

Novembre 2002

Sommario

Corsivo redazionale

Dalla redazione	Il festival dei notai
Andrea Sacchetti	Intervento del presidente di Federnotai al XXXIX Congresso Nazionale del Notariato
Luigi Augusto Miserocchi	Discorso inaugurale del presidente del XXXIX Congresso
Diomede Falconio	Una Milano da dimenticare
Luciano Guarnieri	A tutela dell'autonomia
Finestra sul cortile	L'impiegata ideale di Lavinia Vacca
Alvise Rebuffi	Notartel: che cosa non funziona
Vito Erasmo Dimita	La dispensa dalle visure ipotecarie - note alla sentenza della Corte di Cassazione 8470/2002
Notaio contro	Esente da registrazione la pubblicazione di testamenti
Esperienze	Beni comuni condominiali
Dalla redazione	Casi e questioni sul credito d'imposta
Attività sindacali	Sintesi del verbale Federnotai del 28 settembre 2002

Corsivo Redazionale

Calato il sipario sul XXXIX Congresso Nazionale del Notariato tenutosi a Milano, resta sul tavolo il problema, mai risolto, del governo del notariato e della sua legittimazione.

A qualcuno, facilmente individuabile anche tra coloro che in tempi recenti hanno ricoperto cariche di responsabilità, pare che il notariato debba essere governato avendo estrema se non esclusiva attenzione alla fase della difesa.

Per i fautori di questa idea il notariato deve arroccarsi sulla legge del 1913, difendersi compattamente da qualsiasi iniziativa ostile provenga dall'esterno, ad esclusiva tutela dei suoi privilegi corporativi (consistano essi nell'attribuzione esclusiva di attività a basso contenuto intellettuale oppure nel contenimento, ad ogni costo, del numero delle sedi, anche a fronte di situazioni economiche locali particolarmente floride), cercando di mettere a segno qualche punto in contropiede, quando si offre l'opportunità di allargare le funzioni.

In quest'ottica si può capire come chi governa il notariato non senta l'esigenza di sondare con strumenti efficaci le opinioni della categoria, non ritenga necessario disporre di poteri di indirizzo e coordinamento sugli organi locali, persino si ritenga soddisfatto di assise

congressuali imponenti e dispendiose nelle quali le discussioni e le opinioni di coloro che si sono lealmente e faticosamente confrontati su temi di notevole rilevanza politica, vengono edulcorate, fino ad una completa vanificazione, da voti congressuali elaborati al solo fine di esprimere concetti fumosi e contraddittoriamente interpretabili, portati ad una discussione assembleare nella quale le poche intelligenze sopravvissute alla maratona congressuale, si spremono nel teatrino di emendamenti proposti al fine di sostituire il vuoto con il nulla.

Ben altre dovrebbero invece essere le funzioni e diversi gli intendimenti di coloro cui è affidato il governo della categoria.

Se, infatti, in una qualche misura, non si può prescindere da una tutela degli interessi corporativi, il notariato non deve cessare di progettare, per se stesso, regole nuove e diverse per esercitare quella funzione di controllo e garanzia che la società da esso si attende, a volte senza rendersi conto che per rendere effettiva tale funzione non basta l'enunciazione del concetto, ma bisogna predisporre anche gli strumenti necessari (se non torniamo sul prezzo/valore è solo per non annoiare i lettori e perché di ciò parla anche Andrea Sacchetti nella relazione pubblicata in questo numero).

Per progettare, proporre e cercare di portare a compimento le idee, non è però sufficiente avere la rappresentanza della categoria (come indiscutibilmente ha il Consiglio Nazionale almeno sino a quando non entrerà in vigore la legge di riforma delle libere professioni); occorre anche avere una legittimazione che deriva solo dalla consapevolezza che il progetto non è frutto del pensiero di venti individui designati a livello locale con i più disparati criteri e, spesso, senza indicazioni programmatiche neppure di massima, ma del comune sentire della maggioranza della categoria.

Allo stato delle cose, è quindi scomoda la posizione dei nostri "governanti", nei panni dei quali ci affretteremmo a cercare una ricetta idonea a far emergere nuovi e più efficaci strumenti di consultazione della categoria.

Diverse le idee sul tappeto.

Una prima, autorevolmente proposta sulla lista sigillo e più recentemente portata all'attenzione della Commissione Consiglio del Congresso senza ottenere l'attenzione che meritava, tende a dare alla lista stessa una funzione congressuale permanente, adeguatamente regolamentata.

Questa proposta ha un pregio che a noi pare indiscutibile: quello di consentire alla categoria di esprimersi senza attendere i tempi annuali del congresso o del convegno che lo sostituisce negli anni in cui si svolge il congresso internazionale.

Altrettanto indiscutibile ci pare un difetto, non dissimile da analogo difetto che colpisce gli attuali congressi: quello di far emergere gli individualismi, in una categoria nella quale l'individualismo è un evidente vizio, a scapito dei gruppi.

Tale idea deriva da un'osservazione, ormai pluriennale, della lista sigillo nella quale sembrano prevalere, perlomeno numericamente, gli interventi di persone che manifestano idee assolutamente personali, elaborate senza preventivo confronto.

Così come sembrano prevalere, in termini di frequenza, fatto questo logico e da valutare tra gli aspetti positivi dell'avvento della lista, gli interventi di coloro che esercitano in sedi periferiche e non hanno pertanto possibilità di frequentare gruppi che si riuniscono periodicamente per discutere di politica notarile.

Le osservazioni sopra esposte sono necessarie al fine di mettere in guardia dal rischio che un'istituzionalizzazione della lista finirebbe per provocare una deriva assemblearistica, tale da vanificare gli intenti degli stessi proponenti.

L'idea è comunque meritevole di approfondimento.

Si potrebbe pensare, ad esempio, ad un utilizzo di tipo referendario su quesiti precisi, oppure a funzioni propositive o di stimolo, concretizzabili attraverso raccolte di firme che costringano gli organi istituzionali ad occuparsi di determinati problemi (in modo spontaneo ciò è già avvenuto per sollecitare il CNN ad approvare uno studio sull'accettazione tacita dell'eredità).

Altri hanno parlato di un potenziamento di quelle indecifrabili strutture intermedie che sono i Comitati Regionali.

E' questa una proposta da respingere senza esitazioni, almeno fino a quando i Comitati Regionali saranno espressione di consigli notarili di piccole o minuscole dimensioni e nei quali il precetto deontologico che favorisce la rotazione delle cariche è sistematicamente ignorato.

Ben diversa potrebbe essere la funzione della riunione dei presidenti dei Consigli Notarili, a patto che si ponga mano a quella riforma dei distretti sulla quale ormai da troppo tempo, e cioè dai primi di dicembre dello scorso anno, si aspetta che il Consiglio Nazionale passi dalle affermazioni di principio ai fatti.

E' chiaro come oggi non possa riconoscersi particolare significato ad una riunione nella quale siedono, fianco a fianco con uguale peso, presidenti che rappresentano oltre un decimo dei notai italiani con presidenti che ne rappresentano poco più del due per mille e presidenti che sono stati eletti su basi programmatiche magari confrontate con quelle di altri candidati e presidenti che sanno di essere destinati a ricoprire ineluttabilmente la loro carica sino a rinuncia o pensionamento, designando direttamente il proprio successore.

E' altrettanto chiaro, però, che se si arrivasse ad una ripartizione in distretti omogenei e ad una norma che rendesse obbligatoria la rotazione delle cariche, i presidenti diverrebbero il serio tramite per il quale i notai che compongono i loro distretti potrebbero far giungere agli organi istituzionali le valutazioni e gli indirizzi necessari a sostegno della loro rappresentatività politica.

La stessa riformata riunione dei presidenti, sulla via del ritorno, potrebbe essere l'organismo idoneo (previa attribuzione di una potestà gerarchica al consiglio nazionale) per assicurare che le scelte effettuate a livello nazionale, siano attuate in maniera uniforme a livello locale, per consentire alla categoria di ritenersi veramente tale e non una somma di monadi distrettuali.

Tornando al congresso altre considerazioni si impongono con riferimento ai vari aspetti che in esso convivono..

Sugli aspetti turistico ricreativi di quello che sarcasticamente abbiamo udito definire il "Festival dei notai" ci occupiamo in un redazionale che potrete leggere in coda a questo corsivo; Diomede Falconio si sofferma, sempre su questo numero, ad analizzare gli aspetti legati al tema scientifico.

Sugli aspetti politici, invece, una certa delusione deve essere manifestata.

Il discorso del Presidente Mascheroni è stato inappuntabile per quanto riguarda la relazione sull'attività svolta dal Consiglio.

Purtroppo, però, molto di quanto detto aveva il sapore del déjà vu, per merito delle sempre più esaurienti e trasparenti cronache delle riunioni consiliari pubblicate da CNN News.

Insoddisfacente invece la parte che la categoria si attendeva con maggior ansia e cioè quella sul programma e sulle priorità del Consiglio per la seconda metà del mandato che si esaurirà nel febbraio del 2004: nessun cenno alla gestione degli esiti del dibattito sul territorio, nessuna ricetta concreta per la cura del grande malato del notariato, il concorso, nessuna anticipazione sulla strategia da seguire in vista della riforma delle libere professioni, nessuna indicazione sull'atteggiamento da seguire in occasione della prossima revisione della tabella.

Qui non si vuole demonizzare ed inimicarsi un Presidente del CNN di cui si conoscono l'abilità e la grinta del politico vellutato, ma si dà conto di una sensazione confermata dagli umori della vasta platea del giovedì.

Certo non ha giovato la scelta di tenere l'unico discorso alla categoria alla presenza delle autorità e del Ministro di Giustizia, rinunciando, inopportuno, al discorso che il regolamento dei congressi mette in calendario per la prima assemblea, mentre non ci si può accontentare, per modificare in positivo il giudizio, della pur attesa anticipazione, fatta al termine dell'assemblea conclusiva ed alla presenza di pochi superstiti, della volontà di mettere finalmente all'ordine del giorno del Consiglio Nazionale la riforma dell'ordinamento.

Aspettiamo quindi che tale anticipazione sia seguita tempestivamente da concrete iniziative

Dalla redazione

IL FESTIVAL DEI NOTAI

E anche questo congresso è passato.

Si è felicemente concluso con profusione di gadget, pranzi, spettacoli funamboleschi, gite fuori porta, concerti, cocktail.

Gli organizzatori, cui va tutta la nostra simpatia per il tempo, le energie e le fatiche spese, dovrebbero sentirsi soddisfatti per i risultati: più di 1400 iscritti, partecipazione di massa a tutti gli eventi più o meno mondani.

Può darsi che in questo momento gli organizzatori siano presi dal dubbio amletico: ma è stato più o meno fastoso del precedente congresso di Bologna?

Le contorsioni, inaffiate da abbondante pioggia (l'unica dei precedenti e dei successivi 20 giorni), delle giovani atlete appese al pallone lunare in Piazza Affari saranno state gradite come le nasse ricolme di ostriche che ci furono offerte a Catania?

Oppure la gola batte lo spettacolo e avrebbero incontrato maggiori consensi più abbondanti libagioni?

Il gusto neoclassico dei centrotavola del Palazzo Reale sarà stato sufficientemente apprezzato da tutti?

I congressisti avranno giustamente valutato la raffinatezza dei menu della serata di gala che raffiguravano l'interno della sala delle cariatidi prima dei danneggiamenti dell'ultima guerra?

Sarà stato evidente a tutti che le tovaglie argento-azzurro della prima serata volevano alludere alla lunarità dello spettacolo?

Evidentemente però il congresso notarile tenuto nella Milano seria, lavoratrice ed efficiente non poteva non curare anche l'aspetto scientifico - culturale, per il quale sono stati chiamati nomi illustri, professori di chiara fama che sono riusciti a rendere interessante anche un tema di ampio respiro come quello trattato, che facilmente avrebbe potuto restare inconcludente e generico.

Tutto bene quindi? Si fatica a rispondere perché siamo usciti dalla sede congressuale con un certo amaro in bocca del quale non è facile capire la o le ragioni.

Cerchiamo di andare con ordine.

E' evidente e naturale che l'organizzazione di un evento così importante per numero degli intervenuti, per livello di servizi resi, per la durata, richieda un notevole impegno economico; nessuno di noi si stupisce se ogni stampato, ogni omaggio, ogni servizio porta la "targa" di uno sponsor . Nel contempo però, forse tutti noi abbiamo provato un senso di fastidio camminando tra i banchi degli "espositori", cercando di evitare le hostess che offrivano (peraltro senza insistere e con estrema cortesia) depliant e volantini che spiegavano i più vari prodotti, dalla vettura alla polizza di assicurazione, dall'enciclopedia al software .

Tutto ciò era economicamente necessario per foraggiare la macchina congressuale che era stata costruita: ma era proprio indispensabile costruirne una così articolata, o meglio artificiosa, pesante, mastodontica?

E' proprio necessario cercare ogni anno di emulare e superare le attrazioni e l'organizzazione del congresso precedente per dimostrare che si può fare di meglio e di più?

Si corre il rischio di schiacciare sotto così tanta e massiccia costruzione la voce dell'intera categoria preoccupata in questo momento da ben altri problemi, di coesione, di deontologia, di aggiornamento e persino di sopravvivenza.

E' vero che i lavori delle commissioni sono stati seguiti con una buona partecipazione; soprattutto il tema dell'accesso ha dato luogo ad un ampio dibattito; ma proprio in considerazione di ciò desta sempre un profondo stupore il numero dei notai in aula l'ultimo giorno, per le votazioni.

I lavori si sono chiusi domenica pomeriggio con l'intervento finale del Presidente del CNN intorno alle ore 16, alla presenza di circa settanta colleghi.

Non è possibile non chiedersi il perché.

Pur in considerazione del desiderio più che legittimo di tornare a casa entro sera, ugualmente questo dato è preoccupante; i notai lombardi per i quali non sussistevano problemi di rientro sono molti, gli attuali mezzi di trasporto sufficientemente veloci per garantire a tutti di cenare con la famiglia; e il congresso non si svolge così frequentemente.

Ne deriva che le votazioni finali interessano pochissimi notai e probabilmente la ragione è da ricercarsi nella sincera e quasi ingenua dichiarazione di quel membro della commissione

consiglio che, provocato da alcuni presenti notoriamente "facinorosi", ha candidamente risposto che le commissioni si sforzano di portare al voto una delibera che incontri l'unanimità.

Non c'è molto altro da dire; la presenza dei colleghi per il voto è quindi assolutamente irrilevante e come tale è avvertita da tutti: è assolutamente inutile perdere tempo per votare alla unanimità il plauso ed il ringraziamento al consiglio notarile ospitante o l'auspicio che il concorso sia rapido, corretto e possibilmente oggetto di un minor numero di ricorsi.

Il presidente del CNN Mascheroni ha auspicato una rapida modifica del regolamento dei congressi; nello studio dei cambiamenti da apportarvi sarà necessario tenere presente questi segnali della categoria, cercando di sostituire alla fiera delle vanità la fierezza della serietà, e alla piazza dei mercanti il foro di un dibattito i cui temi potrebbero essere preventivamente comunicati in modo da facilitare la preparazione ai più interessati, evitando, in chiusura, di fare voti per auspicare buon lavoro e buona salute al Consiglio Nazionale.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE DI FEDERNOTAI AL XXXIX CONGRESSO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Autorità intervenute, Presidente del Congresso, Presidenti e Consiglieri del Consiglio Nazionale e della Cassa, care colleghe e colleghi.

Prima di iniziare questa relazione vorrei ricordare il nome e la persona di Valentina De Donato.

Apparteneva, come ben sanno coloro che meglio l'hanno conosciuta, a quella parte del Notariato più impegnata nelle attività sindacali e istituzionali.

Quella parte del Notariato che più ha lavorato e lavora per la credibilità e l'efficienza del nostro ruolo.

La sua prematura scomparsa addolora profondamente tutti noi.

Quando parliamo di spontaneità del mercato e regole giuridiche viene da pensare anche alla nostra etica professionale.

E a chi, come Valentina, l'ha rappresentata al meglio.

Il tema congressuale inquadra infatti in modo icastico la nostra funzione stretta tra esigenze di libertà, efficienza, rapido accomodamento degli interessi privati e tutela della legalità e delle regole.

Una tutela demandata in ultima istanza alle responsabilità professionali e disciplinari, ma pur sempre in prima battuta al senso etico ed alla dignità che ognuno di noi è sollecitato a richiamare giorno per giorno nell'espletamento della sua attività professionale; e che è alla base della comune difesa del ruolo del Notariato nella società.

Ora, se da una parte è giusto ricordare i successi riscossi in questi ultimi anni dal Notariato in termini di nuove funzioni attribuite, dall'altra non può ignorarsi che questi riconoscimenti metteranno ancora più alla prova l'affidabilità del sistema Notariato sul piano dei controlli.

Un problema la cui soluzione non può limitarsi all'auspicata riforma del disciplinare.

Occorre anche una nuova mentalità.

Occorre maggiore consapevolezza del bene comune.

Occorre reale coinvolgimento di tutta la categoria.

Occorre, in altri termini, dare, a cominciare dalle grandi città, forti segnali di una inversione di tendenza.

Occorre affrontare alla radice alcuni gravi problemi che possono finire per minare la nostra credibilità.

Nella pregevole relazione del Presidente Mascheroni non v'è traccia per scendere ad esempi concreti, della problematica relativa al prezzo-valore negli atti di compravendita.

La novella legislativa che ha previsto la trascrivibilità del contratto preliminare, sta rimanendo almeno nei grandi numeri lettera morta.

La redazione dei contratti preliminari nel settore immobiliare è spesso demandata, specialmente nei centri metropolitani e nel loro hinterland, a soggetti senza alcuna qualificazione cui è nei fatti spesso affidata, con i risultati che sappiamo, la sostanza della contrattazione.

L'accezione negativa spesso usata dai mezzi di comunicazione e nel linguaggio comune con riferimento alla nostra funzione ridotta a mero mezzo di registrazione meccanica di eventi, non può essere combattuta solo con brillanti campagne di comunicazione.

Se vogliamo, come davvero dobbiamo, essere tutori non solo della forma ma anche della sostanza delle contrattazioni non possiamo accettare di essere ogni giorno, muti, sordi, ciechi in relazione ad un evento così significativo come il pagamento del prezzo in una compravendita immobiliare: spontaneità del mercato e regole giuridiche vuol dire anche che devono esserci dati gli strumenti per garantire il rispetto effettivo delle regole, fuori da ogni ipocrisia, nel quadro di un rapporto tra fisco e contribuente più trasparente e chiaro.

Riteniamo pertanto che questo problema, più volte da noi evidenziato, vada affrontato al più presto ancorando finalmente la tassazione degli atti di compravendita al valore catastale degli immobili.

E' di palmare evidenza, come in epoca di mercato, l'allontanamento del cliente dal professionista che non è messo in grado, se non a prezzo di dissociazioni comportamentali, di dare libera assistenza e consulenza, sia alla base di fenomeni distorsivi della concorrenza tanto diffusi quanto noti a tutti. Se la parte contrattuale, il nostro cliente, si rivolge al notaio avendo regolato in altra sede e attraverso la consulenza di altri soggetti il suo assetto di interessi, la inevitabile derivata fungibilità del professionista causa la volatilità della clientela e spezza il rapporto fiduciario alla base del conferimento dell'incarico in barba ad ogni regola deontologica.

Il riavvicinamento del notaio alla sua clientela è infatti momento essenziale della centralità del ruolo che siamo chiamati a svolgere.

Un riavvicinamento che in una società sempre più dinamica e articolata l'organizzazione territoriale, soprattutto nei grandi centri, non è più da sola sufficiente a garantire.

Occorre, certo, maggiore formazione professionale, una formazione permanente che, speriamo la nuova Fondazione del Notariato abbia gli strumenti per favorire.

Ma occorre anche far sì che il notaio, con il suo bagaglio professionale, garanzia di estrema qualificazione, intervenga nel momento formativo della volontà contrattuale.

Siamo convinti che la riforma relativa al riferimento catastale nell'assoggettamento al tributo delle vicende immobiliari si salderebbe con quanto innovato in tema di trascrizione del preliminare, ingenerando un circolo virtuoso in grado di spezzare i noti fenomeni degenerativi che hanno portato alcuni soggetti, e segnatamente le agenzie immobiliari, a svolgere ruoli davvero del tutto impropri.

Come è stato evidenziato in apertura del Congresso, ampi spazi in materia di consulenza, e un riconoscimento definitivo del ruolo di unico filtro di legalità ci viene riconosciuto nel quadro della riforma del diritto societario di prossima attuazione.

Tuttavia, come ben sappiamo, ad ogni onore corrisponde un relativo onere.

Il derivato carico di aggiornamento professionale, come è stato giustamente fatto rilevare dai nostri organi istituzionali sui mezzi di stampa, potrà effettivamente in pochi giorni seriamente essere fatto proprio dall'intera categoria in materie quali, ad esempio, i patti para sociali o le tecniche di bilancio?

Ci sarà molto da fare, anche in termini di immagine, per dare risalto al ruolo centrale del notaio in materia societaria; ci attendiamo, come è stato scritto, un impegno concreto nell'organizzazione di incontri ed eventi che pongano in primo piano il ruolo della Categoria.

Nel prendere atto dell'impegno del C.N.N. in materia societaria per una rinnovazione della cultura di base e lo sviluppo della creatività entro il quadro di regole inderogabili da esplicitarsi in linee guida che l'Ufficio Studi svilupperà attraverso orientamenti interpretativi, segnaliamo nell'immediato il ruolo sempre più centrale delle Banche Dati Informatiche in tema di ricerca e aggiornamento professionale.

Non si dice nulla di nuovo evidenziando come nel processo di formazione del notaio il mezzo informatico assuma giorno dopo giorno un ruolo di assoluto primo piano.

Già oggi in tanti studi notarili l'approfondimento delle problematiche e l'accesso alla documentazione relativa non può prescindere dalla conoscenza degli strumenti messi a disposizione, tra l'altro dalla Intranet del Notariato.

A questo riguardo, mentre da un lato non può non riconoscersi la sensibilità del Consiglio Nazionale e della Notartel nel mettere a disposizione nuovi strumenti (e penso tra l'altro alla iniziativa di Notarlex con l'Istituto Poligrafico, di rilevanza più esterna che interna ma soprattutto all'accesso riservato al sistema informativo della Cassazione), dall'altro non sembra che siano sufficienti gli sforzi fatti per elevare la cultura informatica e la padronanza dei notai nell'uso delle Banche Dati disponibili.

Non può al riguardo essere sufficiente qualche ottimo corso collettivo, come quelli organizzati tra l'altro a Milano, Padova e Roma a cura delle Associazioni Sindacali Regionali, per impadronirsi delle relative tecniche di consultazione.

Per molti di noi, che esercitano la professione da vent'anni ed oltre, estranei, per formazione o attitudini, alla cultura informatica, occorrerebbero punti di riferimento stabili, nei rispettivi Consigli Notarili, con personale addestrato a comunicare la conoscenza dei mezzi a disposizione.

