandria sent. n. 229/06/01 del 23 gennaio 2002) le quali hanno unanimemente ribadito il diritto del professionista privo di autonoma organizzazione al rimborso dell'IRAP.

Alcune di tali pronunce hanno mostrato un atteggiamento di particolare apertura affermando la non "assoggettabilità all'IRAP per il professionista autonomo che è indispensabile allo svolgimento della propria attività, che solo lui personalmente può svolgere e che in sua mancanza muore" (così testualmente Commissione di I grado di Trento, n. 101, cit.). In tale prospettiva, sotto un profilo fattuale, si è ritenuto che la presenza di dipendenti e/o collaboratori di per se stessa non costituisce elemento sufficiente per affermare la presenza di una autonoma organizzazione (Commissione tributaria provinciale di Parma n. 117/06/01, 119/06701, 64/05/01 e 08/06/02 cit.; Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia n. 64 cit.; Commissione tributaria provinciale di Milano, n. 278/05/01 cit.; Commissione tributaria provinciale di Alessandria n. 229/06/01 cit.; contra isolatamente Commissione di I grado di Trento, Sent. n. 135 del 1° gennaio 2002, la quale ha ritenuto sempre soggetto passivo ai fini Irap il professionista che si avvale del lavoro di terzi) con ciò allineandosi alla migliore dottrina che aveva già rilevato come l'organizzazione, per essere tale e rilevante non possa "ridursi a quegli strumenti materiali e personali servili (si perdoni questa espressione) al professionista che rende personalmente la propria opera. L'organizzazione può essere fatta anche di persone, ma deve trattarsi di soggetti idonei, per legge o di fatto, a rendere in tutto o in parte, quella stessa prestazione per cui ci si rivolge al lavoratore autonomo, al professionista. In questo senso va inteso il riferimento, nella sentenza della Corte, all'"organizzazione del lavoro altrui", che non può essere riferito al lavoro reso, ad esempio da una segretaria" (così G. Marongiu, Dalla Corte Costituzionale apertura sui presupposti per l'applicazione dell'Irap al lavoro autonomo, in GT - Rivista di Giurisprudenza Tributaria, 2001, p. 1001 ss., ivi spec., p. 1004).

In questo filone risulta di particolare interesse la pronuncia della Commissione tributaria provinciale di Milano, n. 278/05/01, cit. Il giudice milanese ha infatti condannato l'Amministrazione finanziaria al rimborso dell'Irap indebitamente pagata da uno studio associato composto da tre commercialisti, cinque dipendenti e due praticanti (svolgente essenzialmente attività di consulenza), dopo aver confrontato i compensi professionali con i costi di ammortamento e delle prestazioni di terzi (dipendenti e collaboratori) e aver concluso che l'attività intellettuale fosse prevalente sull'organizzazione. Nella ratio decidendi della sentenza viene infatti evidenziato che si può "dare rilevanza all'organizzazione solo quando di fatto incide in misura pari o superiore all'attività intellettuale. Ciò può accadere in tutti i casi in cui nello Studio professionale i macchinari e il personale hanno una funzione assorbente, anche in considerazione della ripetitività delle operazioni (per es. gestione di paghe e contributi,

tenuta della contabilità delle aziende, amministrazione di condomini ecc.)". Condizioni queste non rilevate nell'attività professionale dello studio de quo.

4. L'orientamento dell'amministrazione finanziaria.

Per completezza si deve evidenziare anche una recentissima presa di posizione sul tema da parte dell'Amministrazione finanziaria (Risoluzione 31 gennaio 2002, n. 32) che ha ribadito l'assoggettabilità al tributo di tutti i lavoratori autonomi con la sola eccezione di quelli occasionali e dei collaboratori coordinati e continuativi e ciò secondo l'Agenzia delle Entrate "Conformemente agli orientamenti espressi dalla dottrina e dalla giurisprudenza" (???) che ovviamente si è ommesso di citare. E' quindi prevedibile un ostinato arroccamento dell'Amministrazione finanziaria anche nei gradi superiori di giudizio (con conseguente impugnazione delle sentenze che ordinano il rimborso dell'Irap) fino a che non si consolidi un auspicabile orientamento favorevole al contribuente da parte della Cassazione.

5. Possibili strategie processuali suggerite.

Da quanto si è ora evidenziato la situazione attuale rende preferibile una valutazione differenziata delle varie situazioni che possono venire in concreto a verificarsi. Risulterà quindi opportuna di volta in volta una ponderazione del singolo caso. In linea di massima riteniamo di consigliare quanto segue.

- Per i notai che svolgono la loro attività da soli o al limite con l'ausilio di una segretaria l'orientamento assolutamente prevalente della giurisprudenza (se non modificato nei gradi superiori) spinge verso una tempestiva proposizione delle istanze di rimborso dell'Irap e verso l'immediato incardinamento del successivo contenzioso presso le competenti Commissioni tributarie provinciali.
- Per i notai che si avvalgono di un elevato numero di dipendenti e collaboratori e/o svolgono la loro attività in forma associata, si impone una maggiore riflessione con l'opportunità di poter adottare in alternativa al comportamento di cui sub (i) una strategia processuale più accorta in ragione del maggiore rischio di soccombenza in giudizio. Tale strategia può concretarsi nel proporre tempestiva istanza di rimborso per il solo anno 1998 ora in scadenza (riservandosi il diritto di proporre le istanze di rimborso per gli anni successivi in futuro a ridosso delle relative scadenze). Sempre con riferimento al 1998 (e così via per gli anni successivi) la proposizione del ricorso avverrà poi solo contro un diniego esplicito, che fa decorrere per il contribuente il termine di 60 giorni per l'impugnazione dell'atto e non in caso di silenzio rifiuto al rimborso che fa salvo l'ordinario termine decennale per l'impugnazione. La strategia più conservativa offre il vantaggio di mantenere in stato di "latenza" il diritto al rimborso limitando al massimo i rischi di soccombenza e ciò in attesa di un maggior consolidamento degli indirizzi giurisprudenziali attuali.

Paola Sivori

Giancarlo Strada

Notaio contro

TRIBUNALE DI PORDENONE

Ricorso ex art.169 c.c.

Io sottoscritta avv. Gea Arcella, Notaio in Pordenone con studio ivi in via Cavallotti n.40, iscritta al Ruolo del Distretto Notarile di Pordenone, incaricata della stipula dell'atto di cui al presente ricorso e pertanto a ciò legittimata ex art. 1 l. not , dai signori:

- omissis

- omissis

entrambi residenti a omissis in Via omissis coniugi che contrassero matrimonio in data omissis in omissis e che hanno fissato la residenza della famiglia ove sopra,.

espongo:

1) - che gli stessi hanno istituito un fondo patrimoniale giusto atto a mio rogito in data omissis repertorio n. , registrato a Pordenone il , al n. Mod. I ed ivi trascritto in data , ai nn. , avente od oggetto le quote di loro comproprietà - un mezzo ciascuno - sulle seguenti porzioni immobiliari, adibite a residenza familiare, site in Comune di omissis alla via , facenti parte del fabbricato condominiale denominato omissis, e precisamente:

- appartamento contraddistinto con il sub. omissis posto al piano primo, composto di vani quattro ed accessori, con cantina al piano scantinato, confinante con: mura perimetrali, pianerottolo e vano scale quanto all'appartamento; mura di fondazione, corridoio condominiale e proprietà comune quanto alla cantina;
- garage contraddistinto con il sub. omissis posto al piano scantinato, confinante con: mura di fondazione, spazio di manovra e proprietà omissis il tutto censito al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti dati catastali:

Partita Fg. Mapp. sub. VIA P. Cat. Cl. Vani R.C..

Partita Fg. Mapp. sub. VIA P. Cat. Cl. mq. R.C. .

2) - che nella predetta convenzione di costituzione fondo patrimoniale i coniugi espressamente convenivano la necessità di autorizzazione giudiziale in presenza di figli minori ex art. 169 c.c. per il compimento di atti dispositivi relativi ai beni sottoposti a vincolo;

3) - che in data omissis i medesimi coniugi con atto a mio rogito Rep. n. registrato a Pordenone il al n. , Mod. I ed ivi trascritto in data omissis, ai nn. convenivano di modificare il regime patrimoniale della loro famiglia da quello della comunione legale dei beni instauratasi per effetto del matrimonio a quello della separazione dei beni;

4) - che pertanto in forza del sopracitato atto tutti i beni acquistati in regime di comunione legale sino alla data del omissis divenivano di proprietà di essi coniugi in comunione ordinaria

in parti eguali, ivi comprese le porzioni immobiliari descritte al superiore punto 1) del presente ricorso, originariamente acquistate in costanza del precedente regime;

5) - che gli stessi coniugi, con tre figli minorenni, vorrebbero ora stipulare una donazione con cui uno solo di loro diventi unico proprietario dei beni medesimi ed esattamente una donazione della quota di metà degli immobili sopradescritti dalla moglie signora omissis al marito signor omissis;

6) - che tale donazione sarebbe volta solo ad attuare un miglior assetto patrimoniale all'interno della famiglia non essendo in nessun caso intenzione dei coniugi stessi modificare o estinguere il vincolo derivante dal fondo patrimoniale che resterebbe fermo ed impregiudicato ivi compresa la disciplina prevista dall'art. 169 c.c. - consenso congiunto di entrambi i coniugi ed autorizzazione giudiziale - per i successivi atti dispositivi sui beni costituiti in fondo.

