

MARZO 2003

Corsivo redazionale

Gennaro Fiordiliso	Il sindacato che vorrei
Giovanni Liotta	Le riforme che non possono attendere
Vittorio Muggia	Prezzo e valore: riflessioni vecchie e nuove
Adriano Pischetola	Adempimento unico: una novità epocale
Finestra sul cortile	a cura di Franco Cavallone
Dalla redazione	La riforma del diritto societario con l'intervento di Manuela Agostini: La costituzione, i conferimenti e le quote della s.r.l.
Arturo Brienza	Nuovo ruolo dei consigli notarili nel procedimento disciplinare?
Dalla redazione	Commercio, mediazione e articolo 28
Carlo Cafiero	Sherlock Holmes e le visure misteriose
Notaio contro	Quali poteri per cancellare un'ipoteca Società agricola: la nozione di attività connesse
Attività sindacali	Sintesi del verbale Federnotai del 18 gennaio 2003

Corsivo redazionale

Il 17 gennaio 2003 sarà ricordato come un giorno di fondamentale importanza per la storia della professione notarile?

Nessuno oggi può dare una risposta certa, ma di sicuro la delibera 1/1565 adottata dal Consiglio Nazionale (e pubblicata su CNN News del 24 gennaio 2003) è da catalogare tra le notizie buone, per non dire ottime.

Ma qualche aspetto di questa notizia, ribadiamo ottima, necessita di qualche chiarimento.

Chi dirige questo giornale, in occasione del Convegno Nazionale tenutosi a Roma nell'autunno del 2001 aveva rimarcato l'indifferibilità della riforma dell'ordinamento con queste parole: "Se questa sarà la stagione della legge quadro sulle libere professioni, non è pensabile che dopo l'approvazione del quadro, non si debba procedere ad aggiustamenti, anche sostanziali, della nostra legge professionale".

Perciò non si può non rimarcare la perfetta sintonia con la premessa del documento consiliare il quale "considerato che i progetti di legge relativi alla riforma delle libere professioni prevedono un riordino delle norme riguardanti le singole professioni regolamentate", ritiene "di conseguenza indispensabile una preventiva riflessione sugli istituti che potrebbero essere oggetto di modifiche a seguito della attuazione della riforma".

La consequenzialità del ragionamento non fa una grinza.

La vicenda ne ricorda però un'altra, recente, e cioè l'istituzione delle commissioni "accesso" e "territorio" deliberata dal Consiglio Nazionale sotto la pressione che la categoria avvertiva a

seguito della pubblicazione del documento conclusivo dell'indagine conoscitiva sulle libere professioni svolta dalla Commissione Antitrust.

La commissione "territorio" produsse un importante documento, sottoposto al vaglio della categoria nel già ricordato Convegno di Roma: poi su di esso calò il più totale silenzio.

Il Consiglio Nazionale evitò di tirare le conclusioni del dibattito e, tantomeno, provò a portare avanti quella richiesta di modifica (l'omogeneizzazione dei distretti) sulla quale pure era sembrata pronunciarsi con favore la categoria.

Dalla commissione accesso, poi, nessuna notizia.

Fare valutazioni dall'esterno della stanza dei bottoni non è facile: spesso si ha la sensazione che qualche aspetto sfugga e le critiche possono finire per essere ingenerose.

Tuttavia la sensazione è che i lavori di quelle commissioni furono iniziati perché proprio non se ne poteva fare a meno e che, passata l'emergenza, la politica dello struzzo sia tornata a prevalere.

Il primo chiarimento necessario è quindi questo.

Il Consiglio Nazionale ritiene che l'ordinamento notarile del 1913 non sia più idoneo a regolamentare l'attività notarile? La riforma delle libere professioni è soltanto una coincidenza che dà l'occasione per vincere le resistenze dei conservatori?

Oppure la delibera 1/1565 fornisce alla categoria uno strumento di navigazione a vista, necessario per non farsi trovare impreparati, ma da riporre nel fodero qualora la situazione evolvesse in modo tale da consentire la conservazione dell'esistente?

Naturalmente Federnotai, che da lungo tempo lavora producendo idee per un ordinamento riformato, non può che sperare nella prima opzione.

Il secondo chiarimento è legato all'ambizione di questo progetto.

Nella delibera il Consiglio Nazionale individua sei aree tematiche che potrebbero essere interessate dalla riforma:

"A – accesso e formazione;

B – funzioni; controllo di legalità; esercizio dell'attività anche in forma associata; assicurazione professionale;

C – demarcazione territoriale; organi e loro funzionamento; sistemi elettorali;

D – vigilanza ed ispezioni; sistema deontologico e disciplinare; pubblicità;

E – forma degli atti; coordinamento con le norme del codice civile e delle leggi speciali; utilizzazione dei mezzi informatici e telematici;

F – onorari e tariffe".

La vastità di tali aree tematiche è tale da far ritenere che ben poco, dell'ordinamento notarile, si ponga al di fuori di esse.

Il secondo chiarimento consegue quindi ad una domanda che, poste tali premesse, potrebbe sembrare retorica.

Il Consiglio Nazionale ha l'ambizione di por mano alla scrittura di un progetto organico di riforma globale dell'ordinamento oppure intende procedere per singoli, separati settori?

Altra questione che ci pare di un certo interesse è quella relativa al punto di partenza dei lavori delle commissioni.

Negli ultimi dieci anni molto lavoro è stato svolto.

Cinque congressi di Federnotai hanno lasciato in eredità un patrimonio che sarebbe sciocco dilapidare.

Un articolato accompagnato da riflessioni piuttosto complete sulla forma degli atti (primo congresso).

Alcune, definite e puntuali, tesi congressuali in tema di funzione (secondo congresso).

Vivaci spunti di discussione contenuti nelle relazioni del terzo congresso, che all'epoca furono percepite come provocatorie, ma che hanno finito per diventare riflessioni condivise da gran parte della categoria.

Innovative riflessioni sulla qualità della prestazione e sui metodi per una sua verifica (quarto congresso).

Più recentemente il quinto congresso ha consentito di tornare a parlare di funzione in relazione ai nuovi compiti affidati al notariato a supporto dell'amministrazione della giustizia.

Inoltre, la già ricordata Commissione Territorio ha licenziato un lavoro che, sebbene a qualcuno fosse sembrato una fuga in avanti (ma le tentazioni conservatrici della categoria sono ben radicate all'interno delle istituzioni, soprattutto locali), in realtà era un lodevole tentativo di analizzare i problemi del territorio in un'ottica finalmente non corporativa.

Sull'accesso e la formazione manca forse un'analisi organica (ed il sindacato ha le sue colpe, imputabili forse alla paura di scottarsi con un argomento che tocca nervi scoperti), ma non mancano certo, sparsi tra i verbali consiliari e le riviste di categoria, i contributi e le idee.

Il Consiglio Nazionale del Notariato, che dedicherà una prossima seduta all'indicazione dei "principi informativi destinati a regolare l'operato" dei gruppi che lavoreranno a questo progetto, intende far tesoro di questo importante patrimonio di idee o azzerare quanto fatto in precedenza?

Così pure è necessario un chiarimento sui tempi.

Non si deve ignorare che questa consiliatura ha ancora un anno davanti a sé e che, con la prossima tornata elettorale, saranno sostituiti oltre due terzi dei consiglieri.

E' necessario allora che ai gruppi di lavoro sia assegnato un primo obiettivo di breve periodo consistente nella redazione di linee guida della riforma da sottoporre all'approvazione del Consiglio prima della sua scadenza.

Il più ambizioso obiettivo di redazione di un articolato organico non sarebbe probabilmente raggiungibile in questo primo anno; lasciare che la successione avvenga senza che un risultato tangibile sia raggiunto potrebbe, di fatto, vanificare il lavoro compiuto.

La stesura del testo dell'articolato, da rinviare ad una fase successiva, competerebbe quindi ad una valutazione del Consiglio che sarà eletto nel febbraio del 2004.

La composizione del nuovo organo potrà e dovrà essere determinata, in sede elettorale, anche e proprio sulle valutazioni che i candidati formuleranno in ordine alla prosecuzione o all'abbandono dei lavori prodotti.

L'ultimo dei chiarimenti riguarda la composizione dei gruppi di lavoro.

Il tema della riforma dell'ordinamento ha da sempre diviso il notariato e ne sono testimonianza gli accesi dibattiti che si sono succeduti congresso dopo congresso.

Convivono nella categoria due anime ben distinte: una ritiene che, ancor oggi, la legge del 1913 possa svolgere il suo utile servizio; l'altra, al contrario, richiede nuovi strumenti per una professione che non è più nemmeno in parte quella di novant'anni fa.

Se il progetto politico del Consiglio Nazionale è quello di dotarsi di una nuova e più moderna legge, bisognerà che la composizione dei gruppi di lavoro sia fatta con logica coerente.

Bisognerà evitare che la selezione di chi comporrà i gruppi di lavoro sia fatta con logiche di spartizione geopolitica.

Sull'argomento non è importante che siano rappresentati tutti i distretti o tutte le regioni, ma è necessario, invece, che siano chiamate a lavorare persone che vivono il notariato non in modo isolato, ma all'interno di associazioni o gruppi organizzati capaci di offrire stimoli ed idee da portare nel gruppo di lavoro e di sottoporre ad un attento vaglio critico gli stimoli e le idee che dal gruppo provengono.

Bisognerà adottare un giusto mix tra persone che, in passato hanno lavorato sui temi della riforma (e Federnotai può essere un ricchissimo bacino) e forze giovani capaci di un approccio al problema libero da vecchie sedimentazioni.

Bisognerà infine evitare la cooptazione di quelli che da molto, troppo tempo, hanno fatto viaggiare il notariato col freno a mano tirato.

Quelli che "non è questo il momento opportuno", quelli che "il quadro politico è incerto...", quelli che "le lobbies degli avvocati e dei commercialisti...", quelli che... "c'è ben altro..."

Chiarite le premesse siamo pronti a fare la nostra parte.

IL SINDACATO CHE VORREI

Nel gennaio del 2001, poco prima dell'elezione del nuovo Consiglio Nazionale del Notariato, ebbi a scrivere un articolo su **FederNotizie** intitolato "Il Presidente che vorrei" che si sostanzialmente in una visione un po' diversa di interpretare e di essere il Presidente, un nuovo modo di vivere i rapporti tra le cariche istituzionali e la categoria di cui si ha la rappresentatività; di recente (con precisione all'ultimo Congresso Nazionale tenutosi a

Milano) prendendo un caffè di prima mattina con Antonio Mascheroni, tra l'altro, scherzando (anche per alleggerire la presenza di una ovvia tensione) gli dissi che, a fine del suo mandato, avrei scritto un articolo intitolato "Il Presidente che abbiamo avuto"; per la verità, anticipando il verdetto e salvo sterzate dell'ultima ora, mi auguro che avremo ancora e per tanto tempo Presidenti del suo stampo e della sua coerenza, ai quali aggiungerei, avendo un potere magico, un pizzico di coraggio in più: il notariato come struttura ed uomini può volare più in alto senza timori e false reticenze.

Mi ritrovo oggi a scrivere di Federnotai conoscendo il nome del nuovo Presidente (buon lavoro Egidio), la sua Giunta ed il suo programma ed il tutto mi è ovviamente più facile; non mi ero sbagliato quando nel luglio dell'anno scorso (eravamo a Cascina Bergamina) affermai che non c'era bisogno di leggere il programma di Egidio Lorenzi perché, personalmente, lo avrei sottoscritto a "scatola chiusa". E bene avrei fatto in quanto l'impianto generale è ottimo, l'articolazione delle problematiche ampiamente esauriente, gli obiettivi sicuramente apprezzabili, la guida esperta e ben navigata. Vorrei solo evidenziare qualche spunto di riflessione per comprendere meglio il cammino che ci accingiamo, tutti insieme e con molto entusiasmo, ad intraprendere.

Il discorso parte, in breve, dal ruolo del Sindacato, la sua tradizione, la ricerca di una identità propria con spazi propri, la sua valenza rispetto ai tempi ed alle reali esigenze della categoria e si traduce inizialmente in un interrogativo dal duplice aspetto: è importante per l'intera struttura notarile l'esistenza di una organizzazione sindacale e di che tipo?

Non ho alcun dubbio nel rispondere affermativamente al primo aspetto del quesito, più complessa risulta l'analisi del secondo punto, sul quale, per altro, va a collocarsi il futuro del Sindacato e la sua credibilità. Ripercorrere la vita di Federnotai, per comprenderne lo spirito e le attitudini, vuol dire evidenziare tutte le iniziative, le proposte, le provocazioni costruttive che hanno segnato la storia recente del notariato ed a cui il tempo ha reso solo parzialmente giustizia in quanto molte condivise ed accettate, dopo una iniziale indifferenza e ritrosia, molte altre ancora in lista di attesa, pur se indispensabili per un rilancio professionale adeguato ai tempi moderni. Comunque, e non per una esaltazione fine a se stessa dei tanti colleghi che fino ad oggi ed ancora oggi continuano a profondere il loro impegno, Federnotai è sempre stata (grazie anche al prezioso ed insostituibile contributo di **FederNotizie**) una fucina di idee, una vetrina trasparente delle vere esigenze del notariato, lungimirante ed equidistante tra professionista ed utente anche nel sostenere posizioni in apparenza non coincidenti con gli interessi (= convenienza) immediati della categoria. Il coraggio di alcune scelte e di dure battaglie (basti rileggere i corsivi redazionali di **FederNotizie** e gli atti dei Congressi), che spesso possono essere sembrate inopportune, ha sempre premiato una linea di coerenza ed onestà intellettuale che, alla lunga, ha valorizzato i veri interessi dei Notai, migliorandone notevolmente l'efficienza oltre che l'immagine (questo sì il vero obiettivo da prefiggersi).

Un altro dato, sicuramente non trascurabile, gioca a vantaggio del Sindacato ed è rappresentato dall'immediatezza del rapporto tra gli iscritti, scevro da formalismi e gerarchie, e dalla libertà di opinione e di espressione che non tollera alcuna forma di condizionamento: tutto ciò si traduce in un contributo di risorse potenzialmente enorme, certamente genuino, non tendenzioso e, quindi, non finalizzato ad interessi soggettivi. Ma forse è proprio da questo punto che bisogna ripartire per verificare, innanzitutto, la necessità e l'utilità di un Sindacato forte a livello nazionale o se tutto ciò non sia oggi superato da realtà regionali molto più avanzate per idee, mezzi ed organizzazione, completamente autosufficienti ed a cui rivolgere un doveroso riferimento; occorre valutare se l'attuale contesto sia sufficiente per mantenere in vita una struttura centralizzata, oppure se, per trovare una logica giustificazione ad un Sindacato di marca nazionale, non sia il caso di ingranare una marcia in più per effettuare un salto non oserei dire di qualità ma, molto più verosimilmente, di legittimazione e di rappresentatività.

Se noi analizziamo il dato disomogeneo relativo alle singole Associazioni Regionali, iniziamo ad affrontare il secondo aspetto dell'interrogativo: quale Sindacato? Esistono notevoli anomalie tra

Regioni e Regioni che meritano un approfondimento in quanto rivestono aspetti politici, comportamentali e strutturali molto importanti. Bisogna incominciare, al di là di una vuota retorica, a domandarsi e provare a comprendere perché l'Associazione Sindacale è forte ed efficiente, non solo numericamente, in Lombardia e nel Triveneto (anche se con sfumature ovviamente diverse), mentre non esprime numeri soddisfacenti in Piemonte o è, addirittura, assente in Liguria; perché in Toscana ed Emilia e Romagna non si concretizza in costanti momenti partecipativi, mentre in Campania vive dello slancio di un gruppo ristretto di Colleghi, ma non entusiasmo in termini percentuali come numero di iscritti; perché nel Lazio solo ultimamente si sta rivitalizzando una ottima compagine sindacale, pur avendo un contatto quasi fisico molto stretto e, quindi, importante con gli organi istituzionali di categoria, mentre in Puglia è di fatto scomparso, come in Calabria; perché la Sardegna è forte di presenze storicamente valide ed attive, mentre la Sicilia sta tentando di ricostituirsi con non poche difficoltà, laddove l'Abruzzo-Molise si esprime a livelli estremamente interessanti, ma in maniera piuttosto autonoma.

Insomma la mancanza di uniformità (sorvolando una disamina dettagliata, che pure andrà fatta, su tutte le altre Regioni) non è semplicisticamente imputabile alla presenza o assenza di colleghi di buona volontà in questo o quel Distretto; a ben vedere questa sintomatologia può significare l'esistenza di un distacco tra la base a livello nazionale del notariato (fatte salve le eccezioni innanzi evidenziate), di per sé individualista e poco propensa ad atteggiamenti di coesione (basterebbe pensare allo scarso incremento del fenomeno associativo) e la struttura propria di Federnotai; dal che si dovrebbe dedurre che l'indirizzo operativo espresso fin qui (e che non riguarda assolutamente le iniziative intraprese, che vanno sempre più incoraggiate) o è stato espresso male oppure non è stato realmente coinvolgente. Bisogna prendere atto che col tempo si è verificata una frattura tra Federnotai come punta avanzata del notariato e la categoria tutta che da tale spinta non è stata interessata in misura pari alle aspettative; il che porta alla ovvia ma pericolosa conseguenza che si finisce di essere Sindacato per trasformarsi in un encomiabile movimento di opinione.