Una conoscenza che è ormai parte imprescindibile del nostro bagaglio professionale, che deve essere diretta e di cui non ci si può impadronire seguendo o facendo seguire, magari al personale di studio, qualche sporadico corso di poche ore.

Per l'appunto la Cassazione organizza corsi permanenti per la formazione dei Magistrati all'uso dello strumento informatico, corsi cui hanno recentemente partecipato alcuni di noi. Sembra, al riguardo, quanto meno opportuno che il Notariato organizzi in proprie sessioni di aggiornamento per l'uso della BDN, dello stesso CED della Cassazione e delle altre Banche Dati, valendosi dei Consigli Notarili, in tutto il territorio nazionale.

E' di questi giorni l'intervenuta ammissione del Notariato da parte dell'A.I.P.A. nell'elenco dei certificatori in materia di firma digitale.

Un traguardo importante ed imprescindibile, raggiunto forse con qualche mese di ritardo, se pensiamo alle difficoltà incontrate inizialmente per regolare la trasmissione telematica degli atti societari al Registro delle Imprese.

Ma raggiunto, e di questo va dato pienamente atto, in tempo utile per riaffermare le capacità della Categoria nello stare al passo con i tempi e con le conseguenti innovazioni tecnologiche.

Rivolgiamo pertanto un pubblico ringraziamento a quanti hanno partecipato e partecipano, spesso con un lavoro oscuro quanto altamente qualificato, al raggiungimento di questi risultati che sono nell'interesse non solo nostro ma anche della stessa società, che ha bisogno di un Notariato parte attiva nell'interlocuzione con la Pubblica Amministrazione.

Con l'auspicio, che questo lavoro sia supportato da idonei investimenti che allontanino e prevenzano crisi quali quella recentemente verificatasi nella capacità di collegamento alla Notartel e che, in tempi di adempimento unico, potrebbero avere conseguenze assai serie e non auspicabili sul nostro lavoro quotidiano.

Il V Congresso Federnotai, svoltosi a Roma lo scorso 1° luglio, nel quadro delle recenti attribuzioni deferite ai notai, ha sviluppato tra l'altro due argomenti affrontati ieri nella relazione del Presidente del Consiglio Nazionale: quello delle esecuzioni immobiliari e quello delle dismissioni degli Enti Pubblici di Previdenza.

Sul primo punto concordiamo sulla necessità che la riforma avviata in materia di procedure esecutive venga ampliata riconoscendo al notaio una maggiore autonomia nel ruolo che già adesso svolge nell'interesse della comunità per lo snellimento delle attività tradizionalmente riservate alla Magistratura ma estranee sostanzialmente allo *ius dicere*.

Se è vero che la riforma ha già prodotto, come confermatoci al Congresso Federnotai dal Presidente dell'ABI Sella, una drastica riduzione dei tempi necessari al completamento della procedura di esecuzione, è anche vero che i tempi potrebbero essere ancora notevolmente e ulteriormente ridotti lasciando al Giudice un potere di coordinamento e controllo che tuttavia liberi il notaio delegato da lacci procedurali ancora riscontrabili nell'esperienza concreta.

Abbiamo già segnalato, tra l'altro, i disagi derivanti dalla gestione del fascicolo cartaceo palleggiato per così dire tra Notai e Cancellerie del Tribunale, i tempi lunghi per decreti di trasferimento interamente predisposti dal notaio, ma poi firmati dal giudice, l'opportunità che la definizione della procedura esecutiva non venga intralciata da ritardi ed omissioni spesso dovuti all'atteggiamento dello stesso creditore procedente.

Il monitoraggio dell'esperienza maturata dai colleghi, e soprattutto dalle associazioni nate per lo più dall'impulso delle Organizzazioni Sindacali potrà favorire i necessari aggiustamenti.

Per ora va riscontrato il continuo aumento delle procedure delegate ai Notai ed il sempre maggior favore che la riforma incontra presso gli utenti.

Per quel che concerne lo stato dell'arte relativo al fenomeno delle dismissioni, non può non farci piacere il riferimento fatto dal Presidente Mascheroni al ruolo delle associazioni spontanee

tra notai che, nello spirito del codice deontologico, hanno sollevato i Consigli Distrettuali dall'obbligo organizzativo diretto nell'affrontare il fenomeno della privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Federnotai tramite le Associazioni Regionali e le persone che la guidano è stata tra gli ispiratori della nascita di associazioni professionali cui ha partecipato un numero davvero inusitato di colleghi e con uno spirito di collaborazione ed organizzativo senza precedenti.

Due settori, questi, della riforma delle esecuzioni immobiliari e delle dismissioni del patrimonio degli Enti Pubblici, in cui dunque il Notariato sta dando buona prova di sé.

Tuttavia, il senso di frustrazione tra i colleghi determinato da attacchi di stampa e progetti di legge tanto punitivi quanto privi di consistenti ragioni logiche non diminuirà se non nel quadro di una campagna di comunicazione dell'immagine e della funzione del Notariato ormai davvero indifferibile.

Abbiamo sempre avuto l'impressione che la nostra professione fosse conosciuta appieno solo da un gruppo molto ristretto di addetti ai lavori.

Non è il caso di rivendicare primogeniture ma non si può non riconoscere quanto Federnotai abbia fatto negli anni per sensibilizzare gli organi istituzionali e gli utenti del servizio notarile su questi temi.

Riscontriamo pertanto positivamente l'intenzione di questa consiliatura di promuovere finalmente una adeguata campagna di comunicazione.

Nel quadro di un miglioramento dell'immagine afferente il servizio reso dal Notariato non possono non includersi iniziative quali quella promossa dall'Associazione Sindacale della Lombardia, d'intesa con il Consiglio Notarile di Milano ed il Consiglio Nazionale da una parte, ed il Comune di Milano dall'altra, in materia di comunicazione delle variazioni relative ai soggetti tenuti alla dichiarazione ICI.

Sarà opportuno estendere questo protocollo d'intesa all'intero territorio nazionale.

Non possiamo non ribadire in questa sede come gli uffici notarili per struttura, disposizione sul territorio ed organizzazione informatica abbiano già i mezzi per interloquire con le Pubbliche Amministrazioni e fornire dati già in loro possesso altrimenti non facilmente reperibili.

Il citato protocollo d'intesa in materia di una imposta rimasta sostanzialmente estranea alla nostra sfera di competenza è un esempio tangibile di potenzialità di interscambio in gran parte ancora inesplorate.

Passando al tema dell'Assicurazione Professionale, apprendiamo con piacere delle nuove prospettive verso cui la Commissione consiliare si sta orientando.

I problemi incontrati erano prevedibili ed erano stati da noi previsti, data l'esperienza maturata da Federnotai, che anche in questo campo ha avuto un ruolo di precursore.

Certamente riteniamo che compito di un Ordine Professionale non sia quello di tutelare in questo settore i propri componenti, ma piuttosto l'utenza del servizio professionale fornito.

Ed infatti questo è il principio cardine cui si ispira, in materia, la riforma delle libere professioni.

Un sì convinto pertanto ad un fondo di garanzia interno, magari affiancato da una polizza obbligatoria a primo rischio stipulata dal singolo notaio: certamente non è fisiologico che

l'assicurazione collettiva finisca per assorbire gran parte delle risorse economiche ed umane del Consiglio Nazionale.

Vi sono, è evidente, altre priorità.

Tutto cambia, tutto si trasforma, nulla si distrugge.

Vi è peraltro nel Notariato qualcosa che, per paura sia distrutto, nessuno si azzarda nemmeno a tentare di cambiare o trasformare.

Il Moloch della nostra legge istitutiva del 1913 è lì, fermo, a ricordarci come siamo, come eravamo e come, per molti, dovremmo restare per sempre.

Persino istituzioni millenarie come la Chiesa Cattolica, ogni tanto innovano le proprie procedure.

Ma se fosse per noi notai, viene il dubbio che le messe si terrebbero con ogni probabilità ancora in latino. Così nella relazione del Nostro Presidente, alla giusta raffigurazione del Notariato del futuro, non fa riscontro nessun cenno, ad un aggiornamento di regole in alcuni casi talmente obsolete da sfiorare l'assurdo.

Continueremo per sempre dunque a versare, a pena di decadenza dalle funzioni, cauzioni di poche lire (a proposito sono state convertite in Euro?) a trasmettere gli atti per telegrafo, a fare improbabili calcoli tariffari, apponendo sugli originali le nostre brave specifiche, siglandole una per una, e via dicendo con l'armamentario che tutti conosciamo.

Forse tutto questo, e molto altro ancora, ci dà sicurezza.

Viviamo in un villaggio globale altamente tecnologico.

Sappiamo adeguarci, difenderci e stare al passo con i tempi. Ma guai a cambiare il nostro piccolo mondo antico.

Si è parlato, è vero, della nostra organizzazione territoriale.

Se ne è parlato infatti, su pressione dell'antitrust. Forse, ma solo se sarà necessario, se ne parlerà ancora.

Si è parlato molto meno di accesso alla professione.

Vedremo le conclusioni cui giungerà la nuova commissione che si va formando.

Ma di quanto detto, scritto, dibattuto, resterà effettivamente traccia?

Esiste un progetto complessivo di revisione della normativa notarile, nel quadro delle riforme delle libere professioni, dell'integrazione europea, delle esperienze degli altri paesi?

Quante volte abbiamo avuto modo di invocare almeno una commissione istituita dal Consiglio Nazionale che con prudenza, con estrema prudenza, analizzasse i cambiamenti necessari tracciando un disegno di insieme, di innovamento e salvaguardia dei valori del Notariato; e che previo l'ineludibile confronto interno, facesse proprie le indicazioni della categoria aspettando i tempi maturi della politica per una proposta complessiva di alto profilo, tale dal sottrarre noi, ma soprattutto quanti si affacciano ora alla nostra professione, da proposte di legge tanto estemporanee quanto estranee e deficitarie sotto il profilo della conoscenza della nostra cultura.

Siamo decisamente contrari a interventi dettati dalle emergenze.

Il Notariato, secondo noi, di tutto ha bisogno meno che di vestiti da Arlecchino; e prudenza non vuol dire paralisi. E allora voliamo pure alto, caro Presidente, con la Fondazione per il Notariato.

Ma non dimentichiamoci di ciò che, per quanto rinviabile, è altrettanto ineludibile.

Ai rappresentanti della Cassa volevamo in questa sede riproporre solo una domanda di grande semplicità, ma molto diffusa nella Categoria.

La gestione della Cassa di Previdenza sembra risentire solo positivamente dell'avvenuta liberalizzazione.

E' aumentata sensibilmente l'aliquota contributiva. Sono aumentati notevolmente i contributi con l'entrata in vigore della nuova tariffa.

I compensi effettivi dei Notai, pare di no.

Le funzioni non sono state ridotte.

Con tutto il rispetto ed il timore che ci incutono i calcoli attuariali, l'equilibrio tra entrate e spese non c'era prima e c'è adesso o viceversa?

A questa domanda ha risposto ieri il Presidente della Cassa. La riduzione di cinque punti percentuali dell'aliquota contributiva ed il previsto aumento dell'ammontare delle pensioni costituiscono una buona notizia.

Volevamo davvero tutti capire meglio.

In conclusione alcune brevi considerazioni sullo stato ed il ruolo della nostra Federazione.

Oltre 1600 notai sono iscritti alle nostre Associazioni regionali, circa il 40% della categoria.

L'organo di stampa della Federazione, **FederNotizie**, ha una diffusione ancora più estesa ed ha raggiunto un equilibrio finanziario autonomo.

Altrettanto può dirsi per Federnotai, che si è lasciata alle spalle la crisi di risorse e organizzativa affrontata qualche anno fa.

I rapporti con gli organi istituzionali del Notariato sono da tempo improntati al reciproco costruttivo dialogo.

Il V Congresso Federnotai ha avuto un successo di partecipazione ed un riscontro sui mezzi di comunicazione di stampa e radiotelevisivi oggettivamente senza precedenti.

La vitalità interna, nell'approssimarsi della scadenza dell'attuale Giunta, è testimoniata dalla intensa partecipazione al dibattito elettivo, anch'esso quasi senza precedenti.

Il peso politico di Federnotai all'interno della CONSILP, l'organizzazione che riunisce le rappresentanze dei movimenti sindacali dei professionisti è testimoniato dal successo che sta incontrando la linea politica che Federnotai ha in questi anni perseguito: la creazione di una rappresentanza comune dei professionisti attraverso la sinergia del CUP (rappresentanza degli Ordini professionali) ADEPP (rappresentanza delle Casse di Previdenza) e CONSILP - CONFEDERTECNICA.

Abbiamo sempre inteso Federnotai come luogo non istituzionale di confronto delle idee e delle posizioni, aperto non solo nella forma ma anche nella sostanza ad ogni contributo, e pertanto non schierato su posizioni preconcepite derivanti da un dibattito riservato od orchestrato da pochi, o, peggio, sempre dagli stessi.

In tempi di allargamento del confronto politico interno alla categoria, grazie alle possibilità aperte dalla lista sigillo, riteniamo ancora più opportuno aprirsi al dialogo costruttivo riservando pari dignità alle posizioni di tutti i colleghi che intenderanno partecipare.

Federnotai ha una storia importante che va preservata e ricordata, ma anche opportunamente innovata, non certo a discapito della sua identità, negli uomini e nelle idee.

Il riconoscimento obiettivo del lavoro di tanti colleghi dentro, ma anche fuori della nostra organizzazione, ci ha impedito e ci impedirà tornando a casa, anche dopo questo Congresso, di coltivare o condividere critiche che ci sono sembrate talvolta aprioristiche.

Ma non di contribuire, attraverso le nostre idee, a volte critiche se del caso, all'impegno comune consistente nel dare alla Categoria quel poco o quel molto che comunque rappresenta il nostro meglio.

Grazie e buon lavoro.

Andrea Sacchetti

DISCORSO INAUGURALE DEL PRESIDENTE DEL XXXIX CONGRESSO

Dopo quasi cinquant'anni il Congresso Nazionale del Notariato torna a riunirsi a Milano con questo XXXIX Congresso che vuole e deve essere il primo vero Congresso del terzo millennio: dovrà essere non solo un "Congresso Vetrina" nel quale il notariato italiano si mette in mostra con legittimo orgoglio, non solo un "Congresso di Studio" in cui si tratta un tema scientifico ad alto livello, ma anche un "Congresso Politico" in cui si affrontano temi rilevanti per il futuro della categoria.

Tocca a me, quale Presidente del Consiglio Notarile di Milano, l'onore di aprire questo Congresso e il piacere di inviare un caloroso saluto a tutti gli ospiti, a tutte le autorità intervenute, a tutte le colleghe, a tutti i colleghi che numerosissimi sono convenuti a Milano.

A tutti un sincero, caloroso, affettuoso saluto da parte mia e di tutti i notai milanesi.

E' abitudine in tutti i Congressi iniziare ringraziando nominativamente tutte le autorità presenti; tale abitudine sacrosanta genera in me un timore e una certezza:

il timore di dimenticare qualcuno;

la certezza di annoiare con un elenco troppo lungo le autorità stesse, gli ospiti e i colleghi presenti.

Con questo timore, per quella certezza cercherò di limitare il numero dei ringraziamenti in questa sede, suppiando con la distribuzione a tutti gli intervenuti di un elenco delle personalità presenti, elenco che consentirà a noi tutti di conoscere chi con la sua presenza ha dimostrato al notariato stima ed amicizia e a cui tutti noi siamo e saremo riconoscenti.

Sono però convinto che tante autorevoli presenze siano dovute non soltanto all'amicizia e alla stima che gli intervenuti hanno voluto dimostrare al notariato, ma anche alla attualità del tema del Congresso *"Spontaneità del mercato e regole giuridiche. la funzione del notaio"*

Sono certo che non era possibile scegliere un tema migliore;

sono convinto che chi lo ha scelto ha avuto una straordinaria sensibilità che gli ha consentito di precorrere i tempi intuendo che questo tema avrebbe acquistato, come ha acquistato, una centralità e una drammaticità sempre più accentuata.

Ringrazio Piero Schlesinger eminente giurista alla cui intelligenza, lucidità e sensibilità umana e giuridica si deve la proposizione del tema e il coordinamento delle Relazioni Congressuali.

Dicevo che l'attualità del tema si è ingigantita in tempi recentissimi: se infatti al momento della sua proposizione si poteva pensare che l'accento sarebbe inevitabilmente caduto sulla "spontaneità dei mercati" nel darsi le regole migliori in termini di efficienza ed equità, se si poteva supporre che le "regole spontanee" sarebbero state le migliori possibili e che si stava andando rapidamente verso una liberalizzazione senza limiti, recenti vicende emerse a seguito della profonda crisi dei mercati mobiliari, scandali quali quelli del caso Enron, quelli del mercato delle IPO, dubbi sulla correttezza di certificazioni e di stime finalizzate alla collocazione di titoli sul mercato, situazioni di palese conflitto di interessi ai danni degli investitori e dei risparmiatori hanno avviato un processo di ripensamento dei principi e delle regole che parte dagli Stati Uniti e che probabilmente è solo agli inizi.

Queste nuove realtà non possono però far dimenticare che la rapidità dei cambiamenti dei mercati, la loro dinamicità e la loro dimensione sovranazionale hanno messo in crisi la pretesa degli stati nazionali di regolamentare i mercati con regole da loro imposte: l'esperienza ha dimostrato che molto spesso gli Stati e le Autorità da questi create non hanno saputo fare rispettare le regole, che, senza effettività, hanno mostrato spesso la loro impotenza, la loro indeterminatezza e, in definitiva, la loro inutilità.

Il tentativo di trovare un equilibrio tra le due istanze è il problema politico prima ancora che tecnico innanzi al quale si trova il mondo contemporaneo e che comunque occupa e occuperà l'attenzione non solo degli stati nazionali e delle organizzazioni sovranazionali, ma anche del mondo politico, della magistratura, del mondo economico e di quello delle professioni.

Una cosa è certa: il mercato ha bisogno di regole e di certezze, ha bisogno di riacquistare fiducia nel rispetto delle regole sia che esse vengano imposte dall'esterno sia che vengano elaborate spontaneamente dal mercato stesso. Si è detto che senza regole non c'è mercato, aggiungo che senza una loro generalizzata osservanza e rispetto non c'è società civile.

Ma il tema di questo Congresso non è genericamente quello della spontaneità del mercato e delle regole giuridiche: è invece concentrato sulla funzione del notaio con riferimento a quella "Spontaneità" e a quelle "Regole".

E' di questa funzione che il Congresso deve occuparsi se non vuole andare fuori tema.

Quando però nel titolo si parla di funzione del Notaio occorre comprendere che il termine "notaio" può e deve essere inteso in una duplice accezione.

In base alla prima "il notaio" è quel soggetto spersonalizzato e astratto la cui figura è tracciata dalla legge del 1913 e dalle successive limitate modificazioni.

Quali sono i compiti di questa astratta figura, quali i suoi doveri, le sue responsabilità, che cosa deve controllare e che cosa non deve sindacare, a chi e di che cosa deve rispondere?

Trattare questi temi, chiarirli alla luce delle nuove attribuzioni che l'ordinamento ha dato e probabilmente darà al notaio è il tema scientifico affidato alla diligenza e alla intelligenza dei Relatori.

Ma quando il legislatore e la società civile delegano, come è avvenuto con la L. 340/2000 confermata dalla legge di riforma del diritto delle società, al notaio il controllo di legalità sugli atti societari, quando delegano al notaio importanti attribuzioni in tema di esecuzioni forzate, quando chiedono la collaborazione del notaio per attuare in tempi "impossibili" e a costi contenutissimi una quantità enorme di dismissioni finalizzate a recare sollievo a innegabili problemi di bilancio statale, quando scaricano sul notaio l'onere di una necessaria modernizzazione dei pubblici registri, spesso perseguita dalla Pubblica Amministrazione in modo approssimativo e velleitario, quello che preme al legislatore è il comportamento effettivo della intera categoria.

In tanto queste deleghe possono funzionare in quanto la categoria nel suo complesso sia in grado di corrispondere in modo omogeneo e con comportamenti uniformi alle necessità del legislatore.

Come attuare, come garantire questa risposta responsabile ed omogenea non da parte di alcuni notai, non solo da parte della maggioranza dei notai, ma da parte dell'intero notariato?

Questo non è un tema scientifico è un tema politico, anzi è il tema politico che il notariato ha di fronte.

Stiamo al concreto:

- di fronte alla attribuzione al notaio del controllo di legalità sugli atti societari un tempo affidato alla magistratura come può il notariato garantire all'ordinamento un comportamento ragionevolmente uniforme in termini di serietà, di rigore, ma anche di elasticità, di acutezza e di omogeneità ed onestà di interpretazioni? Come prevenire eventuali comportamenti "dissonanti" (inevitabili in un gruppo), con quali strumenti? Come reprimere casi di gravi e reiterate devianze, di cedimenti alle pressioni delle parti?
- di fronte alla delega ai notai delle esecuzioni immobiliari può la categoria assicurare un comportamento equilibrato, diligente, attento dei singoli nell'espletamento degli incarichi?
- di fronte alla pretesa della pubblica amministrazione di scaricare sul notaio il peso di una informatizzazione dei pubblici registri è in grado la categoria di approntare un supporto tecnico che faccia da efficiente tramite tra i singoli notai e la P.A.? In che limiti, in quali tempi, con quali mezzi?
- di fronte all'esigenza di garantire la società per i risarcimenti conseguenti ad errori o infedeltà dei singoli nell'espletamento del mandato professionale può la categoria farsene carico attraverso una assicurazione RC collettiva o con altri mezzi e in quali limiti?

A tutte queste domande il "notariato" inteso come categoria ha già cercato di dare alcune prime risposte "spontanee" che prescindono dalla emanazione di norme statuali.

E lo ha fatto in un modo di cui può andare fiera.

In questi anni per le dismissioni e per le esecuzioni immobiliari si è attivato l'associazionismo notarile che ha dato, pur con innegabili difficoltà, buoni frutti.

Si è introdotta una polizza obbligatoria per la RC professionale, anche se la sua gestione sta diventando un problema sempre più complesso ed oneroso.

Si è creata una intranet notarile che oggi attraversa un momento di grave crisi, anche a causa del suo successo, ma che verrà potenziata nel prossimo futuro.

Si è data alla Pubblica Amministrazione una disponibilità notevolissima, anche se non sempre ripagata con buona moneta.

Il CNN ha creato un importante ufficio studi, pubblica un notiziario quotidiano, dà una informazione capillare e puntuale.

Probabilmente con i mezzi a disposizione era impossibile fare di più e meglio.

Malgrado queste encomiabili iniziative la domanda politica che questo Congresso deve porsi è se la attuale struttura organizzativa del notariato quale deriva ancora dalla legge del 1913, basata su regole arcaiche ed attualizzata con tanto, tanto "spontaneismo" sia idonea a supportare le nuove funzioni e le nuove responsabilità che vengono e verranno attribuite non solo e non tanto ai singoli notai quanto alla categoria confidando nelle capacità del gruppo e della sua organizzazione.