Ora considerato:

- che nel fondo patrimoniale ha maggiore importanza la destinazione dei beni (a far fronte ai bisogni della famiglia) rispetto alla titolarità formale del diritto di proprietà sui beni stessi, in quanto, come è stato osservato, nel fondo patrimoniale è preminente e caratterizzante la "funzione destinatorio-attributiva, intesa come vantaggio ... nell'interesse della famiglia", della quale "non sembra potersi mai escludere la sussistenza" (Lenzi, "Struttura e funzione del fondo patrimoniale", in Riv. not., 1991, p. 53 seg.), mentre la funzione traslativa può non esserci, come quando nel caso dei coniugi omissis i beni erano già di proprietà di entrambi prima della loro destinazione in fondo patrimoniale, pertanto "la presenza e la misura dell'effetto traslativo costituisce elemento influente sul tipo negoziale" (Lenzi, loc. cit.) tanto che, secondo la migliore dottrina, il fondo patrimoniale è un "autonomo tipo negoziale a funzione destinatoria-attributiva necessaria e funzione traslativa eventuale" (Tamburrino, "Lineamenti del nuovo diritto di famiglia", UTET, 1978, p. 222);

- che con la donazione dalla signora omissis al signor omissis della quota di sua proprietà sulla metà dei beni costituiti in fondo tale funzione destinatoria a vantaggio della famiglia non verrebbe in alcun modo alterata, poiché vi sarebbe una variazione nella titolarità del diritto di proprietà, ma rimarrebbe del tutto integro ed operante il vincolo, tanto da far concludere che una tale operazione sia da considerarsi esclusa dal novero degli atti traslativo-dispositivi previsti dall'art. 169 c.c. i quali hanno per necessario presupposto una alienazione a terzi dei beni costituiti in fondo che perderebbero in tal modo la loro precisa connotazione di beni destinati a far fronte ai bisogni della famiglia;

- che, comunque, nel caso proposto esiste l'utilità evidente prevista dall'art. 169 c.c. in quanto è intenzione dei predetti coniugi, in relazione agli aumentati bisogni abitativi della famiglia, di procedere all'acquisto di un ulteriore appartamento che per volontà degli stessi dovrebbe essere intestato esclusivamente alla signora omissis che, avendo preventivamente ceduto la comproprietà dell'attuale casa di residenza familiare, potrebbe godere di tutte le agevolazioni fiscali previste sia in tema di imposte indirette che dirette per l'acquisto e il godimento della prima casa di abitazione, mentre se la donazione di cui al presente ricorso non fosse ritenuta utile questo nuovo acquisto sarebbe considerato fiscalmente per entrambi i coniugi, a prescindere da chi ne sia formalmente il proprietario sia pieno sia pro quota, una seconda casa, con tutti gli aggravii impositivi previsti dall'attuale legislazione - e così a titolo esemplificativo l'acquisto sarebbe soggetto ad imposta di registro piena e non più agevolata, i.c.i. e l'i.r.p.e.f. sarebbero maggiorate rispetto a quanto previsto per la prima casa e così via -

Tutto ciò premesso io sottoscritto notaio, nella sopramenzionata veste e qualità

Chiedo

Che codesto onorevole Tribunale voglia:

- o autorizzare ex art. 169 c.c. la signora omissis a donare la proprietà della quota dei beni meglio descritti al punto 1) del presente ricorso al proprio marito signor omissis, ritenuta l'utilità evidente della donazione proposta tra i predetti coniugi affinché venga raggiunta una migliore sistemazione all'interno della famiglia delle proprietà immobiliari presenti e future, tenuto conto dell'attuale legislazione fiscale che permette di godere delle provvidenze a favore dell'acquisto e del godimento della prima casa di abitazione a condizione che essa sia unica per ogni singolo individuo, e comunque la mancanza nell'operazione proposta di ogni effetto pregiudizievole per gli scopi del fondo e gli interessi della famiglia;

- o dichiarare il non luogo a provvedere nella prospettata ipotesi di donazione tra coniugi di quota di immobile in comproprietà tra gli stessi e sottoposta a fondo patrimoniale in quanto, tenuto conto della funzione del fondo stesso come sopra individuata, la destinazione dei beni stessi a vantaggio della famiglia non sarebbe in alcun modo toccata dall'atto in esame tanto da farlo ritenere escluso dagli atti di alienazione che ai sensi dell'art. 169 c.c. debbano essere sottoposti ad autorizzazione giudiziale per poter essere lecitamente compiuti, né di conseguenza verrebbe in alcun modo modificata la disciplina regolamentare del fondo stesso che rimarrebbe in vita alle medesime attuali condizioni;

- concedere la provvisoria esecuzione del provvedimento ai sensi dell'art. 741, II comma c.p.c. per motivi di urgenza.

Pordenone 18 novembre 2001.

Il Tribunale di Pordenone

Composto dagli ill.mi sigg. omissis

Riunito in Camera di Consiglio ha emesso il seguente

DECRETO

Letto il ricorso che precede, esaminati i documenti allegati, visto il parere del P.M. udito il relatore rilevato che la cessione della titolarità della quota di beni immobili sui quali è costituito il vincolo del fondo patrimoniale, così come prospettato dalla ricorrente, non determina alcun mutamento del vincolo stesso di talché non abbisogna dell'autorizzazione di cui all'art. 169 c.c.

P.Q.M.

Dichiara il non luogo a provvedere.

Pordenone 5.02.2002

P.s. Questo ricorso è frutto della collaborazione telematica del notaio ricorrente e del notaio Enrico Bevilacqua di La Spezia che ha fornito il suo insostituibile apporto indicando le fonti bibliografiche da cui trarre gli argomenti giustificativi alla base del ricorso stesso. Piace ricordare all'estensore che i due predetti notai si erano conosciuti ancora da aspiranti-notai alla scuola del Presidente Guido Capozzi e si sono rincontrati, oramai ufficialmente entrati in Ruolo, telematicamente attraverso la lista sigillo, un convegno a Genova li ha fatti ritrovare anche di persona. A lui va il più sincero ringraziamento del ricorrente: alla prossima Enrico!

La stagione dei Goa

I GOA TRA DIRITTO SOSTANZIALE E DIRITTO PROCESSUALE

Precisazione delle conclusioni - cause riunite - mancata riproposizione della domanda avanzata in un atto di citazione - autonomia dei singoli giudizi - sussiste - implicito abbandono della domanda - esclusione - condotta processuale della parte - rilevanza.

Clausola compromissoria - mancata accettazione di un arbitro - irregolare costituzione del collegio arbitrale - vizio del lodo - inesistenza.

Clausola compromissoria - differenza di valore tra immobile promesso in vendita ed immobile compravenduto - cause connesse - competenza arbitrale assorbita dalla competenza del giudice ordinario - contraddittorietà di due C.T.U.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 28 febbraio 1991, Wilfrido Franceschini, tanto in proprio, quanto quale legale rappresentante e socio accomandatario della F.D. IMPORT-EXPORT sas, con sede in Cesena, Via R. Serra n. 5, conveniva in giudizio la società Liberty s.a.s., esponendo quanto segue.

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio di Cesena dott.ssa Maria Chiara Scardovi in data 22.2.90, repertorio n. 1770/117, Wilfrido Franceschini ha acquistato dalla società convenuta, rappresentata dal socio accomandatario Testi Maria, una porzione del Palazzo Locatelli, sito in Cesena, Via Isei, costituita da un appartamento al secondo piano, una cantina ed un vano autorimessa al piano terra, mentre la società F.D. IMPORT-EXPORT sas, con sede in Cesena, ha acquistato dalla medesima società convenuta una porzione del suddetto Palazzo Locatelli costituita da un ufficio al piano terra.

Detto immobile è soggetto alla normativa prevista per i beni aventi interesse culturale, secondo l'allora vigente legge 1° giugno 1939, n. 1089, in virtù di vincolo storico imposto in data 8 febbraio 1916.

Con scrittura privata, non indicante alcuna data, i signori Testi Virgilio e Testi Maria, in qualità di comproprietari, si obbligavano a vendere ai signori Franceschini Wilfrido e Franceschini Sabrina una porzione del suddetto Palazzo Locatelli ed a compiere una serie di lavori, analiticamente descritti, di restauro e di trasformazione dell'immobile, riguardanti anche le parti comuni del fabbricato, i cui punti più rilevanti per la materia del contendere sono i seguenti:

OMISSIS

Al momento della consegna dell'immobile, avvenuta contestualmente all'atto di compravendita, l'attore imputa alla società Liberty s.a.s. di non aver ottemperato agli impegni assunti, avendo eseguito alcuni lavori non a regola d'arte e non avendone ultimati altri e, per questi motivi, chiede il pagamento dell'importo dei lavori concordati nella promessa di vendita e non eseguiti.

Con lettera raccomandata in data 16.7.1990, l'attore aveva denunciato alcuni vizi alla società convenuta e, nel contempo, aveva commissionato, all'Architetto Oddone Pezzi di Cesena, una perizia di parte, che ha poi quantificato i lavori non eseguiti nell'importo di Lire 47.781.200.

Si costituiva in giudizio la società convenuta, contestando la pretesa attorea e dispiegando una domanda riconvenzionale principale, chiedendo il pagamento di parte dell'impianto video installato, della porta e del frazionamento.

Nel corso dell'istruttoria della causa, veniva notificato al signor Wilfrido Franceschini decreto ingiuntivo in data 21.10.1991, n. 1005, col quale la società Liberty s.a.s. gli ingiungeva il pagamento della somma di Lire 26.200.000, oltre interessi e spese, a titolo di differenza prezzo tra il garage promesso in vendita ed il garage effettivamente trasferito, il quale era caratterizzato da una maggiore ampiezza e maggiore cubatura. Proprio la quantificazione di tale differenza di prezzo era stata affidata, per volontà delle parti, con clausola compromissoria sottoscritta in data 22.2.1990 - contemporaneamente all'atto di compravendita sopra citato - ad un arbitrato irrituale. La società Liberty s.a.s., tuttavia, si era vista costretta ad adire l'autorità giudiziaria per ottenere il suddetto pagamento, con decreto ingiuntivo nei confronti del quale Wilfrido Franceschini faceva opposizione, chiedendo la riunione della relativa causa con quella di cui sopra.

Al riguardo, la società convenuta dispiegava domanda riconvenzionale, subordinata al fatto della mancata emissione del lodo arbitrale o della dichiarazione di non validità del medesimo, chiedendo il pagamento della presunta differenza di valore del garage tra quanto pattuito nella promessa di vendita e quanto dichiarato nell'atto di compravendita.

Con ordinanza in data 29 luglio 1992, il giudice istruttore rigettava la richiesta di provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo e disponeva la riunione delle due cause, ravvisando la connessione oggettiva e soggettiva fra le stesse.