Proprio il dato disomogeneo che ci perviene dalle Regioni e che ci rappresenta una differente sensibilità di fondo, data per scontata l'assoluta valenza dell'impegno da sempre profuso in tematiche altamente qualificanti, evidenzia con tutta probabilità che è mancata la scelta giusta nella "comunicazione" delle idee; è stato carente quel collante che lega le iniziative alle persone, facendole diventare patrimonio comune e non vessillo esclusivo di una piccola se pur qualificata avanguardia: con molta probabilità andrebbe effettuata una attenta correzione di rotta sulla metodologia dei rapporti. Tutto ciò, lungi dal rappresentare una analisi critica, si pone, invece, come una analisi storica in virtù della quale valutare positivamente il mutare dell'azione politica in base alle esigenze dei tempi, in quanto un "atteggiamento rigido e preconstituito" rappresenta sempre pura miopia politica e scarsa attenzione alla dinamica degli eventi: esistono momenti di ferma tensione in cui sostenere, con convinzione, posizioni forti tali da assumere anche connotati di rottura, momenti per aprirsi al dialogo e costruire insieme un percorso, momenti in cui è necessaria una forte rappresentatività per essere realmente incisivi su argomenti di fondamentale importanza (perché se è vero che i numeri non rappresentano la qualità delle idee, è pur vero che conferiscono forza alle idee di qualità). E che i tempi a venire siano particolarmente delicati per le libere professioni in genere, per l'indirizzo liberista che alle stesse si vuole imporre, per il doveroso ammodernamento del nostro impianto regolamentare, per l'incessante incalzare di una tecnologia che stravolge assetti consolidati imponendo adeguamenti anche di natura legislativa oltre che aziendale (penso all'entrata in vigore dell'adempimento unico e della firma digitale), pare proprio fuori discussione.

Ed è qui la prima scelta di fondo che il Sindacato deve operare nel prossimo futuro: essere l'espressione ristretta di una sensibilità notarile all'avanguardia (per cui potrebbe essere sufficiente anche la sola sussistenza di singole Associazioni Regionali che lavorano in autonomia) oppure collocarsi in un spazio realmente nazionale nel cui ambito operare una azione di sensibilizzazione in funzione della quale portare avanti iniziative innovative e credibili con maggior forza e convinzione, con l'umiltà di comprendere l'inutilità di alcune accelerazioni sulle quali la categoria non è pronta o i tempi non maturi e perseguire, invece, gli obiettivi di

fondo con costanza pari all'intransigenza. Bisogna, in fin dei conti, comprendere se è il momento della coesione di forze anche nel rispetto di vedute diverse o della contestazione sparuta anche se illuminata: è questa la scelta di campo che si dovrà operare e su cui giocare la partita. L'ampia discussione sulla organizzazione territoriale del notariato, nella quale l'impegno del Sindacato è stato notevolissimo, può essere la traccia per farci comprendere come, nell'articolazione di un discorso generale ed ampiamente approfondito, sia assolutamente opportuno prendere atto dell'indirizzo prevalente (vedi per esempio l'orientamento negativo sulla facoltà di rogito nazionale), per concentrarsi ed insistere sui punti di maggior convergenza (vedi per esempio il consenso abbastanza ampio sulla necessità di dotarsi di distretti "omogenei"); per inciso prendo qui lo spunto per sottolineare che sull'argomento e sul più bello è calato, come di consueto e nello stile delle migliori tradizioni quando non si è incessantemente incalzati, un velo pietoso.

I risultati fin qui ottenuti e che hanno premiato l'azione costantemente svolta negli anni da Federnotai, hanno inevitabilmente determinato quella che definirei una "crisi di crescita" ed il rischio di perdere la propria identità può essere altissimo nel momento in cui la ricerca di una tanto ampia quanto reale rappresentatività possa indurre ad un ammorbidimento su posizioni di comodo che tendono a tutelare tanto anacronistiche quanto indifendibili posizioni, soffocando il coraggio di denunciare i limiti o la vetustà di alcune situazioni (mi riferisco all'intero impianto normativo del 1913, ottimo ma rivedibile; alla forma degli atti) la necessità della correzione di rotta su annosi problemi (tra tutti l'accesso, una tariffa di facile lettura e trasparente, il disciplinare-deontologico, l'applicazione di monitoraggi significativi e veritieri), l'opportunità di incalzare il legislatore su alcune tematiche di interesse generale (emblematicamente cito il prezzo-valore, l'abrogazione dell'art. 563 c.c., la riforma a regime del diritto societario). Va comunque sottolineato come su tali materie la denuncia isolata sortisca effetti irrisori, con il rischio di avvitarsi pericolosamente su se stessa; diverso, e di maggior peso, potrebbe essere il risultato qualora fosse una gran parte della categoria a prendere posizioni unitarie.

Personalmente ritengo che, tra due indirizzi estremi, esista una terza via percorribile con dignità pari alla efficienza. Se le idee non si toccano (e su questo, penso, siamo tutti d'accordo) bisogna trovare il metodo per trasmetterle, discuterle ed elaborarle nel modo e col modo giusto in maniera da diventare sintesi finale di una riflessione più ampia, più partecipativa, certamente più produttiva: è in questo spazio (largo quanto una autostrada) che si colloca la funzione primaria del Sindacato, se Sindacato vuole essere, cui non competono impegni istituzionali, ma cui spetta il rilevante compito di coinvolgere il mondo notarile sulle scelte, gli indirizzi, le programmazioni relative al suo futuro professionale, condizionato da una committenza sempre più pubblica che privata e che, inevitabilmente, tende ad alterare il corretto equilibrio libero professionista-pubblico ufficiale, connotazione specifica ed irrinunciabile della nostra attività (come affermava brillantemente Ignazio Leotta al V Congresso di Federnotai: "il Notaio deve essere artefice e protagonista dei cambiamenti e delle innovazioni che lo riguardano").

La nostra identità non è quella competitiva o alternativa al Consiglio Nazionale ed alla Cassa (sulle cui posizioni appiattirsi o essere aprioristicamente critici), né tanto meno quella di un "club esclusivo" simpatico ma di scarsa penetrazione, bensì quella di comunicazione all'interno della categoria e, per ciò stesso, altamente rappresentativa, avvicinando la base ai vertici, annullando di fatto la distanza abissale che attualmente esiste tra molte migliaia di Notai e chi dirige la politica del notariato. E' questa la cultura del Sindacato; una funzione di coinvolgimento affinché tutti siano in grado di esprimere la propria opinione ed offrire su varie problematiche un contributo specifico che è tanto più importante quanto più rappresenta la particolarità di ogni singolo, particolarità dovuta alle tradizioni del luogo in cui si svolge la funzione pubblica delegata e, quindi, legata ad uno stretto rapporto col territorio. Perché non ci stancheremo mai di denunciare come esistano, allo stato, più realtà notarili diverse, non nella funzione ma nel modo, comunque corretto, di espletare la funzione. Prendere a modello le esigenze di una ristretta schiera di colleghi o di una singola area geografica, per quanto efficiente e funzionale, non riuscirà mai ad assolvere il compito di soddisfare le aspettative proiettate in campo nazionale e, probabilmente, finirà per allontanare sempre di più i notai

dalla politica del notariato; occorre un riscontro oggettivamente ampio con la presenza e l'apporto di quante più Regioni è possibile.

Ci piace immaginare nel prossimo triennio, oltre quanto rappresenta la continuità nel solco della tradizione delle iniziative di Federnotai, un forte impegno anche su tre argomenti che riteniamo al pari di nuovo impatto ma estremamente vitali, in parte già esposti nel programma elaborato dal neo Presidente.

Bisognerà prendere atto e confrontarsi con altre iniziative presenti sul territorio che, con scopi diversi, contribuiscono meritoriamente alla crescita del notariato, pur avendo una storia tutta da scrivere ed un itinerario ancora da tracciare; come bisognerà seguire con attenzione il "fenomeno" di partecipazione spontanea ed immediata, sorto grazie all'evoluzione telematica, rappresentato dalla "lista sigillo", importante mezzo di comunicazione ma, certamente, non soggetto politico.

Ci piacerebbe ipotizzare alcuni incontri con il Notariato di altri Paesi, a noi vicini per tradizione, nell'ottica di:

- una migliore integrazione nella cultura europea, che non riguarda e non si sostanzia soltanto ed esclusivamente in parametri economico-finanziari;
- una valorizzazione dei tanti punti comuni delle singole professionalità nelle varie nazioni, approfondendo, integrando e mutuando anche eventuali funzioni specifiche o diversi aspetti organizzativi;
- una preparazione adeguata e strumentale a disciplinare i traffici giuridici internazionali prossimi a venire, sotto l'egida di direttive legislative della Comunità Europea.

Infine un discorso a parte, con grande concentrazione di sforzi, dovrà essere concretamente rivolto al nuovo mondo notarile, quello dei neo vincitori dei concorsi, nei cui confronti posizionarsi con utili aiuti, partendo dalla organizzazione degli studi e dalla prestazione di servizi mirati, tali da consentire un inserimento professionale sereno, graduale ed il meno possibile traumatico o eccessivamente dirompente. Non possiamo né dobbiamo dimenticare che questi ultimi (come ripetutamente e con la consueta intelligenza affermato dalla indimenticabile Valentina de Donato, che ha dedicato alla Scuola del Notariato, oltre che a Federnotai, la maggior parte del suo impegno) rappresentano il vero "patrimonio" e, quindi, il futuro solido del Notariato.

In fin dei conti l'attività di proposizione e ricerca, anche attraverso la prestazione di servizi, integrata da una metodica penetrazione nella categoria potrà determinare un risultato finale che dovrebbe costituire il fulcro centrale del prossimo impegno su base nazionale: la diffusione della "immagine reale" del notariato, un'immagine basata sulla competenza, sulla efficienza, sulla modernità e sulla centralità del ruolo notarile, perno di legalità e punto di riferimento oggettivo perché unico baluardo di controllo nell'ambito di una negoziazione governata sempre più da libere regole di mercato e sempre meno da sicure e ben formulate norme giuridiche; una immagine avvalorata dalla sensibilità di una categoria maggiormente proiettata verso le concrete e legittime aspettative della società civile, che non può essere degradata al solo ruolo di utenza, bensì qualificata a livello di interlocutore privilegiato.

Tutto ciò rappresenta un tanto semplice quanto soggettivo auspicio, nel contesto di una visione personale del Sindacato nella quale mi riconosco e che ritengo proficua: io ci credo. Conoscendo Egidio Lorenzi, nuovo Presidente nazionale di Federnotai, e la sua Giunta, costituita tutta da elementi molto motivati oltre che estremamente validi, sono convinto che la Federazione consoliderà e potenzierà la sua presenza nel panorama del notariato italiano, marcando passi in avanti che consentiranno di realizzare sempre di più quel "Sindacato che vorrei".

LE RIFORME CHE NON POSSONO ATTENDERE

La recente partecipazione al Congresso a Milano, i dibattiti sia nella Commissione Consiglio che in sede di Assemblea plenaria finale (poco rappresentativa a dire il vero visto il numero dei partecipanti, inferiore a quello di una assemblea di un piccolo condominio), mi spingono ad approfondire un tema sicuramente complesso quale è quello della attuale funzione e dei possibili sviluppi della professione del notaio.

Nei colloqui tra colleghi emerge sempre più un senso di insoddisfazione verso l'attuale reale modo di essere e di porsi della categoria, un desiderio di cambiamento (non necessariamente sul tema della competenza territoriale) e anche un timore non tanto celato verso il futuro della nostra professione che rende utile un tentativo di indagine a trecentosessanta gradi.

Il primo momento critico della attuale organizzazione notarile è, sicuramente, dato dalle norme che regolano l'accesso alla professione. Non a caso è stata istituita una commissione consiliare con l'obiettivo di formulare ipotesi di riforma sul tema (che, per quel che conta, condivido), portate a conoscenza di tutti qualche mese fa. Ma in cosa consiste il "problema" accesso? Innanzitutto in un funzionamento non rispondente alle attese (della categoria e dei praticanti) della prova preselettiva; e ciò per alcuni limiti oggettivi dello strumento scelto per ridurre i tempi di svolgimento delle prove concorsuali, sia in dipendenza di una, forse, insufficiente comprensione del ruolo della preselezione, sia, infine, in forza di circostanze imprevedute e oggettive e cioè gli spazi aperti dal complesso di norme sulla trasparenza amministrativa e l'accesso agli atti con i connessi eccessi, talora, dei giudici amministrativi. Non importa in questa sede entrare nel merito della opportunità o meno di mantenere la preselezione: è scelta politica che spetta all'organo esponente di categoria con le conseguenti responsabilità. E', però, forse opportuno ricordare una serie di fatti. Il Consiglio Nazionale, che pur pubblicizza, da un po', i verbali delle proprie sedute, non sempre (almeno così è stato in passato) ci fa sapere le motivazioni concrete di un certo articolato di modifica della prova. Leggere le nuove norme che si propongono di migliorare il funzionamento e rendere meno attaccabile sul piano processuale la prova, può non bastare in termini di comunicazione; è utile, ma va accompagnato da una "spiegazione" (sintetica e con la storia) del come e del perché di questa o quella innovazione e dei suoi effetti concreti, come se si parlasse a un non tecnico o al politico o parlamentare di turno che non può (e non deve per forza) ricordarsi tutti gli articoli e relativi commi che governano la prova. Da una tale (più ampia) comunicazione sarebbe più facile riconoscere i limiti oggettivi sotto i citati profili dello strumento e le sue possibilità di miglioramento con vantaggi sulla formazione dell'idea che ciascuno di noi ha della prova e delle capacità operative del CNN. E, profilo forse trascurato, renderebbe più partecipi del problema i destinatari finali di quelle modifiche e cioè i praticanti, che troppo spesso vedono come nemici i loro potenziali futuri colleghi e contribuiscono a creare all'esterno un'idea del Notariato che non giova certo alla categoria e al CNN nel suo ruolo politico. Quest'ultimo, poi, e i detrattori della preselezione, almeno in termini chiari e netti, trascurano di ricordare a chi anche solo occasionalmente parla del tema accesso (perché c'è il figlio o l'amico o il praticante che partecipa a quello specifico concorso o perché comunque solo saltuariamente, avendone tutto il diritto, si interessa al tema) che il problema ricorsi non nasce né cresce con la preselezione. Storicamente i primi ricorsi (di tipo comparativo) coincidono con le nuove norme sulla "trasparenza" negli atti della Pubblica Amministrazione, all'inizio degli anni novanta, quando la preselezione era solo un'idea di pochi ancora in fase di costruzione e definizione nel suo funzionamento. E (senza alcun giudizio negativo da parte mia sul punto, anzi, nel presupposto che l'errore è possibile e che si deve presumere fino a prova contraria che la magistratura operi applicando le norme) i primi candidati divenuti notai a seguito dell'esito positivo dei ricorsi e della nuova correzione risalgono al concorso svoltosi nel marzo 1997, senza preselezione. E allora, dato che la preselezione non ha prodotto i ricorsi, che sicuramente va riformata, che si sta operando in tal senso, che bisognerà convivere con i ricorsi viste le nuove regole di diritto amministrativo, sarebbe opportuno al più presto intervenire (e non solo

proporre "ove occorra") su due punti, sul primo dei quali, a livello di proposte, va detto che ci si sta muovendo bene: riformare le norme sul funzionamento della vera e propria prova concorsuale – oltre che della preselezione – e, paradossalmente, lavorare per "preparare" al concorso anche i commissari notai. Basterebbe leggere realmente le ragioni dei recenti ricorsi e vedere che spesso il problema è se sia stata applicata la procedura di correzione prevista dalla legge oppure no, senza contestare se il tema era giusto o sbagliato. Si può essere d'accordo che se quest'ultimo è scarso, procedura a parte, il candidato non va ammesso comunque; ma è pur vero che se proprio i notai, i garanti delle regole (e con loro magistrati e professori universitari) non seguono, a detta dei ricorrenti, la procedura, qualcosa non funziona ed è facile rivolgersi al giudice e ottenere provvedimenti favorevoli. Diviene essenziale, allora, snellire le regole procedurali per renderle idonee all'enorme numero di candidati e temi da esaminare, in specie per quel che riguarda il numero, il modo di funzionamento e la composizione delle sottocommissioni, nonché attraverso la previsione di criteri specifici (e immutabili) che siano riferibili solo a quei temi di quel concorso e non a tutti i possibili temi di ogni possibile concorso. E insieme a ciò occorre anche fare qualcosa di più sui potenziali Notai Commissari. Il CNN ha indicato alcuni criteri guida: è un importante passo avanti per garantire la serietà della categoria, anche "nei confronti del pubblico", nell'individuare coloro che dovranno concorrere a scegliere i notai di domani; tuttavia mi stupisce che, pur potendo rientrare implicitamente tra i requisiti da verificare, non sia stato detto chiaramente (o non si sia detto perché eventualmente ne sia un ostacolo) che un requisito da valutare sia la partecipazione, non occasionale, quale componente il corpo docente delle Scuole Notarili. Infatti chi, a scopo di volontariato, come è noto, collabora con le Scuole, sa quanto sia difficile preparare un tema avendone il controllo assoluto delle possibili soluzioni. E come sia difficile valutare parti pratiche fondate su schemi dei colleghi presso i quali i praticanti si formano, talora non errate giuridicamente, ma non aggiornate o non in linea con le esigenze di una preparazione per il fine concorso e non stipula dell'atto (basti pensare alle acrobazie cui spesso ricorriamo per evitare di pagare questa o quella imposta utilizzando formule della cui linearità giuridica siamo i primi a dubitare); o ancora parti teoriche aventi ad oggetto tematiche che da anni non "ristudiamo" più o su cui non ci siamo bene aggiornati. La pratica presso le scuole rende, a mio avviso, più pronto il commissario notaio a cogliere le capacità del candidato e, potenzialmente, più idoneo a correggere un tema del concorso, dopo i tanti corretti a scuola. Se il problema è la conoscenza dei candidati o la possibilità per questi di meglio ipotizzare le idee del commissario, non mi sembra che ci sia un incremento del rischio rispetto a un notaio che non abbia insegnato nelle scuole, tale da far preferire quest'ultimo. Ma anche un altro requisito andrebbe, forse, rimeditato. E' quello dell'equilibrio legato, tra l'altro ad anzianità di esercizio (almeno dieci anni) ed età anagrafica (almeno quarantacinque anni). Proprio l'introduzione della preselezione dovrebbe evidenziare che l'età dei partecipanti e dei vincitori del concorso, tende ad abbassarsi sicché quelli che sembrano due criteri rischiano di essere nella pratica un solo criterio: l'età.