Ricordo a tutti che l'organizzazione del notariato nazionale (cioè dei poco meno di 5000 notai italiani) è basata su due livelli: uno locale e l'altro nazionale.

A livello locale compete ai Consigli notarili il potere di vigilanza, di indirizzo, di controllo sui notai del distretto. A livello nazionale la rappresentanza della categoria spetta al CNN al quale peraltro non compete alcun potere di controllo, di vigilanza, di superiorità gerarchica nei confronti dei singoli consigli e dei singoli notai.

In Italia i distretti a cui sono preposti i Consigli sono circa cento e la loro dimensione è fortemente disomogenea esistendo distretti con 10 notai e distretti (Milano e Roma) con 500 notai ciascuno.

Il problema politico sul tavolo del notariato è quello di verificare se questa struttura arcaicamente disomogenea è e sarà idonea nel prossimo futuro ad assicurare alla categoria uniformità di comportamenti, di controlli, di vigilanza su tutti i suoi membri ovvero se non sia giunto il momento di perseguire anche in via amministrativa una omogeneizzazione dei distretti finalizzata a ridurre una disarmonia che appare poco giustificabile.

Su questo tema non sono mancate e non mancheranno polemiche e diverse valutazioni: a me personalmente e ai notai milanesi sembra difficile che il notariato possa rispondere alla richiesta dell'ordinamento di comportamenti omogenei senza adeguare la propria struttura organizzativa, senza potenziare il ruolo dei consigli notarili, senza rafforzarne i poteri istruttori, senza creare un rapporto bidirezionale tra i Consigli e il CNN attribuendo all'organo nazionale un potere di indirizzo e di intervento su questi organi locali.

La diversità delle realtà locali va salvaguardata e rispettata, ma viviamo in una società nella quale i mercati assumono dimensioni sempre maggiori, in cui non esistono più limiti alla circolazione delle informazioni e in cui l'immagine di una categoria è necessariamente nazionale nel bene e nel male.

Sembra incongruo parlare di notariato europeo e internazionale e arroccarsi a livello interno nella difesa di realtà minuscole ormai superate dai tempi.

Una eventuale riorganizzazione e potenziamento dei Distretti si integra perfettamente con l'auspicata riforma del disciplinare.

Sappiamo che il CNN ha elaborato un progetto di riforma del disciplinare, che ora è divenuto un disegno di legge assegnato alla Commissione Giustizia del Senato, disegno che mira a

creare una Commissione Regionale mista a cui spetta il potere di applicare le sanzioni, sottraendo tale potere ai Consigli notarili per le sanzioni bagatellari dell'avvertimento e della censura e al Tribunale civile per quella della sospensione.

Questo nuovo sistema lungi dal diminuire l'importanza del Consigli Notarili la potenzierà in quanto l'attività di vigilanza, di acquisizione di prove, di ispezioni negli studi dei singoli, di iniziativa nel promuovere procedimenti disciplinari rimane affidata ai Consigli e ai loro Presidenti.

L'inerzia dei Consigli e dei loro Presidenti sarebbe la tomba della riforma del disciplinare.

La riorganizzazione dei distretti non dovrà andare a scapito del radicamento territoriale del notariato che non è mai stato in discussione e non va confusa con la riforma del territorio che va senz'altro accantonata per le opposizioni che ha suscitato e per i tempi lunghi che richiede: diceva un famoso economista che "a lungo andare siamo tutti morti".

Certo anche sui modi di attuare la omogeneizzazione dei distretti ci sarà da discutere, ma è giunto il momento in cui il CNN giunto a metà Consiliatura prenda posizione dimostrando che il notariato attraverso i suoi organi istituzionali non è malato di indecisionismo cronico ed è in grado di proporre soluzioni che nel rispetto della tradizione sappiano essere innovative e al passo con i tempi.

Nella riforma dell'organizzazione del notariato non potrà non tenersi conto del fatto che si sta formando una "opinione pubblica notarile" che si manifesta a livello nazionale al di fuori dei singoli distretti e ad di fuori di ogni controllo e condizionamento istituzionale: mi riferisco alla esplosione del fenomeno della lista sigillo e di @res fenomeni la cui importanza e le cui potenzialità non possono essere minimizzate.

Sono fenomeni che, superata una fase iniziale di disordine e di intemperanze, vanno regolamentati e attentamente considerati, fenomeni che comunque dimostrano che l'attuale ordinamento comincia ad apparire stretto per la categoria.

Ma è soprattutto nella attuazione della ormai prossima riforma del diritto societario che il notariato dovrà dimostrare la propria capacità di trovare un sintesi equilibrata tra spontaneità del mercato e regole giuridiche: fino ad ora le "massime" giurisprudenziali dei Tribunali hanno costituito una guida e una difesa dalle pressioni esterne ed hanno consentito al notariato di svolgere il suo ruolo di garante della legittimità degli atti societari in modo generalmente apprezzato come ha riconosciuto la Commissione Vietti nella Relazione che accompagna il nuovo articolato.

Consentitemi di rivendicare il buon lavoro fatto dalla Commissione società del Consiglio Notarile di Milano che, in pieno accordo con il Consiglio Nazionale, ha elaborato tutta una serie di massime che da un lato hanno contribuito alla sburocratizzazione delle prassi societarie in materie essenziali e dall'altra hanno salvaguardato gli interessi reali dei soci e dei terzi, con interpretazioni non scontate che sono state tutte recepite in sede di riforma.

Sono certo che il Consiglio Nazionale del notariato saprà gestire al meglio la applicazione delle nuove norme e sono sicuro che gradirà l'ausilio che i distretti più rappresentativi e più impegnati nella materia societaria sapranno dare in questa immane opera che ci attende.

La Commissione Società del Consiglio Notarile di Milano non mancherà di svolgere il ruolo che le compete con impegno, coraggio, serietà ed equilibrio nell'interesse del notariato tutto.

Nella certezza che questo Congresso saprà essere, come deve essere, anche un Congresso politico e non solo un Congresso vetrina auguro a tutti un buon lavoro e una piacevole immersione nella realtà milanese.

P.S.

Finito il Congresso mi è stata chiesta una valutazione sull'avveramento dei miei auspici relativi ad un Congresso anche politico. A mio avviso ciò è avvenuto: la presenza a Milano di 1430 notai, la vivacità, la franchezza della discussione svoltesi nelle Commissioni, la partecipazione continua al lavoro delle commissioni di 300/400 colleghi sono fatti significativi, indice di una volontà di dibattere con chiarezza e senza ipocrisie i temi della concorrenza interna, del controllo, dell'accesso e del futuro della categoria.

Qualcuno ha criticato i voti approvati dal Congresso perché generici: in realtà l'attuale Regolamento del Congresso è nato morto ed è in fase di rifacimento.

Ma il significato politico di un "evento" non è mai rappresentato dai "voti" formalmente espressi, è determinato dall'evento stesso e dal suo complessivo svolgimento.

Ciò è avvenuto anche per questo Congresso, come ha dimostrato il fatto che il Presidente del CNN nella sua Relazione introduttiva non ha accennato al problema del rinnovamento dell'ordinamento mentre nella Relazione conclusiva ha annunciato che avrebbe posto all'ordine del giorno del prossimo CNN il problema della "riforma dell'ordinamento".

Dibattere non è risolvere i problemi, ma tacerne è sicuramente precludere ogni possibilità di soluzione.

Si apre una stagione nuova nella politica del notariato, in cui verificheremo se la categoria saprà uscire da quell'indecisionismo cronico di cui ho parlato nella mia relazione.

Luigi Augusto Miserochi

Presidente del Consiglio Notarile di Milano

UNA MILANO DA DIMENTICARE

Una delusione rispetto alle aspettative. Questa la diffusa considerazione che sembra aver riscosso tra i partecipanti il XXXIX Congresso Nazionale del Notariato. Fatti salvi i lodevoli sforzi organizzativi del comitato promotore, le giornate milanesi dal 10 al 13 ottobre scorsi hanno rappresentato in maniera plastica l'ingessatura asfittica in cui lo strumento congressuale si trova a causa delle sue procedure, dei sovraccarichi di forum, del doppio spazio per Cassa e Consiglio e delle vetrine più o meno lucidate e non sempre lucide offerte a Ministri, accademici, politici di vario rango e Cariatidi del notariato stesso. Al centro: il nodo dell'evanescente vincolatività astratta dei voti congressuali, annacquata da ordini del giorno necessariamente quanto inutilmente compromissori.

Gli spunti del dibattito scientifico

Eppure si è persa un'occasione importante, poiché l'appuntamento ha offerto numerosi elementi di riflessione e approfondimento nell'interessante dibattito scientifico sul tema "Spontaneità del Mercato e regole giuridiche. Il ruolo del notaio". Nella densa prospettazione teorica dei professori intervenuti – e segnatamente nelle relazioni di Schlesinger, Marchetti, La

Porta, Perchinunno e Donisi – sono emerse problematiche di diretto impatto notarile che avrebbero meritato una trasfusione nelle conclusioni politiche del ricordato voto congressuale. D'altro canto, l'ascolto di sacerdoti della scientia juris del calibro degli invitati avrebbe avuto un senso se dalle visuali da loro professate si fossero recepiti messaggi di aggancio concreto alla nostra realtà professionale.

Da un lato, le due relazioni di Piero Schlesinger, come sempre caratterizzate dal pregio della chiarezza e evidentemente ispirate da una cultura umanista, hanno puntato l'indice sulla progressiva trasformazione degli ordinamenti sotto le spinte del trionfo del mercato, non senza lanciare un monito preoccupato sui rischi di una auto-regolazione lasciata a se stessa. Dall'altro lato, gli interventi di Schlesinger hanno sottolineato il riassetto del diritto in base all'accrescimento dei principi a scapito delle regole nel bisogno di un bilanciamento giuridico delle parti deboli del mercato rispetto alle "asimmetrie informative" di cui soffrono.

In questo contesto, la barra tra libertà e autorità si sposterà a favore della prima, rendendo più ampio lo spazio della creatività dei singoli rispetto alla norma, cioè ampliando la sfera dell'autonomia privata, sia nel campo societario sia in quello negoziale. Ecco dove collocare il nuovo respiro del notariato: nella valle sterminata che si aprirà davanti a noi con l'approccio ordinamentale che man mano si va assestando dietro l'omologazione del nostro diritto nazionale a modelli stranieri, soprattutto anglosassoni. Nasce qui la crisi del consenso e prima ancora la crisi delle fonti cui ha fatto cenno Ubaldo La Porta. E forse anche la crisi del sistema dove non basta più, a comprenderne le radici, la dialettica "autorità-libertà" evocata da Schlesinger, che se un limite ha incontrato nella sua esposizione è stato forse quello di non dichiarare apertamente il regno del caos che è conseguito ai due terremoti planetari della caduta del muro di Berlino e dell'11 settembre, succedutisi in meno di dodici anni l'uno dall'altro.

Tuttavia, l'enorme area scoperta creata dai riassetti ordinamentali non è priva di suggestioni velenose, perché la tutela del diritto rischia di contrarsi sempre più a fronte dell'esercizio dei poteri forti di matrice economica. E' impossibile immaginare strenue ed eroiche resistenze di singoli giuristi (e, nel nostro caso, di notai) all'aggressivo *pressing* del mercato. Non a caso Piergaetano Marchetti ha indicato la strada delle "esternalità positive" per vincere la sfida. Ed è solo in questa direzione che si può cogliere l'idea proposta da Remigio Perchinunno di chiamare la categoria notarile ad una fondamentale opera di nomofilachia. Fino a comprendere la centralità dell'art. 28 della legge notarile evocata da Carmine Donisi con il rigore di una lettura estensiva della norma, tesa a riconoscere un'idea fin troppo avanzata di garanzia dell'invulnerabilità dell'atto per mano di notaio.

Ignorato l'invito a conoscere le "esternalità positive"

Il dibattito scientifico aveva, dunque, lanciato molti sassi in piccionaia. Sassi che il dibattito politico avrebbe dovuto cogliere, sviluppare e trasfondere nei deliberati dell'assemblea. Tra le notevoli questioni sollevate, sarebbe stato già tanto se si fossero approfonditi alla luce di tutto ciò i temi della formazione della prassi notarile e del nuovo equilibrio tra creatività e responsabilità.

Proviamo a immaginare soltanto che significato dirompente avrebbe avuto dedicare un ordine del giorno anziché alla comunicazione bidirezionale tra CNN e base alla opportunità di creare strumenti ricognitivi dinamici sulla formazione delle prassi notarili. Sarebbe stato un primo passo verso il monitoraggio delle "esternalità positive", da indicare come orientamento generale della categoria, senza con ciò mortificare l'autonomia concettuale e professionale dei singoli. Di qui si sarebbe potuti passare all'analisi di una seconda fase indefettibilmente connessa al disciplinare (cui non a caso ha fatto riferimento proprio Marchetti). In altri termini, se l'impianto sanzionatorio deontologico non riesce a curare un male canceroso come la sottoparcellazione, come si potrebbe pretendere che rimanga inespugnata la "Cittadella dell'Inderogabilità" o, più semplicemente, che non si varchino i confini di una ragionevolezza distillata nella prassi? Senza considerare l'utilità di un simile sforzo di razionalizzazione dei

materiali notarili, che non possono rimanere più ancorati alla tralaticia e stantia giurisprudenza onoraria, piuttosto che agli ondivaghi e altalenanti pronunciati della Cassazione o di questo o quell'altro tribunale.

Di tutto ciò, invece, nulla nei risultati del congresso, dove si è preferito dar luogo a una estemporanea *querelle* sulla lista sigillo...

Art. 28, oltre la lettura etica

Si è tanto discusso del ruolo del notaio come baluardo della società civile di fronte ai frequenti attacchi alla legalità. D'accordo, ma non è possibile guardare ai problemi con occhiali settoriali: la questione è circolare.

Prima di applaudire alle nuove frontiere delle invalidità susseguenti al riassetto degli ordinamenti, non sarebbe bene che ci interrogassimo sull'art. 28 in maniera più laica? Presupponendo generosamente la maggior tensione etica di ciascun notaio d'Italia, di fronte al possibile slargarsi dei limiti della responsabilità dei singoli per il prodotto giuridico creato, siamo sicuri che determinate letture integraliste dello stesso art. 28 siano in sintonia con l'elasticità delle nuove invalidità? Abbiamo imparato da molto tempo, vivaddio, che la rispettabilità della nostra professione dipende dal grado di assunzione delle responsabilità. Ma attenti a che la giungla delle regole non ci porti, nell'esaltazione di questo profilo professionale, ad un'autodafé collettivo, dove magari saremo tutti ghigliottinati da un Conservatore dell'Archivio incappucciato dal più giacobino dei formalismi.

Lungi dal ricadere nel girone infernale dei certificatori o degli scribi, si tratta di costruire una risposta di categoria in grado di reggere alle contropinte dell'impresa e della deregulation. Guai ad abdicare al prestigio faticosamente guadagnato, ma non svendiamo la nostra dignità in cambio dell'istituzionalizzazione del pronto soccorso verso il pianeta giustizia e la P.A. in genere perpetrata quasi a costo zero! Ecco la circolarità: creatività-prassi-monitoraggio-disciplinare.

Di tutto ciò, invece, nulla nei risultati del congresso, che non ha avuto il coraggio di affrontare con fermezza nemmeno la spina dell'aggiornamento professionale...

La mordacchia sulla preselezione

Senza voler parlare della mordacchia che si è tentato di applicare a tutti coloro che volessero parlare senza complessi dell'accesso alla professione. Ma questo è un fatto che parte da lontano, dall'oscuramento di ogni voce che potesse criticare l'opzione per un metodo selettivo basato sul premio alla memoria, anziché sull'indagine del ragionamento logico.

Ormai si dà per scontata la correttezza dell'impostazione di dover risolvere la lunghezza dei tempi concorsuali attraverso l'abbassamento del numero dei partecipanti per mezzo di un filtro, anziché badare che l'obiettivo-celerità può essere ottenuto con altre soluzioni (raddoppio dei commissari?) maggiormente in linea con l'equità sostanziale.

E di fronte alla patologia giudiziaria scatenata dagli ultimi esami per notaio, il concorso, che era un totem, ha prodotto il tabù di non parlare di lui, nemmeno dei possibili correttivi per renderlo più vicino alla modernizzazione della professione con riguardo alle recenti funzioni demandate ai notai.

Di tutto questo, invece, nulla nei risultati del congresso, che ha continuato a dare per presupposta la necessità della preselezione informatica...

Queste sono solo alcune delle osservazioni nascenti dall'ultima esperienza congressuale dove lo sport principale è sembrato quello di parlarsi addosso.

A TUTELA DELL'AUTONOMIA

Periodicamente si ritorna a parlare di sistema a ripartizione a fronte di uno a capitalizzazione, di criterio retributivo a fronte di quello contributivo.

In considerazione di quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Cassa in data 20 settembre 2002 (e comunicato al Congresso), che comporta l'aumento delle pensioni nel triennio 2003/2005 di circa il 20%, vogliamo oggi fare alcune considerazioni sul sistema a ripartizione e su quello a capitalizzazione.

Ogni sistema previdenziale deve sopravvivere per "virtù propria", deve reggersi in piedi da solo.

E' evidente che il gran parlare del sistema previdenziale pubblico (INPS), che si fa in questi anni, dipende dal fatto che il sistema così come è configurato non tiene.

Orbene la nostra Cassa di previdenza deve non solo stare in piedi da sola ma dimostrare a tutti, in primis agli organi di controllo, che il sistema tiene, che è razionale, efficiente e racchiude in sé le ragioni del suo equilibrio.

Da sempre la ratio che garantisce la tenuta del sistema la si è evidenziata nel patrimonio posto a tutela della sicurezza della previdenza futura, cioè nel sistema a capitalizzazione.

Poichè questa garanzia massima non è perseguibile in tempi brevi, nè si ritiene, da parte dei più recenti studi, l'unica in grado di garantire il sistema, la più moderna dottrina è orientata per un sistema misto cioè un sistema che racchiuda in sé garanzie patrimoniali e garanzie di omogeneità del gruppo, sulla base di calcoli attuariali.

Il sistema misto è pure quello richiesto dal nostro sistema legislativo per gli Enti privatizzati, là dove prescrive che le riserve legali devono essere pari a 5 annualità delle pensioni corrisposte, essendo però già ventilata da parte dei medesimi organi di controllo la necessità di elevare la riserva da 5 a 10.

Il fatto che la riserva prescritta dalla Legge 509/94 non sia stata rivalutata ai valori attuali non cambia la prospettiva, ma è semplicemente dovuta alle pressioni che alcuni enti privatizzati svolgono nei confronti del governo per la difficoltà di adeguare in tempi brevi le proprie riserve.

Ciò stante qual è la situazione della nostra Cassa?

I nostri predecessori, nulla sapendo nè potendo anticipare le vicende future ma solo basandosi sul buon senso, su sane norme amministrative e su quella che rimane una caratteristica della nostra categoria cioè la pragmatica capacità di comparare i pensieri alle azioni, la teoria con la pratica, avevano già visto per tempo la via da seguire organizzando un sistema misto abbastanza robusto da sopportare in un arco di tempo prevedibile tutti gli scompensi che il sistema a ripartizione comporta.

Avevano quindi costituito nel tempo un patrimonio sempre più cospicuo, rapportato costantemente al maggiore ammontare delle pensioni elargite, destinato da un lato a produrre redditi per elargire le pensioni e dall'altro a costituire una garanzia a tutela della tenuta del sistema così organizzato.

Per venire ai nostri tempi, dalla data della privatizzazione (1994) ad oggi, il rapporto si è mantenuto costante in ragione di un patrimonio pari a otto volte le pensioni corrisposte, mentre le rendite prodotte da tale patrimonio hanno contribuito a coprire le pensioni corrisposte in ragione di circa un quarto del totale.

Qualora si riuscisse, ed a questo deve tendere lo sforzo della nostra Cassa, a raggiungere un rapporto di uno a dieci - a fronte dell'attuale rapporto uno a otto - avremmo raggiunto un grande risultato.

Tale da permettere molta tranquillità per gli anni a venire ed una grande sicurezza nei confronti degli organi di controllo.

Solo i conti in ordine e le riserve adeguate danno forza agli Enti privatizzati, ponendoli in posizione di autorevolezza nei confronti degli organi di controllo.

Non trascurando mai la possibilità di futuri attentati all'autonomia o addirittura la revoca della privatizzazione agli Enti medesimi.

Le riserve adeguate, che ci pongono in totale divergenza con la situazione degli Enti di previdenza pubblici (INPS ecc.), imporrebbero comunque a chicchessia di salvaguardare detto patrimonio destinandolo a garanzia delle pensioni dell'Ente cui si riferiscono, impedendo di conseguenza eventuali ritocchi in difetto delle pensioni elargite.

Per concludere, quella che ho chiamato "Costituzione materiale" nell'ordine del giorno della Cassa, approvato dal Congresso Nazionale tenutosi a Milano, altro non è che il più valido baluardo di difesa del nostro Istituto previdenziale.

Difesa all'interno della categoria, nei confronti delle generazioni future, nella continuazione della prassi virtuosa adottata dalle generazioni che ci hanno preceduto.

Difesa dagli attacchi che sempre si possono paventare dall'esterno, cioè dalla politica *latu sensu*, in quanto ci pongono in posizione di forza e di inattaccabilità, garantendo altresì una totale autonomia.

Preveggo, per finire, l'obiezione di alcuni tra noi che a fronte del mio ragionamento sostengono che tutto ha un costo, anche l'adeguatezza delle riserve.

Questo è certamente vero.

Tale costo può concretizzarsi in uno o due punti percentuali di maggior contribuzione.

Ma ribadisco che tale costo è sostenibile ed è il suggello finale di un lungo sforzo che ha portato la nostra Cassa ad un livello di adeguatezza e di sicurezza che non può venire contestato da nessuno.

Una politica amministrativa siffatta, se fosse perseguita da tutti gli Enti privatizzati, porrebbe fine una volta per sempre alla querula figura di colui che si presenta all'organo di controllo col "cappello in mano".

Gli ostacoli presenti e futuri, che si parano davanti a noi, possono essere evitati solo con la mente lucida di chi è forte e paga i pedaggi necessari.

La nostra autonomia l'abbiamo conquistata sul campo, contro tutti, per primi fra tutte le Casse privatizzate, solo in forza dei conti in ordine.

Non ci resta che continuare.

Finestra sul cortile

L'IMPIEGATA IDEALE

Una delle mie collaboratrici è andata via. Succede; tante volte la vita per qualcuno prende improvvisamente una direzione diversa. Il problema è sostituirla e non è un problema da poco. Con i nostri collaboratori trascorriamo buona parte della giornata; sono loro che, spesso, hanno in mano le redini del nostro studio; dalla loro fedeltà, disponibilità, accuratezza dipende buona parte del nostro lavoro. Non è facile, pertanto, trovare la persona adatta.