Le cause venivano istruite dapprima con una C.T.U. redatta dall'Ing. Alessandro Bassi, quindi con l'assunzione di prove testimoniali ed infine con una nuova C.T.U. redatta dall'Ing. Alberto Ricci, stante il decesso del primo consulente tecnico d'ufficio in corso di causa e la sua oggettiva conseguente impossibilità di fornire i chiarimenti richiesti, e venivano, infine, rimesse per la decisione all'udienza del 27.6.2001, dinanzi al G.O.A. dott.ssa Brunelli.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Sono, innanzitutto, da respingere le eccezioni preliminari di prescrizione e di decadenza sollevate dalla società convenuta nei confronti dell'azione proposta da parte attrice, in quanto non se ne ravvisano i presupposti: la documentazione esibita in corso di causa dimostra, infatti, che le inadempienze ed i vizi dell'immobile, che parte attrice lamenta, sono stati denunciati tempestivamente, con lettere raccomandate, addirittura prima dell'atto pubblico di compravendita del 22.2.1990 e, quindi, prima della immissione nel possesso, avvenuta una volta decorso il termine previsto per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

2. - Si respinge, poi, la richiesta della società convenuta di restringere il thema decidendum, con riferimento alle domande attoree, alla sola revoca o meno del decreto ingiuntivo n. 1005, emesso dal Tribunale di Forlì in data 21.10.1991, a favore della Liberty ed a carico del Franceschini, per mancata riproposizione, in sede di precisazione delle conclusioni delle due

cause riunite in esame, delle domande avanzate con l'atto di citazione introduttivo della causa iscritta al n. 682/91 R.G.

La società convenuta fa rilevare che, nell'udienza di precisazione delle conclusioni, il difensore di parte attrice si è limitato a concludere "come in atto di opposizione", richiamando così le sole conclusioni contenute nell'atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo, e precisamente "dichiarare illegittimo e quindi revocare il decreto ingiuntivo emesso, con vittoria di spese, competenze ed onorari".

Parte convenuta assume, infatti, essere principio generale che l'omessa riproposizione, nell'udienza di precisazione delle conclusioni, delle domande avanzate con l'atto di citazione introduttivo della causa per inadempimento contrattuale e vizi della cosa consegnata, debba intendersi quale rinuncia alle domande stesse, richiamando, a sostegno di tale tesi, la costante giurisprudenza della Cassazione (per tutte, cfr. Cass. 29.10.1993, n. 10748).

Parte convenuta aggiunge, inoltre, ad ulteriore motivazione della sua richiesta, "la circostanza che la causa n. 682/91 sia stata riunita alla causa n. 3193/91, causa quest'ultima di opposizione al decreto ingiuntivo n. 1005/91, sia perché la prima è stata assorbita dalla seconda, sia perché, essendo state le due cause trasformate in un'unica causa, le conclusioni sono uniche."

In primo luogo, si rileva come quest'ultima affermazione non sia assolutamente condivisibile, in quanto le cause riunite, quali sono quelle qui in esame, ove si verta in tema di litisconsorzio facoltativo, conservano sempre la propria autonomia.

E', infatti, pacifica e costante la posizione della giurisprudenza secondo la quale "il provvedimento discrezionale di riunione di più cause connesse lascia immutata l'autonomia dei singoli giudizi e delle posizioni delle parti in ciascuno di essi; la sentenza che decide simultaneamente le cause riunite, pur essendo formalmente unica, si risolve in altrettante pronunzie quante sono le cause decise e ciascuna pronuncia è soggetta al rispettivo regime di impugnazione." In altri termini, le cause riunite conservano la propria autonomia e sono soggette ai mezzi di impugnazione propri (cfr. Cass. 23.5.2000, n. 6733; Cass., Sez. III, 17.11.99, n. 12742; Cass., Sez. III, 23.1.98, n. 667; Cass., Sez. I, 18.5.1996, n. 4605; Cass. n. 21.2.96, n. 1331 Cass. 14.3.1988, n. 2425; Cass. n. 6440/83; Cass. n. 5796/83), ragione per cui non è corretto parlare, nel caso de quo, di un'"unica causa", con "conclusioni uniche", traendo poi conclusioni da questo errato presupposto.

Venendo meno la premessa su cui poggia l'eccezione di cui sopra, quindi, risulta del pari infondata l'estensione, all'ipotesi in esame, dell'orientamento della Suprema Corte, che tende a ritenere implicitamente abbandonate, dalla parte che le ha proposte, le domande da quest'ultima non riproposte in sede di precisazione delle conclusioni.

Detto orientamento, infatti, pur riconoscendo la rilevanza della mancata riproposizione, in sede di precisazione delle conclusioni, di domande originariamente proposte, nei termini di cui sopra, attribuisce, comunque, valenza decisiva, ai fini della valutazione suddetta, alla condotta processuale complessiva tenuta dalla parte, la cui interpretazione – diretta, chiaramente, ad individuare la effettiva volontà della stessa – è rimessa al giudice di merito (cfr. in particolare Cass. Sez. III 26.10.1994, n. 8784, ove si afferma che "la mancata riproposizione, in sede di precisazione delle conclusioni definitive, soprattutto allorché queste siano formulate in modo specifico, di domande o eccezioni precedentemente formulate implica normalmente una presunzione di abbandono o di rinuncia alle stesse anche se, fondandosi tale presunzione su di un'interpretazione della volontà della parte, essa deve escludersi qualora il giudice del merito, cui spetta il compito di interpretare nella loro esatta portata le conclusioni, le richieste e le deduzioni della parti, ravvisi elementi sufficienti, o dalla complessiva condotta processuale della parte o dalla stretta connessione della domanda non riproposta con quelle specificamente formulate, per ritenere che, nonostante la materiale omissione, la parte abbia inteso insistere nelle istanze già avanzate"). Sostanzialmente nei medesimi termini Cass. 9.5.1981, n. 3053;

Cass. 25.11.1982, n. 6408; Cass. 20.10.1984, n. 5308; Cass. Sez. II 24.2.1988, n. 1973; Cass. 21.7.1989, n. 3471; Cass. 13.7.1989, n. 3271; Cass. 12.5.1989, n. 4366; Cass. 5.2.1987, n. 1132; Cass. 22.11.1984, n. 6003; Cass. 20.10.1984, n. 5308; Cass. 5.6.1984, n. 3407; Cass. Sez. II 29.10.1993 n. 10748; Cass. Sez. III 11.3.1998, n. 2673.

La presunzione di rinuncia o abbandono alle domande non riproposte in sede di conclusioni definitive, "pur essendo particolarmente marcata quando le conclusioni siano state rassegnate in modo specifico, non viene meno quando le conclusioni siano state formulate mediante una ripetizione generica (o il rinvio) delle conclusioni già formulate in un precedente scritto difensivo" (Cass. Sez. II 3.5.96, n. 4111) ed è poi "da escludersi, qualora il Giudice del merito, cui spetta il compito di interpretare nella loro esatta portata le conclusioni, le richieste e le deduzioni delle parti, ravvisi elementi sufficienti per ritenere che, nonostante la materiale omissione, la parte abbia inteso insistere nella istanza già avanzata" (Cass. Sez. III 26.10.1994, n. 8784. Conformi Cass. 8.2.1985, n. 990; Cass. Sez. II 12.5.87, n. 4366).

E, ancora, "costituisce insegnamento costante della giurisprudenza che la mancata riproduzione, nelle conclusioni finali, di domande, eccezioni ed istanze formulate nelle precedenti fasi del giudizio comporta solo una presunzione di abbandono basata sulla interpretazione della volontà delle parti, sicché il giudice non è dispensato dall'obbligo di indagare se, nel caso concreto, vi siano elementi per ritenere che, malgrado la materiale omissione, la parte abbia inteso insistere anche in una determinata richiesta o deduzione" (Cass. Sez. II 12.5.94, n. 4633. In senso conforme Cass. 14.6.1976, n. 2194; Cass. 23.10.1982 n. 5520; Cass. 25.11.1982, n. 6408; Cass. S.U. 22.11.1984, n. 6003; Cass. 17.6.1985, n. 3653; Cass. Sez. II 24.2.1988, n. 1973; Cass. Sez. I 13.7.1989, n. 3271; Cass. Sez. II 21.7.1989, n. 3471; Cass. Sez. III 1.12.94, n. 10268; Cass. Sez. III 3.12.94, n. 10419; Cass. Sez. II 3.5.1996, n. 4111; Cass. Sez. II 27.1.1998, n. 788; Cass. Sez. III 11.3.1998, n. 2673; Cass. Sez. II 11.2.2000, n. 1522).

Nella fattispecie in esame, il fatto che parte attrice abbia inteso insistere nella domanda principale avanzata con l'atto di citazione introduttivo della causa per inadempimento contrattuale e vizi della cosa consegnata non lascia spazio ad alcun ragionevole dubbio: la circostanza trova conferma in tutta la condotta processuale complessiva di parte attrice, non solo precedente, ma anche successiva alla precisazione delle conclusioni.

Il comportamento processuale complessivo di parte attrice, infatti, è evidentemente dimostrativo della volontà di mantenere ferma anche la domanda proposta con il giudizio autonomo poi riunito a quello di opposizione a decreto ingiuntivo.

La sua mancata riproposizione formale in sede di precisazione delle conclusioni non si è tradotta in un abbandono o una rinuncia implicita, essendo stata l'omissione palesemente determinata unicamente da mero errore materiale: l'opposizione a decreto ingiuntivo assume la qualifica di causa sussidiaria e riunita alla principale, dalla quale rimane totalmente assorbita, senza poterne limitare il diritto al richiesto risarcimento.

Pertanto, una corretta interpretazione delle conclusioni, delle richieste e delle deduzioni di parte attrice conduce a ravvisare elementi sufficienti, per la complessiva condotta processuale di detta parte e anche per la stretta connessione della domanda non riproposta con quella specificamente formulata, da ritenere che, nonostante la materiale omissione, detta parte abbia inteso insistere nelle istanze avanzate con l'atto di citazione introduttivo della causa n. 682/91 R.G.

3. - OMISSIS

5. – La società Liberty avanza poi domanda riconvenzionale, tendente ad ottenere

genericamente le somme che risulteranno di giustizia per i lavori extra-contratto dalla stessa eseguiti, senza tuttavia fornire precisi elementi atti ad individuare tali lavori.

Al riguardo soccorre la C.T.U. redatta dall'Ing. Bassi, dalla quale emerge sia la pretesa effettuata fornitura di una porta nuova non prevista in contratto, che compenserebbe il mancato restauro delle due porte vecchie fornite - ma al riguardo non si condivide il criterio di calcolo proposto da parte convenuta e si rimanda a quanto già affermato al punto 3.3 - sia l'assistenza muraria alla posa in opera, fatta eseguire da parte attrice, dei marmi per i pavimenti e i rivestimenti dei bagni. L'assistenza sarebbe stata comprensiva del sollevamento dei materiali al piano, con un impiego totale di 30 ore di operaio.