E, per chiudere sul tema accesso, sarebbe anche il caso, nell'ottica della trasparenza e per meglio informare la categoria evitando discussioni viziate da difetto di informazione, pubblicare non solo gli esiti dei ricorsi, ma anche i ricorsi stessi, (con omissione dei nomi ovviamente o, se si vuole, previo consenso degli interessati), così da garantire parità di trattamento circa ciò che si conosce tra tutti i soggetti coinvolti. In quest'ottica, la riforma dell'accesso dovrebbe prendere atto della possibilità di ricorsi e di un loro esito positivo e, pertanto, consentire a chi si ritiene leso nelle proprie ragioni di agire in giudizio e a chi ha legittimamente superato il concorso di iniziare la professione. Non vi sono ostacoli teorici insuperabili (come dimostrano i casi dei ricorsi del passato e cioè l'immissione in ruolo dei vincitori senza ricorso) a una riforma delle norme in tal senso. E similmente, come dimostrano i commenti caustici sulla categoria nei siti Internet dei praticanti notai, fornire informazioni in tempo reale sullo stato del concorso e sull'apertura delle buste, forse consentirebbe di far finire quel teatrino che vede alcuni sapere tutto e comunicarlo... "ma mi raccomando ancora non si può dire!" e altri restare all'oscuro e costruire tutti i castelli che vuole sui motivi di questo "segreto di Pulcinella". E forse, finirebbe anche l'epilogo comico (o triste, a seconda dei punti di vista) di conoscere prima dal sito dei praticanti che dai nostri organi ufficiali, l'andamento dell'apertura delle buste e addirittura l'elenco ufficiale (pure con qualche errore!). A meno che, e di ciò faccio sin d'ora ammenda e chiedo scusa, non vi siano motivi validi e/o norme giuridiche che esplicitamente impediscano

queste comunicazioni; ma allora perché altrove circolano senza essere oggetto di interventi sanzionatori?

Ma passiamo adesso al tema delle nostre competenze, sia funzionali che territoriali e alle varie proposte di legge dirette a sottrarci del tutto o a "condividere" con altri alcune nostre funzioni. Innanzitutto pochi di noi sottolineano come la proposta di legge più criticata di recente, specie al Congresso di Federnotai, trascuri un dato forse non secondario: a fronte della nostra competenza nelle dette materie, esiste un sistema di controlli pubblicistici sulla nostra attività che gli avvocati non hanno. E allora se si afferma che lo scopo della riforma è "alleggerirci" dal troppo lavoro, sarebbe necessario che i nuovi soggetti competenti avessero un repertorio vidimato non da loro stessi ma dall'Archivio Notarile (sì, ma di Stato) e che periodicamente subissero una ispezione sulla conformità a legge dell'operato con le connesse nostre responsabilità e sanzioni e i (forse da noi sottovalutati) obblighi di comunicazione periodica anche a fini statistici. Altrimenti, appunto, tanto vale "semplificare" realmente.

In questo quadro, diretto ad evidenziare che a monte e a valle dell'autentica e dell'atto pubblico anche di protesto, occorre rendere noto a tutti che esiste un complesso di norme di garanzia (e senza nascondere il discutibile operato di alcuni - pochi o molti non importa - "colleghi") che governa la nostra attività.

Anzi su questa linea di trasparenza e di sponsorizzazione della nostra categoria quale fornitore di dati e servizi (agli Archivi, all'ISTAT, ai Comuni, alla Questura e così via), sarebbe forse utile ricordare al pubblico, ai politici e alla stampa, non solo quanto è il nostro onorario a fronte delle nostre responsabilità, ma anche un profilo che non ho mai visto o sentito ricordare. Non sarebbe difficile far conoscere non solo quanti dati utili forniamo (per legge o per nostre iniziative, vedi il recente accordo sull'ICI), ma soprattutto quanto denaro in nome e per conto dello Stato noi incassiamo e versiamo, con relative responsabilità e rischi, anche economico finanziari; quale è, cioè, senza costi per lo Stato, la percentuale di entrate tributarie che per nostro tramite viene riscossa giornalmente e a nostro esclusivo rischio, visto che anche se non ci pagano i clienti noi, intanto, dobbiamo pagare. Tanto è vero che molti di noi si preoccupano dell'adempimento unico anche per il rischio economico delle anticipazioni e che alcune banche offrono già da ora conti correnti bancari che portano in ogni caso a un giorno la valuta di incasso degli assegni. Senza dimenticare come i primi (o forse tendenzialmente gli unici, salvo i commercialisti, ma non per tutta la loro attività) che oggi non possono lavorare senza l'informatica, non solo per scelta ma per obblighi, siamo noi. Non mi pare che esista l'obbligo per gli avvocati di presentare gli atti di citazione su un di un supporto informatico e con dei codici identificativi del tipo di atto, tanto è vero che sappiamo quanti disastri questo comporta ad esempio quando tali atti "arrivano" in Conservatoria. Senza dimenticare che è vero che noi abbiamo delle esclusive, che "bisogna andare dal Notaio per vendere una casa", ma perché per costruirla si può non andare da un tecnico (geometra, architetto, ingegnere)? per dichiararla al fisco si può comunque non andare da un consulente fiscale? per tutelarne le ragioni di proprietà dinanzi all'Autorità Giudiziaria si può fare sempre a meno dell'avvocato?

E allora, visto che gli esempi potrebbero continuare, perché invece di difenderci e basta, non contrattacciamo con riferimenti a norme di legge, obblighi, responsabilità, pubblicità del numero e della sorte dei procedimenti disciplinari (che dimostrano che la categoria, persegue i "meno attenti"), dati statistici e economici sulla nostra utilità per lo Stato in specie sul piano fiscale. Siamo, anche se non tutti lo ammettiamo, ad una svolta; la firma elettronica e il documento informatico, ma anche la carta di identità elettronica stravolgono il nostro ruolo per molti aspetti (diventerà secondario il profilo dell'identità personale se con la C.I. elettronica, via Internet, posso verificare subito i dati presso l'anagrafe dei Comuni). Il passaggio dalla "audio - videoconferenza" per i verbali societari a qualcosa di simile per gli altri atti, in specie immobiliari, non deve coglierci impreparati, non possiamo permettercelo (e del resto già la legge notarile conosce gli atti a distanza sia pur per fini limitati e qualcuno - anche a livello istituzionale, vedi comunicato del Gruppo di Lavoro Codice di Deontologia del 18/11/02 - ne vede una base per i nuovi atti "in rete" senza fare a meno del notaio). Basti pensare a come i grandi gruppi immobiliari e non (Pirelli Real Estate, ENEL e società collegate, anche con le operazioni di "spin-off"), ma anche lo Stato con le recenti dismissioni di immobili liberi fatte

all'asta con i notai, si servono dell'informatica e della rete Internet. Il bando ufficiale e di riferimento, anche a detta del CNN, per le ultime aste della SCIP era quello che risultava su Internet!

A ciò si aggiunga che noi stessi, sotto vari profili e con maggiore o minore gravità, sia come singoli che come soggetti collettivi, finiamo con il disapplicare alcune norme, talora anche perché, ormai, di impossibile attuazione, ma non sempre. E ci vantiamo di essere i garanti delle regole! Pensiamo (e si tratta di previsioni sia della legge notarile e norme coeve, che del codice deontologico) alla disposizioni sulla "Targa" e del suo contenuto, sull'orario di apertura dello studio, alla pubblicità del recapito, all'elenco falliti e interdetti e alle relative modalità di tenuta e pubblicazione, alle modalità di redazione delle vidimazioni e dell'autentica. Per essere più concreti basta fare un giro in qualsiasi città per verificare quante targhe rispettano la previsione dell'art. 48 del Regolamento Notarile (la cui violazione, ricorda Boero nel commento alla legge notarile, è sanzionata dall'art. 26 L.N.) o leggere le vidimazioni e il contenuto degli atti di "autenticazione" per verificare quante di esse sono in linea con i punti b.4 - b.4.1. e b.3. - b.3.1. del codice deontologico. E in questo contesto proprio di recente l'Assemblea del CNUE ci informa di aver deciso alcune regole sulla pubblicità via Internet, integrative del codice deontologico europeo, che pochi fino ad ora rispettano ("è vietato il link a siti di terzi, come pure accettare links od altre forme di pubblicità da parte di terzi", fatto salvo il rinvio a siti istituzionali notarili o pubblici; è vietata "l'attività di consulenza online, anche sotto forma di formulari posti a disposizione del pubblico" e fatta "ovviamente salva l'autonomia dei singoli notariati di adottare disposizioni più restrittive"). Da tutto ciò c'è da chiedersi, ma cosa non funziona se esiste uno iato così netto, anche al nostro interno, tra regole e loro applicazione? E, fermo restando che alcune regole, forse, sarebbero da rivedere, quale è la soglia tra ciò che va rispettato e ciò che può non esserlo? E chi la decide, ciascuno di noi per conto suo? Se sì, è chiaro che all'esterno la categoria ne risente.

Il quadro è, come si vede, complesso e difficile da ricondurre a unità (e si potrebbe continuare con le polemiche sul Settore Internazionale, senza le quali non so se si sarebbe giunti e così in fretta, alle recenti decisioni del CNN), però quanto scritto è già abbastanza per evitare di continuare a rimandare una riforma della professione. Nascondere, insomma, i problemi non porta a nulla di buono. La difesa a oltranza, il mantenere la posizione, il tenere le riforme già pronte "segregate" per tirarle fuori al momento opportuno può non essere la scelta ottimale, quando non si è in grado o non si può oggettivamente (o si è tra noi in disaccordo sul punto) prevedere quale sia tale momento. Le scelte sono difficili, ma il restare fermi forse è peggio; non si possono accontentare 5.000 notai, ma così forse li si scontenta tutti. Se, poi, queste scelte politiche non saranno condivise al momento del rinnovo delle cariche, locali e nazionali, non dovrebbe essere un dramma, come non lo è, mi pare, che per un certo numero di anni governi o abbia governato lo Stato una coalizione politica (che sia di sinistra, di destra, di centro) cui non siamo, singolarmente come cittadini, ideologicamente legati.

Giovanni Liotta notaio in Torino

PREZZO E VALORE: RIFLESSIONI VECCHIE E NUOVE

Periodicamente torna di attualità il problema ormai noto come "prezzo-valore" ed ogni volta si infiamma in lista la discussione.

Così, periodicamente, vengono ribaditi i possibili ostacoli all'introduzione dell'attesa riforma.

Qualcuno ne paventa l'incostituzionalità, per un presunto contrasto con l'articolo 53 della Costituzione, quasi ignorasse che la gran parte dei tributi che colpiscono gli immobili fonda la propria base imponibile sulla rendita catastale e non sul valore reale degli stessi.

Altri, a dire il vero senza fornire riscontri normativi, argomentano sulla base di principi comunitari che presiedono all'applicazione dell'Iva e che impedirebbero di percepire tale imposta su base differente dal corrispettivo. Ma anche qui la frammentarietà del sistema impositivo ci aiuta a trovare le eccezioni: l'articolo 3 del decreto legge 27 aprile 1990 n. 90, convertito dalla tristemente famosa legge 26 giugno 1990 n. 165, nel testo modificato dall'art. 2, comma 5, del D.L. 30 settembre 1994, n. 564, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 novembre 1994, n. 656, stabilisce che:

"Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto la base imponibile delle assegnazioni in favore dei propri soci di alloggi, adibiti ad abitazione principale, costruiti su aree in proprietà, di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni e integrazioni, da parte di cooperative e loro consorzi, fruente o meno del contributo dello Stato e degli enti pubblici territoriali, è costituita dal 70 per cento del costo degli alloggi medesimi se non superiore a quello stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale. Per la parte eccedente il costo stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale non opera la riduzione della base imponibile.

Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto la base imponibile delle assegnazioni in favore dei propri soci di alloggi, adibiti ad abitazione principale, costruiti su aree in diritto di superficie di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni e integrazioni, fruente o meno del contributo dello Stato e degli enti pubblici territoriali, è costituita dal 50 per cento del costo degli alloggi medesimi se non superiore a quello stabilito dal Comitato per l'edilizia residenziale. Per la parte eccedente non opera la riduzione della base imponibile".

*Ed ancora la prova della non necessaria corrispondenza tra prezzo e base imponibile IVA è fornita dall'estensione della facoltà di accertamento con applicazione del meccanismo di valutazione automatica prevista per l'imposta sul valore aggiunto dal D.L. 23 febbraio 1995, n. 41, convertito dalla legge 22 marzo 1995, n.85 (vedi **FederNotizie** n. 5/1996, pagg. 205 e segg).*

Altri ancora si preoccupano del fatto che, attraverso tale riforma, il fisco potrebbe ben presto adeguare i valori catastali ai valori reali, come se tale conseguenza non fosse finalmente degna di un fisco equo ed efficiente.

Ma ciò che più sconcerta è sapere che un ex componente del Consiglio Nazionale neghi che il notariato abbia tenuto sul punto un atteggiamento ipocrita, quasi che fosse naturale giurare fedeltà all'ordinamento e celebrarne quotidianamente le violazioni.

A poco meno di un anno dalle prossime elezioni per il Consiglio Nazionale, ci è sembrato utile pubblicare una lettera inviata, ormai anni fa, da Vittorio Muggia all'allora consigliere nazionale Guido Roveda, anche per stimolare i futuri candidati a pronunciarsi sul punto.

Mai vorremmo essere rappresentati da chi avesse riserve mentali sull'importanza di questa battaglia.

Milano, 15 ottobre 1996

Caro Guido Roveda,

dopo il nostro recente contatto telefonico, mi trovo qui ancora a riflettere - uti singulus, s'intende - sul noto argomento prezzo/valore e, per quanto possano occorrere, ti passo qui questi pensierini in libertà.

Su tale argomento, in aggiunta alle considerazioni contenute nello Studio n. 511-bis del 13 settembre della Commissione Studi tributari del C.N.N., vorrei aggiungere alcune ulteriori brevi riflessioni, ovviamente vincolate al postulato da cui abbiamo preso le mosse e su cui ci siamo trovati concordi, che dunque chiamerei "pregiudiziale":

intendo naturalmente riferirmi alla condivisa utilità ed opportunità di emancipare l'imposizione indiretta, dell'atto o evento o negozio traslativo o attributivo o creativo di diritti reali immobiliari, dagli opinabili contingenti prezzi o corrispettivi o valori venali, in omaggio ad una più agile, onesta e sincera tassazione commisurata ad imponibili statisticamente uniformi e noti, e perciò immuni da manipolazioni o addomesticature da parte del contribuente così come da parte dell'amministrazione finanziaria.

Mi pare a questo punto di poter definire, non certo dannosa, ma forse non proficua come fonte di ispirazione ai fini del nostro proposito, l'indagine sui regimi tributari di altri paesi che, come si rileva dallo studio n. 511-bis suddetto e da un recente prospetto riassuntivo pubblicato dal quotidiano *Il Sole-24 Ore*, per lo più utilizzano - non sappiamo poi bene come - il prezzo o il valore venale dell'immobile quale base imponibile, magari con aliquote più moderate rispetto all'Italia: cosa che dunque non ci aiuta nelle nostre riflessioni.

Quello che ci preme invece, come è bene rammentare, è un insieme di considerazioni e proposte che si collochi - in chiave di transizione, quasi di "traghetto" - in posizione preparatoria di una futura auspicata definitiva soppressione dei tributi indiretti immobiliari (registro, successioni e donazioni, ipotecarie, catastali) e dei loro imponenti, impacciati e onerosissimi apparati di tassazione, accertamento, riscossione e contenzioso, probabilmente molto più utilmente impiegabili in altri e più redditizi settori dell'imposizione tributaria, quali le imposte sui redditi (persone fisiche e giuridiche) e sul valore aggiunto.

A tal fine sarebbe in realtà indispensabile, per una più appropriata e puntuale analisi, conoscere con precisione, come in passato già si ebbe occasione di dire e di (inutilmente) chiedere, il rapporto costi/gettito relativo alla gestione di quei tributi...

Ma, tornando a queste nostre ipotesi transitorie, non possiamo prescindere dalla rilevantissima circostanza che - dal 1993 in qua - gli immobili sono annualmente, non più dunque solo occasionalmente, assoggettati ad una tassazione patrimoniale ordinaria (l'ICI) che ne colpisce il valore (catastale) in modo del tutto indipendente dalle tradizionali ed episodiche cosiddette "manifestazioni di ricchezza" consistenti nei trasferimenti tra vivi e mortis causa, divisioni, costituzioni o modificazioni di diritti reali immobiliari, di guisa che viene pure meno quella asserita esigenza di estemporanea "tosatura ad valorem" che rappresentava un tempo il *tantundem* della, talvolta anche assai protratta, quiete tributaria in cui il valore immobiliare veniva lasciato, in assenza di quei non frequentissimi eventi generatori appunto dell'imposizione indiretta c.d. "sugli affari".

AI venir meno di tale quiete tributaria, ora sostituita da quella severa e incalzante imposizione patrimoniale annua rappresentata dall'ICI, ben potrebbe perfino asserirsi che l'imposizione indiretta sugli affari sia da ritenere una ormai insopportabile forma di iper-tassazione, forse addirittura incompatibile con superiori esigenze di tutela del risparmio, di tutela dell'accesso alla proprietà immobiliare ecc. aventi dignità e rango costituzionale...