Io però "quella giusta" l'avevo già adocchiata. Sembrerà strano, dato il soggetto che sto per descrivere, ma ho la presunzione di non aver (finora) sbagliato un collaboratore.

La ragazza scelta sembra essere uscita da una foto delle allieve Orsoline degli anni 50. Abiti lunghi fino al polpaccio, non di rado ornati da ricami a mano eseguiti da lei stessa, capelli lunghi scuri, su cui mai è passata la mano di un parrucchiere, trattenuti da un fermaglio sulla nuca; occhi neri, vivissimi, intelligenti, quasi sempre bassi. La si nota, è inevitabile, proprio per quella sua aria dimessa; in un mondo carico di ragazzine sfrontate con l'ombelico in vista, gli abiti (...abiti?) strizzati, i capelli multicolori, una così la noti, per forza. La ragazza frequenta la parrocchia (ne dubitavate?), ha ben 29 anni, ha studiato all' Università per due anni, poi si è messa ad aiutare la sorella (stesso ritratto) che fa la ...ricamatrice. Ebbene sì, nel 2002 a Mesagne provincia di Brindisi, ci sono ancora ragazze che fanno di professione le ricamatrici. Che c'entra dunque costei con uno studio (il mio), un computer, un lavoro a stretto contatto col pubblico? C'entra per due motivi. Uno: sono più che sicura che la ragazza è estremamente intelligente, svelta nell'imparare, pronta nell'intuire; in più è di onestà a prova di bomba. Due... due.. questo è più difficile da spiegare: mi sono messa in testa di "salvarla". Proprio così. E' una persona che non sta vivendo la sua vita e, nonostante sia assidua della parrocchia, non si rende conto che sta commettendo un peccato enorme: spreca il dono più prezioso che Dio ci ha dato. Costei non studia, non lavora, non ama, esce solo in coppia con la sorella, ed entrambe scortate dalla madre. Non va al mare, non va a ballare, non guida l'auto; non ha amiche, solo vecchie zie da visitare la domenica dopo la messa.

Lei e la sorella mi riportano alla mente altre due sorelle, della mia lontana infanzia ad Anacapri. Anche queste sempre insieme, di età indefinibile, sempre sole, sempre uguali, avanzavano per la strada quasi correndo, una col golfino blu, l'altra grigio (mai che si siano scambiati i colori o almeno i golfini). Quando le incontravamo, con mia madre, era una strana girandola di saluti che, a me bambina, faceva morire dal ridere. "Buona sera", diceva timidamente una delle due e mia madre rispondeva "buona sera!" A quel punto anche l'altra si sentiva in dovere di salutare ed esclamava "buona sera". A mamma sembrava scortese non ripetere anche a lei lo stesso augurio, per cui si creava una ridicola scia di Buona sera!..., Buona sera....., Buona sera.... con toni di voce sempre più alti perché nel frattempo, camminando, ci si allontanava.

In paese le chiamavano (non so perché) le signorine Peperone.

Molto tempo dopo, le signorine Peperone non mi hanno più suscitato ilarità, ma una profonda tristezza, per la loro vita così priva di qualunque luce.

Ecco, forse il mio intento nel contattare la ragazza è stato quello di sottrarla ad una vita da reclusa.

Ci provo. E ci riesco con notevole facilità ... almeno così sembra i primi giorni. Non mi ero sbagliata: la ragazza è intelligentissima, impara subito, ha tanta voglia di lavorare. Ma eccoci al crack. Una mattina deve restare per qualche ora sola allo studio; la vedo incerta, balbetta qualcosa sulla sua incapacità di gestire tutto da sola. Cerco di rassicurarla dicendo che ho piena fiducia in lei. Due ore dopo rientro allo studio e trovo... il padre, cioè lei in compagnia del padre. Non ha retto ed ha lanciato l'S.O.S.

Il giorno dopo ha la febbre; tre giorni dopo mi dice, alla presenza dei volti severi dei genitori, che non intende più lavorare.

"Sicuro?" le chiedo. Mi guarda con gli occhi spauriti e sinceri e non risponde.

"Sicuro" rispondono invece i suoi genitori.

So che non è così, so che è solo incapace di buttare giù quella gabbia che due pessimi, presunti saggi genitori, le hanno costruito.

Ma io non posso più aiutarla.

Ho assunto un ragazzo; è sveglio, giovane ed ha anche un secondo lavoro: fa il cantante nelle serate.

La settimana scorsa, nei pressi della Chiesa, ho incontrato la mia impiegata ideale insieme alla sorella, entrambe col vestito ricamato ed il collo di merletto.

"Buona sera!" ... "Buona sera"... Buona sera"

Le signorine Peperone sono di nuovo qui.

Lavinia Vacca notaio in Mesagne

NOTARTEL: CHE COSA NON FUNZIONA

Come la maggior parte dei lettori saprà, Notartel S.p.A. è una società costituita il 30 luglio 1997, il cui Consiglio di Amministrazione è composto attualmente dai notai Enrico Santangelo, Gian Mario Braidò, Paolo Piccoli, Concetta Priore, Vincenzo Del Genio, Antonino Ferrara e Luciano Clerico'. I soci sono il Consiglio Nazionale del Notariato e la Cassa Nazionale del Notariato.

La società nacque con un programma ambizioso, consultabile collegandosi alla banca dati di Infocamere o di Jorba e leggendo il contenuto dell'oggetto sociale.

Gli studi notarili utilizzano prevalentemente due servizi offerti da Notartel S.p.A.: l'accesso alla Rete Internet e l'accesso alla Rete Unitaria del Notariato. Gli utenti collegati in modalità ISDN nei mesi di luglio e settembre di quest'anno hanno lamentato un repentino degrado della connettività alla Rete. Il router doveva effettuare più tentativi prima di accedere alla rete, e una volta connesso, il collegamento era molto lento; molti siti, tra i quali anche

www.federnotizie.org e www.federnotai.it nonostante siano ospitati su "server ridondanti" con un ottimo livello di banda minima (realmente) garantita, non erano visibili. Alcuni hanno scritto alla mailing list, altri hanno preferito tacere in quanto coloro i quali si occupano della gestione "spicciola" dei problemi di collegamento, per esperienza ritengono inutili le richieste di assistenza e la segnalazione dei problemi rivolte a Notartel.

Io sono tra questi. Il problema della connessione/connettività risale infatti a molti anni addietro. Qualche volta, agli albori della RUN, parlai con l'ing. Guglielmo Iacono, più recentemente con l'ing. Pasquale Starace. In tutti i casi le risposte furono uguali: gentili e rassicuranti. Nulla però mutò. Due anni fa mi fu riferito che Notartel aveva inserito delle clausole penali nel contratto con Telecom: se la banda minima garantita non fosse stata rispettata, Notartel avrebbe potuto chiedere a Telecom il risarcimento dei danni. Le circostanze vollero che poco dopo questa notizia, le prestazioni fossero più appropriate ad un collegamento 28.800 KB che ad una ISDN: utilizzai un programma per verificarne la qualità e spedii il file di log a Notartel. Questa volta non ottenni alcuna risposta, né credo che l'art. 1382 c.c. abbia trovato applicazione.

Le giustificazioni fornite da Notartel agli utenti che negli ultimi mesi hanno invece avuto la pazienza di chiedere chiarimenti evidenziano molte lacune. Qualcuno addebitava i problemi al sistema operativo Windows: in primo luogo è vero che i sistemi Microsoft possono fare chiamate al router e alzare la linea ogni 15 minuti, ma è pur vero che normalmente i router filtrano le chiamate (quelle "di sistema" da quelle di collegamento). In secondo luogo non comprendo allora perché Notartel continui a preferire prodotti Microsoft. Qualcun altro si giustificava dichiarando che molti PC degli studi notarili, infettati da worm e virus, attivavano automaticamente la connessione alla RUN per "inviare messaggi sporchi a destra e a manca cosicché un certo numero di porte d'ingresso alla RUN vengono occupate da un traffico anomalo". Dapprima ho ritenuto questa giustificazione un po' fantasiosa, per due motivi. In primo luogo i virus spesso non mandano e-mail, ma bloccano le macchine (questo dovrebbe a rigore generare una diminuzione dell'uso di internet.... se il PC è morto). In secondo luogo, se le chiamate alla RUN si riferiscono all'invio di messaggi via posta (come accade nella maggior parte dei casi in presenza di worm), la porta interessata del server iisclus.notartel.it deve essere solo la n.25, che niente ha a che vedere con la connessione, che si realizza infatti a livello 'network' (ad es. il PPP) e quindi in uno strato software sottostante a quello in cui esiste il concetto stesso di porta (o servizio) TCP o UDP. In un secondo tempo ho trovato questa giustificazione allarmante: se infatti le chiamate alla RUN si riferiscono all'accesso ad altre porte, intese in senso tecnico, il blocco di Notartel evidenzia che il server è indifeso, come sembra risultare anche dalla relazione inviata dall'ing. Iacono al presidente di Notartel nella quale si legge che con gli attacchi virus provenienti dalla periferia "si sono notati momenti in cui risultavano attive in modo anomalo dalle 200 alle 300 connessioni sul totale delle 600 porte disponibili". Posso assicurare che se un virus riesce a bloccare le porte di accesso al server - intese in senso tecnico - è arrivato al "nocciolo" del sistema con la totale compromissione della sicurezza. Infine, dopo due mesi di segnalazioni da parte dei Notai, Notartel ha comunicato che finalmente aveva fatto dei test e poteva dare delle giustificazioni fondate sui fatti e non sulle supposizioni. Secondo questo provider era stato "possibile rilevare due anomalie che interessavano entrambe gli apparati Telecom". Letta l'e-mail del massimo tecnico di Notartel, mi sono rimasti alcuni dubbi: perché non abbia fatto le verifiche in agosto, dopo le segnalazioni di luglio, perché il 16 settembre abbia inviato una lettera alla mailing list non preceduta da un'analisi oggettiva del sistema di trasmissione dati, perché continui la partnership con Telecom, perché infine si continui ad eludere il reale problema di Notartel, dotata di server DNS lentissimi che spesso superano i tempi di time-out?

Non mi stupisce dunque che il Notaio Alessandro Marzocchi, un'illuminata spina nel fianco dell'inefficienza altrui, abbia scritto alla lista sigillo per dichiararsi insoddisfatto delle risposte ricevute.

La soluzione proposta da Notartel è l'aumento del numero delle connessioni telefoniche accettabili dai dispositivi. La soluzione è solo parziale in quanto dovrebbe essere rivisto anche il resto dell'infrastruttura: i DHCP server, i DNS, i router, la banda totale verso i server Notartel e

soprattutto verso internet. Possiamo anche aumentare il numero delle porte d'entrata della nostra casa di Venezia, ma se le stanze sono anguste e le finestre sono larghe come feritoie, se la colf ciabattona e lenta si aggira ansimando porgendo vassoi semivuoti, il numero sempre maggiore dei nostri invitati per assistere alla Regata Storica se ne andrà decisamente scontento.

L'utente Notartel, rebus sic stantibus, deve perciò abbandonare ogni velleità di performance.

Se cerca collegamenti veloci, dovrà necessariamente rivolgersi altrove. Rispondendo a una domanda posta dal Presidente di Notartel, posso affermare con cognizione di causa che esistono provider che contrattualizzano i parametri di qualità dichiarati, che, nell'eventualità di un degrado delle prestazioni attese, affrontano i problemi con modalità dedicate e trasparenti, con numeri telefonici ai quali risponde un operatore e non una segreteria telefonica. Per mia esperienza diretta posso affermare che altri provider, in presenza di problemi, entro ventiquattro ore sono in grado di dichiarare quali siano le cause reali del malfunzionamento e di trovare la soluzione.

Ciò detto, credo che ognuno di voi si domandi "perché devo continuare a utilizzare Notartel?".

Avendo posto questa domanda a molti notai, ho ricevuto sempre due risposte, che si fondano su due millantate verità, recentemente messe in discussione da alcuni notai iscritti alla mailing list sigillo.

Si ritiene generalmente che solo attraverso Notartel (inteso come internet provider) si possano fare le ispezioni catastali o ipotecarie consultando SISTER. La medesima operazione può essere effettuata anche attraverso qualunque altro ISP (ad esempio Fastweb, TIN, Tiscali). Le modalità sono due.

Si può sottoscrivere direttamente il contratto con Sister; le istruzioni sono consultabili alla pagina <http://assistenza.sister.finanze.it/sogei/sister/sottoscrizione.htm>.

Oppure, chi fosse già utente Notartel e volesse imputare le operazioni al "castelletto", può collegarsi mediante altro provider e utilizzare un banale stratagemma. Precedentemente il Notaio avrà avuto cura di collegarsi a Notartel e di annotare il proprio user name e password visibili in chiaro nella barra indirizzi di Internet Explorer quando si compiono ispezioni ipocatastali. Mi spiego: utilizzando Notartel e linkando ad esempio a visure ipotecarie da <http://www.notartel.it/visureeuro/>, dopo <http://> compare un campo alfanumerico (simile a un codice fiscale); dopo i due punti e prima di

[@sister.tel.agenziaterritorio.it/nwdvisip/index.html](http://sister.tel.agenziaterritorio.it/nwdvisip/index.html) ne compare un altro. Il primo è lo user name, il secondo la password. Chiuso il collegamento a Notartel e collegatosi alla pagina <http://sister.tel.agenziaterritorio.it/index2.html> utilizzando un altro provider, il notaio dovrà inserire la user name e password precedentemente annotate.

La seconda millantata verità è la sicurezza della rete intranet notarile. Quattro anni fa, d'accordo con un utente Notartel e con l'aiuto di due esperti di rete, verificai la tenuta del firewall (che soprintende la sicurezza della intranet notarile) con risultati sconcertanti. Capita spesso di leggere che dei server aziendali siano stati colpiti dall'attacco di un gruppo organizzato di hackers (chi viola le "serrature", i codici di accesso o i sistemi di protezione dei software e dei sistemi informatici, solamente per capire come essi funzionino realmente) o di crackers (chi compie la stessa attività dell'hacker, ma allo scopo di compiere furti e atti vandalici); talvolta l'attacco dura decine di ore e richiede l'impiego di più computer collegati insieme tanto da ottenere un sistema di calcolo con prestazioni elevatissime. Nel nostro caso invece erano bastate due persone, un PC (mi sembra di ricordare che fosse un modesto Cyrix 166 PR) e una decina di minuti. Non si trattò di un vero attacco (nessuno di noi voleva sfidare la legge), ma, da quello che mi assicurarono i miei complici (nella accezione atecnica del termine), il passaggio dal tentativo all'evento compiuto sarebbe stato molto facile. La causa di

questa situazione era da ricollegarsi proprio alla configurazione di Notartel, come acutamente notò ancora quattro anni fa il Notaio Angelo Gallizia (della cui lucida lungimiranza e amicizia mi sento profondamente orfano):

A) Rete di accesso <--1--> B) Notartel <--2--> C) Firewall <--internet--> Telecom.

Per accedere a Notartel (B) i notai telefonano o si collegano via ADSL a una RETE DI ACCESSO (A) che è un' infrastruttura presente in tutta Italia costituita da linee di trasmissione e modem.

La rete di accesso provvede ad assegnare un indirizzo "privato" staticamente ad ogni singolo notaio, indirizzo che poi viene usato per accedere ai servizi di Notartel, facendo anche riconoscere il notaio per eventuali addebiti.

La rete di accesso è di proprietà di Telecom Italia.

Quando un notaio vuole navigare in Internet, un firewall che separa il web di Notartel (B) da Internet (C) provvede a fare IP masquerading, ovvero a "presentarsi" su Internet con un indirizzo diverso "non privato" (e visibile da tutta Internet) da quello che è stato assegnato in origine, per poter navigare liberamente.

La velocità di navigazione dipende non tanto dalla rete di accesso, quanto dal collegamento alla rete Internet globale, nello schema indicato con (C), che è completamente indipendente dalla rete di accesso summenzionata.

I punti poco convincenti sono i seguenti.

1) la rete Telecom è una rete di accesso che copre numerosissimi punti sul territorio nazionale, ed è una rete su cui chiunque può comprare accessi e rivenderli, sfruttando esattamente la stessa infrastruttura che Notartel usa adesso. Altri provider sono già tecnicamente in grado di offrire accessi Interbusiness, quindi di offrire una rete di accesso con la stessa identica qualità di quella di Telecom Italia.

2) Il collegamento indicato con (1), pur essendo la rete Telecom di buona qualità da tutti i punti di vista, non è completamente "privato", perché i dati che lo attraversano transitano de facto su una rete IP "pubblica", ed inoltre l'infrastruttura (linee ed anche modem) è condivisa da diverse utenze che non hanno nulla a che vedere con Notartel, il che espone a rischi spiegati più avanti.

3) A livello della rete Telecom si potrebbe fare "sniffing" ovvero intercettare le informazioni in transito tra i notai e Notartel e tra i notai ed Internet.

4) A livello della rete Telecom si potrebbe fare "IP spoofing" ovvero si può assumere l'identità di un utente, prendendosi a livello di rete l'indirizzo. (e l'autenticazione di Notartel controlla solo quest'ultimo)

5) La rete di accesso non è "trustable"- "credibile" per definizione, perché è amministrata da un'entità diversa da chi amministra il sito da proteggere. Un tecnico Telecom addetto alla manutenzione potrebbe - in teoria - fare tutte le operazioni di cui sopra, senza alcun controllo da parte di Notartel. Ho letto di recente l'e-mail di un notaio nella quale affermava "Sapere che le mie pratiche di adempimento unico transitano attraverso un provider che campa anche con la raccolta e vendita di dati più o meno sensibili, non mi farebbe certo piacere". A meno che Notartel non ritenga di cablare tutta l'Italia con una rete intranet "pura", i dati passeranno sempre attraverso reti "esterne", ad es. nelle porte di accesso a Roma in via Laurentina, gestite da Telecom.

6) A livello di Notartel una compromissione nel firewall porterebbe istantaneamente alla compromissione del WEB con i servizi, per via dei problemi di spoofing/sniffing di cui sopra.

7) E' presumibile poi che ci siano altri rischi dovuti ad altri tipi di collegamenti logici/fisici (per esempio il collegamento con www.notariato.it in housing da Telecom non sembra seguire il normale processo di masquerading), senza contare eventuali collegamenti alla P.A.

8) Gli attacchi di sicurezza realmente pericolosi non sono quelli degli "script kiddies" (dei "ragazzini"), che un buon sistema di sicurezza tenuto aggiornato puo' bloccare anche su Internet, ma di chi e' seriamente intenzionato a fare danni o ad accedere alle risorse del Notariato. Queste persone di certo non si fermano di fronte al "non si attacca cio' che non si conosce." che e' una politica accettabile solo quando si vuole bloccare la massa. Chi e' seriamente intenzionato si documenta per sapere.

Quanto detto credo che valga anche per la situazione odierna: non mi risulta infatti che la configurazione sia mutata, se non per l'utilizzo anche di Wind, per la quale valgono tutte le obiezioni suddette.

Tutti questi problemi di sicurezza si possono risolvere aggiungendo passwords per l'accesso alle pagine web (in alcuni casi è stato già fatto) e la crittazione SSL3 (a cui sono già predisposti Netscape ed Internet Explorer) su tutte le connessioni al web. Verrebbero resi impossibili sia lo sniffing (verrebbero intercettate informazioni crittate end-to-end tra il web e casa dell' utente), sia lo spoofing (oltre al controllo dell'indirizzo IP ci sarebbe quello della password del sito web, che transiterebbe solo sul canale crittato).

Questo, secondo la filosofia che il sistema e' tanto forte quanto lo è l'anello piu' debole della catena. In questo momento la "nostra" catena e' fatta sia dalla rete di accesso che dal web; quello che sarebbe da fare e' restringere la "catena" al solo web senza dare "fiducia" dal punto di vista della sicurezza ne' ad Internet ne' alla rete di accesso, non per malfidenza ma per principio.

Qualunque vendor specializzato in sicurezza segue un approccio del genere, e scoraggia l'autenticazione basata solo sugli indirizzi IP, proprio perche' quest' ultima impone di "credere" a quello che la rete (oggetto esterno) "dice" alla macchina (oggetto da proteggere).

In questo modo Internet e la rete di accesso diverrebbero equivalenti, e si potrebbe permettere ai notai che usano altri providers di accedere al sito web con un grado globale di sicurezza migliore di quello ora presente.

Allo stato delle cose sono convinto dunque che una persona preparata sia in grado di accedere al server di Notartel, di forzare il sistema o di prendere il posto di un notaio registrato.

La mia convinzione deriva anche dalla scelta di Notartel di utilizzare un server Microsoft 2000, che è stato spesso oggetto delle critiche delle riviste di settore. I problemi più noti sono le falle presenti nell'IIS, (Internet Information Server), estremamente vulnerabile, tanto che i più recenti virus, della classe dei "worm" come Code Red o Nimda, non hanno fatto fatica ad infettare migliaia di computer.

Va dato atto che Microsoft è alla continua ricerca di patch per tamponare i banchi del sistema; il mio timore però è che arrivi sempre seconda. Per chi volesse approfondire l'argomento, rinvio all'elenco di falle, ahimè continuamente aggiornato, edito dal sindacato CGIL e consultabile alla pagina <http://www.cgil.it/cesi/BollettinoSicurezza.htm>. Merita particolare attenzione quella appartenente alla tipologia denominata "cross-domain scripting", scoperta dal ricercatore di sicurezza danese Thor Larholm nell'estate di quest'anno. La vulnerabilità, descritta in un advisory pubblicato da PivX Solutions, può essere sfruttata attraverso script inclusi in oggetti HTML che rendono possibile, per un aggressore, elevare i propri privilegi, leggere file e cookie o eseguire programmi che si trovino nel computer dell'utente. Il baco riguarda tutti i sistemi

Microsoft (per cui non solo la stragrande maggioranza dei sistemi operativi dei PC negli studi notarili, ma anche presumibilmente il server di Notartel che utilizza, come detto, Windows 2000). L'esistenza del baco sul proprio sistema può essere verificata collegandosi a <http://www.pivx.com/larholm/adv/TL003/readfile.html>.

Alla configurazione di Notartel si aggiunge un altro motivo di preoccupazione. Ogni tanto la sorveglianza al server vacilla: un esempio è dato dall'insuccesso dell'antivirus centrale del mail server, polverizzato e annichilito quest'estate da un virus che girava in rete già da due settimane e dunque conosciuto. Chiunque nello stesso periodo abbia utilizzato altri provider ed altri mail server, anche gratuiti, che collegano alla rete decine di migliaia di utenti, potenziali "untori", avrà notato che non si è verificato analogo blocco: segno che il presidio di questi altri server è particolarmente curato.

Saprà Notartel giungere ai livelli di efficienza richiesti dai tempi e dalle incombenze notarili? Penso in particolare all'obiezione sollevata dal Notaio Alessandro Marzocchi in merito all'adempimento unico. In caso di ritardo per problemi causati dal provider cosa accadrà? Il provider sarà in grado di dare risposte responsabili a chi domanderà giustificazioni? Il provider che si appoggia a reti pubbliche cercherà di scaricare altrove le proprie responsabilità (per lo meno nella scelta del partner)? Per ora consiglio agli studi notarili di montare nei propri server e workstation un software in grado di registrare tutte le attività della Lan e dei singoli computer.