A questo proposito, il C.T.U. Ing. Bassi quantifica in £. 327.000 la somma da riconoscersi alla Liberty, per l'assistenza alla posa dei marmi, tenendo conto dei materiali impiegati. La predetta somma, che si riconosce spettare alla società convenuta per un lavoro effettivamente svolto, andrà maggiorata di interessi e rivalutazione monetaria dal deposito della CTU al saldo.

6. Passando, infine, all'esame della causa iscritta al n. 3193/91, avente per oggetto opposizione a decreto ingiuntivo, occorre soffermarsi, innanzitutto, ad esaminare la portata della clausola compromissoria stipulata tra le parti in causa e della successiva pronuncia resa dagli arbitri.

Con scrittura privata non autenticata in data 22.2.1990, le parti concordavano, infatti, di dirimere la questione relativa al maggior valore tra il garage effettivamente rogitato e quello previsto nella promessa di vendita, affidando il giudizio ad un collegio arbitrale che avrebbe dovuto dare una "decisione insindacabile ed inappellabile, anche senza la sottoscrizione di uno degli arbitri di parte." Nella stessa scrittura ciascuna parte provvedeva a nominare il proprio arbitro.

Successivamente, solo l'arbitro nominato dalla società Liberty accettava l'incarico, mentre l'arbitro nominato da Franceschini non solo non accettava l'incarico, ma non partecipava mai alle operazioni arbitrali - nonostante i ripetuti e puntuali inviti documentati in istruttoria - ed infine non sottoscriveva neppure il lodo. Quest'ultimo veniva emesso il 30.4.91, spedito alle parti, ma non depositato, e determinava in £. 26.200.000, oltre I.V.A., la differenza di valore tra il garage promesso in vendita e quello effettivamente trasferito in proprietà, più ampio, più rifinito ed allocato al piano terra, anziché nel sotterraneo.

Nel lodo viene espressamente dichiarato che lo stesso è stato deliberato nella conferenza personale di due soli arbitri su tre e, precisamente, dell'arbitro nominato dalla società convenuta-opposta e del terzo arbitro e, quindi, in totale assenza dell'arbitro nominato dall'attore-opponente. Nel corso del sopralluogo, necessario per la stesura del lodo, come risulta dal contenuto dello stesso, emerge che fu presente lo stesso Franceschini - anziché l'arbitro da lui nominato - e che ha rifiutato l'accesso al suo garage ai periti, contestando la nomina e l'operato degli stessi.

Emesso il lodo ed il conseguente decreto ingiuntivo, Franceschini faceva opposizione, sostenendo la nullità del lodo per non essere stato depositato nella cancelleria del competente Tribunale, a norma dell'art. 825 c.p.c. e per carenza di sottoscrizione da parte dell'arbitro nominato dallo stesso. Il medesimo attore sosteneva, inoltre, la mancanza di qualsiasi presupposto di fatto e di diritto, alla base del decreto ingiuntivo, per il fatto che la società convenuta ha aderito, con l'atto di costituzione, alla causa R.G. n. 682/91 e, quindi, all'esame della magistratura ordinaria, anche per l'eventuale plusvalore del garage realizzato rispetto a quello promesso nel preliminare.

Al riguardo la società convenuta osserva che, come è testualmente detto nella scrittura compromissoria, il lodo è insindacabile ed inappellabile, anche senza la sottoscrizione di uno degli arbitri di parte; ma, anche senza questa clausola, non è affatto necessaria la

sottoscrizione di tutti gli arbitri, affinché il lodo sia valido e del resto sarebbe troppo facile invalidare una decisione arbitrale, in quanto basterebbe che una parte dicesse al proprio arbitro di non sottoscrivere il lodo.

Alla luce dei fatti sopra descritti, rilevando preliminarmente la validità ed efficacia della clausola compromissoria come sopra sottoscritta, si impone di accertare se possa parlarsi di regolare costituzione del collegio arbitrale nel caso de quo.

L'art. 813 c.p.c. prescrive l'obbligatorietà dell'accettazione degli arbitri, richiedendo la forma scritta e prevedendo, come alternativa, la sottoscrizione del compromesso. La norma è stata interpretata dalla giurisprudenza nel senso di ritenere l'accettazione dell'arbitro un requisito necessario per l'instaurarsi del giudizio arbitrale (Cass., Sez. II, 9 marzo 1982, n.1519); precedentemente a questa non è possibile parlare di instaurazione del rapporto processuale, dal momento che non esiste ancora l'organo giudicante (Cass. 29.7.1963, n. 2127; Trib. Latina 25.3.1999).

Se si aderisce a tale tesi, che peraltro trova conferma nel tenore letterale della normativa, ne discende che la mancata accettazione da parte di un arbitro comporta la non regolare costituzione del collegio arbitrale ed impedisce l'instaurarsi del procedimento arbitrale stesso.

Lo stesso art. 813 c.p.c. prevede, inoltre, nella sua attuale formulazione, i correttivi per il caso di mancata accettazione dell'arbitro, correttivi che tuttavia non erano disciplinati nel testo previgente rispetto all'attuale formulazione introdotta con legge 5.1.1994, n. 25, art. 6. Fra questi correttivi vi è ora anche la possibilità per ciascuna delle parti di proporre ricorso al competente Tribunale per far dichiarare la decadenza dell'arbitro e la sua sostituzione.

Pare evidente che, nel caso in esame, la mancata accettazione da parte dell'arbitro nominato dall'attore Franceschini abbia compromesso ed impedito l'instaurarsi del giudizio arbitrale ed il responso dei due arbitri regolarmente insediati manca, conseguentemente, dei requisiti necessari perché possa qualificarsi come "decisione" (Cass., Sez. I, 29.1.1996, n. 655).

Pertanto, si deve necessariamente concludere nel senso di ritenere che la pronuncia di un collegio arbitrale non regolarmente costituito non possa neanche qualificarsi lodo, perché pronunciato al di fuori di quello che può definirsi giudizio arbitrale. Pertanto, pare che la fattispecie sia riconducibile piuttosto che al caso di nullità, previsto dall'art. 829, primo comma, n. 2, c.p.c., per gli arbitri non nominati con le forme e nei modi prescritti dal codice di procedura civile, all'ipotesi di vera e propria inesistenza del giudizio arbitrale e, quindi, inesistenza di una decisione arbitrale (lodo) in senso tecnico, rientrante nelle previsioni dell'art. 829, comma 1, c.p.c. (Cass., Sez. I, 17.4.1997, n. 3293; Cass., Sez. I, 27.1.2001, n. 1191).

Non pare, infatti, che nella fattispecie in esame, si possa parlare soltanto di mancata partecipazione di un arbitro alla deliberazione del lodo e/o di mancata sottoscrizione di uno di essi - vizi che determinerebbero la nullità e non l'inesistenza del lodo (Cass., Sez. I, 27.4.2001, n. 6115) - bensì proprio di mancata costituzione del collegio arbitrale, in quanto il procedimento portante all'insediamento degli arbitri è stato soltanto avviato, ma non si è mai concluso per la mancata accettazione di uno di essi.

Conseguentemente, non assume, nel caso di specie, alcuna rilevanza giuridica la mancanza di sottoscrizione, perché questo mero difetto formale rimane assorbito dalla più grave ed insanabile inesistenza di un vero e proprio giudizio arbitrale.

Una conferma di tale conclusione si ricava anche dal tenore letterale dell'art. 823 c.p.c., laddove si conferma la validità del lodo sottoscritto dalla maggioranza degli arbitri, "purché si dia atto che esso è stato deliberato in conferenza personale di tutti, con l'espressa dichiarazione che gli altri non hanno voluto o non hanno potuto sottoscriverlo." Da tale norma discende il principio secondo il quale il lodo, anche se approvato a maggioranza, debba essere frutto della conferenza personale di tutti gli arbitri nella sua totalità, il che, ovviamente, non si

è verificato nel caso de quo (al riguardo cfr. Cass., Sez. I, 27.4.2001, n. 6115, secondo cui la conferenza personale di tutti i componenti del collegio arbitrale costituisce requisito di forma essenziale del lodo arbitrale, a pena di nullità).

Allo stesso modo, non rileva più accertare se il mancato deposito del lodo, verificatosi nel caso in esame, comporti o meno conseguenze sulla sua validità, in quanto anche questa eccezione rimane assorbita da quanto sopra osservato. Al riguardo, comunque, anche attraverso questa strada, si giunge a risultati analoghi: è, infatti, la stessa Suprema Corte a dichiarare che, per i lodi arbitrali pronunciati anteriormente all'entrata in vigore della novella di cui alla legge 5.1.1994, n. 25, il mancato deposito del lodo, prescritto dall'art. 825 c.p.c. per l'exequatur pretorile, ne implica la giuridica inesistenza (Cass., Sez. I, 23.6.1995, n. 7134).

7. A questo punto viene in evidenza e si ritiene meritevole di accoglimento la domanda riconvenzionale avanzata dalla società convenuta in via subordinata e condizionata al caso in cui il lodo arbitrale "non venga emesso o non venga ritenuto valido", tendente ad ottenere la condanna dell'attore Franceschini a pagare la differenza del valore tra il garage promesso in vendita e quello effettivamente trasferito in proprietà.

A prima vista parrebbe che la clausola compromissoria, stipulata tra le parti in causa proprio per dirimere tale questione, sottragga al giudice ordinario ogni potere di deliberare in merito. La giurisprudenza della Suprema Corte, tuttavia, ha affermato che l'efficacia del patto compromissorio viene meno in presenza di due controversie tra loro connesse, l'una di competenza arbitrale e l'altra di competenza del giudice ordinario, dato che, in tal caso, la competenza degli arbitri rimane assorbita ed esclusa da quella del giudice ordinario per l'inammissibilità della coesistenza di due pronunce sulla stessa materia (Cass., Sez. II, 27.10.1984, n. 5510). E non può certo disconoscersi che sia proprio questo il caso in esame, nel quale il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, di competenza arbitrale in virtù della clausola compromissoria, è connesso oggettivamente e soggettivamente alla controversia avente per oggetto inadempimento contrattuale e vizi della cosa consegnata, di indubbia competenza del giudice ordinario.