Ma restando all'analisi di una rielaborazione razionale, sia pur propedeutica a più radicali interventi di prospettiva, e non disattenta alle immediate comprensibili esigenze di gettito, non è chi non veda come tutta l'imposizione tributaria - e non solo quella indiretta immobiliare - vada orientandosi su imponibili catastalizzati o parametrati o standardizzati o statistici che dir si voglia: cfr. infatti i coefficienti presuntivi di reddito, il ricavometro, la minimum tax, gli attesi studi di settore, i criteri per la qualificazione delle società non operative e, per tornare agli immobili, le c.d. automatizzazioni dei valori introdotte dall'art. 52, comma 4, della vigente legge di registro (DPR. n.131/1986), poi estese alla materia successoria e delle donazioni dall'art. 8 della legge n. 880/1986, successivamente ampliate dal DL. n. 70/1988 convertito in

L. n. 154/1988, indi dal (peraltro discutibile e discusso) art. 15 del DL. n. 41/1995 convertito in L. n. 85/1995 e da ultimo dall' (altrettanto discutibile e discusso) art. 10 comma 22 del DL. n. 323/1996 convertito in L. n. 425/1996 noto come "manovra Prodi".

Né si ometterà di considerare come, nella pratica quotidiana, quelle "soglie di non rettificabilità dei valori" in cui per l'appunto avrebbero dovuto consistere le valutazioni c.d. "tabellari" degli immobili, abbiano finito per atteggiarsi a veri e propri "criteri di valutazione" sia nella prassi degli uffici e delle commissioni tributarie (...oltre che in quella delle contrattazioni palesate), sia nella stessa legislazione tributaria in cui spicca l'imponibile dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) e dove si ricorderà l'infinita telenovela scatenatasi a proposito delle rinnovate tariffe di estimo catastale significative, nei propositi, della redditività **media** ordinaria degli immobili, e infatti principalmente finalizzate alla imposizione sui redditi, ma scaturite nei fatti da (non sempre perspicue e infatti censurate) determinazioni del **valore** patrimoniale degli immobili,

Analoga tendenza si ravvisa nel recente DPR. 31.7.1996, n.460 (Regolamento di attuazione delle disposizioni sull'accertamento con adesione relativamente alle imposte sulle successioni e donazioni, registro, ipotecaria, catastale e INVIM) tutto imperniato, concepito e congegnato - quanto agli immobili - sulla base dei valori catastali o, in mancanza, di appositi prospetti (aggiornabili periodicamente) scaturenti da indagini esperite a cura degli uffici del territorio e mirate ad individuare "valori **medi** di mercato nelle varie aree geografiche omogenee".

Per le aziende ed i diritti reali su di esse questo regolamento si ispira agli "studi di settore" o a percentuali di redditività applicate alle **medie** dei ricavi accertati o dichiarati, comunque a parametri astratti che prescindono dal caso singolo e utilizzano - per la determinazione della base imponibile - criteri statisticamente rilevati con carattere di ricorrenza e generalità, caratterizzati da precisi requisiti di preventiva conoscibilità, con esclusione di discrezionalità od analitiche determinazioni "su misura".

Queste (ma forse anche altre potranno reperirsi nel panorama tributario nazionale) sono le tendenze ispiratrici dell'attività di accertamento delle basi imponibili, che sembra ora possibile utilmente applicare in via sistematica e generale anche all'imposizione indiretta negli atti, fatti e negozi relativi agli immobili e ai diritti reali immobiliari.

Né, si badi, si tratta di vere novità nella materia in esame: in realtà infatti già analoghe esigenze, proposte e teorizzazioni avevano trovato accoglienza e sostegno nel forse dimenticato "Libro bianco" apparso nell'aprile 1981 e sponsorizzato dall'allora Ministro delle finanze Franco Reviglio.

La proposta calorosamente da noi (ma pure da altri) sostenuta, di ritenere fiscalmente rilevante il solo valore catastale degli immobili, non impedirà certamente, anzi espressamente postulerà, che accanto all'imponibile tributario sia enunciato il prezzo, corrispettivo o valore pattuito, determinato o comunque utilizzato dal contribuente per quella specifica fattispecie negoziale o non negoziale soggetta ad imposizione. Quel prezzo, corrispettivo o valore ben potrà essere superiore, uguale o inferiore alla base imponibile catastale la quale, comunque, sarà del tutto insensibile a quelle variabili enunciazioni valutative mantenendosi del tutto indifferente rispetto ad esse.

Non pare proprio, per quanto fin qui considerato, che da tale accostamento (valore fiscale/prezzo o valore specifico) possano scaturire inconvenienti di sorta né sotto il profilo tributario né sotto altri profili.

Sarà semmai compito di chi avversasse l'ipotesi qui caldeggiata di evidenziare eventuali non credute controindicazioni, anomalie o inconvenienti che ben potranno, ove realmente sussistessero, essere appropriatamente fronteggiati.

Di sicuro invece potranno apprezzarsi alcuni innegabili vantaggi che qui indico sommariamente:

- moralizzazione e igiene contrattuale consistenti nella non più necessitata presenza di indifendibili controdiichiarazioni e/o invereconde procedure o acrobazie di utilizzo e collocazione delle frazioni di prezzo non risultanti dall'atto (conseguenti a *quasi* costanti occultazioni di corrispettivo);
- energico, forse integrale, abbattimento del contenzioso di valutazione che, in effetti, concerne ormai quasi esclusivamente i beni non suscettibili di valutazione automatica e ai quali pertanto gli uffici dell'amministrazione finanziaria sembrano riservare speciali e spesso anomali accanimenti valutativi;
- eliminazione delle sopravvivenenti vicende di carente etica tributaria che, a seconda delle fattispecie, potranno variamente definirsi (concussione? corruzione?: in effetti esistono entrambe le tipologie di questo genere di illeciti);
- migliore (desiderabile) trasparenza e serenità nei rapporti tra il cittadino contribuente e l'amministrazione finanziaria;
- conservazione del gettito, suscettibile anzi di essere incrementato grazie e periodiche revisioni dei valori catastali, facilitate proprio dalle parallele rilevazioni dei reali corrispettivi;
- riduzione degli organici preposti alle attività di accertamento e di assistenza al contenzioso, con conseguente ovvia riduzione dei costi relativi e migliore utilizzo degli addetti esuberanti nella gestione di altri e più proficui tributi o comunque in altri settori dell'amministrazione finanziaria;
- imponente risparmio di tempo-lavoro della pubblica amministrazione, del cittadino contribuente e dell'amministrazione della giustizia tributaria.

Ciao

Vittorio Muggia

ADEMPIMENTO UNICO: UNA NOVITA' EPOCALE

* Relazione tenuta al convegno del 7 dicembre 2002 in L'Aquila su "La firma digitale e l'adempimento unico"

1. Fonti normative

La materia trova la sua originaria fonte normativa nel D.leg.vo 18 dicembre 1997 n. 463 [a sua volta emanato a norma dell'articolo 3 comma 134, lettere f) e g) della legge 23.12.1996 n. 662], intitolato "Semplificazione in materia di versamenti unitari per tributi determinati dagli enti impositori e di adempimenti connessi agli uffici del registro", così come modificato con d.lg. 18 gennaio 2000 n. 9; ad esso sono seguiti il DPR 18.8.2000 n. 308 (che è un regolamento), il decreto interdirettoriale 13.12.2000, ed infine i decreti direttoriali 12 dicembre 2001 e 1° agosto 2002.

Dal 22 dicembre 2001 (data di pubblicazione del decreto 12.12.2001 sulla G.U. n. 297) tutti i notai possono utilizzare le procedure telematiche, sempre che siano attivati gli uffici locali dell'Agenzia delle entrate territorialmente competenti per i propri distretti per gli atti stipulati

dalla medesima data; questa disposizione non si applica agli atti di compravendita di immobili ubicati nei comuni nei quali vige il sistema del libro fondiario (art. 1 decreto 12 dicembre 2001): ciò però si pone in conflitto con quanto è già stabilito nel d.leg.vo 18 gennaio 2000 n. 9 , art. 1 comma 3, ove è previsto che quanto meno la presentazione del Modello Unico Informatico (M.U.I.) rileva per gli adempimenti connessi alla registrazione e alla voltura catastale. Pare però che a breve questa discrasia normativa dovrebbe essere appianata con opportuno intervento legislativo e/o ministeriale.

2. Le mutazioni 'indotte' dall'adozione del M.U.I.

E' interessante notare che quella di cui si sta trattando è una procedura che inevitabilmente induce rilevanti mutazioni vuoi sulle modalità operative attraverso cui si snoda il ministero notarile vuoi sullo stesso sistema normativo. Qualche esempio ci chiarirà meglio.

Innanzitutto la procedura "de qua" richiede il versamento congiunto e contestuale di tutti i tributi ed imposte connessi con l'atto rogato dal notaio (versamento che al contrario nella procedura ordinaria è di regola scaglionato nel tempo) e ciò in quanto tutti gli adempimenti principali collegati con la stipula dell'atto debbono essere perfezionati contestualmente in un rigida connessione cronologica. Ciò comporta, anche sul piano organizzativo, che l'attività dello studio notarile ed il rapporto notaio-cliente siano predisposti coerentemente.

Inoltre è da considerare che resta (in parte) disatteso il principio della esatta corrispondenza cronologica tra il versamento delle imposte e dei tributi stabiliti dalla legge per la trascrizione (o iscrizione) e la voltura da un lato, e l'esecuzione in concreto dei relativi adempimenti pubblicitari presso l'Agenzia del Territorio dall'altro. Infatti, come è noto, a' sensi dell'art. 9 del decreto ministeriale 13 dicembre 2000 (in G.U. 29.12.2000 n. 302) "le domande di trascrizione e di iscrizione, le domande di annotazione e di voltura catastale, si considerano presentate nel momento della consegna del titolo allo sportello di accettazione, successivo e quindi non contestuale a quello in cui i dati sono ricevuti". Dal che si evince che intercorre inevitabilmente un lasso di tempo, sia pure minimo, tra il pagamento dei balzelli tributari e l'esecuzione della formalità, ponendosi così in modo vieppiù imperativo la necessità che detto lasso di tempo non risulti ulteriormente protratto per eventuali difficoltà di ricezione da parte dell'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio.

Resta "superato" di fatto il disposto ex art. 2669 c.c., per il quale 'La trascrizione può essere domandata, quantunque non sia stata ancora pagata l'imposta di registro a cui è soggetto il titolo, se si tratta di atto pubblico ricevuto nello Stato. Sappiamo che al riguardo il recente studio n.3889 approvato dal CNN in data 25 ottobre 2002 (in CNN Notizie del 4.11.2002) ha equiparato, sotto questo profilo, atto pubblico e scrittura privata autenticata.

Ma - come si diceva, quel disposto normativo, con l'introduzione della procedura telematica - non può più trovare concreta applicazione: non si può infatti richiedere l'esecuzione della formalità pubblicitaria se coevamente alla richiesta non viene effettuato - mediante disposizione di addebito sul c/corrente del notaio - il versamento di tutte le imposte e i tributi collegati con l'atto trascrivendo o iscrivendo (imposta di registro, catastale, tributo speciale per la voltura, imposta di bollo, oltre - è intuitivo - alla imposta e tassa ipotecaria dovute). Cade così uno dei principi cardine enunciati nel libro VI del codice civile, ed elaborato affinché, restando svincolato l'adempimento pubblicitario dall'assolvimento degli oneri impositivi e tributari scaturenti dall'atto rogato, il notaio potesse dare piena ed immediata attuazione al precetto della tempestività della trascrizione ex art. 2671 c.c., pena il risarcimento dei danni in caso di ritardo.

Corollario di quanto sopra è che non assume più alcun valore nemmeno la nota 'querelle' - a suo tempo sorta in dottrina per il richiamo effettuato dal vigente art. 2656 c.c.(secondo il quale "l'annotazione si esegue secondo le norme stabilite dagli articoli seguenti - ivi compreso

il cit. art. 2669 c.c. in quanto compatibili") – sulla possibilità o meno di procedere alla esecuzione della relativa formalità prima della registrazione dell'atto.

Dal disposto dell'art. 2 del dpr 18.8.2000 n.308 (per il quale 'il pubblico ufficiale nel prospetto ricompreso nel m.u.i. elenca gli estremi degli allegati, dei documenti e dei certificati - pensiamo al C.D.U. da allegare sotto pena di nullità per i trasferimenti di terreni - da presentare in virtù di disposizioni di legge o di regolamento, idonei all'applicazione del regime tributario, anche agevolato... e... la documentazione in originale è conservata dal pubblico ufficiale) si ricava il principio dell'*inidoneità* ai fini della trascrizione della *scrittura privata autenticata non a raccolta* (il cui uso peraltro era già sanzionato dal nostro codice deontologico...), e quindi l'abrogazione di fatto dell'art. 2658 c.c. nella parte in cui stabilisce che per la trascrizione di scritture private non depositate agli atti di un notaio, bisogna presentare l'originale.

Qui pare opportuno ricordare, soltanto *ratione materiae*, che il progetto di legge n.1596 (ex 2945/S) sulla "revisione del procedimento disciplinare notarile" - assegnato alla "2° commissione giustizia del Senato in sede referente in data 2.10.2002 - all'art. 20 2° comma prevede espressamente che: Le scritture private autenticate soggette a pubblicità immobiliare o commerciale devono essere conservate nella raccolta del notaio."

Il termine massimo per la registrazione passa da 20 a 30 gg. in quanto, ai sensi dell'art. 42 T.U. n.131/86 [come modificato dall'art. 3 quater del decr. Legisl. N. 463/1997]" è principale l'imposta applicata al momento della registrazione e quella richiesta dall'Ufficio, se diretta a correggere errori od omissioni effettuati in sede di autoliquidazione, nei casi di presentazione della richiesta di registrazione per via telematica..."; la registrazione si considera effettuata il giorno in cui i dati arrivano (art. 9 decreto 13.12.2000); gli uffici controllano la regolarità dell'autoliquidazione e del versamento delle imposte e qualora risulti dovuta una maggiore imposta, notificano, anche per via telematica, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione del M.U.I., apposito avviso di liquidazione per l'integrazione dell'imposta versata. Il pagamento è effettuato...entro 15 giorni dalla data della suindicata notifica; trascorso tale termine sono dovuti gli interessi di mora e la sanzione di cui all'art 13 del dec. Leg. 18.12.1997 n. 471 (pari al 30% dell'importo non versato). Nel caso di dolo o colpa grave nell'autoliquidazione delle imposte, gli uffici segnalano le irregolarità agli organi di controllo competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti disciplinari. (v.art. 3 ter d.leg. n. 463/1997, aggiunto dal d.leg. 18 gennaio 2000 n. 9).

E' evidente che in questa prospettiva assume grande rilevanza stabilire con certezza quando l'imposta da versare sia da considerarsi senz'altro 'principale' e quando non lo sia; così in particolare per gli atti sottoposti a condizione o ad autorizzazione e/o approvazione.

Come è noto, in caso di avveramento della condizione sospensiva, bisognerà comunque procedere alla relativa dichiarazione di avveramento con la procedura ordinaria ex art. 19 T.U. n. 131/86 (a mezzo Modello 2 del modulario "F"), anche perchè tale dichiarazione è a carico della parte che non si capisce come possa farlo con strumenti telematici, non figurando tra i soggetti abilitati ad accedere ad essi per assolvere all'obbligo della dichiarazione stessa.

E' pacifico ormai in dottrina ed in giurisprudenza (come riferisce anche lo studio del CNN n. 47/2002 approvato il 26 luglio 2002) che l'imposta dovuta ex art. 19 sia "complementare" e pertanto il notaio non sia tenuto in alcun modo nè a denunciare l'evento nè a corrispondere l'imposta con vincolo di solidarietà passiva con la parte, salvo che non abbia a sua volta sottoscritto la denuncia. In tal caso infatti, ai sensi dell'art. 57 T.U. n. 131/86, sono tenuti solidalmente al pagamento dell'imposta coloro che "hanno sottoscritto o avrebbero dovuto sottoscrivere le denunce di cui agli art. 12 e 19."

Discorso diverso invece se si tratta di atti sottoposti (non a condizione sospensiva ma) ad approvazione od omologazione [da parte dell'autorità amministrativa o giudiziaria] ai sensi dell'art. 14 del T.U.: in tal caso infatti è la legge stessa (cfr. art. 27 T.U. 5° comma) a

qualificare l'imposta dovuta - dopo l'approvazione o l'omologazione - come "principale", anche se, per ipotesi, sia stata versata la sola imposta fissa prima che sia intervenuta l'approvazione o l'omologazione; è evidente che l'obbligo del pagamento dell'imposta principale dovuta scatta anche a carico del pubblico ufficiale rogante solo dopo la comunicazione dell'avvenuta approvazione/omologazione da parte dell'autorità competente

Vediamo alcune ipotesi di atti soggetti ad approvazione amministrativa o ad omologa:

- contratti della pubblica amministrazione, sottoposti ad approvazione tutoria
- trasferimenti di concessione demaniale, subordinati all'approvazione dell'Autorità concedente;
- figure di omologazione giudiziaria (art. 158 c.c., art. 1968 c.c., art. 135 legge fallimentare), in cui l'omologazione è espressamente prevista ai fini dell'efficacia dell'atto;
- autorizzazioni e approvazioni giudiziarie prescritte ai fini dell'efficacia dell'atto, in materia di transazione per giudizi di falso e di concordato fallimentare;
- alienazioni di immobili siti in zone di confine già sottoposte alla condizione legale dell'approvazione prefettizia.