Terminate le perplessità su Notartel, debbo aggiungere qualche altra critica.

Mi ha infastidito l'ingenuità (spero che si sia trattato di questo e non di ignoranza o di disinteresse) di aver tenuto attivo un link per il download di un antivirus obsoleto. Leggevo alla pagina http://www.notartel.it/prodotti_rel1/default.htm "Per gli utenti della RUN, la Notartel S.p.A. ha individuato un sottoinsieme di prodotti che possono essere utilizzati presso gli studi al fine di proteggere i singoli personal computer dall'attacco dei virus ... PC-Cillin98 consente l'aggiornamento delle mappe virali gestendo in maniera automatica la connessione al sito contenente gli aggiornamenti." Il notaio, rassicurato dalla autorevole fonte, qualora avesse seguito la procedura indicata su http://www.notartel.it/prodotti_rel1/Trend/Download/default_download.asp, non sarebbe stato assolutamente garantito. Il software scaricabile da Notartel infatti da molti mesi non consentiva più l'aggiornamento on line delle mappe virali, indispensabile per tutelarsi dalle infezioni. Alcuni degli studi che avevano utilizzato quel software sono stati aggrediti da Nimda.

Nimda (Admin al contrario) è devastante, perché può infettare un sistema in ben quattro modi diversi:

- Attraverso una Html e-mail con un header MIME opportunamente forgiato
- Tramite networkshare, le cartelle condivise non protette da password
- Direttamente sfruttando i buchi di IIS (Internet Information Server, il Web server di Microsoft) nelle versioni 4.0 e 5.0, come già detto.
- Semplicemente visitando un sito che risiede su un server infetto.

Nimda crea una condivisione pubblica per ogni disco del sistema infetto, rendendo di fatto l'intero contenuto degli hard-disk leggibile da chiunque e da ogni luogo. A questo punto esegue una scansione della rete locale per individuare cartelle condivise su altri computer alle quali il Pc infetto possa avere accesso: dopo averlo ottenuto, il virus è in grado di infettare il bersaglio senza problemi. Chiunque tenga alla riservatezza dei dati contenuti nel proprio disco fisso si renderà conto della necessità di procurarsi contromisure efficaci, necessità più volte sottolineata anche da Notartel.

Solo ai primi di settembre 2002 il link fu tolto. Debbo riconoscere che alla pagina http://www.notartel.it/vendite/tabella_Sconti.html (esistente anche prima del settembre 2002) si legge che dal 1998 Notartel S.p.A. ha stipulato una convenzione, con uno dei maggiori rivenditori di prodotti *software* presenti sul territorio nazionale, in base alla quale i notai (ma anche tutti gli organi di Categoria) possono acquistare prodotti di varie marche a prezzi inferiori rispetto ai listini di mercato, e dunque devo dare atto che la mia critica deve essere adeguatamente stemperata; è anche vero però che non sempre i destinatari di questi sconti sanno distinguere i prodotti lì reclamizzati (non esistendo nessuna spiegazione delle funzioni svolte dai software, vorrei sapere quanti notai conoscono Microsoft MOLP o L&H Agg./Speaking Mobile/Clear USB/Connectix, Microsoft Press Kit, oppure, per stare in argomento McAfee Pacchetti, Symantec Value License) . Notartel dovrebbe cercare di dare un servizio migliore magari aggiungendo due righe esplicative testando, in conformità a quanto previsto dall'ottavo punto dell'oggetto sociale, i programmi migliori.

Trovo infine molto fastidiosa la consuetudine del webmaster di non tenere aggiornato il sito (ad es. per quanto riguarda i numeri telefonici o gli indirizzi delle Conservatorie). Il data base di http://cesare.notartel.it/Annuario_2001/Conservatorie/Cerca.asp non regge il confronto con un qualunque servizio in linea degli elenchi telefonici (es <http://elenco.iol.it/>). Se non si è in grado di aggiornare i dati, ritengo che sia più elegante e utile toglierli del tutto.

Concluse le critiche, giungo alla proposta (molto più difficile delle prime).

E' mia opinione che Notartel debba abbandonare la funzione di provider, consentendo così ai notai di accedervi scegliendo il gestore migliore e a Notartel stessa di risparmiare le energie spese in questo campo; abbandonata questa funzione, dovrebbe evolversi in un portale.

Il termine "portale", per quanto relativamente recente, è uno dei più utilizzati (e spesso abusati) tanto dai profani quanto dai professionisti di Internet. Ritengo di poter identificare il portale con un servizio che opera da mediatore di informazioni (*infomediario*) a favore degli utenti della Rete, permettendo a questi di raggiungere tramite un particolare punto di ingresso nella Rete una grande quantità delle risorse esistenti. Un portale è sostanzialmente un aggregatore di notizie che offre un servizio di navigazione sul WWW facilitando il lavoro di ricerca: nati come evoluzione dei motori di ricerca, i portali hanno associato agli strumenti tipici di questi (search engines e categorizzazione delle informazioni) altri servizi, informativi e non, allo scopo di proporsi come accesso preferenziale e guida per la navigazione via Internet. Queste caratteristiche richiedono un notevole sforzo iniziale nella ricerca delle fonti (che non possono limitarsi al link http://www.notartel.it/BD_Online/Giuffre/default.asp, che apre laconicamente la home page di Diritto e Giustizia), nella semplificazione dei metodi di query (penso che <http://tarquinio.notartel.it/webfind/portale> sia migliorabile) e nella chiarezza dei risultati.

Notartel, in quanto portale dedicato all'attività notarile, dovrebbe anche avere altre funzioni:

- raccogliere ed integrare funzionalmente la conoscenza e l'esperienza (volatili per natura) dei notai; ad esempio con un'opportuna suddivisione in aree tematiche, le istruzioni e le circolari dei Consigli Notarili potrebbero integrarsi con le perplessità e le soluzioni dei destinatari delle stesse, le novità in materia fiscale o urbanistica – tanto per citarne alcune - verrebbero immediatamente evidenziate (da Notartel) e commentate (dai Notai).
- testare le soluzioni software per firewall o antivirus da installare nei server degli studi notarili, offrendo ai professionisti – spesso preda delle sirene di Ulisse - consulenza on line in materia di sicurezza e di tecnologia. Naturalmente questo obiettivo richiederebbe qualche implementazione nell'organigramma di Notartel e la sua totale impermeabilità alle mirabolanti tecniche di marketing del gruppo che ha sede a Redmond.

In buona sostanza il portale Notartel dovrebbe essere un aggregatore e un dispensatore di notizie.

Un'altra funzione potrebbe essere anche l'offerta di sottoscrivere on line contratti con prezzi "all'ingrosso" di fornitura di servizi o di beni (dalla telefonia alle riviste di settore): Notartel avrebbe degli utili derivanti dalle provvigioni per la mediazione e i Notai potrebbero delegare una parte delle incombenze relative all'amministrazione dello studio, senza dover inseguire le fatture di decine di fornitori. Basterebbe mantenere attive le attuali convenzioni con Sister, Ispotel, ACI, aggiungendone qualche altra.

Trattata la sostanza, per desiderio di completezza passo alla forma. Anche la struttura di navigazione è un aspetto importante nella creazione di un portale. Secondo un recente studio dell'università di Bologna, che condivido nei risultati, un portale deve al tempo stesso incoraggiare l'*esplorazione* (attività di lunga durata e senza meta precisa, basata sulla curiosità, ma di facile interruzione nel caso l'attenzione sia stata distratta e la curiosità non sia stata alimentata) e la *ricerca* (attività di breve durata e fortemente mirata, basata sul bisogno, difficilmente distraibile ma fonte di grande insoddisfazione se inconcludente). La struttura del portale, dunque, deve fornire stimoli continui al curioso e al contempo una guida chiara ed evidente a chi sta cercando informazioni specifiche. Non si deve pensare inoltre che il motore di ricerca possa soddisfare in ogni caso questo secondo tipo di utenti, poiché spesso l'informazione cercata non è facilmente esprimibile con una query, ma richiede un percorso per approssimazioni successive fino all'identificazione della fonte di informazione migliore.

Un portale deve allora organizzare la struttura interna delle informazioni secondo criteri facilmente comprensibili. Tipicamente, l'organizzazione della navigazione del sito rifletterà in maniera più o meno stretta la divisione in sotto-argomenti dell'argomento principale del sito, fornendo sezioni diverse ma collegate per ciascun sotto-argomento. Avremo allora una struttura simile alla seguente.

La home page generale rappresenta il punto principale di accesso al sito e raccoglie informazioni e titoli provenienti da tutte le sezioni del sito. La home page può essere paragonata alla prima pagina di un quotidiano: una selezione delle notizie più importanti, e, di ciascuna, l'inizio di un articolo o un breve testo che rimandi all'articolo completo nelle pagine interne. Alla home page possono essere associate ulteriori pagine di navigazione, collezione o riorganizzazione delle informazioni ancora sostanzialmente indipendenti dalle varie sezioni.

Quindi compaiono copie in minore della struttura già vista, una per ogni sezione. Di nuovo una home page, e di nuovo, a seconda della complessità della sezione, zero o più pagine di navigazione. Queste pagine danno accesso alle pagine contenenti le informazioni vere e proprie, che possono anche essere condivise tra più sezioni diverse.

Insieme a questa struttura gerarchica esiste poi una contro-organizzazione di collegamenti ipertestuali, un insieme di link che connette home page, home page di sezioni, pagine di navigazione, documenti della base documentaria ed ogni altro tipo di informazione si ritenga utile presentare, inclusi siti e pagine al di fuori del portale.

Augurando lunga vita a Notartel S.p.A., ringrazio il direttore di FederNotizie per aver dato spazio alle mie idee e i lettori, che con pazienza mi hanno seguito fin qui.

Alvise Rebuffi

LA DISPENSA DALLE VISURE IPOTECARIE

NOTE DEL DIRETTO INTERESSATO ALLA SENTENZA DELLA CORTE DI CASSAZIONE - SEZIONE II CIVILE = 5 MARZO - 13 GIUGNO 2002 N. 8470 =

Presidente Spadone; Relatore Colarusso; PM - difforme - Abbritti

Ricorrente Pdr Spa; Controricorrente Dimita

La massima

"Per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, costituisce, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti (che non può ritenersi pertanto concessa implicitamente neanche da una sola di esse, né può essere ricavata per facta concludentia), obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi e in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti dell'atto."

(Il testo della Sentenza è riportato in calce)

=.=.=.=.=

Il commento

Fin dalla nota Sentenza Cass. 25 ottobre 1972 n. 3255 (in Rivista del Notariato, Anno 1973, pag. 330; ampia rassegna in Angeloni, La responsabilità civile del notaio, Cedam Padova 1990 pagg. 221-272), la giurisprudenza di legittimità e di merito è ormai costante nel ritenere che il Notaio incaricato della stipula di un atto di trasferimento immobiliare, in forza del contratto d'opera professionale, sia obbligato ad accertare previamente l'esatta identificazione dei beni oggetto del trasferimento, la titolarità e legittimazione del disponente nonché la libertà degli stessi beni da pesi o vincoli pregiudizievoli che ne impediscano o limitino la circolazione, e ciò attraverso l'esame dei titoli nonché delle risultanze degli atti catastali e dei pubblici registri immobiliari.

La giurisprudenza e la dottrina sono ormai concordi nell'affermare che tale obbligo abbia natura essenzialmente contrattuale e che l'incarico di effettuare le cosiddette "visure ipotecarie e catastali" debba ritenersi tacitamente ricompreso e quasi connaturato al tipo di contratto d'opera professionale, essendo normale ed usuale che di tali accertamenti il Notaio abbia ad occuparsi, senza che all'uopo occorra un espresso incarico delle Parti: si parla di "tacito incarico" o, più esattamente, di "clausola d'uso" del particolare contratto d'opera (artt. 1340 e 1374 C.C.).

Non è quindi per il Notaio un obbligo istituzionale, fondato nella legge, ma un obbligo nascente da incarico espresso od anche tacito, usualmente ricompreso nel contratto d'opera dallo stesso assunto.

Trattandosi peraltro di diritti disponibili, come anche ammesso dalla costante giurisprudenza,

non v'è dubbio che da tali incombenze il Notaio possa essere legittimamente esonerato dalle Parti per i più svariati e concorrenti motivi (rapporti personali di particolare fiducia, natura dei beni, scarso valore economico, gratuità del contratto, accertamenti già eseguiti direttamente dalle stesse Parti o da altri professionisti di loro fiducia, urgenza nella conclusione dell'affare).

L'esonero è quindi perfettamente lecito e nella pratica non certamente raro.

Peraltro, costantemente, la giurisprudenza di legittimità, con "formula" divenuta ormai quasi di stile, afferma che l'esonero del Notaio dalle usuali "visure ipotecarie e catastali" debba provenire da tutte le Parti interessate mediante dichiarazione espressa e concorde.

Anche nella Sentenza in commento si continua a ripetere la stessa "formula": "il notaio può essere dispensato solo per concorde ed espressa volontà delle parti".

Per quanto riguarda il primo requisito, "dichiarazione espressa", si continua ad affermare che, per esigenze di certezza, la dichiarazione di esonero non può essere ricavata implicitamente per "facta concludentia", essendo pericoloso affidarsi all'opinabilità del ragionamento per inferenze indiziarie.

In verità che la dichiarazione di esonero debba essere necessariamente espressa, se pure a prima vista comprensibile, è affermazione certamente apodittica: la legge non prevede alcuna forma sacramentale per tale dispensa, sì che la stessa, purchè risulti in modo univoco dal complesso delle circostanze, ben potrebbe essere manifestata anche tacitamente; se l'obbligo di effettuare le visure ipo-catastali deriva da "clausola d'uso" del contratto d'opera professionale, ai sensi dell'art. 1340 del C.C. detta clausola deve intendersi esclusa qualora risulti che non è stata voluta dalle parti: che tale risultanza debba consistere necessariamente in una dichiarazione espressa è affermazione certamente priva di fondamento, frutto di interpretazione cosiddetta "creativa".

Ma ciò che lascia maggiormente perplessi nelle ricorrenti e tralazie "formule" giurisprudenziali è l'affermazione che la dispensa delle Parti oltre che espressa debba essere anche "concorde".

Che tutte le Parti dell'atto, astrattamente, abbiano interesse comune acchè il notaio esegua le cosiddette "visure ipotecarie e catastali" e che l'atto stesso consegua pienamente i suoi risultati tipici, è cosa certamente condivisibile.

La stessa Sentenza in commento pone in luce che il venditore, in ipotesi, potrebbe non conoscere un'iscrizione o trascrizione pregiudizievole a suo carico, e che se tempestivamente informato dal notaio "visurante", potrebbe limitare i danni astenendosi dall'atto, apprestare gli eventuali opportuni rimedi ed evitare quindi di trovarsi esposto alle inevitabili azioni di risoluzione, di garanzia e/o risarcitorie da parte dell'acquirente.

E' certo quindi che nell'adempimento del contratto d'opera il notaio assume responsabilità nei confronti di entrambe le Parti in caso di inadempimento o inesatto adempimento.

Dalla mancata o inesatta effettuazione delle cosiddette "visure ipo-catastali" potranno quindi derivare distinte responsabilità, nei confronti dell'una e/o dell'altra parte, con obbligo di ristoro dei danni dalle stesse rispettivamente subiti.

Fin qui "nulla quaestio" essendo il tutto perfettamente e quasi banalmente ovvio.

Ciò che invece non si riesce assolutamente a comprendere è l'asserita necessità che la dispensa delle Parti dall'effettuazione delle cosiddette "visure" debba essere "CONCORDE".

La dispensa del solo acquirente o del solo venditore sarebbe dunque inefficace o invalida senza il consenso dell'altra Parte?

E' possibile che l'aggettivo "concorde" voglia dire che una parte non sia libera di disporre di un suo autonomo interesse o diritto senza il consenso dell'altra?

Vuol forse addirittura significare che anche due autonome ed unilaterali dispense, dell'una e dell'altra parte, non siano comunque valide qualora non risultino "concordate"?

Volendo dare una qualche risposta a tali domande, anche se in via dubitativa, si potrebbe forse affermare che il contratto d'opera essendo frutto dell'accordo del venditore e dell'acquirente da una parte e del notaio dall'altra, venditore ed acquirente debbono necessariamente essere d'accordo sulla dispensa.

Ma a tale affermazione si potrebbe fondatamente replicare che se non ci fosse accordo fra venditore ed acquirente in ordine alla dispensa, trattandosi di elemento rilevante dell'incarico, non si potrebbe considerare concluso sul punto alcun accordo neanche con il notaio, il cui consenso sul contenuto del contratto d'opera deve ritenersi ugualmente necessario.

Nella realtà peraltro è ben raro che le Parti (venditore ed acquirente) si presentino contemporaneamente al notaio concludendo con lo stesso un unitario contratto d'opera.

Di solito a richiedere la prestazione è il solo acquirente il quale affida l'incarico a notaio da lui scelto nell'esercizio di una facoltà allo stesso esclusivamente riservata negli accordi preliminari: non è certo raro che il venditore conosca il notaio solo al momento della stipula.

Siamo proprio sicuri quindi che il contratto d'opera debba necessariamente avere come parti venditore/acquirente congiuntamente da un lato e notaio dall'altro?

Non è forse che il contratto d'opera debba ritenersi invece concluso esclusivamente con l'acquirente e che nei confronti del venditore il notaio assuma solo responsabilità extracontrattuale?

Francamente riterrei di no e che la costruzione più plausibile, in alternativa a quella del contratto unitario, sia quella che vede la conclusione di due distinti contratti d'opera, anche se fra loro convergenti: il primo fra acquirente e notaio e l'altro fra venditore e lo stesso notaio (o fra notai diversi in caso di autentiche separate), con contenuti e responsabilità anche differenti fra loro: in ipotesi il primo contratto d'opera con dispensa dalle cosiddette "visure" e l'altro senza tale dispensa, con conseguente diverso atteggiarsi delle responsabilità.

Ben potrebbe l'acquirente aver già provveduto in proprio alle visure ipo-catastali (eventualmente anche con costi piuttosto rilevanti) e ritenere quindi perfettamente inutile ed antieconomico che il notaio abbia a ripeterle; il venditore invece, per sua tranquillità, volendo esser sicuro della bontà della merce venduta, potrebbe avere interesse contrario e quindi incaricare autonomamente il notaio di effettuare tali visure.

In tale ipotesi avremmo quindi sicuramente due distinti contratti d'opera con contenuti e responsabilità diverse per il notaio, in cui le Parti "non concordano" sulla dispensa, chè anzi sul punto legittimamente sono e vogliono essere discordi.

Ancora in alternativa, potrebbe forse diversamente argomentarsi considerando che l'acquirente dia l'incarico al notaio anche nell'interesse del venditore e che questi vi aderisca implicitamente; ma in tal caso il contenuto del contratto d'opera (con o senza dispensa espressa dalle visure) sarebbe quello determinato dall'acquirente: il venditore potrà aderirvi o meno e richiedere da parte sua che il contratto comprenda anche l'effettuazione di tali visure, assumendone in proprio anche i relativi costi.

Ma pur volendo restare alla tesi unitaria dell'unico contratto d'opera, è così fuori dal sistema che da un unico contratto con più parti possano derivare differenti situazioni giuridiche ?

Ad esempio in un contratto di vendita con due acquirenti ed un venditore, è sicuramente lecito che solo uno degli acquirenti per la sua quota abbia a pattuire con il venditore l'esclusione della garanzia per evizione, fermo restando l'obbligo di garanzia nei confronti dell'altro acquirente.

Non dovrebbe quindi apparire strano che da un unico contratto possano derivare distinte situazioni giuridiche e distinte responsabilità.

Tornando al nostro contratto d'opera notarile, perchè mai non dovrebbe essere possibile che il notaio si accordi espressamente con una sola delle parti circa l'esonero dalle ispezioni ipocatastali, ferma restando la sua responsabilità nei confronti dell'altra?

A cosa serve insomma questa "CONCORDIA" fra le parti in ordine alla dispensa ?

E' veramente singolare che a questa semplice domanda, da circa trent'anni la giurisprudenza non dia alcuna risposta e che l'asserito requisito della "concordia", quale "obiter dictum", continui ad aleggiare di sentenza in sentenza senza che mai alcuno abbia sentito il bisogno di spiegarne la ragione.

Eppure quando la Corte di Cassazione dispensa "principi di diritto" cui le Corti di merito debbono attenersi, sarebbe lecito attendersi una sia pur minima spiegazione della fonte normativa o sistematica di tali principi.

Potrebbe dunque la suprema Corte fare un piccolo sforzo e svelarci da quale angolo del nostro Codice Civile si ricavi la necessità di questa "concordia" ed il suo significato?

Magari senza fretta, in una prossima occasione.

Sulla possibilità di una risposta sensata a tali domande sono francamente scettico; ahimè (ahinoi), sono propenso invece a ritenere che quella della "espressa e concorde dispensa" sia divenuta una pigra e comoda formuletta (venuta fuori chissà come), ritenuta valida per ogni fattispecie concreta, che i giudici continuano bellamente a copiarsi di sentenza in sentenza, senza che li sfiori il ben che minimo dubbio sul reale significato da attribuirle, ammesso che ve ne sia uno.

Peraltro neanche la dottrina notarile ha posto molta attenzione al problema; non mi risultano autori che anche incidentalmente si siano mai occupati del supposto requisito della "concordia", salvo citare la nota di commento alla sentenza in oggetto, apparsa in "Guida al Diritto" del 27 luglio 2002 n. 29, ove l'autore, notaio Dr. Guido Grisi di Brindisi, pur non soffermandosi sul tema, afferma brevemente di non capire in base a quale norma la rinuncia alle visure debba essere "concorde".

In attesa di una auspicabile illuminazione dall'alto, visto che a quanto pare non basta interpretare le norme ma che occorre interpretare anche le sentenze, avendo una certa pratica enigmistica, provo ad azzardare una plausibile spiegazione:

Potrebbe essere lecito pensare che la locuzione "concorde dispensa" invece che "accordo sulla dispensa" altro non voglia significare che "dispensa concorrente o convergente" di tutte le parti per un completo esonero da responsabilità del notaio nei confronti delle stesse.

In sostanza "concorde dispensa" altro non dovrebbe significare che per una totale esenzione da responsabilità del notaio nei confronti delle parti, occorre che tutte "concorrano" (e non "concordino") nel dispensarlo; se la dispensa dovesse provenire invece da una sola delle parti, l'obbligo del notaio certamente permarrà, ma solo nei confronti dell'altra e solo nei confronti di quest'ultima potrà essere ritenuto responsabile; il notaio non potrà certo affermare di essere esente da responsabilità nei confronti del venditore adducendo la dispensa da parte dell'acquirente o viceversa.