Né si rende applicabile la disciplina prevista dall'art. 819 bis c.p.c., introdotta con l'art. 11 della legge 5.1.1994, n. 25, secondo cui la competenza degli arbitri non è esclusa dalla connessione tra la controversia ad essi deferita ed una causa pendente dinanzi al giudice. Infatti, pur considerando l'art. 27 della legge n. 25/1994, secondo il quale l'applicazione della norma da ultimo indicata si estende anche ai procedimenti arbitrali in corso, non si ravvisa questo elemento nel caso in esame, in quanto, come sopra detto, la mancata accettazione di un arbitro ha impedito l'instaurarsi proprio del giudizio arbitrale.

Conseguentemente, si ritiene di poter esaminare la suddetta domanda riconvenzionale di parte convenuta.

In sede di contratto preliminare, le parti avevano convenuto la vendita, da parte della società Liberty ai signori Franceschini, anche di un garage da ricavare sotto la corte del Palazzo, con accesso tramite una rampa pedonale ed una piastra per i veicoli, pavimentato e rifinito ad intonaco civile, per il corrispettivo di £. 31.000.000.

Nell'atto notarile di compravendita in data 22.2.1990, è stato invece trasferito, al posto del previsto suddetto garage mai costruito, altro vano ad uso autorimessa al piano terra, per il prezzo di £. 31.000.000, ossia per lo stesso prezzo indicato nella scrittura privata.

Nonostante i medesimi prezzi indicati nei due contratti - preliminare e definitivo - la società convenuta Liberty rivendica una differenza di valore fra il garage promesso nel preliminare ed il garage venduto per atto pubblico.

Al riguardo l'attore sostiene che la richiesta della Liberty debba essere rigettata principalmente e preliminarmente perché tendente a superare una volontà espressa senza equivoci, né dubbie interpretazioni in un atto che, per definizione, non ammette prova contraria, se non in casi determinati ex lege e fra i quali non rientra quello per cui è causa.

Tuttavia, nella clausola compromissoria, redatta in data apparentemente coeva a quella dell'atto pubblico, sottoscritta da Wilfrido Franceschini e dal legale rappresentante della società convenuta e non disconosciuta da alcuna delle parti in causa, emerge una controdeklarazione al riguardo, con la quale le parti interessate riconoscevano la necessità di verificare una "eventuale differenza di prezzo," "al valore attuale", tra il garage promesso in vendita e quello effettivamente trasferito, affidandone la determinazione ad un collegio arbitrale.

Nel caso in cui la domanda riconvenzionale della Liberty non fosse respinta, parte attrice chiede che la determinazione del valore del garage fatta dall'Ing. Alberto Ricci per compensazione, vada riportata ai valori degli immobili al tempo dell'atto pubblico e soltanto la differenza vada eventualmente rivalutata secondo gli indici ISTAT. L'attore ritiene infatti scorretto e non applicabile il metodo di imporgli il pagamento di una differenza fra valori attuali.

La C.T.U. redatta dall'Ing. Bassi quantifica in £. 38.500.000 la differenza di valore tra l'ipotetica autorimessa promessa in vendita e quella realmente trasferita, considerando una uguale superficie, ma la maggiore altezza e cubatura del secondo ed il suo minor costo di costruzione.

La C.T.U. redatta dall'Ing. Ricci, a distanza di ben sei anni rispetto a quella appena citata, quantifica, invece, in £.12.500.000, nell'anno 1999, il maggior valore del garage al piano terra rispetto a quello promesso in vendita e non costruito al piano interrato, sulla base della diversa volumetria e dei diversi costi di gestione e riduce, poi, detto importo a £. 11.223.500. nei successivi chiarimenti forniti nell'anno 2000.

In presenza di due consulenze tecniche contrastanti, non è consentito al giudice del merito il ritenere irrisolvibile una questione di fatto sulla base della considerazione che, sul punto, due consulenti tecnici hanno espresso opinioni inconciliabili; piuttosto il giudice ha il dovere di individuare e scegliere tra le varie ed a volte contrastanti opinioni sostenute dai consulenti, quella maggiormente accreditata sul piano della scienza, più plausibile sul piano della logica, più coerente con gli altri elementi di prova, ed in definitiva più affidabile, secondo un impegno di critica costruttiva (Cass., Sez. III, 8.10.1990, n. 9863).

Partendo da questi presupposti, appaiono oggettivamente discutibili i criteri valutativi seguiti dall'Ing. Ricci, il quale ha tenuto conto del risparmio di alcune spese di gestione e, soprattutto, dell'età dell'acquirente Franceschini, laddove non si ravvisa, invece, alcun nesso tra quest'ultimo elemento e la valutazione dell'immobile.

Al contrario, appaiono più lineari e condivisibili i criteri valutativi seguiti dall'Ing. Bassi, nella sua perizia.

Considerando, tuttavia, la richiesta di £. 26.200.000, avanzata da parte convenuta, con il ricorso per decreto ingiuntivo, si ritiene equo riconoscere alla stessa il diritto a detto importo, anziché al maggior importo evidenziato dal C.T.U. Ing. Bassi.

8. Le spese di lite possono compensarsi, tenuto conto dei motivi del contendere, della connessione tra le due cause riunite e, soprattutto, del fatto che tutte le parti in cause risultano soccombenti rispetto ad alcune richieste e vittoriose rispetto ad altre.

P.Q.M.

Il G.O.A., definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da Franceschini Wilfrido e dalla società FD Import Export – s.a.s. di Franceschini Wilfrido, con atto di citazione notificato il 28.2.91, nei confronti della società Liberty s.a.s., in ordine a inadempienza contrattuale e vizi della cosa consegnata, nonché sulla domanda proposta da Franceschini Wilfrido, con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo, notificato il 25.11.91, nei confronti della società Liberty s.a.s., disattesa ogni contraria istanza ed eccezione, così decide:

- respinge le eccezioni di prescrizione e decadenza sollevate da parte convenuta con riferimento alla domanda attorea;

- OMISSIS;

- revoca il decreto ingiuntivo opposto, emesso dal Presidente del Tribunale di Forlì in data 21.10.1991, n. 1005;

- condanna Franceschini Wilfrido a pagare, alla società convenuta Liberty s.a.s., la differenza di valore tra il garage promesso in vendita e quello effettivamente trasferito, che si quantifica in £. 26.200.000, oltre I.V.A., interessi e rivalutazione monetaria;

- respinge tutte le altre richieste, domande riconvenzionali ed eccezioni proposte dalle parti in causa;

- spese di lite interamente compensate tra le parti tutte;

- spese di perizia suddivise tra le due parti in causa.

Sentenza immediatamente esecutiva ex lege.

Così deciso in Forlì, il giorno 26 novembre 2001.

Finestra sul cortile

La presunta buonanima

I colleghi delle grandi città non sapranno mai quale fortissimo legame ci sia tra il titolare di una piccola sede di provincia e gli abitanti della stessa. Un legame così intenso che, a detta dei più, l'unico motivo per cui esso può spezzarsi è quello estremo, cioè la morte. Ovviamente, nella realtà, non è affatto così; un collega si allontana da un paese se cambia sede o cambia distretto o va in pensione. Eppure ho notato spesso come, secondo i suoi vecchi clienti, il notaio che non è più in quel determinato studio, è sempre defunto. Quante volte sono venute persone che, esibendomi il titolo di acquisto, mi hanno informato che avevano stipulato con "la buonanima del dott. Tizio", la quale buonanima però - sapevo per certo - si stava godendo la sua pensione sul mare cristallino del Salento.

Qualche giorno fa è venuto da me un tale che, a dimostrazione di quanto la gente consideri la professionalità dei notai, stava girando, non dico il Distretto, ma più o meno la Regione, per spuntare il prezzo più ragionevole nell'atto di acquisto della sua seconda casa. Fatto il preventivo, mi sono accorta subito che non gli era piaciuto per niente. Devo però essergli piaciuta abbastanza io, perchè l'uomo si è messo a raccontarmi un po' della sua vita; in particolare mi ha narrato di quando, alcuni anni fa, comprò la sua prima casa. Fu un problema serio, perchè il notaio del suo paese gli aveva chiesto addirittura quattro milioni di lire. "Possibile mai?" ho ribattuto "forse ricorda male, mi sembra decisamente esagerato". No, no,

ricordava bene, erano proprio quattro milioni che divennero però tre milioni e cinquecentomila nella specifica rilasciata dal collega del paese vicino. "Ah, così va bene, mi sembra proprio giusto", ho osservato. Neanche per idea, ha contestato il giramondo, che alla fine si è ritrovato nello studio del Notaio Caio dove ha stipulato per la magistrale cifra di lire duemilioninovecentomila. "Non può essere " ho protestato "così le avrebbe fatto l'atto più o meno gratis". E invece no, ha insistito il cocciuto risparmiatore, l'atto non era gratis, ma solo ricevuto da un notaio buono, onesto, professionale, amico della gente, non speculatore ecc. ecc. Gli si illuminavano gli occhi mentre tessava le lodi del collega "Robin Hood", occhi che gli si sono incupiti quando alla fine ha concluso "Peccato solo che sia morto!". Ho fatto un salto sulla sedia "Chi è morto? il notaio Caio? ma che sta dicendo?" "Si, è morto, saranno già un paio d'anni; poverino, così giovane!"

A quel punto ho iniziato a capire: il collega Caio due anni prima aveva lasciato quella sede e si era trasferito (in piena salute) in un altro distretto. Ho informato della cosa l'affezionato cliente il quale quasi si è rifiutato di credermi; ha dovuto però arrendersi all'idea quando gli ho assicurato di averlo incontrato, non più di un mese prima, ad un nostro convegno.

La cosa strana è che l'uomo non mi è sembrato affatto contento come avrebbe dovuto essere; ha abbassato lo sguardo e, come parlando a se stesso, ha bisbigliato "... ed io che gli avevo anche"... "Gli aveva cosa?" l'ho incalzato. "No, niente, niente, grazie, buona sera". E se ne è andato.

Beh, non ne ho ovviamente la certezza, ma ho avuto la netta sensazione che quell'uomo, talmente grato al notaio "risparmioso, missionario, onesto" ecc., abbia fatto celebrare qualche messa in suffragio della sua anima o, per lo meno, lo abbia ricordato sistematicamente nelle sue preghiere domenicali.