3. L'autoliquidazione da parte del notaio; in particolare l'imposta di bollo.

Figura centrale del procedimento finalizzato alla liquidazione delle imposte e dei tributi dovuti in relazione all'atto soggetto a trasmissione telematica è in prima istanza non più l'ufficio territorialmente competente dell'A.F. ma il notaio: è solo lui che ha il potere-dovere di provvedere, secondo criteri che il medesimo ritenga necessari e sufficienti, all'applicazione del trattamento tributario e al versamento dei corrispondenti oneri. E' ben vero che all'A.F. spetta la facoltà di verificare l'esattezza del procedimento liquidativo praticato dal notaio ed entro brevi termini chiedere, anche per via telematica, il versamento di eventuali importi aggiuntivi ritenuti necessari, ma ciò è solo un'eventualità. Il sistema a regime pertanto esalta il ruolo centrale ed assorbente del notaio rogante o autenticante; è lui in particolare che dovrà valutare l'esistenza o meno di determinati requisiti soggettivi ed oggettivi per l'applicazione di trattamenti fiscali agevolati che, prima, dovevano necessariamente risultare "per tabulas" da appositi certificati da produrre all'ufficio in uno con la richiesta di registrazione dell'atto (ad es., in caso di trasferimenti a favore di imprenditori agricoli a titolo principale, (1) (1) in materia di piccola proprietà contadina, ecc...) o comunque da documenti che - talvolta oltre il dato normativo - l'A.F. ritiene necessario acquisire per la concessione di benefici fiscali (basti pensare a tutti i documenti che la circolare n. 19/E del 2001 statuisce che debbano essere prodotti all'atto della registrazione per il riconoscimento del credito d'imposta ex art. 7 d.leg.vo n. 448/98). E' intuitivo che l'A.F. potrà comunque senz'altro richiedere l'esibizione di tali certificazioni e documentazioni ulteriori, ma ciò avverrà se del caso ex post (e non più all'atto della registrazione, effettuata prescindendo dalla loro esibizione) e sempre che sia fatta espressa richiesta da parte dell'amministrazione stessa.

In questo ordine di idee ben si intende che lo stesso potere valutativo ex art. 52 T.U. n.131/86 da parte dell'Amministrazione stessa (ad es. in riferimento a terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria) dovrà essere esperito in primis sulla base delle risultanze dell'atto registrato e, solo previa espressa richiesta, sulla base della documentazione allegata all'originale trattenuta dal notaio rogante, e di cui questi potrà essere tenuto semmai a produrre copia conforme, in esenzione da diritti di copia ai sensi dell'art.29 della Tariffa notarile.

Analogamente non pare più vincolante - ai fini dell'ottenimento del particolare trattamento fiscale agevolato sul piano delle imposte indirette - la produzione all'atto della registrazione -

ex art. 46 della legge n. 47/85 – di copia del provvedimento di sanatoria o, in mancanza di definizione della richiesta sanatoria, di copia della domanda e – ad ogni scadenza annuale – di dichiarazione sostitutiva di atto notorio o di certificazione del Comune attestante la pendenza della procedura di sanatoria: anche questa documentazione dovrebbe essere prodotta solo se espressamente richiesta dall'A.F., e ad ogni buon conto configurandosi conveniente ed auspicabile un comportamento pienamente collaborativo in tal senso da parte del notaio.

Va opportunamente precisato che nell'ambito delle imposte indirette autoliquidate dal notaio trasmittente assume particolare rilievo l'imposta di bollo, ora dovuta nella misura forfettaria di euro 165, e ciò sia per l'originale, sia per le copie richieste per l'esecuzione degli adempimenti, nonché per le formalità stesse [trascrizione, iscrizione, annotamento e bollo per iscrizione nel registro generale d'ordine ex art. 2687 (cd. Modello 60)].

Al riguardo va precisato che il detto importo deve rimanere sempre uguale a se stesso nel suo ammontare fisso e predeterminato, anche qualora le formalità, scaturenti dall'unico atto-documento, contenitore astratto per ipotesi di più convenzioni immobiliari, siano molteplici. L'imposta infatti colpisce, per così dire, l'unica fattispecie complessa costituita di volta in volta da: "originale, copie per la registrazione e per l'esecuzione delle formalità, note di trascrizione, iscrizione, le domande di annotazione e di voltura, e iscrizione della formalità pubblicitaria nel registro generale d'ordine di cui all'art. 2678 c.c." e – ripetesì – ciò a prescindere dal numero delle formalità scaturenti dall'unico atto-documento. Anzi, vieppiù, ricomprende anche l'imposta di bollo dovuta in relazione alla nota presentata in eventuale rettifica di quella originaria, così come ha chiarito la circolare n.10 del 15 novembre 2002, emanata dalla Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Proprio in relazione alla iscrizione della formalità nel registro d'ordine ex art. 2678 c.c. esplica tutta la sua rilevanza riformatrice la nuova procedura impositiva forfettaria elaborata dal legislatore con riferimento alla sola (beninteso) imposta di bollo (2) (2), in quanto non è pensabile che essa possa ritenersi applicabile esclusivamente ai documenti e alle formalità pubblicitarie in senso stretto (trascrizione, iscrizione, annotazione, voltura) e non anche all'iscrizione nel detto registro.

Ne sono prova non solo e non tanto l'uso della definizione qualificatoria dell'imposta quale tributo dovuto "in misura 'cumulativa' ", quanto la riflessione per la quale l'argomentare in senso contrario comporterebbe – oltre che la disapplicazione della norma semplificatrice e della 'ratio' ad essa sottesa – l'applicazione differenziata ed arbitraria della (maggiore) imposta di bollo solo in relazione alla detta iscrizione nel menzionato registro, e non già in relazione anche agli altri documenti o fatti giuridicamente rilevanti pure colpiti dalla medesima imposta, e ciò pur costituendo sia la prima che gli altri, per espressa volontà legislativa, l'oggetto 'cumulativo' ed indistinto del tributo dovuto.

4. Criteri di arrotondamento

Il legislatore ha riposto molta attenzione ai criteri di arrotondamento delle imposte di registro, ipotecaria, catastale e di bollo, ai sensi dell'art. 7 del DPR 18 agosto 2000 n.308, riportati sotto il Capo I del decreto stesso e destinati a disciplinare solo la fattispecie della utilizzazione della procedura telematica per gli adempimenti tributari in materia di atti immobiliari.

In detta norma è disposto che le menzionate imposte sono arrotondate .."all'unità, per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi e per eccesso se non inferiore", senza distinguere affatto tra imposte proporzionali ed in misura fissa.

Al contrario, con gli artt. 8 e 10 dello stesso decreto (ma sotto il Capo II, destinato a disciplinare la procedura 'ordinaria' per gli adempimenti tributari relativi a qualsiasi tipo di atto, immobiliare o non) è statuito che quel criterio di arrotondamento viene utilizzato per le (sole)

imposte di registro ed ipotecaria e catastale *proporzionali*, in quanto vengono apportate modifiche rispettivamente agli artt. 41 del DPR n.131/86 e 18 del d.leg.vo n.347/90. Dal che si desume che per l'arrotondamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa dovute in relazione ad atti non sottoposti alla procedura telematica si ricorre ai criteri ordinari con troncamento alla seconda cifra decimale.

E si desume altrettanto chiaramente che invece l'imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo, in misura fissa, dovuta in relazione ad atti sottoposti alla detta procedura si arrotonda all'unità, in ogni caso. Quindi in tale ultimo caso e per questo genere di atti l'imposta in misura fissa è sempre invariabilmente commisurata in euro 129 (e non 129,11, come invece nella prassi sono orientati gli uffici delle Entrate e del Territorio, probabilmente equivocando con la speculare - ma diversa - ipotesi di applicazione della imposta stessa agli atti sottoposti alla procedura ordinaria).

5. La voltura

Viene eseguita automaticamente per effetto dell'invio del M.U.I.

Ancora una volta il ruolo del notaio trasmittente assume piena dignità e strategica importanza ai fini di una corretta impostazione dei dati risultanti dagli archivi catastali. Al notaio infatti viene data la più ampia facoltà (e quindi responsabilità) di provvedere all'invio dei dati esatti ed inequivoci da far risultare in quegli archivi; ed infatti:

- 1) qualora non vi sia concordanza fra i soggetti intestati in catasto e quelli risultanti dall'atto, il pubblico ufficiale deve indicare nel modello unico gli estremi degli atti e delle denunce che hanno dato luogo a passaggi intermedi o alle discordanze tra le ditte (atti mancanti, per mancata presentazione di domande di volture o non registrazione delle stesse);
- 2) qualora l'immobile non risulti correttamente iscritto per mancanza negli archivi informatizzati dell' identificativo dell'immobile, il pubblico ufficiale indica nel m.u.i. il relativo identificativo desunto dal documento catastale che lo ha generato e quello dell'unità originaria iscritta in atti;
- 3) è possibile provvedere all'aggiornamento della banca dati catastali, indicando un indirizzo, un civico, un piano che non siano affatto indicati o non siano indicati correttamente negli archivi catastali.

E' prevista anche la voltura differita che avrà luogo automaticamente solo allo scadere del termine indicato nel modello ovvero nel caso di atti sottoposti a condizione sospensiva, allorché venga eseguita la formalità di cancellazione della condizione per avveramento, sulla base di una domanda di annotazione contenente la richiesta di volturare l'atto originario.

L'istanza prevista dalla legge 154 del 1988 per l'attribuzione della rendita catastale dovrà essere presentata contestualmente al titolo e direttamente allo sportello dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio; l'ufficio rilascerà ricevuta in duplice esemplare secondo le modalità già stabilite con circolare del 18.12.1998 n. 287 del Dipartimento del Territorio. L'indicazione della richiesta ex legge n.154 dovrà essere riportata nel M.U.I. In caso di errore nella voltura dipendente da errore in sede di compilazione della nota di trascrizione, si presenterà una formalità a rettifica con conseguente rettifica della voltura originaria, a margine della quale verrà apposta una specifica annotazione, quindi senza più voltura cartacea.

6. Conclusioni.

Da quanto si è esposto, appare chiaro che ci troviamo di fronte ad una novità 'epocale', che peraltro si esplicherà in pieno solo quando sarà consentito di predisporre integralmente le copie degli atti formati o autenticati dal notaio con strumenti informatici e l'impiego della firma digitale, a norma di legge.

A questo appuntamento così importante il Notariato saprà e vorrà certo corrispondere con fermezza e responsabilità, come è stato sempre nella sua migliore tradizione.

Adriano Pischetola notaio in Perugia

1) detto per inciso, la norma (v. nota 1 all'art. 1 della tariffa allegata al dpr n.131/86) già prevedeva che la certificazione della sussistenza dei requisiti in conformità a quanto disposto dall'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 venisse prodotta al notaio rogante e non già all'Ufficio.

2) fermo restando che per tributi diversi dovuti in relazione alle dette formalità, quali le imposte ipotecaria e catastale, e le tasse ipotecarie, ivi comprese quelle per le formalità 'con efficacia anche di voltura', così come definite al n.ro 1.0 della Tabella allegata al D. leg.vo n. 347/1990, il relativo versamento dovrà essere eseguito distintamente e tante volte quante siano le convenzioni che danno luogo alle formalità stesse.

inestra sul cortile

Confesso che mi è capitato, ogni tanto (anche se avrei ben altro da fare), di rileggere il testo di qualche mia Finestra sul cortile. E se una infinita vanità mi ha indotto a compiacermi della felicità espressiva di taluni passi, un non meno smisurato senso critico mi ha fatto dolere alquanto della goffaggine di altri brani meno riusciti. Con la conseguenza di immaginare, in un delirio di presunzione, una ristampa riveduta e corretta di quegli articoli raccolti in un elegante volume stampato su carta a mano, rilegato in marocchino rosso con fregi in oro zecchino, arricchito da una laudatoria prefazione di qualche insigne letterato o giurista amico: Umberto Eco, Giorgio Bocca, Guido Rossi... Il tutto, beninteso, a mie spese. Infatti, anche se posso vantare relazioni numerose e significative nel mondo dell'editoria, non arrivo a illudermi che una tale silloge possa seriamente aspirare alla diffusione commerciale sul mercato librario.

Poi, però, mi rendo conto di quanto vi sia di obsoleto, in quegli scritti d'occasione, a causa del vorticoso mutare delle norme, delle prassi, degli usi e costumi sociali, giuridici o più strettamente notarili. Interi argomenti, temi, istituti da me presi a oggetto di più o meno facete divagazioni rischiano di risultare (anzi, risulterebbero per certo) oscuri o comunque irrilevanti per il nuovo lettore che vi si accosti anche solo a distanza di pochi anni o addirittura di pochi mesi. Per dare conto di fenomeni ormai tramontati sui quali ci si è a suo tempo intrattenuti con spirito di osservazione, di critica, di divertita censura, occorrerebbe un apparato di note non meno ingombrante che futile. E la defunta pregnanza, la spenta attualità delle discipline normative abrogate o stravolte, delle voghe operative da esse indotte, dei connessi episodi di cronaca non potrebbero in ogni caso essere resuscitate efficacemente senza l'immediatezza del commento a caldo, dell'incombenza pressante sui comportamenti nostri e altrui.

Così non resta che passare mestamente in rassegna, in una cerimonia degli addii, come per un requiem laico e privo di commozione, quei resti fossili che, da vivi, tanto ci hanno coinvolti, interessati, oppressi o (più di rado) dilettrati.

Addio, dunque, e senza rimpianti, all'imposta già comunale sull'incremento di valore degli immobili, familiarmente INVIM. Vada tranquillamente all'inferno dell'oblio l'astruso balzello che è riuscito a rattristare trent'anni della nostra vita (parlo per quelli di noi che già operavano in quel fatidico gennaio del 1973). E pensare che c'erano perfino, sempre fra noi, i primi della classe che inserivano negli atti la notizia, di solito falsa, che "il venditore mi consegna la dichiarazione ai sensi del D.P.R. 26.10.1972 n. 643 per l'inoltro all'Ufficio del Registro". Ma quando mai? Tolti rarissimi costruttori ben organizzati, immobiliari di lusso, uffici legali e/o fiscali di grandi società, toccava sempre al povero notaio (o ai poveri suoi ausiliari) compilare la dichiarazione, dopo aver estorto a fatica agli obbligati gli elementi necessari. Ricordate la caccia al certificato di definitiva valutazione, il febbrile spulciare fra i pacchi di fatture, i calcoli affannosi dei semestri nei quali collocare le spese incrementative prima che comparissero gli appositi programmi software? Per tacere dell'immane conseguente contenzioso, al quale, lo ammetto, ho sempre cercato strenuamente di negare il mio contributo personale, facendomi difetto la necessaria pugnacia.

E addio all'imposta di successione, ma soprattutto al personaggio, da me spesso evocato con franca antipatia, del cliente mediamente facoltoso impegnato con molesta ostinazione a coinvolgere il notaio in qualche scriteriato programma di autopoliiazione precoce allo scopo di evitare ai propri eredi l'onere relativo. Quante volte mi è toccato invitarlo, ma senza esito, a godersi il suo patrimonio in vita, a ritenersi pago di aver fornito ai suoi posteri una buona educazione, un titolo di studio, il sostegno economico per avviarli a un'attività proficua. Se poi, investite in via prioritaria le risorse a disposizione in vini pregiati, viaggi culturali, vacanze di sogno e altri lussi ritenuti leciti dalla legge, dall'etica e dal buon gusto, qualcosa residuasse, se la vedessero a tempo debito i fortunati beneficiari. Come parlare al muro.

Purtroppo adesso c'è, al posto del candidato nullatenente, il fanatico della donazione, la quale, siccome non costa quasi più niente (specie se ha per oggetto una "prima casa"), va fatta per forza, al fine di sfruttare la fantastica sopravvenuta congiuntura. Allo stesso modo di chi ritiene obbligatorio approfittare di qualunque vendita promozionale, saldo, sconto o agevolazione per assicurarsi beni o servizi totalmente inutili. Mai avrei creduto di dovermi fare pressoché quotidiano predicatore dello scomodo verbo contenuto nell'articolo 563 del Codice Civile a scopo di benefica dissuasione (non sempre coronata da successo) da impulsi di dubbia liberalità, forieri soltanto di futuri guai.

Ma torniamo alle esequie dell'imposta di successione e dei rituali da essa occasionati. Addio, salvi i casi di inventario dell'eredità beneficiata, agli interventi nei sotterranei delle banche per verbalizzare l'apertura delle cassette di sicurezza. Addio quindi all'indiscreto rovistare fra i segreti dei trapassati per descriverne con burocratico rigore i simulacri tangibili: i quantitativi ingenuamente accumulati delle cinquecento lire d'argento, le medaglie rappresentative di premi scolastici, successi sportivi, onorificenze più o meno prestigiose, i gioiellini invariabilmente castigati con sufficienza dal perito estimatore "all'uopo" nominato. Veniva talvolta alla mente, in proposito, il contenuto patetico della cassaforte eponima ("a cascia") di una famosa composizione di Roberto Murolo, maestro venerando e giustamente venerato della canzone napoletana: lettere d'amore, effigi di persone care, fiori appassiti, oggettini portafortuna, magari davvero quel macabro "becco del pappagallo che noi perdemmo nel 'ventitrè." Addio, fra poco (io, per esempio, ho ancora un paio di pratiche da esaurire ai sensi della disciplina previgente), anche agli atti di dilazione del pagamento, appunto, delle imposte di successione. Quelli che si andava a stipulare compunti intorno alla scrivania del direttore dell'ufficio competente, fra le poltrone in finta pelle e la pianta verde in vaso.

Un altro fenomeno passato di moda, non per via di specifici provvedimenti di legge, ma per l'evoluzione delle vicende dell'economia, è il ventaglio di opzioni valutarie che infestavano qualche anno fa i contratti di mutuo, proiettando (cito sempre me stesso) metalmeccanici e casalinghe sulla scena finanziaria internazionale in un turbinio di ECU, dollari e yen.

Addio poi a gran parte delle vidimazioni dei libri sociali, la cui soppressione non incide più di tanto sull'attività dei notai, ma li libera definitivamente dalle pietose richieste di "prenotazione"

di numeri di repertorio, per fortuna ormai rarissime (ai giorni nostri) e ovviamente (da sempre!) disattese.