Forse con ciò si afferma l'ovvio ma, a mio modesto parere, altrettanto ovvio dovrebbe apparire che il notaio non possa essere ritenuto responsabile nei confronti di chi lo abbia legittimamente dispensato e ciò anche in assenza di una "concorde" (o concorrente-convergente) dispensa dell'altra parte.

Eppure, inopinatamente, la sentenza in commento sembra affermare proprio il contrario: la dispensa dell'acquirente nulla varrebbe in assenza del consenso del venditore, e ciò anche nel caso in cui il venditore medesimo versi addirittura in mala fede (come è in realtà avvenuto nel caso concreto che ha dato luogo alla pronuncia in oggetto, ove il venditore aveva già alienato a terzi una di tre villette oggetto della compravendita e che quindi, fra l'altro, aveva tutto l'interesse acchè le visure non venissero effettuate).

Anche in tale ultimo caso dunque l'espressa dispensa dell'acquirente dovrebbe ritenersi inefficace qualora non risulti anche "l'espressa e concorde" dispensa del venditore?

Perplesso ed attonito, resto in attesa di sensate risposte, confidando che sulle righe "storte" della Cassazione i giudici di rinvio sappiano comunque scrivere Diritto.

Ulteriori divagazioni "sul come la concordia generò molta discordia"

Stante l'ormai pacifica equiparazione sotto l'aspetto delle responsabilità notarili, della scrittura privata autenticata all'atto pubblico, provo a raccontarvi la seguente storia, forse improbabile ma non certo impossibile:

"C'era una volta".....un certo Signor Tizio il quale, accompagnato dal suo amico Avv. Volponi (quest'ultimo affetto da temporanea afonia), un venerdì 17, con estrema fretta si recò dal notaio R.R. di Roma (Romolo Romani, tanto per cambiare) mostrandogli una scrittura privata di vendita in suo favore di tre abitazioni contigue site in Padova, da parte di tale Signor Caio, con sottoscrizione di quest'ultimo già autenticata alcune settimane prima dal Notaio Padano Leghini di Venezia.

Tizio chiese al Notaio R.R. di poter apporre in sua presenza la propria sottoscrizione in calce alla scrittura, che la stessa venisse dal notaio autenticata e conservata nella sua raccolta; lo stesso Tizio chiese inoltre il rilascio contestuale di copia autentica dell'atto così perfezionato, per la trascrizione immediata in quel di Padova da eseguirsi personalmente da Tizio medesimo, pronto a partire con l'occorrente per la rapida esecuzione della formalità, e ciò perchè temeva che a breve potessero intervenire formalità pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto della vendita.

Notar Romolo, ligio ai suoi doveri professionali, si dichiarò disposto all'autenticazione urgente ma, viste le circostanze, chiese di essere espressamente dispensato dalle visure ipo-catastali, visure che non avrebbe certo potuto effettuare in così breve tempo neanche se gli immobili fossero stati posti in Roma:

"Ma certo che la dispenso Signor Notaio, vuole che non sappia che Lei si chiama Romolo Romani e non "Superman"? la dispensa mi sembrava implicita nell'urgenza richiestale; le visure ipo-catastali le ha già fatte di recente e con esito positivo un mio collaboratore e mi bastano quelle."

"Bene Signor Tizio, ma la Cassazione è categorica nell'affermare che la dispensa deve essere ESPRESSA".

"Signor Notaio, non ho certo alcuna difficoltà a dispensarla ESPRESSAMENTE, alla presenza della qui presente sua gentile segretaria Signora Stefanoni, ed anche per iscritto se vuole, ma faccia presto per favore!".

"Capisco la Sua urgenza Signor Tizio, ma la Cassazione richiede che la dispensa oltre che essere espressa debba essere anche CONCORDE".

"Mi faccia capire Signor Notaio, non siamo forse d'accordo? Lei mi autentica la firma ed io la dispenso".

"No, non mi sono spiegato, secondo la Cassazione sarebbe necessario che la dispensa sia previamente concordata anche con il venditore e quindi espressamente dichiarata al Notaio, altrimenti questi è responsabile nei confronti di entrambe le parti, anche nei confronti di chi lo avesse unilateralmente dispensato."

"Signor Notaio, così su due piedi non riesco a rintracciare il Signor Caio, il quale fra l'altro mi risulta essere all'estero, non so dove; suvvia Dr. Romani non può essere vero!, come potrebbe lei essere ritenuto responsabile nei miei confronti, malgrado la mia espressa dispensa, per giunta anche scritta; tuttalpiù potrà essere ritenuto responsabile nei confronti del venditore Caio, anche se mi sembra strano, visto che non le ha dato nessun incarico."

"Eppure è così! Ripeto, in sostanza la Cassazione dice che la dispensa dell'acquirente non vale se non c'è l'accordo del venditore: legga qua quest'ultima sentenza della Cassazione, fresca fresca di stampa: SEZIONE II CIVILE - 5 marzo - 13 giugno 2002 N. 8470, Presidente Spadone, Relatore Colarusso; PM - difforme (!) - Abbritti."

"Stento a crederlo Signor Notaio, ma è contro ogni logica!"

"Eppure, pare sia proprio così, ma non mi venga a chiedere il perchè: "Vuolsi così colà dove si puote ciò che si vuole, e più non dimandare".....per dirla con Dante.

Ma aspetti, proviamo a telefonare al collega Leghini di Venezia, può darsi che le visure le abbia fatte lui per incarico del venditore."

"Pronto, ciao Leghini, sono il collega Romolo Romani di Roma, ti ricordi di me? Ci siamo conosciuti al concorso tanti anni fa."

"Certo che mi ricordo, e come potrei dimenticarti, a cosa devo il piacere di sentirti?"

"Ascolta, mi riferisco al tuo Rep. 118.118 in data 5 del mese scorso, autentica di firma del solo venditore Caio ad atto di vendita in favore di Tizio di tre appartamenti in Padova; è qui da me l'acquirente che mi chiede urgentemente di autenticargli la firma sulla scrittura da te rilasciata; hai fatto tu le visure ipo-catastali?"

"No, non ho fatto alcuna visura: il venditore aveva la solita fretta, doveva partire l'indomani, mi ha rilasciato comunque un'espressa dichiarazione di dispensa; ho pensato che avrei fatto le visure con comodo, qualora fossi stato richiesto di perfezionare l'atto dall'acquirente; comunque ho restituito l'originale della scrittura al Signor Caio, il quale a quanto pare l'ha consegnata all'acquirente Tizio che ora è lì da te: succedono le cose più strane!"

"Ma l'acquirente Tizio ti ha dispensato anche lui ?"

"No, Tizio io neanche l'ho visto."

"Ma non sei a conoscenza dell'orientamento giurisprudenziale, ribadito anche recentemente, circa la necessità che la dispensa dalle visure debba provenire da espressa e concorde volontà di tutte le parti?"

"Veramente non ci ho pensato, ma credo comunque che questa non possa essere una regola assoluta; spero non sorgano problemi; se ti posso essere d'aiuto conta su di me."

Dopo la telefonata, a mo' di presagio, un brivido scosse le terga del Notaio Leghini, il quale andò subito a cercare quell'ultimo numero di "Guida al Diritto" in cui aveva scorso distrattamente la recente sentenza cui aveva accennato il collega Notar Romolo: "questa benedetta Cassazione di Roma! A quando la Cassazione del Nord?"

"Ha sentito? neanche il Notaio Leghini ha fatto le visure; mi dispiace Signor Tizio ma non posso accontentarla."

"Non mi rassegnò Signor Notaio: visto che lei mi conosce come persona seria e solvibile, le dichiaro anche per iscritto che assumo a mio totale carico gli eventuali danni che lei fosse costretto a risarcire al venditore Caio."

"No, mi dispiace, ma non mi sento sufficientemente garantito."

"Allora mi ascolti bene Dr. Romani: vista la mia totale disponibilità al più ampio esonero che le ho manifestato, ritengo del tutto ingiustificato il rifiuto di compiere un atto del suo ufficio, checchè ne dica la sua Cassazione; mi rivolgerò al suo organo disciplinare e le assicuro che se a causa del suo rifiuto dovessi subire danni non esiterò a citarla in giudizio per il ristoro degli stessi; del nostro colloquio mi è buon testimone il qui presente Avvocato Volponi che non ha potuto parlare per temporanea afonia, ma che ritengo d'accordo con me visti i suoi continui gesti di insofferenza ed il colorito paonazzo assunto a causa delle sue dichiarazioni; vedrò di combinare con altro Notaio che ritenga sufficiente la mia sola dispensa, che sappia ragionare diversamente da lei, malgrado le interpretazioni oniriche della sua Cassazione, ammesso che lei le abbia correttamente comprese."

Tizio e l'Avv. Volponi, mugugnando in malo modo, andarono via sbattendo la porta.

Sapete quale fu il seguito della storia?

Tizio il giorno di lunedì 20 successivo interpellò il Notaio Dr. Bianco Candido di Roma, il quale ritenendo sufficiente la sola dispensa dello stesso Tizio, autenticò la sottoscrizione di questi in calce alla scrittura di vendita che il giorno dopo, martedì 21, di buon mattino, ad apertura degli Uffici, venne trascritta in quel di Padova appena prima che intervenissero due ipoteche giudiziali a carico del venditore Caio per crediti pari al valore degli stessi immobili.

Indescrivibile la soddisfazione di Tizio per aver sventato le suddette ipoteche e la gratitudine immensa (quanto temporanea, come si vedrà) nei confronti del Notaio Dr. Bianco Candido per aver assecondato l'estrema urgenza della situazione, a differenza di quel pavido azzecagarbugli del Notaio Romani.

Accadde però che qualche tempo dopo, Tizio venne a scoprire che una delle tre unità immobiliari oggetto del suo acquisto era già stata venduta da Caio con altro atto trascritto in data anteriore di dieci giorni rispetto alla prima autentica e che per altra unità immobiliare il giorno di lunedì 20 era stata trascritta a favore di Mevio citazione ex art. 2932 C.C..

La compravendita perfezionata con l'autentica del Notaio Dr. Bianco Candido risultava quindi efficacemente conclusa soltanto per una delle tre unità immobiliari oggetto dell'atto.

Per la tutela dei suoi diritti, Tizio si recò subito dall'Avv. Avido Volponi, il quale avendo nel frattempo riacquistato il dono della parola, previa attenta valutazione del caso, convinse Tizio ad attivare le seguenti azioni giudiziarie:

1) Nei confronti del Notaio Dr. Romolo Romani:

- Azione penale ex art. 328 del c.p., per omissione di atti d'ufficio;
- Azione disciplinare ex art. 138, 2° comma, della L.N. (sospensione da sei mesi ad un anno), per violazione dell'art. 27 della stessa L.N. (obbligo di prestare il proprio ministero);
- Citazione per risarcimento danni ex art. 2043 C.C., per ingiustificato rifiuto dell'autentica richiesta il venerdì 17 (se la trascrizione dell'atto di vendita così perfezionato fosse intervenuta sabato 18, come era possibile se il Notaio Romani avesse autenticato venerdì 17, la trascrizione medesima sarebbe prevalsa sulla trascrizione pregiudizievole di lunedì 20).

2) Nei confronti del Notaio Dr. Bianco Candido:

Citazione per risarcimento danni, per aver il notaio Bianco omesso di eseguire le necessarie visure ipotecarie, visure che egli sarebbe stato comunque obbligato ad eseguire pur avendone avuto espressa dispensa dallo stesso Tizio, dispensa che "l'insegnamento della Cassazione" ritiene inefficace in assenza della "concorde" volontà del venditore Caio.

3) Nei confronti del Notaio Dr. Padano Leghini:

Citazione per risarcimento danni per aver il notaio Leghini omesso di eseguire le necessarie visure ipotecarie, visure che anch'egli sarebbe stato obbligato ad eseguire pur avendone avuto espressa dispensa dal venditore Caio, dispensa che "l'insegnamento della Cassazione" ritiene inefficace in assenza della "concorde" volontà dell'acquirente Tizio.

4) Nei confronti del venditore Caio:

Citazione per riduzione del prezzo e risarcimento danni ex artt. 1480, ultima parte, e 1484 C.C. (vendita di cosa parzialmente altrui ed evizione parziale).

Come se non bastasse anche il venditore Caio, consigliato dall'Avv. Furbo Faini, non ricordo di quale foro, citò in giudizio sia il Notaio Padano Leghini sia il Notaio Bianco Candido, chiedendo ristoro dei danni conseguenti all'azione di Tizio nei suoi confronti, imputando agli stessi Notai la mancata effettuazione delle visure ipotecarie dalle quali erano stati sì dispensati dalle Parti ma non concordemente.

I giudizi sono ancora in corso e non è dato fare previsioni circa i loro esiti.

Per ora un solo commento: mai "concordia" creo' tanta discordia.

Vito Erasmo Dimita notaio in Udine

LA SENTENZA

Svolgimento del processo

Con atto di citazione del 25/11/1992 il notaio Dimita Vito Erasmo convenne innanzi al Tribunale di Udine la P.D.R. S.p.A. per sentir dichiarare che, in relazione all'atto da lui rogato in data 7/5/1986 con il quale la convenuta si era resa acquirente di tre villette da tali Attilio Milano ed Assunta Vallotto - non sussisteva alcuna sua responsabilità in conseguenza delle mancate visure ipotecarie dalle quali egli era stato preventivamente dispensato dalle parti contraenti. Era accaduto, infatti, che una delle tre villette acquistate dalla P.D.R. S.p.A. era stata già venduta ad altri circa un anno e mezzo prima e che, quindi, la compravendita rogata dall'attore era risultata utilmente stipulata soltanto per due degli immobili.

La società convenuta resisteva alla domanda e spiegava domanda riconvenzionale intesa ad ottenere il risarcimento dei danni previa declaratoria della responsabilità del notaio per la mancata esecuzione delle visure.

Il Tribunale adito accoglieva la domanda del Dimita e respingeva la riconvenzionale.

La Corte di Appello di Trieste ha respinto l'appello proposto dalla società P.D.R. con sentenza pubblicata in data 10 maggio 1999.

In essa la Corte ha osservato che la richiesta di rogare l'atto con urgenza, al fine di prevenire iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, era stata formulata al notaio nella stessa data della stipula con preavviso di poche ore sulla base di visure eseguite da tale geometra Visentini per conto della P.D.R. e con espresso esonero per il notaio rogante di effettuarle da parte dell'unico soggetto interessato (la società acquirente), richiesta cui aveva implicitamente aderito la procuratrice dei venditori intervenuta all'atto (figlia del legale rappresentante della società P.D.R.), stante la palese impossibilità di compiere le visure in poche ore, peraltro per immobili situati in altra regione.

Avverso detta sentenza ricorre per cassazione la P.D.R. S.p.A. che si affida a due motivi.

Resiste il Dimita con controricorso illustrato da memoria.

Motivi della decisione

Nel primo motivo la ricorrente società deduce violazione e falsa applicazione agli artt. 1176 comma 2 c.c. in relazione agli artt. 2230 e 2232 c.c., mancata applicazione dell'art. 1218 c.c.. Secondo la ricorrente la sentenza impugnata sarebbe in contrasto con le risultanze della prova

testimoniale assunta dalla quale era risultato che il notaio non si era neppure premurato di prendere conoscenza delle visure di qualche mese prima ad opera del geometra Visentini e che probabilmente non erano mai state effettuate. Il notaio aveva seguito la pratica sin dal precedente 4 aprile e conosceva almeno l'esistenza del preliminare di vendita a terzi e, ciononostante, non aveva sconsigliato di stipulare l'atto. La dispensa da parte dei venditori, già inammissibile in forma implicita, era stata ricavata per via indiziaria dalla impossibilità di provvedere alle visure nel giro di poche ore. Il notaio, quindi, versava in colpa per negligenza professionale e per il mancato esercizio del dovere di dissuasione, non avendo peraltro alcuna rilevanza rispetto all'interesse perseguito dalle parti contraenti, il fatto che l'espresso esonero provenisse dal compratore, unico asseritamente interessato.

Nel secondo motivo si deduce la inutilizzabilità - che il giudice avrebbe dovuto rilevare di ufficio - delle prove testimoniali inidonee ad integrare, quanto alla sussistenza dell'esonero dalle visure, l'atto pubblico che di ciò non faceva menzione.

Il primo motivo merita, ad avviso del Collegio, accoglimento.

La funzione notarile è funzione pubblica di interesse generale ed il notaio che la svolge non si limita a realizzare un semplice documento avente fede privilegiata che consacra la volontà delle parti ma investe il contenuto e gli scopi dell'intero negozio notarile grazie al quale le parti intendono raggiungere l'assetto dei loro interessi conformemente alla legge e per mezzo di uno strumento tecnico-giuridico cui il notaio conferisce una particolare forza probatoria ed effettività erga omnes, affinché gli interessi delle parti che si esprimono nel contratto trovino, grazie alla funzione notarile, una tutela più intensa ed una compiuta certezza di realizzazione delle finalità economico-sociali tipiche del negozio affidato al ministero del notaio il quale non riduce la sua funzione alla mera indagine e documentazione della volontà dei contraenti ma svolge attività di controllo della legalità dell'atto, di consulenza, di accertamento dei presupposti dell'atto stesso affinché questo raggiunga e conservi, nel comune interesse delle parti, il suo effetto tipico. E nella vendita le parti contraenti ricercano il risultato comune consistente nello scambio valido ed efficace tra res e prezzo e lo perseguono attraverso lo scambio del consenso davanti al notaio che è tenuto a garantire la validità di tale assetto tipico e la sua efficacia erga omnes.

La giurisprudenza ha di conseguenza, costantemente affermato che l'opera del notaio, che deve svolgersi secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art 1176 c.c., non può limitarsi all'accertamento della identità delle parti ed all'indagine sulla loro volontà da riportare secondo criteri legali, nell'atto scritto redatto in forma pubblica, ma si estende anche alle attività preparatorie e successive all'atto (ex multis: Cass. 15/6/1999 n.5946 e n. 10943) ed, in particolare, tra le prime, alle visure ipotecarie che egli deve compiere anche senza uno specifico incarico delle parti (Cass. 29/8/1987 n. 7127) al fine di individuare esattamente il bene ed accertarne la provenienza e la libertà da pesi o vincoli, per modo che il trasferimento voluto dalle parti, non possa essere inficiato o dalle parti stesse o da soggetti terzi.

E dall'obbligo di compiere le visure catastali il notaio può essere dispensato - secondo la costante giurisprudenza di questa Suprema Corte - solo per concorde ed espressa volontà delle parti, non essendo all'uopo sufficiente una dispensa implicita (Cass. n. 7127/87 cit.; n. 982/81; n. 6073/80; n. 1840/87 n. 10493/99; e, da ult., Cass. 15/6/1999 n. 5946 cif. e Cass. 28/1/2002 n. 547).

Il rigore della giurisprudenza della Corte nel richiedere l'espressa dispensa per concorde volontà delle parti esclude che l'esonero possa essere ritenuto implicitamente dato anche da una sola delle parti o ricavato per *facta concludentia* ed il Collegio ha condiviso l'opzione del massimo rigore che, sfuggendo alla opinabilità del ragionamento per inferenze indiziarie, è parsa la più adatta a garantire sia la certezza dei compiti del notaio che quella del risultato cui è finalizzata la volontà delle parti.

E del resto, non si riesce a cogliere una valida ragione per ritenere sussistente la dispensa alla effettuazione delle visure in base ad atti univoci e concludenti, quando, se effettivamente una concorde volontà delle parti in tal senso vi sia stata, questa ben potrà essere o espressamente documentata nell'atto ovvero provata altrimenti come tale; né si scorge la ragione per cui il notaio, officiato della redazione dell'atto con modalità ed in tempi che non rendono obiettivamente possibile procedere alle visure non debba - o, almeno, non possa - avvertire di tanto le parti procurandosi la loro espressa adesione ad ometterle.

La Corte di Appello, quindi, è incorsa in un duplice errore di diritto: una volta allorché ha contravvenuto ai principi sopra fissati circa la necessità che la dispensa dalle visure provenga da una volontà concorde ed espressa delle parti contraenti e, di poi, allorché ha attribuito l'interesse alle visure al solo soggetto acquirente, ignorando, così, l'ulteriore principio secondo cui l'interesse a che l'atto notarile raggiunga il suo scopo e mantenga la stabilità degli effetti tipici che gli sono propri è comune ad entrambe le parti, atteso che il soggetto venditore (che potrebbe non conoscere o non conoscere ancora una iscrizione o trascrizione pregiudizievole) ha interesse a non trovarsi esposto ad una azione di risoluzione con effetti ulteriori, di garanzia e/o risarcitoria promossa dall'acquirente.

Il secondo motivo - peraltro assorbito dall'accoglimento del primo - va dichiarato inammissibile.

Ed, infatti, lo stesso ricorrente deduce che già la sentenza di primo grado venne decisa sulla base delle prove testimoniali nello specifico, a suo dire inammissibili, e non allega di aver formulato espressa doglianza al riguardo con l'appello ed anzi, ammette implicitamente il contrario allorché sostiene che la questione andava rilevata e decisa di ufficio.

La questione, quindi, non solo è proposta per la prima volta in questa sede ma poggia, inoltre, su presupposti erronei dal momento che nella specie:

a) non si trattava di provare un fatto (l'esonero) contrario al contenuto di un documento pubblico ma fatti che, secondo la prospettazione dello stesso ricorrente, non erano contenuti nel documento ed erano attinenti al diverso contratto di prestazione di opera professionale da parte del notaio;

b) che, in ogni caso (ed il rilievo è decisivo), i limiti soggettivi alla ammissibilità della prova testimoniale nel processo civile, e quelli oggettivi in materia contrattuale sono posti nell'esclusivo interesse privatistico e non attengono, di conseguenza, all'ordine pubblico sicché possono essere derogati dall'accordo delle parti o per espressa rinuncia delle stesse, alle quali, perciò, non è concesso di contestare ex post l'ammissibilità della prova (tranne il caso in cui l'atto scritto sia richiesto ad substantiam) e non è dato al giudice di rilevare di ufficio l'inosservanza di tali limiti che, pertanto, non è denunciabile per la prima volta in cassazione.

Il giudice di rinvio - che si individua in altra sezione della Corte di Appello di Trieste - dovrà attenersi, nel decidere la causa, ai principi sopra fissati in materia di esonero del notaio dalla effettuazione delle visure (nella specie) ipotecarie nel caso in cui sia incaricato di redigere un atto di compravendita immobiliare.

Lo stesso giudice provvederà anche al regolamento delle spese di questo grado.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo; dichiara inammissibile il secondo; cassa e rinvia.

Il collega Dimita scrive e argomenta bene, pur se il suo esercizio retorico si svolge esemplificando con un caso davvero limite e pur se non ci convince la confusione che egli fa tra consenso concorde e consenso contestuale.

E naturalmente scrive e argomenta con riferimento al nostro vecchio ordinamento professionale, al nostro non più giovane codice deontologico ed allo stato della giurisprudenza.