Che dire? che abbiamo sbagliato tutto? Pare di sì. Chi avrebbe mai immaginato che al collega stariffante spetta in sorte, non soltanto il successo in vita, ma addirittura il suffragio dei clienti dopo la morte!

Lavinia Vacca notaio in Mesagne

CONTENUTO DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA - SEZIONE PRIMA CIVILE - 18 DICEMBRE 2001- GIUDICE ESTENSORE DOTT. M. CENNI

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato il 4.10.2001 La YYY s.p.a. proponeva reclamo ai sensi dell'art. 630, ultimo comma C.p.c. avverso l'ordinanza in data 18.9.2001 e comunicata al creditore precedente in data 27.9.2001, con la quale il G.E. nella procedura esecutiva indicata in epigrafe aveva dichiarato l'estinzione della procedura ex officio.

Il creditore procedente assumeva che l'ordinanza si poneva in contrasto con quanto previsto dall'art. 567, ai commi 2° e 4°, c.c., che conseguentemente, in caso di allegazione del certificato notarile, previsto dall'ultima parte del secondo comma della norma, il creditore è sollevato dall'onere di allegare anche l'estratto di mappa.

Con decreto del 9.10.2001 veniva ordinata la notifica del reclamo e concesso un termine alla debitrice per depositare scritti difensivi, che tuttavia, restava estranea al giudizio.

All'esito del termine il Tribunale in composizione collegiale deliberava in camera di consiglio.

MOTIVAZIONE

1. La decisione inerisce la corretta interpretazione dell'articolo 567, 2° e 4° comma, c.p.c. come modificato dalla legge 302 del 1998.

Il tema è ora tanto più importante, perché al mancato deposito della documentazione rituale consegue oggi la dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva immobiliare (pronuncia che può avvenire ora anche ex officio - art. 567, 4° comma c.p.c.), ed anche perché, dopo una serie di interventi volti a prorogare i termini di presentazione dei documenti per le procedure in corso, la legge 14.12.2000 n. 372 che ha convertito con modificazioni il d.l.g. 18.10.2000 n. 291, abbreviando ed unificando in un'unica scadenza i termini previsti in precedenza a scaglioni temporali, ha statuito che in tutte le procedure ove l'istanza di vendita è stata depositata entro la data del 30 aprile 2001, la documentazione doveva essere presentata entro il 30 giugno 2001.

Il legislatore, dunque, ha messo in discussione il principio in base al quale l'estinzione della procedura esecutiva per inattività delle parti (a cui può ricondursi anche l'omesso deposito di documenti) è pronunciabile soltanto su eccezione dell'interessato (art. 630 c.p.c.) ed ha inteso superare l'opinione, formatasi sotto l'assetto normativo precedente, secondo la quale il mancato deposito della documentazione generava soltanto una sorta di quiescenza della procedura (per tutte Cass. 28.11.1992 n. 12711).

Ciò ha fatto al fine di evitare l'illimitato procrastinarsi delle procedure esecutive, dovuto anche al ritardo nel deposito dei documenti, e l'assoggettamento sine die del debitore al vincolo.

L'art. 567, 2° comma, c.p.c. prescrive che all'istanza di vendita debbano essere allegati "l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 legge 28 febbraio 1985 n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato".

La novella ha introdotto la necessità di allegare anche il certificato di destinazione urbanistica; in virtù del richiamo all'art. 18 della legge 47/85, il documento è richiesto unicamente nel caso di terreni (ovvero di terreni costituenti pertinenza di edifici censiti al N.C.E.U., con superficie superiore a 5000 mq.).

Giova sin d'ora chiarire il significato dell'endiadi "estratto del catasto e delle mappe censuarie".

Con tale espressione si è voluto fare riferimento:

a) all'estratto storico (artt. 45 e 46 lett. A) R.D. 8.12.1938, n. 2153; 2847 c.c.), il quale documenta i trasferimenti subiti dal bene nell'arco temporale del ventennio anteriore al pignoramento, necessario al fine di verificare la titolarità del bene e se siano state iscritte ipoteche; da esso emergono altresì tutti gli estremi numerici di identificazione del bene (partita catastale, foglio, mappale; categoria, classe, rendita catastale ovvero estensione e reddito dominicale per i terreni);

b) all'estratto delle mappe censuarie (artt. 51 e 52 R.D. 8.12.1938 n. 2153) consistente nella copia fotostatica del foglio di mappa che l'ufficio tecnico erariale (o l'ufficio del territorio) attesta conforme all'originale, ove è contenuta la rappresentazione topografica dell'immobile, anche con riferimento ai fondi limitrofi; qualora esso sia storico, riguarda i vari eventuali trasferimenti, intervenuti nello stesso ventennio.

Si tratta di documenti che concorrono alla corretta individuazione dei beni ed alla verifica di corrispondenza tra i beni effettivamente pignorati ed i beni in proprietà del debitore.

Può già osservarsi come ogni opinione che pretendesse di ravvisare l'inscindibilità di tali due documenti, dovrebbe ritenersi non corretta, dal momento che l'estratto di mappa costituisce documento diverso ed autonomo rispetto al precedente.

2. Appare opportuno prendere le mosse dall'ipotesi in cui il creditore procedente o munito di titolo si avvalgano dei normali canali (uffici delle imposte) per reperire i documenti.

Ci si è domandati che cosa avvenga nel caso di mancato deposito anche soltanto di uno dei documenti richiesti.

Pare non possa dubitarsi che a tale evenienza consegua l'estinzione della procedura esecutiva, non potendo condividersi la tesi secondo la quale il deposito anche di alcuni dei documenti eviterebbe l'estinzione, con facoltà di integrare la documentazione mancante anche dopo la consumazione del termine di 60 giorni dal deposito dell'istanza di vendita (o del 30.06.2001 per le procedure pendenti); essa non trova alcun fondamento normativo ed è contraddetta dalla previsione di un termine perentorio.

Sotto questo profilo, è ormai punto fermo nella dottrina, condivisa da questo collegio, che il deposito del certificato di destinazione urbanistica è necessario, onde evitare l'estinzione.

Si è osservato criticamente che tale documento svolge un ruolo importante soltanto nella fase più avanzata della procedura (come emerge dal testo dell'art. 591 bis, 8° comma, c.p.c. che prevede sia allegato al decreto di trasferimento il c.d.u. di cui all'art. 18 della legge 47/85, il quale conserva validità per un anno), non in quella preliminare, che inoltre, le risultanze di detto documento potrebbero essere surrogate dal controllo operato dall'esperto designato dal G.E.

Deve osservarsi come la nomina di quest'ultimo, ai fini della stima del bene pignorato, sia soltanto una facoltà e non un obbligo per il G.E. (art. 568 c.p.c.), anche se nella prassi l'opera dell'esperto, in ragione della complessità del quesito, è divenuta imprescindibile.

Forse anche tenendo conto di ciò, il legislatore ha inteso assicurare che sino dal momento della vendita del bene pignorato non possano sorgere equivoci circa la vocazione urbanistica (edificabilità, ecc.), in modo da consentire un congruo apprezzamento del valore dei beni staggiti e fornire agli interessati a presentare offerte un'indicazione sulla convenienza o meno dell'acquisto.

Si tratta di una valutazione operata dal legislatore che non può essere messa in discussione, altrimenti l'inserimento del C.D.U. nell'elenco non avrebbe senso.

Analogamente, non può prescindersi dal deposito del cd. estratto di mappa, sia perché dal punto di vista formale ciò emerge dal disposto della norma, sia perché tale documento concorre a svolgere una funzione di individuazione dell'immobile.

Tale funzione, secondo alcuni, dovrebbe ritenersi limitata ai terreni, essendo il documento non essenziale per gli immobili urbani.

Certo, l'espressione normativa "mappe censuarie" non può ritenersi estesa a comprendere anche la copia delle planimetrie dei fabbricati urbani, poiché ciò comporterebbe un'eccessiva forzatura della lettera della norma; peraltro, appare difficile escludere che essa, intesa nella sua genericità, possa comprendere la copia fotostatica della mappa ove insiste un determinato edificio urbano.

Sulla questione non si registrano pronunce, ma non può dubitarsi che in talune circostanze anche l'estratto di mappa dei fabbricati urbani può rivestire importanza nella ricerca come nell'esatta individuazione del bene.

A parte l'utilità nell'indicazione dei confini (non più obbligatoria nell'emissione del decreto di trasferimento, ma spesso conveniente ad altri fini), occorre tenere conto che vi sono una serie di immobili, censiti al catasto urbano, non riconducibili al concetto di edificio, i quali evidenziano problematiche e richiedono informazioni analoghe a quelle dei terreni extraurbani (es. strade, marciapiedi, cortili, campi sportivi, parcheggi, ecc.)

Ancora, si pensi all'ipotesi in cui sia stato indicato erroneamente un dato (foglio, mappale, ditta), rivenibile, invece, corretto nella mappa, ovvero a quella di frazionamento o variazione di un bene non registrata al meccanizzato, ma indicata nella mappa; infine, si pensi all'ipotesi di un edificio, non più censito nell'anagrafica dei terreni, ma non denunciato nemmeno nell'anagrafica dei fabbricati, la cui sussistenza emerge soltanto dall'esame della mappa.

In definitiva, non si vede come si possa evitare la pronuncia di estinzione qualora manchi tale documento.

3. Venendo all'ipotesi in cui il creditore si serva della certificazione notarile, l'ultima parte del 2° comma dell'articolo recita: "Tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Sull'infelice formulazione di parte della norma non pare possa dubitarsi, tanto che immediatamente dopo la sua introduzione è sorto in dottrina un dibattito circa l'estensione da attribuire all'espressione "tale documentazione", questione connessa al contenuto che il certificato notarile deve rivestire.

Da un lato si è proposta una lettura estensiva della disposizione, affermandosi che la certificazione notarile sostituisce tendenzialmente tutta la documentazione indicata dalla prima parte del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. (è la tesi suggerita dall'A.B.I. nella circolare n. 32 del 5 ottobre 1998).

Conforta tale interpretazione l'aggettivo "tale", comunemente impiegato nella lingua italiana per fare richiamo all'intero contenuto del periodo grammaticale precedente.

In senso contrario, prendendo spunto dalle caratteristiche e dal contenuto che il certificato notarile può e deve assumere, si è criticamente sostenuto che quest'ultimo non può assolvere a tutte le funzioni altrimenti svolte dall'elenco dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., potendo surrogare soltanto la documentazione ipo-catastale.