Un addio infine, se non proprio commosso almeno più onorevole e rispettoso, all'omologazione degli atti societari, la cui abrogazione è un regalo fatto dal legislatore non tanto ai notai quanto ai loro clienti smaniosi, intolleranti di qualsiasi indugio che freni l'immediata esecutività del loro decisionismo perentorio. Ma l'innovazione, se produce indubbi vantaggi sul piano dei tempi tecnici, può invece indurre alla tentazione di improvvide rilassatezze. Le smanie dei clienti, infatti, vorrebbero talvolta estendersi alla elusione di sacrosanti, ancorché ingrati principi di diritto. E se abbattere a spallate gli ostacoli costituiti da precise norme del Codice Civile in nome di qualche estemporanea convenienza appare problematico, insinuarsi furtivamente fra le maglie degli orientamenti giurisprudenziali può sembrare più praticabile. Di qui il timore, già espresso a suo tempo, che un notaio corrivo, oltre ad assecondare indebitamente discutibili esigenze altrui, finisca per monopolizzare una clientela per sua natura impaziente.

Personalmente, forse per innata incoscienza, l'accresciuta responsabilità notarile in materia non mi preoccupa neanche un po'. Ma devo confessare che una certa nostalgia per la buona vecchia procedura, avendoci convissuto a lungo, la provo. Certo, il nuovo regime mi consente di fare rapida giustizia (sic) di talune marginali pregresse ubbie di certi Tribunali poco allineati. Ma, per citare quasi alla lettera una mia precedente Finestra, conservo un ottimo ricordo degli incontri, sempre leali e proficui, con i giudici dell'Ottava Sezione del *mio* Tribunale di Milano, della loro disponibilità, del dialogo tanto sereno e costruttivo con essi intrattenuto nel corso degli anni. Come documentava l'apposita rubrica di **FederNotizie**, Le Interviste del Lunedì, il disadorno corridoio al quarto piano del Palazzo di Giustizia, lato via San Barnaba, si trasformava, giustappunto nella tarda mattinata di quei lunedì (giorno deputato di ricevimento), in un salotto di fulgida, elevata mondanità. Vi si dibatteva, al livello più alto dell'intelligenza locale, non solo di diritto societario, ma dei massimi sistemi in genere, dei risultati della domenica calcistica precedente, di "donne e motori".

Si accolga dunque con spirito di lieta operosità l'intervenuta "delegificazione" apprezzandone i vantaggi, ma prestando la dovuta attenzione ai rischi di una certa deregulation. Sintomi della quale, sia pure soltanto in senso utilitaristico e, com'è ovvio, senza incoraggiamenti a illegittimità alcuna, mi pare di scorgere perfino in qualcuna delle "massime" elaborate dalla Commissione insediata presso il Consiglio Notarile di Milano. Siamo proprio sicuri, per esempio, che la rinuncia unanime dei soci a certi paletti legislativi ne giustifichi appieno la rimozione? In altre parole che, in certi casi, il socio non vada protetto anche da se stesso?

Ma a rigare diritto ci obbligherà comunque lo spettro, che incombe secondo taluni minaccioso, del controllo esercitato sui nostri atti dal Conservatore dell'Archivio in sede di ispezione biennale. Si veda al riguardo una recente, assai preoccupata circolare del sempre puntuale Presidente Miserocchi. E poi, ulteriore castigamatti, arriva ora la riforma del diritto societario, occasione di un necessario generale ripensamento di tutta la materia, con buona pace delle certezze che credevamo di avere acquisito e dei dubbi che credevamo di avere almeno catalogato.

Per concludere, fra un passato che abbiamo pietosamente seppellito e un futuro immediato che si presenta senz'altro impegnativo, possiamo nell'occasione inventariare alcuni aspetti immutati e perciò fastidiosi del presente legislativo? Latita tuttora, per esempio, la sospirata soluzione del problema prezzo-valore. Resta in vigore il tormentone costituito dal famigerato comma 13 ter, con l'annesso ricatto della nullità degli atti, come se toccasse (e infatti tocca) ai notai contribuire a snidare gli evasori fiscali. Sopravvive l'inutile normativa cosiddetta "antiterrorismo" in tema di comunicazioni alla pubblica sicurezza degli atti comportanti i mutamenti nell'occupazione dei fabbricati. Sopravvive purtroppo anche il terrorismo, ma questo è un altro discorso. E tarda a venire l'attribuzione ai benzinai della competenza in materia di trapassi di autoveicoli.

Franco Cavallone

NUOVO RUOLO DEI CONSIGLI NOTARILI NEL PROCEDIMENTO DISCIPLINARE?

La sentenza a Sezioni Unite della Cassazione, che si pubblica qui di seguito, trascende, ovviamente, il caso concreto; segna una svolta nella configurazione processuale del procedimento disciplinare; essa ridisegna quindi, in modo più incisivo, il ruolo dei Consigli Notarili nello svolgimento del loro generale dovere istituzionale di vigilanza e controllo.

Per meglio comprendere la portata della sentenza occorre qualche chiarimento preliminare sulle problematiche processuali del procedimento disciplinare.

E' noto che l'applicazione delle pene meno gravi, avvertimento e censura, è attribuita alla competenza del Consiglio notarile, mentre spetta al Tribunale applicare le sanzioni più gravi (ammenda, sospensione e destituzione); contro i provvedimenti del Tribunale è ammessa l'impugnazione avanti la Corte d'Appello e il ricorso in Cassazione, mentre contro i provvedimenti del Consiglio è ammesso testualmente solo l'appello dinanzi al Tribunale sia da parte del Procuratore della Repubblica sia da parte del notaio incolpato: manca la previsione espressa del ricorso in Cassazione che, tuttavia, è stato ampiamente ritenuto possibile dalla giurisprudenza sulla base dall'art. 111 della Costituzione. Inoltre, ed è questo l'aspetto risolto dalla sentenza in oggetto, si è molto dibattuto se sia legittimato ad intervenire nelle varie fasi del giudizio avanti l'Autorità giudiziaria ordinaria e in Cassazione anche il Consiglio notarile, dal momento che la legge notarile riconosce la legittimazione processuale solo al notaio incolpato e al Procuratore della Repubblica.

La questione è stata dibattuta a lungo in giurisprudenza con esiti spesso contrastanti. In un primo momento, era stata risolta negativamente dalla Cassazione che, sempre a sezioni unite, non riconobbe la legittimazione ad intervenire del Consiglio (Sentenza 7 novembre 1994, n. 9207, in Vita Not. 1995, 941). Questa decisione, tuttavia, non pose fine al contrasto interpretativo tanto che la stessa Cassazione, ancora a sezioni unite, ha sollevato questione di legittimità costituzionale con le ordinanze del 5 novembre 1999 e del 26 gennaio 2000.

La Corte Costituzionale, infine, ha dichiarato (ordinanza n. 338 dell'8 ottobre 2001) la manifesta inammissibilità della questione affermando che il giudice di legittimità poteva risolvere la questione positivamente sulla base dei principi generali dell'ordinamento giuridico e di quello costituzionale: una non decisione ma un chiaro invito a riconoscere la qualità di parte processuale ai Consigli notarili alla stregua della normativa vigente considerata unitariamente nella sua evoluzione.

L'entrata in vigore del codice deontologico ha contribuito in modo determinante alla soluzione della questione. Dopo alcune oscillazioni, la Cassazione, sempre a sezioni unite, decise che il Consiglio è "in ogni caso parte del giudizio, essendo portatore di un interesse alla esatta applicazione della sanzione disciplinare, ed è quindi legittimato ad impugnare la relativa sentenza" (sentenza inedita n. 9328 del 26 giugno 2002).

La sentenza qui pubblicata chiude definitivamente la questione con un importante riconoscimento: "gli ordini, come enti esponenziali delle collettività di persone ammesse ad esercitare una professione intellettuale protetta, sono i naturali portatori degli interessi collettivi espressi dalla categoria"...non si può disconoscere che l'ordine è parte del rapporto disciplinare sul piano sostanziale".

Una sentenza importantissima, dunque. Ne deriveranno ombre e luci, certamente.

Per i Consigli distrettuali si apre un nuovo fronte di grande impegno. Quella di costituirsi in giudizio sarà spesso una scelta difficile e, quando sarà necessaria, sarà impegnativa e onerosa,

soprattutto per i distretti di piccola dimensione. L'attuale disomogenea dimensione dei distretti potrà dunque essere causa di comportamenti processuali disomogenei.

La stessa attività ispettiva ne risulterà in qualche modo modificata. E' infatti evidente che, soprattutto sulle questioni di diritto, il notaio coispezionante dovrà necessariamente prendere posizione in termini tali da non pregiudicare (e non contraddire) la successiva eventuale costituzione in giudizio.

Peraltro il potere di vigilanza e controllo dei Consigli ne esce rafforzato sia nella fase di monitoraggio sia nella fase propositiva di iniziative dirette a prevenire le devianze, a garantire la effettiva osservanza delle regole di comportamento e a migliorare la qualità della prestazione e, quindi, il servizio notarile.

Questo importante riconoscimento consentirà, in particolare, ai Consigli di interpretare ed applicare, in pieno e in armonia con le esigenze locali, il codice deontologico dando concreta attuazione ai suoi precetti che hanno, ovviamente, carattere generale, astratto e, per loro natura, elastico. Basti pensare all'art 147 L.N. e alla sua ampia formulazione (dignità, prestigio, decoro, reputazione) per poter affermare che i Consigli potranno integrare le prescrizioni del Codice elaborando ulteriori direttive "applicative".

Con questa sentenza risulta rinnovato e rinforzato anche il momento di collaborazione tra il Presidente del Consiglio notarile, il Presidente del Tribunale e il P.M.; lo scambio di informazioni e l'attività di propulsione saranno più intense con il nuovo ruolo di parte processuale riconosciuto al Consiglio notarile.

Queste nuove prospettive costituiscono esse stesse una incisiva riforma del sistema disciplinare tale forse da superare la necessità di dotarsi di un nuovo sistema il cui progetto, pur ampiamente dibattuto all'interno della categoria, giace impolverato, come altri progetti, sul fondo di qualche cassetto. Si tratta di una riprova della circostanza che le riforme se non hanno sufficiente spinta dal "basso" arrivano... "dall'alto"!

Ma il ruolo del Consiglio si rivaluta non solo sul piano strettamente disciplinare ma anche su quello dell'interpretazione ed applicazione del diritto.

Si pensi ad un rilievo di ordine ispettivo circa la corretta applicazione di una norma di diritto sostanziale; il Consiglio potrà intervenire sia in fase ispettiva, sia nel giudizio per sostenere le sue tesi. Probabilmente si verrà a creare un massimario, simile a quello in materia societaria elaborato dal Consiglio notarile di Milano, che avrà valenza sia di guida sia di deterrente.

Infine si potrà ipotizzare anche la possibilità per i Consigli di costituirsi parte civile nei procedimenti penali che, per la gravità e particolarità del caso, risultino lesivi dell'immagine della categoria.

Arturo Brienza

CORTE DI CASSAZIONE SEZIONE TERZA CIVILE

...omissis...

Svolgimento del processo

La Corte di Appello di Milano, con sentenza depositata il 15.1.2002, su impugnazione del P.M e del notaio, dichiarava quest'ultimo responsabile di alcuni illeciti disciplinari e cioè per due violazioni dell'art.48 e 138 l. n. 89/1913 (per omessa menzione della rinuncia delle parti ad

avvalersi di testimoni), per una violazione dell'art. 51, n.10, 58, n. 4, 28 e 138 l. n. (per la mancanza di sottoscrizione dei fogli intermedi e di quello finale dell'atto da parte del notaio), per una violazione degli art. 51 n. 4 e 137 l. n. (in tema di accertamento dell'identità personale), applicando le sanzioni della sospensione per mesi sei dall'esercizio della professione notarile e l'ammenda competente, mentre lo assolveva dalle contravvenzioni del capo c) della contestazione (tre violazioni degli artt. 28 n.1 e 138 l. n. per aver ricevuto in tre atti di deposito programmi e dischi informatici, senza controllare la liceità del contenuto), perchè i fatti non sono preveduti dalla legge come illeciti disciplinari.

Avverso questa sentenza hanno proposto autonomi ricorsi per cassazione, il notaio..... ed il P.G. presso la Corte di Appello di Milano.

Il notaio... ha presentato memoria.

Motivi della decisione

1.1 Preliminarmente vanno riuniti i ricorsi, a norma dell'art. 335 c.p.c.

Va poi rilevato il difetto di integrazione del contraddittorio nei confronti del Consiglio dell'ordine notarile di Milano, in primo ed in secondo grado.

Infatti, come statuito recentemente dalle S.U. di questa Corte (S.U. 26.06.2002, n.9328), il Consiglio dell'ordine a cui appartiene il notaio è in ogni caso portatore di un interesse all'esatta applicazione della sanzione disciplinare ed in ragione di tale interesse è parte necessaria del giudizio disciplinare, anche nel caso in cui l'intero procedimento disciplinare si svolga in sede giudiziaria, poichè la sanzione prevista può essere applicata esclusivamente dal giudice.

1.2 Il principio va certamente condiviso. Infatti l'art. 2229 c.c. demanda agli ordini professionali la tenuta degli albi ed a loro attribuisce il potere disciplinare, sotto la vigilanza dello Stato, salvo che la legge non disponga altrimenti.

Se ne desume che gli ordini, come enti esponenziali delle collettività di persone ammesse ad esercitare una professione intellettuale protetta, sono i naturali portatori degli interessi collettivi espressi dalla categoria.

Pertanto, anche quando la legge non attribuisce all'ordine il potere di applicazione della sanzione disciplinare, assegnando detto potere al giudice nel giudizio, non si può disconoscere che l'ordine è parte del rapporto disciplinare sul piano sostanziale, poichè all'ordine spetta di elaborare principi di deontologia professionale (art. 16 l. n. 220/1991) e di vigilare che tali regole siano osservate insieme a quelle poste dal legislatore, in quanto assumono rilevanza disciplinare.

Dunque se l'ordine è parte del rapporto sostanziale deve esserlo anche di quello processuale.

Peraltro il giudizio davanti al giudice ordinario, in ogni caso, non è un giudizio sull'atto, ma un giudizio sul rapporto, sicchè una diversa individuazione delle parti del processo non è giustificabile in base al fatto che il processo sia stato preceduto o no da un provvedimento dell'ordine.

2. Ritenuto, quindi, che nella fattispecie il Consiglio dell'ordine notarile di Milano è parte necessaria di questo procedimento disciplinare, ne consegue che andava integrato il contraddittorio nei confronti di questo Consiglio, già in primo grado. Non essendo stato ciò fatto, sono nulli il procedimento di primo e di secondo grado e le conseguenti sentenze.

3. Allorquando si sia verificata la violazione delle norme sul litisconsorzio necessario, non rilevata nè dal giudice di primo grado, che non ha disposto la integrazione del contraddittorio,

nè da quello di appello che non ha provveduto a rimettere la causa al primo giudice ai sensi dell'art. 354, 1° comma, c.p.c., resta viziato l'intero procedimento e si impone, in sede di giudizio per cassazione, l'annullamento anche di ufficio, delle pronunce emesse e il rinvio della causa al giudice di prime cure a norma dell'art. 383, ultimo comma, c.p.c (Cass. 7 luglio 1987, n. 5903; Cass. 22 giugno 1999, n. 6333).

Pertanto nella specie vanno cassate la sentenza impugnata e quella di primo grado, con rinvio al Tribunale di Milano, che si uniformerà ai principi di diritto suddetti, disponendo l'integrazione del contraddittorio nei confronti del Consiglio dell'ordine notarile di Milano.

P.Q.M.

Riunisce i ricorsi e, pronunciando sugli stessi, cassa la sentenza impugnata e quella di primo grado. Rinvia, anche per le spese del giudizio di Cassazione, al Tribunale di Milano.

Così deciso in Roma, lì 2 Ottobre 2002.

COMMERCIO, MEDIAZIONE E ARTICOLO 28

TRIBUNALE DI MILANO

SENTENZA DEL 9 GENNAIO 2003

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

In occasione dell'ispezione degli atti relativi all'esercizio del notaio relativo al periodo 1999-2000, da parte del capo dell'Archivio Notarile di Milano e del Presidente del Consiglio Notarile di Milano, veniva rilevato che il predetto notaio in data 26 giugno 2000 aveva rogato un atto di costituzione di una società a responsabilità limitata il cui oggetto sociale prevedeva sia l'esercizio in proprio dell'attività di acquisto e vendita di beni immobili, sia l'attività di mediazione ed intermediazione nel medesimo settore, in violazione della disposizione dell'art. 5 co. 3 lett.c) della legge 3 febbraio 1989 n. 39, che prevede l'incompatibilità tra le due attività.

Per l'eventuale sanzione di tale rilievo veniva inviata copia del verbale di ispezione alla Procura della Repubblica per i provvedimenti di competenza.

La Procura della Repubblica, esaminati gli atti, rilevava che dal verbale di ispezione trasmesso al suo ufficio emergeva a carico del notaio

Una contravvenzione agli artt. 47 u.co e 28 della legge notarile e nove contravvenzioni agli artt. 6 e 10 co 2 L..22-1-1934 n.64.

Nelle more il notaio ha pagato l'ammenda per le nove contravvenzioni contestategli nell'atto di incolpazione estinguendo gli addebiti.

Per la contravvenzione di cui agli artt. 47 e 28 L.N. invece, il notaio veniva rinviato al giudizio del Tribunale con la richiesta di una sospensione di sei mesi dall'esercizio della professione.

All'odierna udienza è comparso il notaio il P.M. ha rinnovato la sua richiesta aggiungendo di ritenere applicabile l'art. 16 R.D.L. 1324/1923 che consente l'applicazione delle attenuanti professionali. Il notaio ha illustrato verbalmente le memorie difensive presentata a sua discolpa: il Tribunale si è riservato di decidere.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve anzitutto essere dichiarata l'estinzione per oblazione delle contravvenzioni agli artt. 6 e 10 co. 2 L. N. 64/1934 avendo il notaio effettuato il pagamento dell'ammenda, come da documentazione prodotta.