E tuttavia qualcosa non torna, soprattutto se si pensa a quanto si legge in lista, ogni qual volta la categoria viene attaccata sulla stampa (vedi il caso Giavazzi) od a quanto si ascolta a convegni e congressi.

Come si conciliano i ragionamenti svolti nell'articolo con la "certezza" che il notariato pretende di attribuire alla circolazione dei rapporti giuridici e con l'affidamento che la collettività ci si aspetta riponga nel documento notarile?

Torna allora in mente una vecchia proposta di Federnotai formulata nel novembre 1996 in occasione del secondo congresso:

"Il notaio deve provvedere, salvi eccezionali casi di dispensa espressa, al controllo dei dati e delle circostanze dichiarate dalle parti, ove siano verificabili con ispezioni presso i pubblici uffici. Il notaio provvederà a indicare che tipo di accertamento è stato eseguito, in quale data e con quale esito; di tali accertamenti e degli adempimenti svolti prima e dopo la stipula dell'atto il notaio farà menzione nelle copie rilasciate."

A prescindere da ciò è di sollievo rilevare che i mezzi informatici messi a disposizione da Notartel hanno relegato le ipotesi di urgenza dalla cronaca alla storia.

Ben venga quindi la conferma di un orientamento giurisprudenziale rigoroso.

Notaio contro

ESENTE DA REGISTRAZIONE LA PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTI

Il ricorso

Il sottoscritto dr. Arrigo Roveda

p r e m e s s o:

- che, con verbale ricevuto dal sottoscritto in data 8 settembre 1999 al n. 18447/3756 di repertorio, è stato pubblicato e depositato il testamento olografo in morte del signor XY;
- che, non essendovi l'obbligo di richiedere la registrazione in termine fisso, il verbale stesso non è stato registrato;
- che, in occasione della presentazione della dichiarazione di successione, l'Ufficio delle Successioni di Milano ha preteso, ingiustamente, la registrazione del verbale;

- che in data 19 settembre 2000 si è pertanto provveduto a registrare il predetto atto, pagando un'imposta principale di lire 252.000;

- che, con avviso di liquidazione dell'imposta ed irrogazione delle sanzioni, notificato in data 9 aprile 2001, l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Milano ha liquidato la sanzione amministrativa del 120%, pari a lire 300.000, oltre ai diritti di notifica per lire 3.000, e così in totale la complessiva somma di lire 303.000, con la seguente motivazione: "Omessa registrazione nei termini di legge",

ciò premesso

espone quanto segue.

La sintetica motivazione dell'avviso impugnato "Omessa registrazione nei termini di legge" appare contrastante con la normativa vigente.

Infatti i verbali di pubblicazione di testamento olografo non sono atti per i quali vi è l'obbligo di richiedere la registrazione in termine fisso.

Soccorre al proposito il coordinato disposto degli articoli 4 della tabella e 11 della tariffa parte prima, entrambe allegate al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

L'articolo 4 della tabella esenta dall'obbligo di registrazione gli "Atti di ultima volontà", mentre l'articolo 11 della tariffa parte prima dispone l'obbligo di assoggettare a registrazione in termine fisso tutti gli atti pubblici e le scritture autenticate ed in particolare "tutti gli atti pubblici e le scritture private autenticate aventi per oggetto gli atti previsti nella stessa tabella esclusi quelli di cui agli articoli 4, 5 e 11".

Nessuno può mettere in dubbio che il verbale di pubblicazione di testamento olografo (così come il verbale di passaggio dal repertorio degli atti di ultima volontà al repertorio degli atti tra vivi di un testamento pubblico) sia un atto che ha per oggetto un atto di cui all'art. 4 della tabella e cioè un atto di ultima volontà.

Conseguentemente nessuno dovrebbe mettere in dubbio che tale categoria di atti sia esclusa dall'obbligo di registrazione in termine fisso.

E tale conclusione appare conforme al sistema.

Nessuna preoccupazione deve sorgere per la registrazione dell'atto che trova autonoma disciplina nella legge istitutiva del Registro Generale dei Testamenti (Legge 25.5.1981 n. 307), come nessuna preoccupazione deve sorgere per il fisco, trovando la vicenda successoria (nella quale il testamento si inserisce) autonoma regolamentazione ed imposizione nel D.P.R. 346/90 che disciplina l'imposta di successione.

La soluzione proposta, peraltro, oltre che trarre conforto in un chiaro dato letterale, si inserisce anche in una più moderna visione di semplificazione degli adempimenti burocratici, eliminando un passaggio costoso per il cittadino e privo di benefici per l'Erario (nessuna imposta oltre a quella fissa, che costituisce il corrispettivo per il servizio di registrazione, può essere percepita).

Si chiede pertanto l'annullamento dell'avviso di liquidazione impugnato.

La decisione

Da un attento esame agli atti del procedimento questa Commissione ritiene che le doglianze del ricorrente si presentino fondate e vadano accolte.

Nel caso di specie, il verbale di testamento olografo di morte rientra tra gli atti per i quali non vi è l'obbligo di chiedere la registrazione a termine fisso, giusto il disposto dell'art. 4 della tabella allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131, il quale esenta dall'obbligo di registrazione gli atti di ultima volontà.

Ora, nel caso che ci interessa, essendo il verbale di testamento olografo un atto di ultima volontà, riferito al disposto del suddetto art. 4, deve essere come tale considerato escluso dall'obbligo della registrazione.

Facendo inoltre riferimento all'art. 11 della Tariffa parte prima che dispone l'obbligo di assoggettare a registrazione in termine fisso tutti gli atti pubblici e le scritture private autenticate, aventi per oggetto gli atti previsti nella stessa Tabella, rimangono comunque esclusi gli atti di ultima volontà di cui all'art. 4 anzidetto.

Non vi è dubbio, quindi, che il verbale di pubblicazione di testamento olografo di morte si ponga tra le scritture che hanno per oggetto atti di ultima volontà.

Occorre fare riferimento alla legge 25 maggio 1981, n. 307, istitutiva del Regolamento Generale dei Testamenti, per la registrazione di tali atti.

Il testamento va inserito in maniera autonoma nella regolamentazione ed imposizione del DPR 346/90 che disciplina l'imposta di successione.

Corretta appare, quindi, l'opposizione del dr. Arrigo Roveda all'avviso di liquidazione in oggetto e, pertanto, il ricorso va accolto.

P.Q.M.

La Commissione accoglie il ricorso. Spese di giudizio compensate.

Esperienze

BENI COMUNI CONDOMINIALI

Capita che, nelle vendite di unità immobiliari poste in condominio, le parti comuni, che pro quota vengono trasferite, abbiano una consistenza anche ragguardevole.

Si pensi a caseggiati con ampio parco, con piscina, con campi da tennis o altro.

Chi scrive ha sempre pensato, magari ingenuamente, che comunque oggetto del contratto fosse l'appartamento, e che la quota di comproprietà seguisse come semplice accessorio.

E pertanto quando, un paio di anni fa, ha ricevuto un contratto di vendita di appartamento che si portava in dote, tra i vari beni comuni, la quota di pochi millesimi di ben quattordici negozi a piano terra, è rimasto un poco sorpreso, ma mai avrebbe immaginato le conseguenze di seguito esposte.

L'atto seguiva ad una trattativa condotta da avvocati, difficile in quanto i venditori erano vari eredi sparsi in giro per l'Europa, ed il preliminare, appunto redatto dai legali, era estremamente articolato e preciso e richiamava espressamente le parti comuni, includendovi in maniera esplicita e non "per relationem" i vani commerciali sopra indicati.

L'atto notarile ha pertanto recepito tale indicazione del preliminare, con esatta determinazione delle unità in comproprietà.

Gli acquirenti, un dirigente d'azienda e la sua signora, hanno dichiarato l'intero prezzo effettivamente pagato, chiedendo le agevolazioni "prima casa".

Pochi giorni fa i medesimi acquirenti hanno ricevuto dall'Agenzia delle Entrate di

un avviso di liquidazione di imposta per i seguenti motivi:si richiede il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale liquidate con le normali aliquote previste dalle vigenti disposizioni, sul prezzo unico e indistinto di Lire, ai sensi dell'art.23, comma 1, del DPR 131/86, ...in quanto ... in caso di trasferimento di beni e diritti per i quali sono previste aliquote diverse, si applica l'aliquota più elevata se per detti beni e diritti non siano stati pattuiti corrispettivi distinti.....

In pratica l'Ufficio chiede la tassazione al 10%, in luogo del 3% più due fisse.

Come è naturale, alla perplessità e al disappunto degli acquirenti, peraltro corretti e gentili, si sono aggiunte le reazioni di chi scrive; reazioni che andavano da commenti poco lusinghieri sul funzionario "colpevole" dell'agguato proditoriamente teso a due onesti contribuenti, a considerazioni di incredulità sulla pretesa di tassare parti comuni condominiali, sino al dubbio di avere effettivamente mancato nei confronti degli acquirenti.

Avendo deciso comunque di capire come mai le unità abitative di quel condominio si portassero dietro una comproprietà così singolare, chi scrive ha scoperto che la casa è stata edificata da una cooperativa di abitazione con contributo pubblico negli anni 1924/1925, che la normativa allora vigente, poi recepita nel Testo Unico del 1938, consentiva la costruzione a piano terra di botteghe e magazzini ma ne vietava l'assegnazione ai soci, e che tali botteghe e magazzini potevano o essere venduti per ricompensare parzialmente la Cassa Depositi e Prestiti ovvero affittate destinando i canoni relativi alle spese generali.

Chi scrive ha pertanto predisposto per l'acquirente la seguente istanza ai sensi delle norme sull'autotutela:

"SPETTABILE	UFFICIO DEL REGISTRO

ISTANZA AI SENSI ART.2 QUATER L.30/11/1994 N.656 E ART.1 D.M. 11/2/1197 N.37
(Autotutela)

I sottoscritti:

- con riferimento all'avviso di liquidazione n., notificato in data giugno 2002, relativo ad atto Notaio in data 2000 n./, registrato presso codesto Spett. Ufficio il 2000 al n. Serie 1V,

rilevato

- che l'oggetto del predetto contratto di vendita era un appartamento in Via n. e non beni e diritti diversi, e che pertanto non trova applicazione l'art.23, 1° comma, del D.P.R. 131/86;

- che in detto appartamento i sottoscritti si sono effettivamente trasferiti nel 2000 (vedi certificato di residenza - allegato A);

- che la storia del fabbricato condominiale, edificato da una cooperativa, non implica alcuna differenza rispetto ad altri fabbricati che abbiano pertinenze e accessori anche rilevanti (parchi, piscine, campi da tennis o altro);

- anzi, per la verità, implica una differenza sostanziale, consistente nella necessità, per dettato legislativo, di destinare a parti comuni i locali ad uso di botteghe e di magazzini;

- infatti la casa di cui parliamo venne costruita negli anni 1923/1924/1925 dalla Cooperativa Edile fra del Comune di ;

- la normativa allora vigente, poi confermata nel Testo Unico delle Disposizioni sull'Edilizia Popolare ed Economica (R.D. 28/4/1938 n.1165, art. 9, allegato B) prevedeva per le cooperative edilizie che avessero costruito magazzini e botteghe la possibilità o di vendere detti locali impiegando il ricavato per ricompensare la Cassa Depositi e Prestiti, o di affittarli "devolvendo i relativi canoni al fondo per spese generali";

- che pertanto le unità immobiliari destinate a magazzini e botteghe, non vendute a suo tempo dalla cooperativa, sono a tutti gli effetti beni comuni condominiali, che vengono affittati direttamente dall'amministratore del condominio ed i cui proventi servono a coprire parzialmente le spese condominiali (vedi prospetto dell'amministratore - allegato C);

- che in altri atti di trasferimento di unità abitative nell'ambito del medesimo condominio, nei quali la quota dei beni comuni è stata indicata solo "per relationem", l'Ufficio non ha minimamente provveduto ad una modifica della tassazione richiesta (vedi atto di vendita - allegato D ed atto di riferimento - allegato E);

- che è pertanto evidente l'errore sul presupposto dell'imposta richiesta con l'avviso di cui trattasi, e cioè che oggetto del contratto siano beni e diritti diversi cui siano applicabili aliquote diverse, in quanto l'unico oggetto dell'acquisto effettuato dai sottoscritti è l'appartamento in cui ora abitano, mentre le quote di proprietà sono unicamente pertinenziali e accessorie;

- che anche qualora si volesse attribuire un valore alle predette quote millesimali, detto valore risulterebbe irrisorio rispetto al valore dell'appartamento in contratto;

- che il caso qui esposto rientra certamente nei casi di illegittimità impositiva indicati all'art.2 del D.M. 11 febbraio 1997 n.37, sotto il profilo dell'errore sul presupposto dell'imposta, per cui si rende applicabile il procedimento di autotutela

quanto sopra rilevato

al fine di evitare un inutile contenzioso, con possibile soccombenza e conseguente condanna dell'Amministrazione Finanziaria al rimborso delle spese di giudizio,

chiedono

l'annullamento d'ufficio dell'avviso di liquidazione di cui sopra.

Il tutto possibilmente entro la data del 2002, al fine di consentire ai sottoscritti, in caso di diniego, la presentazione di apposito ricorso."

L'acquirente ha personalmente presentato l'istanza sopra riportata, parlando anche con il responsabile del procedimento, dal quale ha ricevuto sostanziale disinteresse.

Seguirà ricorso in Commissione Tributaria.

Dalla redazione

CASI E QUESTIONI SUL CREDITO D'IMPOSTA

1) IL QUESITO

Tizio acquista la sua abitazione principale per euro 100,000. Dopo averla venduta, entro l'anno, ne acquista un'altra per euro 200.000, corrispondendo un'imposta di euro 6.000, assolta per euro 3.000 in contanti e per euro 3.000 utilizzando il credito d'imposta.

Allorché rivende anche tale seconda abitazione per acquistarne una terza per euro 300.000, a quanto ammonterà il suo credito?

LA CIRCOLARE

Non prende posizione sul punto la C.M. 19/E del 1° marzo 2001, mentre in linea con la posizione della redazione è la risposta a quesito di cui alla videoconferenza 14 maggio 2002 (circolare 48/E).

L'OPINIONE DELLA REDAZIONE

Si deve affrontare la questione cercando di attribuire all'espressione "imposta ... corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato" il suo corretto significato.

Noi riteniamo che tale espressione non possa essere riferita unicamente a quella parte d'imposta che viene pagata "per contanti". Il credito d'imposta sorge per effetto dell'alienazione e può venire speso, nei modi indicati dalla legge, per pagare un'imposta dovuta dal creditore.

Nel caso prospettato, quindi, il creditore contribuente corrisponde l'imposta dovuta per l'acquisto della seconda abitazione in misura pari a 6.000 euro (3.000 in contanti e 3.000 spendendo il credito).

Il credito del nostro contribuente in occasione del terzo acquisto ammonterà quindi ad euro 6.000.

A sostegno di ciò si consideri che, qualora in occasione del secondo acquisto, Tizio avesse optato per l'utilizzo del credito in pagamento di una diversa imposta, nessuno potrebbe mettere in dubbio il sorgere del nuovo credito per 6.000, con conseguente rischio di differente trattamento per fattispecie uguali.

Nel caso in cui gli uffici non ritenessero di seguire l'opinione prospettata sarà opportuno suggerire, ove possibile, l'utilizzo del credito in pagamento di imposte diverse da quella dovuta per il nuovo acquisto agevolato.

2) IL QUESITO

Tizio acquista la sua abitazione principale mediante permuta che dà luogo ad un'imposizione proporzionale (registro) di euro 1.000.

A quanto ammonterà il suo credito d'imposta in occasione dell'acquisto, entro l'anno dalla vendita, della sua seconda abitazione principale?

LA CIRCOLARE

Dopo aver richiamato l'art. 43, comma 1, lettera b) del T.U.I.R., il quale stabilisce che, in caso di permuta, la base imponibile è costituita dal bene che dà luogo all'applicazione della maggior imposta, il Ministero afferma che, al fine di determinare l'ammontare del credito d'imposta, occorre quantificare in proporzione la quota dell'imposta di registro corrisposta ascrivibile al bene agevolato.

Questo l'esempio riportato.

Il contribuente, anteriormente al 1 gennaio 2000, ha acquistato un immobile ad uso abitativo permutando un terreno agricolo.

Per la casa, il cui valore era di lire 100.000.000, è stata calcolata l'imposta di registro nella misura del 4% in virtù della agevolazione c.d. "prima casa".

Per il terreno, il cui valore era di lire 50.000.000 è stata calcolata l'imposta di registro nella misura del 15%.

Dal confronto delle due liquidazioni, risultando maggiore l'imposta relativa al terreno, è stata corrisposta un'imposta di lire 7.500.000.

Per determinare l'imposta di registro da imputare all'abitazione si procede nel modo seguente:

Imposta riferita all'abitazione: lire 100.000.000 per 4% £ 4.000.000.

Imposta riferita al terreno: lire 50.000.000 per 15% lire 7.500.000.

Totale dei due tributi lire 11.500.000.

$7.500.000 : 11.500.000 = X : 4.000.000$

$x=2.610.000$.

La somma di lire 2.610.000 costituisce il credito d'imposta e pertanto rappresenta il limite del credito nell'ipotesi in cui l'imposta corrisposta sul nuovo acquisto risulti superiore.

L'OPINIONE DELLA REDAZIONE

La soluzione prospettata dalla circolare, pur non avendo alcun riscontro normativo, pare tuttavia corretta perlomeno sul piano dell'equità ammettendo all'utilizzo del credito anche l'acquirente per permuta nei limiti della presumibile utilità conseguita dalla precedente agevolazione.

visto il credito interamente utilizzato dall'ingorda controparte.

3) IL QUESITO

Tizio dispone di un credito d'imposta di euro 1.000. Tempestivamente acquista la sua abitazione principale mediante atto di permuta, di beni di uguale valore, entrambi acquisiti come "prima casa" che dà luogo ad un'imposizione principale di euro 1.100.

Può Tizio utilizzare integralmente il suo credito?

LA CIRCOLARE

Svolge ragionamenti analoghi a quelli riportati in risposta al precedente quesito, esemplificando come segue:

Acquisto con permuta del nuovo immobile: A e B permutano due immobili ad uso abitativo acquistati precedentemente usufruendo dell'agevolazione "prima casa" e devono l'imposta di registro pari a lire 9.000.000.

L'imposta riferita all'immobile che acquista A e' di lire 9.000.000.

L'imposta riferita all'immobile che acquista B e' di lire 6.000.000.

Totale dei due tributi lire 15.000.000.

Per determinare l'imposta di registro da imputare ad A si procede nel modo seguente:

$$9.000.000 : 15.000.000 = A: 9.000.000$$

$$A=5.400.000.$$

Per determinare l'imposta di registro da imputare a B si procede nel modo seguente:

$$9.000.000: 15.000.000 = B: 6.000.000.$$

$$B=3.600.000.$$

Gli importi di lire 5.400.000 e lire 3.600.000 costituiscono rispettivamente il credito d'imposta per A e B nell'ipotesi in cui le imposte corrisposte sui precedenti acquisti risultino superiori.

L'OPINIONE DELLA REDAZIONE

Si ribadisce l'opinione espressa con riferimento al precedente quesito.

4) IL QUESITO

Tizio dispone di un credito d'imposta di euro 3.000. Tempestivamente acquista la sua abitazione principale mediante atto di permuta stipulato tra privati avente ad oggetto abitazioni dell'uguale valore di euro 100.000. L'altro permutante non si può avvalere dei benefici previsti per l'acquisto della prima casa.

Può Tizio utilizzare integralmente il suo credito?

LA CIRCOLARE

Non prende posizione sul punto e tuttavia una pedissequa applicazione dei principi utilizzati per risolvere i casi 3 e 4 indurrebbero a pensare che il credito sia utilizzabile solo parzialmente in sede di registrazione dell'atto di permuta.

L'OPINIONE DELLA REDAZIONE

Il credito pari ad euro 3.000, sicuramente utilizzabile per l'intero importo nelle altre forme previste dal comma secondo dell'art. 7 della legge 448/98, pare utilizzabile per intero anche in sede di registrazione dell'atto di permuta.

Detto credito sorge infatti al momento del riacquisto tempestivamente effettuato e può essere "speso" nelle modalità previste dalla legge in qualsiasi successivo momento.

Secondo i ragionamenti contenuti nella circolare la parte di imposta di competenza di Tizio dovrebbe essere ricavata applicando la seguente formula:

Imposta riferita all'immobile che acquista Tizio 3.000.

Imposta riferita all'immobile che acquista Caio 10.000.

Totale dei due tributi 13.000

$10.000 : 13.000 = X : 3.000$

$X = 2307,69$

In realtà, potendo Tizio utilizzare il credito d'imposta non solo in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sull'acquisto agevolato, ma anche in diminuzione di altre imposte di registro dovute su atti presentati dopo la data di acquisizione del credito, ben potrà egli utilizzarlo in diminuzione della maggior imposta dovuta per l'atto di permuta (anche se non strettamente collegata al suo atto di permuta), imposta della quale è debitore solidale, e quindi per l'intero, in virtù del disposto dell'articolo 57 del T.U.I.R.

5) IL QUESITO

Tizio acquista la sua abitazione principale avendo maturato un credito di imposta pari all'intera imposta ora dovuta.

Prima dell'atto definitivo di compravendita stipula un preliminare versando un acconto (ad es. del 40% del prezzo) sul quale paga l'imposta di registro dovuta pari al 3%.

Come può "recuperare" l'imposta versata?

LA CIRCOLARE

Non prende in considerazione il caso esposto.

L'OPINIONE DELLA REDAZIONE

L'imposta versata in sede di preliminare può essere detratta dall'imposta principale dovuta al momento della registrazione dell'atto di vendita definitivo.

In tal caso però non si rende possibile giovare dell'intero credito d'imposta maturato perché in nessun caso il credito d'imposta da luogo a rimborsi.

Converrà quindi pagare l'imposta di registro dovuta per l'intero ammontare, al quale andrà sottratta l'imposta versata al momento della registrazione del preliminare, e dichiarare in atto di volersi avvalere delle modalità alternative di utilizzo del credito disposte dalla legge (portando così l'intero credito in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito; oppure in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto o infine in compensazione delle somme dovute a' sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997 n. 241).

Riportiamo per comodità di consultazione la norma che regola il credito d'imposta e cioè l'art. 7 della legge 23 dicembre 1998 n. 448:

" 1. Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all' articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 , è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso. L'agevolazione si applica a

tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, indipendentemente dalla data del primo acquisto.

2. Il credito d'imposta di cui al comma 1 può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina, ovvero, per l'intero importo, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 . Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi".

Attività sindacali

VERBALE DELLA RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI DELEGATI DEL 28 SETTEMBRE 2002

La riunione si è tenuta presso il Consiglio Notarile di Napoli. Il Presidente del Consiglio Notarile, Pasquale Macchiarelli, dà il benvenuto e parla in modo molto affettuoso e commovente di Valentina de Donato.