Invero, l'impiego del termine "certificato" e la specificazione che esso deve fondarsi sulle "risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari", rende difficile ritenere che detto documento possa costituire alternativa rispetto ad altri documenti, per di più introdotti dalla riforma.

Peraltro, se l'aggettivo "tale" dovesse riferirsi unicamente all'ultima parte del periodo precedente, ovvero alle risultanze dei registri catastali ed ipotecari, resterebbe da spiegare il dettato del 4° comma della norma, prevedente la sanzione dell'estinzione ("la documentazione di cui al secondo comma, ovvero il certificato notarile sostitutivo della stessa"), che non pare

consentire letture riduttive della portata del certificato notarile, posto sul medesimo piano della documentazione di cui al secondo comma.

Quanto detto non può che evidenziare il probabile insuccesso cui sarebbe destinata un'interpretazione che muovesse dal mero dato letterale della norma (art. 12 disp. prel. c.c.).

Tali incertezze potrebbero essere superate soltanto avvalendosi di altri strumenti di interpretazione della legge, quali la ricerca della ratio legis, in un quadro sistematico, che tenga conto delle finalità della procedura esecutiva immobiliare e dell'effettiva funzione svolta dai documenti nel suo ambito.

Appare opportuno un esame dei documenti per cui vi è discussione.

Quanto al certificato di destinazione urbanistica le tesi prospettate sono state le seguenti:

1) il certificato notarile sostituisce anche il C.D.U, perché esso può riguardare anche la destinazione del bene; 2) qualora il creditore si avvale del notaio non deve produrre il C.D.U., posto che la certificazione non può avere quel contenuto; 3) l'attività notarile può sostituire soltanto la c.d. documentazione ipo-catastale, con esclusione quindi del C.D.U., il quale deve in ogni caso essere prodotto.

La prima tesi è stata ritenuta non percorribile dalla maggioranza della dottrina, essendosi osservato che il C.D.U presuppone la conoscenza degli strumenti urbanistici e deve essere accompagnata da cognizioni tecniche che ne consentano la lettura, aspetti tutti istituzionalmente estranei alla professionalità del notaio.

La seconda tesi non è appagante, dal momento che consente al creditore di ridurre il numero dei documenti ritenuti necessari dalla legge, rendendo senza alcun motivo privilegiata una categoria di creditori rispetto ad altri. Non sarebbe facile comprendere come il C.D.U. sia essenziale in un caso e non nell'altro.

E' preferibile la terza soluzione, la quale ha il pregio di evitare la predetta incongruità ed è fedele al disposto letterale della norma, dovendo riflettere il certificato notarile soltanto "le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" e non invece aspetti urbanistici.

Autorevole dottrina ha messo in luce le differenze tra le due complementari forme di certificazione facenti a capo a diverse competenze: quella di carattere giuridico - privatistica che compete al notaio e quella amministrativo - pubblicistica, che promana dall'ente comunale.

In tale ottica, quindi, l'espressione "tale documentazione" va intesa come rivolta non a tutta la documentazione, ma unicamente a quella parte di essa dalla quale sarebbero desumibili "le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

In altre parole, la certazione notarile sostituisce unicamente il certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'estratto del catasto.

4. Che dire, allora, dell'estratto di mappa?

Il certificare le "risultanze delle visure catastali" è operazione che in sé assorbe la necessità di disporre anche di detto documento?

Il problema sussiste e la più attenta dottrina non ha mancato di rilevarlo.

Dal punto di vista formale, non risulta facile superare il dato normativo, che mette tale documento sullo stesso piano dell'estratto del catasto. Inoltre, l'introduzione di una sanzione così drastica (estinzione) dovrebbe contribuire a conferire maggior peso al documento.

Deve aggiungersi la preoccupazione di dare luogo a disparità di trattamento, creando una categoria privilegiata di creditori, composta da chi si rivolge al notaio per acquisire la documentazione esonerata dal deposito di taluni documenti.

E' irrilevante la circostanza che in taluni Tribunali la produzione di tale documento sia caduta in desuetudine; se ciò può aiutare a comprendere come l'estratto di mappa non rivesta sempre un'importanza decisiva ai fini della vendita del bene pignorato, non può partirsi dal dato fattuale per ritenere modificata una norma.

D'altra parte, anche adottando un criterio di valutazione sostanziale, che prenda le mosse dall'utilità per la procedura di un certo documento, non si comprenderebbe perché il C.D.U. debba essere allegato e l'estratto di mappa no.

Invero, si è già detto dell'utilità che il documento può rivestire, inoltre, anche nel caso dell'estratto di mappa si è affermata la sua non sostituibilità mediante il certificato notarile.

E' la tesi espressa anche dal Consiglio Nazionale del Notariato (cfr. circolare del 26 novembre 1998), secondo il quale il certificato notarile non è la riproduzione della mappa catastale, ma un documento che certifica l'esistenza dei dati riscontrati con riferimento a quel bene, e pertanto esso non può avere come oggetto l'estratto di mappa, che tuttavia talvolta viene richiesto al fine di disporre di una raffigurazione topografica del bene pignorato.

Tale osservazione lascia aperto il dubbio sulla necessità di allegare al certificato notarile anche l'estratto di mappa.

Non smentisce questa tesi, ed anzi la conferma, l'opinione di chi ha ritenuto che il problema sia risolvibile in modo pragmatico: o descrivendo compiutamente nel certificato notarile il bene esecutato per ubicazione, confini, dati catastali, in modo da rappresentare mediante l'utilizzo di espressioni linguistiche ciò che normalmente viene rappresentato graficamente, oppure allegando al certificato notarile una fotocopia semplice (non autenticata) del foglio di mappa, attestandola come conforme alla cartografia del Catasto.

Alla base di tali suggerimenti vi è, evidentemente, la convinzione della rilevanza di quel documento.

Gli argomenti in precedenza evidenziati non possono che evidenziare come ogni tentativo di interpretazione letterale della norma si riveli inappagante.

Invero, ritenendo il riferimento alle visure catastali un minus dal punto di vista contenutistico rispetto all'allegazione dell'estratto del catasto e delle mappe censuarie", l'esonero per il creditore dal produrre l'estratto di mappa non si spiegherebbe altrimenti.

Infatti, il legislatore, pur avendo occasione di rivedere l'intera materia, ha confermato la necessità della sua allegazione nell'ambito della disciplina dell'art. 567 c.p.c.

Ritiene il collegio che, nonostante i dubbi interpretativi, l'interpretazione preferibile della norma volga nel senso di escludere la necessità di allegazione dell'estratto di mappa e ciò per un duplice ordine di argomentazioni.

Considerando l'estratto di mappa, anzitutto, dal punto di vista formale, quale mero documento, occorre sottolineare che se la ratio dell'intervento legislativo globale deve ravvisarsi nell'esigenza di certezza delle situazioni giuridiche e di speditezza del processo esecutivo, l'introduzione in particolare della certificazione notarile sostitutiva (peraltro già diffusa nell'esperienza di taluni uffici giudiziari) è stata prevista in un'ottica di semplificazione e di accelerazione dei tempi di reperimento dei documenti, tenuto conto della dimostrata incapacità

degli uffici del catasto e di conservatoria a fare fronte alla richiesta dei documenti in tempi ragionevoli.

Tale linea di intervento trova riscontro anche nell'ultimo intervento legislativo (legge 14.12.2000 n. 372), il quale ha introdotto significativamente un sistema di verifica giudiziale delle cause del ritardo nel rilascio della documentazione ovvero della certificazione notarile, scongiurando la pronuncia di estinzione nei casi in cui non vi sia una condotta imputabile al medesimo.

Dunque, deve ritenersi in contrasto con lo spirito della riforma gravare di ulteriori oneri documentali un'ipotesi concepita come "semplificata".

In secondo luogo, dal punto di vista contenutistico, ogni questione è destinata ad essere assorbita se si osserva che una corretta attività di visura delle risultanze catastali, che è poi, in base alla disposizione, il risultato dell'attività notarile certificativa, non può prescindere da una preventiva visione delle mappe censuarie, che, anzi, costituisce un punto di partenza per la ricerca catastale relativamente al bene.

Né rileva che il risultato di tale attività sia estrinsecato nel certificato, essendo certamente onere del notaio certificante attestare soltanto l'esistenza di eventuali difformità od irregolarità riscontrate.

Se funzione del processo esecutivo è la soddisfazione dei creditori attraverso la vendita coattiva dei beni del debitore, allora non può dubitarsi che il notaio debba offrire al giudice ed al creditore tutte le informazioni essenziali relative ai beni ed evidenziare gli ostacoli che possano frapporsi alla realizzazione di quello scopo.

5. La peculiarità della questione trattata, che non annovera precedenti in termini, consente di non porre a carico del debitore le spese sostenute dal creditore procedente, posto che il primo nemmeno ha resistito nel presente procedimento.

P.Q.M.

Il Tribunale di Reggio Emilia, definitivamente pronunciando sul reclamo proposto dalla YYY S.p.A. nei confronti di XXX, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa così provvede:

1) in accoglimento del reclamo, revoca l'ordinanza di estinzione della procedura esecutiva ed immobiliare n. 136/2000 r.g. emessa in data 18.9.2001;

2) nulla sulle spese.

Così deciso nella Camera di consiglio della Prima sezione civile del Tribunale di Reggio Emilia in data 18.12.2001.

Attività sindacali

LETTERA APERTA AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA CASSA
NAZIONALE DEL NOTARIATO

Gli ultimi adeguamenti tariffari e le vicende che ne sono scaturite hanno sollecitato un vivace dibattito all'interno della categoria, nelle sedi istituzionali, centrali e periferiche, e nelle discussioni e nell'operare quotidiano di ciascuno di noi. L'Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia, anche per le iniziative che aveva a suo tempo intrapreso e che casualmente hanno coinciso con l'avvio dell'applicazione delle nuove tariffe (incontro con la stampa e con le associazioni dei consumatori), si è trovata in una posizione non di secondo piano rispetto al problema. Questo ha sollecitato maggiormente il comitato direttivo dell'associazione a discutere sulle problematiche conseguenti all'adozione della nuova tariffa e, allo scopo di avviare un dibattito sul punto, ha ritenuto opportuno rendere note le riflessioni che qui di seguito vado a riassumere.