In ordine alla contravvenzione di cui agli artt. 47 u. Co e 28 L.N. va osservato che l'attività di intermediazione immobiliare può essere esercitata sia individualmente che in forma societaria. Si deve, però, trattare sempre ed esclusivamente di attività di mediazione la quale non è compatibile con l'attività di ristrutturazione, compravendita e locazione di beni immobili.

La ratio della incompatibilità stabilita dalla legge è di intuitiva evidenza: nel caso in cui una società costruisce e vende o ristruttura e vende o concede in locazione un immobile da essa acquistato o ristrutturato, non può assumere la veste di mediatore perché difetta dei requisiti richiesti dall'art. 1754 c.c. il quale richiede che il mediatore non sia legato ad alcuna delle parti di un affare da rapporti di collaborazione, di dipendenza o rappresentanza. Ma questo vale soltanto quanto l'attività di mediazione si svolga in connessione con l'attività commerciale immobiliare.

Il concetto di incompatibilità enunciato dalla legge n. 39 del 1989 è, infatti, diverso dal concetto di illiceità dell'oggetto sociale o di atto vietato previsto dall'art. 28 della legge notarile.

Invero, la incompatibilità affermata dalla legge n. 39/1989 tra l'esercizio di una attività di intermediazione immobiliare e quella di compravendita, ristrutturazione e locazione di immobili, non equivale ad illiceità dell'oggetto sociale e quindi, non rende nullo l'atto, ma può soltanto escludere il diritto alla provvigione qualora la società o un suo dipendente ponga in essere attività di mediazione in relazione alla sua attività di acquisto, ristrutturazione o locazione di immobili.

Nessun'altra sanzione è prevista per la deroga alla incompatibilità affermata dalla legge n. 39/1989 la quale, anzi, riserva, ad un successivo emanando regolamento la comminatoria di eventuali sanzioni alla violazione delle sue norme.

Pertanto il notaio che abbia ricevuto l'atto di costituzione di una società a responsabilità limitata avente ad oggetto la ristrutturazione, la vendita la riparazione e la locazione di immobili oltre che la intermediazione nello stesso ambito di attività, roga un atto costitutivo regolare nel suo procedimento di formazione il cui oggetto sociale non è illecito nè vietato.

P.Q.M.

Dichiara non punibile il notaio per l'addebito di cui al capo A) dell'incolpazione, e dichiara estinte per oblazione le contravvenzioni di cui al capo B).

SHERLOCK HOLMES E LE VISURE MISTERIOSE

Il fatto.

Il 22 novembre dell'anno appena trascorso il signor Antonio Bacchi, dell'AVI – Associazione Visuristi Italiani, effettua alcune ispezioni ipotecarie a Milano, Circostrizione di Milano 1.

Le visure vengono eseguite per dati anagrafici, con i terminali dell'ufficio, con ricerca ampliata agli omocodici, senza restrizioni.

Esse danno esito negativo: "Nessun soggetto reperito a fronte dei dati richiesti".

Ma chi ha effettuato le visure sa che i nominativi richiesti sono presenti per formalità di trascrizioni e iscrizioni risalenti al 1999.

Quindi chiede una ispezione sulle note conosciute, che regolarmente ottiene, a dimostrazione che il sistema conosce i nominativi in questione.

Tre giorni dopo, l'accaduto ha formato oggetto di una lettera inviata dall'AVI all' Agenzia del Territorio di Milano (e per conoscenza al locale Consiglio Notarile), con la quale venivano esposti i fatti segnalando che le formalità, per così dire, smarrite riguardavano il periodo meccanizzato.

Infine si chiedeva una "verifica urgente sull'effettiva attendibilità del programma di visura".

L'Agenzia del Territorio, con estrema sollecitudine ripete "di ufficio" le ispezioni che questa volta danno esito corretto e, tramite il suo dirigente Roberto Andreaggi, invia alle Direzioni Centrali dell'Agenzia del Territorio di Roma, la richiesta di "avviare ogni utile indagine volta ad individuare la fonte dell'inspiegabile disallineamento verificatosi e attuare, in conseguenza, i correttivi del caso....".

Purtroppo, dopo il 2002, anche il 2003 non porta "nuove" migliori e l'AVI, sempre in persona del signor Antonio Bacchi, è costretta a riprendere in mano la penna per lamentare, sempre con l'Agenzia del Territorio di Milano, il ripetersi dell'.....inconveniente.

Infatti di nuovo il 10 gennaio un'ispezione per dati anagrafici ha dato esito negativo; ripetuta a dieci minuti di distanza, ha invece evidenziato due formalità.

Anche in questo caso le formalità scomparse e poi riapparse sono comprese nel periodo meccanizzato.

Su altro nominativo (società costruttrice), l'ispezione per denominazione eseguita con ricerca ampliata con omocodici ha individuato 19 omonimi, mentre, avendola impostata con ricerca ristretta, gli omonimi individuati sono saliti a 54.

L'AVI, ovviamente, chiede che la società di gestione del sistema informatico risolva urgentemente il problema e fornisca spiegazioni in merito all'affidabilità del sistema.

Per ora, non si hanno notizie ulteriori relativamente alla vicenda, ma, da quanto consta a chi scrive, più di un collega ha potuto verificare personalmente che il caso riportato dall'AVI non è assolutamente rimasto isolato.

Inoltre non è dato conoscere il numero di coloro che, non essendo in possesso di precise informazioni sui nominativi ispezionati, non hanno potuto percepire l'inesattezza delle visure effettuate.

Purtroppo le mie conoscenze informatiche vanno poco oltre l'accensione del computer e non posso fare altro che prendere atto dell'esistenza del problema, restando in attesa che qualche collega, per il quale software ed hardware non hanno segreti, indichi probabili cause ed eventuali soluzioni.

Ma, in base al solito criterio nasometrico, non sono convinto che il problema sia di facile e pronta soluzione.

E ciò mi sembra grave, perché la questione riguarda l'attendibilità del sistema sul quale ci basiamo per trarre e dare certezze nella contrattazione immobiliare.

Tutti, credo, ricordiamo i tempi non troppo lontani in cui, in conservatoria, ci sentivamo rispondere che il volume era fuori posto, che il repertorio era introvabile, che dovevamo vedere il mancato aggiornamento sul registro d'ordine, con conseguenze memorabili sull'apparato epatobiliare.

E qualche volta ci sarà capitato anche di sentirci dire, per il disordine degli uffici o per cause simili, che il nome era sconosciuto, anche quando avevamo in mano note di trascrizione o di iscrizione proprio con quei dati.

Tuttavia – e questa mi sembra essere la differenza davvero rilevante - quel sistema era intrinsecamente attendibile, fatte salve le umane manchevolezze; invece, dagli accadimenti narrati, si direbbe che questo non lo sia.

D'altra parte non mi sembra lecito, al fine di sostenere il contrario, creare una sorta di equivalenza fra la svogliatezza dell'impiegato di turno, responsabile di quegli intoppi e gli errori/errori del programma, che si sostanziano in veri errori del sistema.

Insomma, poiché dalle innovazioni è teoricamente lecito pretendere miglioramenti qualitativi, possiamo aspettarci dalle attuali procedure un livello di sicurezza superiore o almeno non inferiore a quello precedente, oppure no ?

Spero che da Roma, Agenzia del Territorio, prima o poi giunga una risposta (con annessa modifica del programma).

Un'ultima annotazione a margine del tema.

Per me infoignorante è curioso il fatto che l'ing. Iacono di Notartel, rispondendo in questi giorni ad una domanda di Paolo Piccoli in merito agli oramai consueti problemi di inoltramento e smistamento della posta sulla Lista Sigillo, abbia commentato dicendo "...Il dialogo dei tre server innesca casualmente dei "disallineamenti" che comportano il fatto che...".

Come abbiamo visto prima, disallineamento è lo stesso termine usato dall'ing. Andreaggi a proposito delle note fantasma e mi sembra di capire che, quando ce ne capita uno, la nostra vita improvvisamente si complica: quindi una volta di più è importante prestare ascolto al vecchio ordine che ci veniva impartito a scuola o in caserma: "State allineati e coperti !".

Carlo Cafiero notaio in Milano

Notaio Contro

QUALI POTERI PER CANCELLARE UN'IPOTECA

IL RICORSO

CORTE D'APPELLO DI TORINO

RECLAMO A NORMA DELL'ART. 113 ATT. C.C. 2° COMMA.

Ill.mi Signori Giudici,

la sottoscritta Dott.ssa RENATA PINI, Notaio in Carmagnola, propone

RECLAMO

avverso il decreto del Tribunale di Torino in data 15 maggio 2002, Sez. III° Civile, depositato in cancelleria il 22 maggio 2002 e comunicato in data 28 giugno 2002 (R.G. 640/02), che rigetta il reclamo ex art. 2888 c.c. contro il rifiuto del Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino I° a cancellare l'ipoteca iscritta il 27 aprile 1996 n. 10746/1781 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., cancellazione consentita con atto autenticato dal notaio R. Pini Stucchi in data 30 agosto 2001 al n. 72772 di repertorio.

FATTO

Con il citato atto 30 agosto 2001 la Banca anzidetta, a mezzo del Direttore della sua filiale di Torino, a quanto infra autorizzato dall'art. 29 dello Statuto, "dato atto che si sono verificati tutti i presupposti per il rilascio del consenso di cui al presente atto", acconsentì alla cancellazione dell'ipoteca di cui è caso.

Nell'autentica a detto il sottoscritto notaio non si limitò semplicemente ad attestare l'identità personale del firmatario, ma ne attestò altresì la qualifica ed i poteri.

Il rifiuto del Conservatore venne dallo stesso così motivato: *"La presente domanda di annotazione non può essere eseguita ed è rifiutata per il seguente motivo:*

- Tenuto conto che l'assenso alla cancellazione ipotecaria eccede la straordinaria amministrazione, non sono sufficientemente dimostrati i poteri del mandatario che presta il predetto assenso, non essendo stato dimostrato a norma dell'art. 2883 c.c. e dell'art. 29 dello stesso Statuto dell'Istituto di Credito che il credito garantito è stato interamente estinto ovvero inesistente".

Avverso a detto rifiuto la sottoscritta propose reclamo a norma dell'art. 2888 c.c. rilevando che la validità del consenso si ricava:

- dall'affermazione del rappresentante della filiale della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. che *"si sono verificati tutti i presupposti per il rilascio del consenso..."*;

- dall'attestazione contenuta nell'autentica notarile non solo dell'identità personale del firmatario, ma altresì della sua qualifica e dei suoi poteri.

A detto reclamo la sottoscritta allegò - tra l'altro - un pregevole studio di Giovanni Saporito sulla "Certificazione dei poteri di rappresentanza nell'autentica di firma e limiti del sindacato del Conservatore", approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Con l'impugnato provvedimento il Tribunale ha rigettato il reclamo affermando sostanzialmente che non risulta provato che il credito è estinto.

DIRITTO

Il decreto del Tribunale di Torino appare viziato per i seguenti motivi:

1°) illogicità della motivazione;

Afferma il Tribunale:

"Ora, dall'atto notarile in questione, rogato dal notaio reclamante, risulta soltanto che "si sono

verificati tutti i presupposti per il rilascio del consenso di cui al presente atto": ciò non è certo sufficiente a ritenere comprovato che il credito si sia estinto per adempimento del debitore, condizione necessaria di legittimità del consenso dato dal rappresentante legale alla cancellazione dell'iscrizione ipotecaria" .

Poiché invece l'art. 2883 c.c. afferma che l'amministratore non può consentire la cancellazione dell'iscrizione ove il credito non sia estinto, è palese che l'estinzione del debito sia il presupposto per il rilascio del consenso stesso.

2°) Carenza della motivazione;

Nulla dice l'impugnato decreto in ordine all'attestazione nell'autentica notarile dei poteri del firmatario e del valore di tale attestazione.

In ordine a quanto sopra vaI qui la pena di riportare qualche stralcio del citato studio del Saporito:

"Acclarata pertanto l'esistenza di un dovere istituzionale di controllo di legittimità facente carico al notaio autenticante è possibile affermare che l'autentica notarile di una sottoscrizione apposta in calce ad una scrittura privata da chi si qualifica rappresentante di una persona fisica o giuridica, effettuata dal notaio con l'osservanza delle sole formalità richieste dagli artt. 72 l.n. e 2703 c.c., contiene in sé una "manifestazione di giudizio implicita" della sussistenza nel sottoscrittore della qualifica di rappresentante e dei poteri relativi all'atto in quanto presuppone imprescindibilmente l'avvenuto controllo da parte del notaio sulla loro sussistenza (art. '54 r. n.)";

"Un'espressa dichiarazione effettuata dal notaio nel testo dell'autentica circa l'esistenza della qualifica e dei poteri di rappresentanza (che ancorché non richiesta non può certo ritenersi vietata), data la fonte qualificata da cui proviene, verrebbe tutt'al più a rafforzare la richiamata presunzione ma senza che la medesima assuma valore certificativo , e con la sola conseguenza dell'aggravamento della responsabilità civile professionale del notaio in adesione ai principi generali in materia".

Inoltre il Tribunale di Torino non pare aver considerato il fatto che la legge all'art. 2674 c.c. circoscrive il sindacato del Conservatore a poteri di controllo sulla sola regolarità formale del titolo e della nota e quindi nessun altro tipo di controllo può ritenersi implicitamente od esplicitamente demandato allo stesso; infatti quando il legislatore ha voluto estendere detto sindacato oltre i ristretti limiti fissati dall'art. 2674 c.c. ha espressamente imposto al Conservatore un divieto di eseguire formalità; d'altra parte il legislatore ha invece imposto al notaio (artt. 28 l.n. e 54 r.n.) di operare in via preventiva il controllo sulla liceità del contenuto dell'atto e sulla legittimazione delle parti sia in relazione agli atti pubblici che alle autentiche di scritture private e pertanto si deve ritenere che tale dovere spetti unicamente al notaio senza che il Conservatore possa - nonostante una prassi consolidata - erigersi a giudice degli atti a lui presentati per l'esecuzione delle relative formalità.

Per le siffatte ragioni, la sottoscritta,

CHIEDE

Voglia l'Ecc.ma Corte, in riforma dell'impugnato decreto del Tribunale di Torino, ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino I°, la cancellazione della formalità di cui è caso.

Con ossequio

Torino, lì cinque luglio duemiladue

Si richiede altresì l'immediata efficacia

Si producono:

- 1) copia fotostatica reclamo al Tribunale di Torino e pedissequo provvedimento di rigetto;
- 2) originale atto di consenso a cancellazione;
- 3) originale domanda di annotamento con pedissequo rifiuto del Conservatore RR.II.TO. I°;
- 4) stralcio dell'art. 29 dello Statuto Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.;
- 5) Studio di Giovanni Saporito.

LA DECISIONE

LA CORTE D'APPELLO DI TORINO

Sezione I Civile

composta, all'udienza del 15 ottobre 2002, dagli ill.mi signori Magistrati:

- 1) dott. Franco GAMBA -Presidente
- 2) dott. Giuseppe STRAZZUSO -Consigliere
- 3) dott. Enzo TROIANO -Consigliere rel.;

ha pronunciato il seguente

D E C R E T O

nel procedimento n. 235/02 Volont. Giurisdiz., promosso da:

PINI dr.ssa Renata, notaio in Carmagnola, elettivamente domiciliata in Torino, via dei Mercanti n. 2, con il reclamo, depositato l'8 luglio 2002, proposto ai sensi dell'art. 113 (2° com.) disp.att. c.c. avverso il decreto camerale 15-22 maggio 2002 del Tribunale Civile di Torino.-

Visto il reclamo, depositato l'8 luglio 2002 dal notaio Pini Renata, volto ad ottenere, in riforma del decreto 15-22 maggio 2002 del Tribunale di Torino, comunicato il 28 giugno 2002 - con il quale è stato respinto il reclamo 13 marzo 2002 ex art. 2888 c.c. avverso il rifiuto opposto dal Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino alla domanda di cancellazione dell'ipoteca iscritta in data 27 aprile 1996 ai nn. 10746/1781 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. - la cancellazione dell'ipoteca succitata;

visto il parere favorevole espresso dal Procuratore Generale il 23 luglio 2002;

sentite le parti all'odierna udienza, fissata in camera di consiglio per la discussione del reclamo;

premessi:

- che la cancellazione della formalità ipotecaria in questione venne acconsentita da Calistri Paolo -*"nella sua qualità di Direttore pro tempore della Filiale di Torino della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a."*, all'uopo *"autorizzato ai sensi dell'art. 29 dello Statuto"* - sul presupposto che si erano *"verificati tutti i presupposti per il rilascio del consenso"*, con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo;

- che, con nota senza data apposta in calce alla domanda di cancellazione, il Conservatore rifiutò di dare seguito alla stessa con la seguente motivazione: *"Tenuto conto che l'assenso alla cancellazione ipotecaria eccede la straordinaria amministrazione, non sono sufficientemente dimostrati i poteri del mandatario che presta il predetto assenso, non essendo dimostrato a norma dell'art. 2883 c.c. e dell'art. 29 dello stesso Statuto dell'Istituto di Credito che il credito garantito è stato interamente estinto ovvero inesistente"*;

osservato che, alla stregua della normativa codicistica:

- *"La cancellazione consentita dalle parti interessate deve essere eseguita dal conservatore in seguito a presentazione dell'atto contenente il consenso del creditore.*

Per quest'atto devono essere osservate le forme prescritte dagli articoli 821, 2835 e 2837" (art. 2882 c.c.);