Parla, senza retorica, di una persona completa, amica, professionista, collega. Parla della sua dedizione, del suo entusiasmo, della sua caparbia intellettuale. Ne parla come di una persona che pur avendo vissuto per un tempo troppo breve, ha compensato la brevità della vita con l'intensità della stessa. Valentina ha programmato la sua vita senza tener conto dell'appuntamento finale e questo ha fuorviato anche le persone che le erano intorno. Ancora in agosto, al telefono, con la sua voce netta, dolce e decisa ha parlato del contributo che bisogna dare al notariato indipendentemente da delusioni ed incertezze. Valentina sempre proiettata in avanti, ci riesce difficile immaginare che non ci sia. Una piccola consolazione ci viene dal fatto che durante la sua vita ha avuto il pieno riconoscimento della sua validità e del suo impegno.

Prende quindi la parola il Presidente Sacchetti il quale parla della lettera inviata da Leotta come momento di trasparenza e chiarezza. Sottolinea il fatto che le candidature di Lorenzi e Fiordiliso si accompagnano a programmi ma ritiene che la vera politica si fa cammin facendo anche in relazione all'attività propositiva o meno delle varie associazioni regionali. La prossima giunta sicuramente dovrà affrontare il tema della deontologia, della concorrenza, della presenza sul mercato di vari "intermediari", dei rapporti con la società civile. Amato a Cascina Bergamina ha rimproverato alla giunta attuale di aver sostenuto la candidatura di Fiordiliso. Tuttavia nel passato è avvenuta la stessa cosa in quanto la giunta in carica elabora la sua continuità e questo non è un male. Le candidature attuali sono eccellenti e questo è un segno di vitalità. Ricorda quindi che la giunta attuale ha dovuto affrontare un momento buio caratterizzato dalla disaffezione degli iscritti oltre che dalla confusione organizzativa e contabile.

La situazione attuale è più rosea, è a buon punto la riorganizzazione, positivi sono i risultati in Consilp e presso le associazioni dei consumatori e i rapporti con le associazioni regionali si sono rinsaldati. Il lavoro compiuto forse è un po' oscuro ma è stato continuo e ha rafforzato la credibilità della FN. Anche il Congresso di Roma, da alcuni criticato, seguiva il "congresso interno", svoltosi a Napoli, sul territorio. E' sembrato opportuno un congresso di collegamento con l'esterno che un po' semplicisticamente è stato definito come "vetrina" ma che ha avuto la funzione di rafforzare la posizione di FN verso l'esterno e i servizi lusinghieri apparsi sulla stampa ne sono stata una conferma.

L'attuale giunta ha lavorato a sue complete spese. L'attuale equilibrio finanziario, raggiunto anche tramite un ridimensionamento della struttura, consente di progettare su basi più solide. E' auspicabile che i due candidati concertino i futuri passi e l'auspicio è che il candidato che non dovesse "vincere" non si disinteressi dell'attività di FN.

Sacchetti ribadisce che la posizione del Presidente di FN è ben strana in quanto il Presidente parla a nome di 1600 iscritti che possono pensarla anche in maniera contrastante tra loro. Il Presidente quindi a nome di chi parla? "E' sempre stato così" non è una risposta sufficiente. FN dovrebbe diventare un movimento di opinione che possa riflettere anche la contraddittorietà e la multiformità tipica dei nostri tempi. La presidenza di FN si è mossa su queste considerazioni, si è basata sulla rappresentatività "incompleta" che FN esprime perché un conto è parlare personalmente e un conto come Presidente di 1600 iscritti. Raccomanda quindi l'organizzazione di un congresso interno e propone di concludere l'esperienza della giunta attuale nel mese di novembre con l'elezione e l'affiancamento di vecchia e nuova giunta.

Parla quindi del Congresso di Milano e del lavoro delle commissioni.

Passando poi a parlare delle proposte di modifiche statutarie, Sacchetti chiarisce che la possibilità di una ricandidatura di Fiordiliso, entrato in Giunta nell'ultimo anno, è già prevista nello statuto attuale ma propone di parlare di modifiche statutarie in senso più ampio anche in base alla richiesta fatta da Leotta qualche mese fa. Bidello interviene e ricorda il lavoro della Commissione istituita a tale proposito. Ricorda che la Commissione avrebbe dovuto vagliare proposte delle associazioni regionali che in realtà non sono mai state avanzate. Secondo Bidello una modifica dovrebbe interessare i notai che non hanno associazioni regionali di riferimento e che potrebbero essere aggregati ad altre associazioni regionali. Ritiene giusto che una persona che è entrata in giunta nell'ultimo periodo possa ricandidarsi in quanto la norma che impedisce la ricandidatura si basava in origine sul timore di giunte monopolizzanti, timore oggi sostituito dalla esigenza di continuità.

Leotta chiede chiarimenti sull'inserimento delle modifiche statutarie all'ordine del giorno e Sacchetti replica che in considerazione della posizione di Fiordiliso sembrava necessario ridiscutere il punto delle ricandidature.

Prevete sostiene che due mandati sono giustificabili e ritiene che lo statuto già contenga disposizioni al riguardo. Se invece il proposito è quello di attuare modifiche più ampie, va elaborato un progetto di ampio respiro da sottoporre successivamente all'assemblea dei delegati.

Interviene Leotta il quale ritiene che se la preoccupazione della giunta è quella di non creare equivoci sulla violazione dello statuto in occasione della ricandidatura di Fiordiliso, si può oggi confermare il principio della ricandidatura di chi non ha completato il mandato, senza distinzioni di periodo di tempo residuo.

Se invece si vogliono affrontare modifiche più complesse è opportuno che vengano rimandate per essere approfondite.

Viene approvata all'unanimità la interpretazione "estensiva" della norma statutaria.

L'assemblea dei delegati fa mozione che la nuova giunta indichi al più presto una riunione aperta a tutti gli iscritti per discutere la riorganizzazione territoriale di FN.

Sacchetti propone che le elezioni della nuova Giunta si tengano a novembre e che a gennaio si tenga la riunione allargata di FN.

Interviene Colangeli il quale ritiene che le modifiche statutarie abbiano una forte valenza politica in quanto coinvolgono il futuro assetto di FN e la scelta di fondo sembra essere:

sindacato su base territoriale o "altro"? Certamente non può essere una operazione precipitosa.

Ferretto replica che il processo è sì lungo ma deve pur iniziare e potrebbe essere iniziato anche dalla vecchia giunta.

Colangeli ribadisce che le impostazioni di fondo sono due: struttura federalistica oppure un movimento di opinione con sezioni distaccate sul territorio.

Nastri richiama la necessità di uno spazio dedicato alle modifiche per discutere su due articolati già predisposti: federazione sì o no.

Colangeli replica che questo può rendere asfittico il dibattito che è invece vitale su questo argomento da cui dipende il futuro di FN. Nastri replica che c'è sempre il rischio che da tante belle parole non nascano poi proposte. Satriano propone che per uscire dalla dualità delle posizioni inizi subito un confronto su base locale da cui possono originare anche più articolati.

Lorenzi ritiene buona l'indicazione dell'assemblea dei delegati ma forse non è opportuno fissare una tempistica così serrata. Dall'assemblea può venir fuori una raccomandazione ma la tempistica proposta difficilmente potrà essere rispettata.

Leotta ribadisce che la sollecitazione va fatta alle associazioni regionali. Sacchetti raccomanda alle associazioni regionali di discutere sulla organizzazione territoriale e sul meccanismo elettivo di FN.

Bellelli ritiene che comunque una data vada proposta e suggerisce la primavera 2003 come appuntamento.

Viene quindi comunicato il calendario delle riunioni e viene approvata la elezione a novembre della nuova giunta.

Si apre quindi la discussione sulle candidature di Gennaro Fiordiliso ed Egidio Lorenzi.

Leotta prende la parola per fare precisazioni sulla lettura fatta da Sacchetti sulla lettera inviata: l'intento non era quello di porre la questione di un candidato contro l'altro ma di mettere a disposizione di tutti energie e disponibilità. Ci sono due modi per andare avanti: ognuno dei candidati procede da solo senza l'altro avendo forze e capacità oppure, se le posizioni non sono contrapposte, occorre ragionare e ritiene che questo fosse il desiderio espresso da tutti a Cascina Bergamina. Ribatte che l'affermazione fatta da Sacchetti che anche le giunte precedenti hanno lavorato a cercare candidati per le giunte successive va precisata in quanto ciò è accaduto perché non c'erano candidature. Il fatto poi che la giunta non conoscesse la candidatura della Lombardia non è esatto.

Sacchetti replica di aver sollecitato la Lombardia ma di non aver avuto risposte. Letta replica che l'atteggiamento assunto rischia di scavare solchi mentre si sta lavorando per cercare un terreno comune.

Sacchetti respinge l'affermazione di essere stato a conoscenza della candidatura effettiva della Lombardia, accetta la critica fatta da Leotta, di schieramento, ma replica che la collaborazione fattiva mostrata da Gennaro Fiordiliso, pur essendo entrato successivamente nella giunta, ha giustificato il sostegno.

Di Transo interviene e chiede di volare più in alto. Precisa che a Napoli non si è parlato di squadre e che è giusto attendere che l'assemblea faccia le sue scelte. La lettera ha tuttavia creato dispiacere soprattutto tra i giovani colleghi. Incita a lavorare su programmi perché il programma proposto sembra ancora timido. Incita a lavorare su fatti, proposte perché non è

vero che FN non ha identità. Incita a lasciare da parte gli attacchi personali. Parla dell'esigenza di affrontare il tema della deontologia in quanto l'attuale codice risulta insoddisfacente e non aderente alla realtà.

Lorenzi esprime accordo sull'intervento di Di Transo e ritiene che la giunta non possa ignorare queste istanze. Le associazioni regionali avrebbero potuto rispondere alla lettera inviata, fare proposte, ma non lo hanno fatto.

La stima che i candidati hanno presso i colleghi e i candidati reciprocamente tra loro è alta, tuttavia l'associazione Lombardia ritiene che una FN con presidente e segretario milanesi sia diversa da una FN con presidente e segretario di Napoli.

Interviene Sacchetti ricordando che a Cascina Bergamina c'è stato un giudizio sulla giunta attuale che non è stato apprezzato. Ritiene che la giunta debba corrispondere alle esigenze dell'assemblea dei delegati che a loro volta rappresentano le realtà locali. Anche il modo di rapportarsi alle istituzioni non può prescindere da ciò che ne pensano i delegati, espressione delle varie associazioni regionali.

Replica Lorenzi il quale esprime apprezzamento per il lavoro di ricucitura fatto dalla giunta attuale e ritiene che lo scontro preconcepito debba cedere il passo ad altro atteggiamento ma senza esagerare.

Interviene Vitolo secondo il quale lo spessore dei due candidati e la coincidenza dei programmi fanno sperare in un lavoro congiunto nello spirito di FN ma desidererebbe ascoltarlo direttamente dai candidati.

Secondo Lorenzi si è avuta la sensazione che fosse latente l'opinione che l'associazione Lombardia deve impegnarsi ma non può avere la presidenza di FN.

Interviene Fiordiliso secondo il quale non si può prescindere dal contributo e dalla efficienza dell'associazione Lombardia ma questo non coinvolge necessariamente la presidenza.

Sottoscrive quindi in pieno il programma di Lorenzi ma esprime perplessità sull'atteggiamento dell'associazione Lombardia. Esprime quindi un "no" ad una impostazione delle candidature tale da determinare una guerra, "no" ad una contrapposizione che rappresenti uno scontro tra regioni, "no" alla contrapposizione tra efficienza (lombarda) e rappresentatività (napoletana). La sua candidatura è espressione di un progetto dietro il quale c'è il contributo di tutta l'associazione Campania. La sua candidatura vuole rappresentare la continuità dell'azione di FN ma non certamente la continuità di personalità espresse dalla giunta uscente. Il congresso di FN e il dialogo aperto con personaggi "scomodi" hanno dato la misura di una diversa metodologia ma allo stesso tempo hanno espresso il coraggio del confronto che è sempre stato prerogativa di FN.

Esprime un "no" all'appiattimento del sindacato su posizioni ufficiali e crede nella necessità di avvicinare realmente FN alla base. Ritiene che se le istituzioni convergono sulle posizioni di FN ben venga ma non è un fatto fondamentale. Ribadisce un "no" ad una giunta che non sia espressione delle varie realtà regionali. Si augura che non ci siano vincitori e vinti perché l'ultimo desiderio è una spaccatura del notariato.

Di Transo chiede di raffreddare gli spiriti e di esplorare ipotesi di accordo. E' importante chi è il Presidente ma non si può in nome di questo disperdere le energie che oggi vengono messe a disposizione. Lasciamo che le associazioni scelgano il Presidente ma non facciamo sì che chi non è stato eletto disimpegni le proprie energie.

Sacchetti ritiene che le regioni più strutturate debbano farsi carico di una partecipazione più attiva e non è pensabile che ciò non accada per i prossimi tre anni se il candidato lombardo non viene eletto quale presidente.

Interviene Pesiri secondo il quale la lotta è quella di difendere la nostra professione, quindi il problema non è chi sia il presidente ma l'uomo che possa portare avanti il programma proposto. Ritiene che la rotazione delle cariche sia un principio fondamentale, auspica una giunta unita da qualsiasi regione sia espressa.

Finelli esprime la massima stima per entrambi i candidati e per la indiscussa capacità sia del gruppo milanese che del gruppo napoletano. Tuttavia la sensazione è che al di là dei programmi che sembrano coincidere, Fiordiliso si rapporti costantemente alla base mentre Milano sembra avere un atteggiamento diverso che può sintetizzarsi nel modo seguente: siamo bravi, organizzati, senza di noi il sistema non può funzionare, vogliamo indicare noi la direzione da prendere. Ma se c'è una elite che ci guida dall'alto, noi della base che ruolo abbiamo? Esprime infine disorientamento per l'affermazione dell'associazione Lombardia che se non ottiene la presidenza non entra a far parte della giunta.

Interviene Leotta e precisa che non è mai stata immaginata una giunta milanese ma ci sono risorse lombarde che è un peccato non utilizzare. E' stato chiesto per tempo alla Lombardia un contributo alla formazione della nuova giunta, la Lombardia ha risposto ed ha espresso il meglio, secondo quello di cui oggi FN ha bisogno: grande esperienza vissuta all'interno di FN ma anche all'interno di organi istituzionali. Il problema è trovare chi può raggiungere gli scopi prefissi. La proposta della Lombardia non è stata accettata e tuttavia suona ben strano che si continui a dire che non si può prescindere dalla Lombardia mentre questo non si dice di altre regioni.

Interviene Castaldo il quale ritiene che le elezioni non siano un fatto formale. In questa riunione dovevano essere comunicati non solo programmi ma anche metodologie per raggiungere gli scopi che aleggiavano da tempo in FN. Suggestisce di dare al voto il valore che merita in quanto solo questo metodo può avvicinare la base.

Secondo Vitolo le idee appaiono ancora confuse. In un sistema elettorale si sceglie la giunta che rappresenta il motore, il presidente può essere scelto successivamente. Ci sono temi come organizzazione, collaborazione che non sono ancora stati toccati.

Lorenzi esprime il suo progetto di una giunta dove la vice-presidenza sia di Fiordiliso e che contenga una rappresentanza del Triveneto, della Sardegna, della Campania e dell'Abruzzo. Fa notare come nella riunione odierna siano rappresentate solo cinque organizzazioni su dodici. La prossima giunta dovrebbe proporre alle realtà locali delle manifestazioni aggreganti "chiavi in mano". L'associazione lombarda è estremamente vitale e questa vitalità può essere utilizzata a beneficio di tutti.

Sacchetti risponde sulla complessità organizzativa e contabile di FN, compresa l'esigenza della partita IVA, che probabilmente è stata sottovalutata e non adeguatamente percepita all'esterno.

Fiordiliso esprime sintonia con il programma di Lorenzi e rivela il suo sogno di un "Ministro degli Interni" che sappia gestire gli aspetti organizzativi e che sia delegato ai rapporti con le associazioni regionali. Il suo sogno è anche una giunta allargata a nove membri ma non ha i nominativi perché ritiene che le associazioni regionali debbano agire in autonomia. Ritiene che il sistema della cooptazione allarghi il divario con la base. Bisogna invece prendere il meglio da chi è in grado di offrirci il meglio. Privilegerebbe nel suo programma la propositività di idee e di azioni.

Lorenzi esprime disaccordo sul principio che le regioni scelgano i membri della giunta perché la squadra deve essere coesa. Fiordiliso ritiene contraddittorio un gradimento al presidente accompagnato da un non gradimento alle associazioni regionali.

Prevete ritiene che le giunte che partono bene sono quelle che partono coese e ritiene che cinque membri siano il numero giusto. La giunta può poi individuare gli elementi esterni di supporto.

Secondo Sacchetti quando la giunta è coesa si può verificare un eccessivo distacco con l'assemblea dei delegati, ovviamente c'è il rischio opposto di persone non in armonia. La posizione delle associazioni regionali rispetto alla politica della giunta è un punto delicato che costituisce l'obiettivo di una politica corretta.

Secondo Prevete una giunta forte non vuol dire una giunta che spoglia l'assemblea dei delegati. La funzione della giunta è però anche quella di interpretare esigenze che la media dei notai non sa ancora di avere; la giunta quindi non è solo portavoce della base.

Sacchetti replica che la giunta attuale è stata meno punta di diamante ma è stata caratterizzata da maggiori capacità di ascolto.

Interviene Colangeli il quale ritiene che il sindacato descritto da Lorenzi e Prevete è espressione di tesi non prive di fascino ma che non riflettono l'attuale sindacato che parte dalla realtà regionale per arrivare al centro. La giunta si forma quindi attraverso successive sintesi dal basso verso l'alto; ovviamente il rischio è che mediando mediando l'azione possa perdere di effettività.

Altro è il sindacato in cui l'organo centrale lancia idee e progetti che vengono vagliati dagli iscritti che si esprimono poi anche attraverso canali espressivi "estemporanei" (e-mail).

Lorenzi obietta che non si riconosce nella descrizione e chiarisce di non aver mai pensato che si debba prescindere dall'assemblea dei delegati.

Nastri rileva che si continua ad enfatizzare la piena coincidenza di programmi ma se ciò è vero non si comprende perché una associazione o l'altra debbano riservarsi di partecipare perché questo proverebbe il contrario. Ritiene che la legittimazione sociale della nostra professione sia un punto centrale che oggi non è stato toccato ed esprime perplessità sul concetto chiave di efficienza a scapito della politica. La nuova giunta deve essere espressione delle varie regioni e la Lombardia non può tirarsi indietro.

Secondo Ferretto la riorganizzazione a cui Lorenzi ha fatto riferimento è una necessità e non solo una priorità, tuttavia ritiene che la lista sigillo sia già politica e se le associazioni regionali continueranno a perdere importanza gli effetti negativi saranno imprevedibili. Non condivide la posizione espressa dalla Prevete sulla centralità della giunta a scapito degli apporti delle associazioni regionali.

Finelli interviene sulla possibilità che i candidati formino già la squadra con cui operare e ritiene che il punto possa essere approfondito anche in previsione di una modifica statutaria.

Fiengo richiama l'attenzione sulla problematica della Cassa e ritiene che il sindacato debba seguire con attenzione i prossimi sviluppi.

Sacchetti esprime la soddisfazione per la ricchezza del dibattito e ritiene che la giunta attuale si è preoccupata per fortuna senza motivo della propria successione; esprime tuttavia il dispiacere per il fatto che le associazioni regionali non siano tutte rappresentate. Sostiene la possibilità che venga formata una squadra così che la giunta nasca già formata ed operativa.

Interviene Lorenzi il quale ritiene che entrambi i candidati abbiano una storia personale che non consente ad uno di fare il vice-presidente dell'altro e il concetto espresso è da giudicare non come segno di ambizione bensì di logica. Altra cosa è la possibilità dell'associazione di mettere in campo altre personalità altrettanto valide.

Precisa che quando è nata la sua candidatura credeva che non ci fossero alternative.

Interviene Di Iorio il quale fa presente che l'associazione Campania parteciperà in ogni caso con le energie più fresche che ha a disposizione, riflettendo l'attuale situazione di una Campania che si sta rinnovando e questo avverrà chiunque sia il Presidente. Ritiene che il sindacato non possa fare a meno di nessuno dei due candidati, tuttavia non trova bella questa enfasi sulla carica che non è neanche in linea con lo spirito spontaneo e volontaristico del sindacato.

Ritiene che chiunque dei due candidati si disimpegnasse, avrebbe tradito quanto fatto finora. I delegati "pretendono" dai due candidati una partecipazione in prima persona comunque venga attuata. Il sindacato deve progredire sul piano della qualità e non può fare a meno di nessuno.

Leotta esprime apprezzamento per l'intervento di Di Iorio ma ritiene che il suo compito sia più semplice in quanto l'associazione Campania non ha candidato Fiordiliso mentre l'associazione Lombardia ha impegnato molte energie sul rinnovo della giunta. La domanda che è stata posta: "se non vieni eletto come presidente sei disponibile al ruolo di vice-presidente" non è stata apprezzata. La Lombardia si è molto rappresentata nel progetto per cui riesce difficile immaginare di rinunciarci e questo non vuol dire disinteressarsi di FN. Nessuno all'interno dell'associazione Lombardia ostacolerà il progetto che dovesse essere approvato. Anche attualmente la Lombardia, pur non partecipando alla giunta attuale, sta offrendo la sua collaborazione.

Sacchetti interviene e richiede una responsabilità politica.

Leotta replica che la nuova posizione della Lombardia debba essere maturata.

Secondo Di Iorio il modo di proporre il progetto non ha giovato alla Lombardia in quanto il peggior momento per la democrazia si verifica quando viene posta la "fiducia".

Sacchetti apprezza profondamente la chiarezza espressa, tuttavia, se è vero che il sostegno della Lombardia c'è stato, cosa diversa è condividere la responsabilità politica. L'interesse comune non può che realizzarsi con la partecipazione di entrambe le associazioni.

Interviene Melli il quale ricorda l'inizio del progetto della Lombardia. Oggi viene fuori una visione distorta dell'associazione e si è creata una contrapposizione diretta e personale tra due personalità altrettanto carismatiche. Immaginare che questo contrasto sia risolvibile richiederebbe un grosso passo indietro che forse non è fattibile. L'associazione Lombardia si riconosce non solo nella candidatura di Egidio Lorenzi ma anche nel progetto complessivo che purtroppo oggi non è stato esposto. Radicare il sindacato sul territorio, tornare a rendere il sindacato rappresentativo, è sembrato all'associazione lombarda un progetto giusto al quale si può tuttavia rinunciare ma non si può chiedere all'associazione lombarda di condividere un progetto alternativo.

Interviene Bidello il quale apprezza la posizione assunta da Lorenzi sulla non partecipazione alla giunta in caso di mancata elezione ma non comprende la posizione dell'associazione Lombardia. Ritiene che i programmi non siano contrapposti per cui la posizione della Lombardia suona arrogante.

a cura di Marina Varlese