Nel giugno 2000 il Consiglio di Amministrazione della Cassa Nazionale del Notariato, verificate le proprie difficoltà, nell'immediato futuro, a far fronte agli impegni correnti, aveva ritenuto di aumentare sensibilmente la percentuale della contribuzione (dal 25% al 30% dell'onorario del repertorio) basando la valutazione delle proprie esigenze su un elemento certo (l'aumento delle erogazioni correnti anche per un adeguamento degli importi delle pensioni e per la spesa della polizza sanitaria) e su un elemento probabile (il venir meno di una cospicua parte degli introiti nell'eventualità che fosse eliminata la necessità dell'intervento notarile per la vendita di autoveicoli); la previsione di questi due eventi, il secondo dei quali allora dato per scontato e vicinissimo, determinò il Consiglio di Amministrazione della Cassa ad istituire quell'aumento ritenendo che esso fosse evidentemente sufficiente per i prossimi cinque o dieci anni anche nel caso fosse venuta a mancare la parte di contributi relativa alle vendite di autoveicoli. L'aumento entrò in vigore dal 1° gennaio 2001. A tutt'oggi il servizio autoveicoli rimane affidato al notaio e quel timore sembra attualmente sopito; è quindi di tutta evidenza che l'ulteriore aumento tariffario già in vigore dal 1° gennaio 2002, aumento che sugli onorari di repertorio è cospicuo (mediamente tra il 60 e l'80%), non interviene in un momento di difficoltà economica della Cassa ma anzi in un momento di sua particolare floridezza. Va peraltro sottolineato il fatto che evidenti ragioni di opportunità, sulle quali tutti non possiamo che convenire, hanno indotto o indurranno i singoli Consigli Distrettuali ad una applicazione estremamente moderata dei criteri concreti di applicazione della nuova tariffa tale per cui gli aumenti dei compensi effettivi saranno di fatto limitati a percentuali mediamente intorno al 10%. Da questo semplice quadro consegue di tutta evidenza che nell'arco di tempo di un solo anno la contribuzione alla Cassa è praticamente raddoppiata rispetto agli onorari di repertorio ed è sensibilmente e ulteriormente accresciuta rispetto ai compensi effettivi, che sono rimasti pressoché invariati.

Poiché, per come è stato innanzi chiarito, gli introiti non sembrano rispondere ad attuali esigenze di liquidità della Cassa, nella convinzione di interpretare i sentimenti diffusi nella categoria, il Comitato Direttivo dell'Associazione Sindacale Notai della Lombardia

chiede

che il Consiglio di Amministrazione della Cassa Nazionale del Notariato avvii immediatamente le indagini conoscitive che per legge sono propedeutiche alla modifica dell'aliquota contributiva, e faccia quanto in suo potere affinché, con la maggiore celerità possibile, venga determinata una sensibile riduzione dell'aliquota contributiva che ristabilisca il giusto equilibrio tra compensi effettivi dei notai e contribuzione alla Cassa.

Questa vicenda ha comunque sollecitato l'approfondimento di alcune riflessioni che già, almeno in parte, erano state avanzate prima, in merito ad alcune modifiche all'attuale regolamentazione dei contributi. In verità il dibattito e le riflessioni si sono ampliate e ci è sembrato opportuno dar conto delle idee che sono state avanzate, anche se ancora esse richiedono sviluppo e puntualizzazioni, perché si vuole verificare se alcune di esse meritino una qualche attenzione.

1) Poiché ci rendiamo conto che una riduzione delle percentuali contributive, per quanto sensibile, non potrà certo azzerare gli aumenti di fatto determinati dall'entrata in vigore della nuova tariffa, torniamo a sollecitare una proposta già avanzata nel giugno 2000 (quando si parlava dell'aumento dal 25 al 30%) e cioè che almeno una parte di questo aumento venga destinato ad incrementare un fondo integrativo della pensione che, pur salvaguardando il principio della mutualità, avvii un sistema pensionistico misto in maniera da dare un giusto riscontro anche alle esigenze di proporzionalità rispetto alla contribuzione che pure hanno diritto di essere tutelate, almeno parzialmente.

2) Allargando la riflessione ci è sembrato che questa possa essere anche l'occasione per disciplinare una maniera nuova (anzi riprendendo una vecchia modalità poi abbandonata) di determinare l'ammontare delle contribuzioni, tornando su un concetto di progressività dell'aliquota contributiva. Immaginiamo però che la progressività sia da calcolare non rispetto all'onorario del singolo atto (come era fino alla tariffa dell'87), ma rispetto all'ammontare complessivo del repertorio raggiunto dal singolo notaio. Immaginiamo quindi che l'aliquota della Cassa diventi crescente rispetto allo scaglione di repertorio raggiunto. Per semplificare: se la percentuale della contribuzione è, come adesso, il 30%, si potrebbe (con gli opportuni calcoli senza distogliere entrate alla Cassa) ridurre l'aliquota al 20% per i primi cento milioni di onorario di repertorio, aumentarla al 25% per gli onorari da 100 a 150, del 30% da 150 a 250, del 35% da 250 a 350 e così via. Ovviamente questo è un calcolo volutamente rozzo, fatto solo per rendere più chiaro il concetto, ma non può e non vuole essere una proposta concreta perché non tiene in alcun conto le conseguenze economiche né per il contribuente né per la Cassa. Ci sembra che questa ulteriore proposta vada in perfetta sintonia con quella dell'istituzione di un fondo integrativo della pensione su base contributiva e, quindi, riteniamo meriti approfondimento.

Le proposte fin qui avanzate non sono frutto di valutazioni estemporanee ma si muovono nella linea che la nostra Associazione ha sempre avuto sui problemi della Cassa e che ha sempre manifestato nelle sedi competenti. Ci rendiamo perfettamente conto che esse però, per trovare attuazione, richiedano maggiori approfondimenti e puntualizzazioni concrete; a questo scopo abbiamo già costituito un piccolo gruppo di studio che saprà approfondire, motivare ed articolare compiutamente le varie proposte.

Lo scopo della presente è quindi quello di sollevare il problema, sollecitare il dibattito e verificare quanto le nostre idee meritino di essere approfondite.

Con spirito di sincera collaborazione

Ignazio Leotta

presidente dell'Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia

Attività sindacali

Servizi Anasco: Buoni Pasto e Archiviazione Ottica

E' stata stipulata a Roma il 13 dicembre 2001 tra Anasco e "Gemeaz Cusin S.r.l." - Divisione Ticket Restaurant, società leader nella distribuzione di Buoni Pasto una convenzione volta ad assicurare agli associati Anasco condizioni di favore per l'acquisto di buoni pasto, che

costituiscono una forma di retribuzione per il dipendente che può rivestire un certo interesse fiscale per il datore di lavoro.

A tutti gli associati AnSCO vengono concesse le seguenti condizioni di favore:

- commissioni zero sugli acquisti dei buoni pasto;
- sconto incondizionato del 4% sul valore dei buoni acquistati;
- Privilege Card per tutti i dipendenti degli studi;
- polizze assicurative connesse.

La convenzione ha durata annuale e maggiori informazioni possono essere richieste ad AnSCO.

AnSCO e Federnotai presentano ai loro iscritti "IMG SCAN SERVICE S.p.A.", società di servizi specializzata nella gestione ottica di archivi documentali.

AnSCO, presa visione dei contenuti del "Progetto Irnerio", che non si pone solo come una soluzione del tipo "... finalmente ci si libera degli archivi cartacei..." ma vuole essere anche un valido e costante strumento di consultazione, si è dichiarata disponibile ad offrire tutta la propria collaborazione per giungere a sottoscrivere, in tempi brevi, una convenzione valida per tutto il territorio nazionale.

AnSCO, predisporrà un calendario per la presentazione del "Progetto Irnerio" presso i Consigli Distrettuali o presso i Comitati Regionali, che sarà reso tempestivamente noto.

Corrispondenza

TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI USUCAPIONE

Avendo letto con attenzione l'interessante articolo di Paolo Forti sul n.2 di FederNotizie, vorrei sottolineare anch'io un problema di non minima importanza in materia di trascrizione degli acquisti a titolo originario.

Mi riferisco alle sentenze di usucapione, che attualmente vengono trascritte a favore dell'attore e contro nessuno.

Potrebbe quindi verificarsi la seguente fattispecie: Luigi Rossi ha acquistato 25 anni fa il fondo neroniano, e ne è tuttora intestatario nei registri catastali. Angelo Bianchi, affermando di averlo a sua volta acquistato per usucapione, iniziata a maturare venti anni fa, promuove la relativa azione giudiziale ed il magistrato gli dà ragione; la sentenza di usucapione viene quindi trascritta a favore di Angelo Bianchi, ma non contro Luigi Rossi.

A questo punto, dopo cioè che la sentenza è stata trascritta nei registri immobiliari, e prima che la stessa venga fatta risultare anche nei registri catastali, Luigi Rossi vende il fondo in oggetto a Giuseppe Verdi: il Notaio Romolo Romani, incaricato della stipula, avendo constatato che non risulta alcuna trascrizione negativa a carico del Rossi, dopo la trascrizione del suo acquisto, garantisce all'acquirente la buona proprietà dello immobile da parte del venditore.

Quando poi Angelo Bianchi esibirà il suo titolo d'acquisto, trascritto prima dell'atto notarile di vendita, il pasticcio verrà a galla, e l'acquirente Giuseppe Verdi scoprirà di essere stato truffato, ma troppo tardi!

A questa conseguenza negativa si potrebbe facilmente porre rimedio - e tutelare, contemporaneamente, la certezza del diritto - disponendo (anche mediante una semplice circolare ministeriale) che le sentenze di usucapione debbano essere trascritte contro l'ultimo intestatario catastale del bene che ne è oggetto; l'attore del giudizio di usucapione, naturalmente, avrà anche interesse a trascrivere la domanda giudiziale di usucapione, sempre a proprio favore e contro gli intestatari catastali.

Carlo Cardi Cigoli notaio in Marina di Carrara

L'intervento di Carlo Cardi Cigoli ci offre l'occasione per correggere un errore contenuto nel precedente numero di marzo.

Il collega Paolo Forti autore degli apprezzati "Appunti in tema di trascrizione", non è Presidente del Consiglio Notarile di Treviso, rivestendo invece la carica di consigliere "semplice".