"Il rappresentante legale dell'incapace e ogni altro amministratore, anche se autorizzati a esigere il credito e a liberare il debitore, non possono consentire la cancellazione dell'iscrizione, ove il credito non sia soddisfatto" (art. 2883, 2° comma, c.c.); rilevato che, nel caso di specie, il Conservatore, lungi dall'eccepire che l'atto di consenso alla cancellazione a lui presentato fosse viziato da irregolarità di carattere formale (quali quelle integranti violazione delle prescrizioni di cui agli articoli richiamati dal 2° comma del citato art. 2882, e che lo avrebbero addirittura abilitato a rifiutarne la ricezione ex art. 2674, 1° comma c.c.), contestò la mancanza di prova in ordine all'intera estinzione del credito garantito o all'inesistenza dello stesso, con specifico riferimento alle condizioni, previste dall'art. 29 (40 com.) dello Statuto della Banca creditrice istante, alle quali è subordinato il potere del Titolare delle Filiali di consentire alle cancellazioni di iscrizioni ipotecarie;

ritenuto che esuli dai poteri spettanti al conservatore, richiesto di procedere alla cancellazione di un'ipoteca, il controllo su elementi - quali l'effettivo soddisfacimento del credito ovvero l'inesistenza dello stesso - attinenti alla validità dell'atto di consenso, e non alla sua regolarità formale: di guisa che, una volta accertato che l'atto di consenso sia stato effettuato - come nella specie - per scrittura privata autenticata (giusta il combinato disposto degli artt. 2821 e 2835 c.c., richiamati dal 2° comma dell'art. 2882 citato, la presentazione a cura della parte interessata è sufficiente a vincolare il conservatore a darvi seguito, senza che il medesimo debba sentirsi investito, altresì, del compito di verificare la validità del prestato consenso (sotto il profilo vuoi della provenienza da soggetto autorizzato a liberare il debitore, vuoi della contestuale dimostrazione dell'estinzione del debito);

affermato che dalla superiore impostazione della questione discende l'assorbimento della critica rivolta all'interpretazione del Tribunale (secondo cui la dichiarazione relativa all'essersi *"verificati tutti i presupposti per il rilascio del consenso"* non è sufficiente a dimostrare l'estinzione del debito e legittima il Conservatore ad opporre il contestato rifiuto);

dedotto, di conseguenza, che il reclamo in esame è meritevole di accoglimento;

P. Q. M.

LA CORTE

Visti gli artt. 113 disp. att. C.C., 739 c.p.c.,

in riforma del decreto camerale 15-22 maggio 2002 del Tribunale Civile di Torino, avverso il quale Pini Renata, notaio in Carmagnola, ha proposto il reclamo de *quo*,

O R D I N A

al Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino 1° la cancellazione dell'ipoteca iscritta il 27 aprile 1996 ai nn. 10.746/1.781 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Torino, 15 ottobre 2002

Notaio Contro

SOCIETA' AGRICOLA: LA NOZIONE DI ATTIVITA' CONNESSE

Nel novembre del 2001 è stata costituita ed iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, una società semplice per lo svolgimento di attività agricola avente per oggetto, "la coltivazione di piante ornamentali, la manutenzione di verde pubblico e privato, la costruzione di giardini, i servizi di spalatura neve, potatura piante, lavori di piccoli scavi, la vendita diretta dei propri prodotti e dei prodotti comunque relativi all'attività esercitata".

Con raccomandata del marzo 2002, indirizzata al Giudice del Registro, il Conservatore del Registro delle Imprese

"- rilevato che la suddetta società ha per oggetto tra le altre, le attività di manutenzione di verde pubblico e privato, di piccoli scavi e di spalatura neve;

- ritenuto che tale oggetto comporta l'esercizio di attività commerciali previste dall'art. 2195 c.c.;

- visto l'art. 2249 in base al quale le società che hanno per oggetto l'esercizio di un'attività commerciale devono costituirsi secondo uno dei tipi regolati nei capi III e seguenti del titolo V del libro V del Codice Civile;

- considerato, pertanto, che la società semplice può avere come oggetto esclusivamente l'esercizio di attività economiche non commerciali;

- preso atto che l'ufficio ha provveduto erroneamente all'iscrizione della suddetta società;

- omissis;

chiede

ai sensi dell'art. 2191 c.c. la cancellazione d'ufficio dell'iscrizione."

Su detta richiesta così provvedeva il Giudice del Registro:

"rilevato che, con l'art. 1 D.Lgs 18 maggio 2001, n. 228 (in esecuzione dell'art. 7 della legge delega 5 marzo 2001, n. 57), seguendo le esigenze maggiormente sentite nel settore e

riconosciute legittime dalla prevalente giurisprudenza, il legislatore delegato ha classificato le attività che caratterizzano l'impresa agricola in tipiche e connesse; ha individuato le attività tipiche nella coltivazione del fondo, nella silvicoltura e nell'allevamento di animali e ha suddiviso le attività connesse in due categorie: quella inerente alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti e quella relativa alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature e risorse dell'azienda agricola;

ritenuto che le attività di manutenzione di verde pubblico e privato e la costruzione di giardini, previste nell'oggetto della società semplice FLORICOLTURA XY, rientrano in questa seconda categoria di attività connesse, trattandosi della fornitura di un servizio collegato allo sfruttamento del prodotto proprio dell'azienda agricola, enunciato come coltivazione di piante ornamentali;

ritenuto al contrario che nessun collegamento con i prodotti dell'attività agricola normalmente esercitata sussista per le attività, pure inserite nell'oggetto sociale, di servizi spalatura neve e di lavori per piccoli scavi;

considerato pertanto che, fino a quando verrà mantenuta la previsione di svolgimento anche di simili attività commerciali, la società non può essere iscritta nella sezione speciale delle società semplici, visto l'art. 2191 C.C., ordina la cancellazione dal registro delle imprese, sezione speciale delle società semplici, dell'iscrizione, avvenuta il 10 dicembre 2001, di FLORICOLTURA XY".

Non convinto delle argomentazioni, e non soddisfatto del risultato parziale ottenuto, il notaio rogante suggeriva di presentare ricorso contro il decreto del Giudice del registro fondato sui seguenti motivi:

"Il decreto impugnato non tiene nel debito conto le modifiche apportate all'articolo 2135 c.c., dall'art. 1 del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228.

Il vecchio testo della norma in esame, dopo aver definito la nozione dell'imprenditore agricolo, indicava quali attività connesse "quelle dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura."

Ben più ampia invece la nozione di attività connesse contenuta nel testo novellato, testo nel quale colpisce il superamento del concetto di "esercizio normale dell'agricoltura".

Così recita oggi l'art. 2135 c.c.:

"Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge."

La novella del 2001 è stata accolta con favore dalla dottrina e dalle associazioni di categoria, in quanto accoglie un concetto più moderno di impresa agricola, impresa nella quale l'investimento in beni strumentali è diventato, anno dopo anno, sempre più impegnativo, sino a rendere necessario, pena l'impossibilità di sostenere i necessari acquisti, utilizzare i beni strumentali (in particolare trattori e macchinari) anche al di fuori della stagione agricola.

Proprio a questo fine è stato ritenuto opportuno aggiungere, tra le attività connesse, quella "di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale".

Per esemplificare, si può affermare che il trattore utilizzato normalmente per l'aratura ed i lavori in vivaio, può e deve essere utilizzato anche per attività occasionali quali quelle di spalatura neve, o di scavi, magari per rimuovere macerie od altro dal letto dei fiumi o ripristinare alberi abbattuti con l'uso della benna. Si ricorda al proposito, traendo spunto dalla cronaca, che recentemente i trattori agricoli hanno salvato tutto il Piemonte dal blocco delle strade causato dalle forti nevicate, proprio perché i singoli Comuni hanno potuto intervenire tempestivamente con l'ausilio di mezzi messi a disposizione da imprenditori agricoli, nello spirito, quindi, di una salvaguardia ambientale e di tutela dell'uomo dal rischio che la natura purtroppo pone.

Condividendo questi assunti la Coldiretti afferma quanto segue (documento 1):

"La novella contenuta nel decreto legislativo estende anche alla fornitura di beni o servizi la possibile qualificazione come attività agricola per connessione: in tal caso l'elemento qualificante è individuato nella circostanza che, per il loro svolgimento, vengano utilizzate prevalentemente attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola. Nella fornitura di servizi è nominativamente considerata l'attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale nonché la ricezione e ospitalità definite ai sensi della legge speciale, in materia di agriturismo."

Passando quindi alla specifica attività che il giudice del registro ha ritenuto non connessa cioè quella dei "servizi di spalatura neve" deve sottolinearsi come essa sia paradigmatica delle considerazioni fatte.

L'impresa agricola, per sua natura, ha la sua fase di inattività nel periodo invernale, periodo nel quale beni strumentali di ingente valore, quali i trattori, restano inutilizzati.

Proprio per evitare l'oneroso fermo di tali macchine può soccorrere l'attività di spalatura della neve che permette di produrre reddito anche nel periodo in cui tali macchine sarebbero inutilizzate, con ciò di fatto facilitandone l'acquisto, con conseguente vantaggio per l'impresa.

Concludeva quindi chiedendo che venisse confermata l'iscrizione della società nel registro delle imprese

Il Tribunale di Milano, in composizione collegiale, presieduto dal relatore Paolo Tateo, sciogliendo la riserva a verbale d'udienza 3 ottobre 2002, così considerava in diritto

"L'articolo 2135 codice civile, come sostituito con Legge 18 maggio 2001, n. 228, definisce imprenditore agricolo anche chi esercita attività "connesse" con la coltivazione del fondo, la silvicoltura o l'allevamento di animali. La disposizione in parola chiarisce altresì che attività "connesse" sono quelle esercitate dal medesimo imprenditore agricolo e "dirette alla fornitura di ... servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata".

Rientra quindi esattamente nella previsione normativa la possibilità che la "FLORICOLTURA XY" adibisca, ad esempio, il trattore normalmente utilizzato per l'aratura ed i lavori in vivaio, anche per attività occasionali quali quelle di spalatura neve, o di scavi, magari per rimuovere macerie o altro dal letto dei fiumi. L'impresa agricola, per sua natura, ha la sua fase di inattività nel periodo invernale (in cui beni strumentali di ingente valore, quali i trattori, restano inutilizzati) e proprio per evitare l'oneroso fermo di tali macchine può soccorrere l'attività di spalatura della neve che permette di produrre reddito anche nel periodo in cui tali macchine resterebbero inutilizzate".

Accoglieva quindi il reclamo e revocava il decreto impugnato, ordinando l'iscrizione della società.

Attività sindacali

VERBALE DELLA RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI DELEGATI DEL 18 GENNAIO 2003

L'assemblea si apre alle ore 10 circa.

Sono presenti:

per l'Abruzzo: Ricciardi;

per la Campania: Vitolo, Fiordiliso, Pappa Monteforte;

per la Calabria: Lopez, Gemini;

per l'Emilia: Tonelli, Auriemma, Tosi, Montalti;

per il Lazio: Giuliani, Falessi, Sacchetti, Rummo, Bellelli;

per la Lombardia: Lorenzi, Setti, Cambareri, Melli, Leotta, A. Roveda;

per le Marche: Colangeli;

per il Piemonte: Bailo, Prevete;

per la Puglia: Troise;

per la Sardegna: Falchi, Garau;

per la Toscana: Ersoch, Bernardini;

per il Triveneto: Ferretto, Finelli, Bidello.

Il Presidente uscente Sacchetti illustra brevemente le vicende economiche che hanno portato la Federazione da una situazione assolutamente passiva all'inizio del passato triennio, ad una condizione attuale decisamente buona, e chiede di approvare il bilancio consuntivo per l'anno 2002, illustrandone sommariamente i capitoli di spesa in relazione agli obiettivi politici e di immagine, e soffermandosi in particolare sul recente congresso.

Il bilancio consuntivo viene quindi approvato all'unanimità.

Colangeli ringrazia Sacchetti per l'impegno profuso e rammenta che proprio le iniziali difficoltà di cassa e di esperienza comune avevano fatto temere, al momento della nomina della Giunta uscente, un triennio di scarsa incisività e coesione, e rammenta come, al contrario, proprio per la presenza di Sacchetti, la Federazione abbia dato un forte segno di presenza ed abbia portato i membri di Giunta ad un comune senso di appartenenza congiunto a sinceri sentimenti di amicizia.

Quindi Sacchetti invita il nuovo Presidente Lorenzi a prendere la parola.

Lorenzi a sua volta porge i suoi ringraziamenti a Sacchetti, ed inizia a proporre gli argomenti di discussione contenuti nel suo programma "COSE DA FARE" anche integrato dai suggerimenti della Giunta.

Per ogni questione viene indicato un referente incaricato di studiare le problematiche e viene indicato un termine per una prima relazione o alla Giunta o alla assemblea dei delegati.

In particolare la discussione si sofferma sui seguenti argomenti.

CALENDARIO:

Le assemblee dei delegati si terranno il terzo sabato dei mesi dispari indicativamente nelle seguenti date e nei seguenti luoghi: per il mese di marzo la riunione sarà a Taormina il giorno 22; per maggio sarà a Roma il giorno 17; per luglio a Cascina Bergamina il giorno 19; per settembre a Roma il giorno 20 e per novembre ancora a Roma il giorno 22.

QUOTA ASSOCIATIVA: viene confermato l'attuale importo di euro 150 per associato.

CARTA DINERS: attualmente la carta di credito viene inviata ai notai che ne fanno richiesta, con addebito del costo a Federnotai; ci si chiede quindi se continuare con questo sistema o modificarlo nel senso che i colleghi paghino direttamente la carta.

Dopo breve ma attenta discussione viene deciso di prorogare almeno per un anno il sistema della carta "gratuita".

Anzi, Falchi propone di inviarla gratis ai notai di nuova nomina.

Viene inoltre segnalato il caso del collega Magurno della Calabria, che non ha ricevuto il rinnovo.

Le rappresentanti della Calabria lamentano il mancato contatto con i tabaccai di Catanzaro.

Si decide comunque di verificare la possibilità di un ampliamento dei servizi, ad esempio il pagamento di Notartel, e di programmare ulteriori iniziative per una maggiore diffusione.

Il problema verrà nuovamente sottoposto alla prossima riunione di Giunta.

ANSCO: si decide di mantenere i rapporti e di svilupparli anche sotto l'ottica di una previsione di nuovi servizi; viene delegato Giuliani per verificare dette ipotesi di lavoro e per riferire in un arco temporale di circa tre mesi.

@RES: si decide di instaurare, ove possibile, un rapporto continuativo di scambio di opinioni e anche di alleanze; vengono delegati Ferretto e Auriemma con l'incarico di riferire alla prossima Giunta.

ASSICURAZIONI: si propone di studiare la possibilità di una copertura per lo scoperto o la irregolarità degli assegni, anche in relazione al meccanismo di pagamento a seguito dell'Unico.

BANCHE: pare opportuno contattare il sistema bancario per verificare la possibilità di ottenere la valuta al giorno successivo per ogni tipo di versamento, su tutto il territorio nazionale, e quindi con istituti primari e molto diffusi.

BILANCIO PREVENTIVO: Lorenzi informa l'assemblea che verrà predisposto per l'approvazione nella riunione di marzo.

CONGRESSO: nel termine di circa tre mesi verranno affrontati i problemi dei costi, del numero dei congressi da organizzare e della scelta degli argomenti; Sacchetti propone l'ipotesi di un futuro congresso telematico.

FEDERNOTIZIE: Il problema è quello di contemperare la libertà di opinione della redazione con l'effetto esterno, e cioè col fatto che normalmente l'articolo di fondo del giornale viene considerato espressione della "linea" del sindacato.

Lorenzi propone che in taluni casi l'articolo di fondo sia previamente sottoposto all'esame della Giunta, con facoltà per la stessa di pubblicare una sua precisazione, in modo da evidenziare le divergenze di idee.

Giuliani sostiene che il giornale o è organo della Federazione, e in tal caso deve riflettere la linea della Giunta, o deve cancellare tale dizione di organo dalla testata.

Si apre una vivace discussione cui partecipano, tra gli altri, Sacchetti, Roveda, Ersoch, Setti.

La questione verrà nuovamente affrontata nel termine di circa tre mesi.

ICI: si propone di utilizzare l'esperienza milanese in tema di contatti con l'amministrazione comunale e di gestione del relativo programma informatico, per esportarla nei maggiori Comuni, e ciò al duplice scopo di offrire un ulteriore servizio ai cittadini e di dar lustro ai sindacati regionali, o addirittura di rivitalizzarli.

Anche su questo tema si apre una allargata discussione, che verrà ripresa tra un mese circa.

INFORMATICA: Lorenzi suggerisce di approfondire la possibilità di lavoro con Ricciardi per ottenere un CD autoinstallante, con tutti i suoi prodotti.

STATUTO: viene nominata una commissione composta da Bailo, Bidello, Rummo, Prevete e Vitolo, per studiare le modifiche da apportare all'attuale testo, che si è dimostrato carente sotto vari punti di vista.

VICE PRESIDENZA: Lorenzi informa l'assemblea che nella riunione di Giunta del giorno precedente, in relazione all'ipotesi di avere uno o più Vice Presidenti, si è deliberato di nominare a tale carica tutti i componenti della Giunta stessa, in modo tale da far valere una sorta di legittimazione pubblica alla rappresentanza di Federnotai in tutte le riunioni alle quali, in assenza del Presidente, assista però un altro membro.

Quanto ad argomenti non presenti nel programma "COSE DA FARE" ma indicando questioni che potrebbero anche essere oggetto congressuale, prendono la parola Bidello, che si sofferma sulla necessità di occuparsi di uno studio sulla qualità e di porre la massima attenzione al problema della deontologia, nonché Ferretto, che ripropone all'esame del sindacato i temi del disciplinare e della tariffa.

La riunione si chiude alle 14,30.

a cura di Paolo Setti

