

## Sommario Luglio 2011

### 117 Corsivo redazionale

- |     |   |                        |
|-----|---|------------------------|
| 119 | Intervista al Presidente                    | a cura della Redazione |
| 121 | La lettera fra i due "Presidenti"           | di Ignazio Leotta      |
| 122 | Tornando a casa uno: quello classico        | di Grazia Prevete      |
| 125 | Tornando a casa due: brevi cenni            | di Gian Franco Condò   |
| 126 | Tornando a casa tre: "Quel che avrei detto" | di Paolo Becchetti     |
| 128 | L'esperienza di una giovanissima collega    | di Emanuela Elefante   |

### Argomenti

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 132 | Risoluzione contestuale di fondo patrimoniale   | a cura della Redazione (su segnalazione di Arrigo Roveda) |
| 134 | Il riparto delle spese condominiali straordinarie nella compravendita                                       | di Michele Ferrario Hercolani                             |
| 136 | Convegno sui finanziamenti al terzo settore (in particolare sui lasciti testamentari)                       | di Domenico Chiofalo                                      |
| 137 | Società di persone: principio maggioritario e diritto di recesso  | di Fabio Valenza  |
| 141 | Poteri disciplinari del Conservatore dell'Archivio e del Consiglio Notarile, ed altro (una sentenza CoreDi) | a cura della Redazione                                    |
| 150 | <b>Bungee Jumping</b><br>Contratto di scioglimento di condominio, etc.                                      | di Franco Treccani  |

## Corsivo redazionale

*Non c'è dubbio: si è trattato di un bel Congresso.*

*Stiamo parlando, naturalmente, dell'ottavo Congresso Nazionale di Federnotai che si è tenuto a Roma nei giorni 20 e 21 dello scorso mese di maggio e che aveva come titolo "L'accesso al notariato: dalle esperienze alle proposte".*

*L'argomento "accesso" è stato trattato davvero a 360 gradi (come piace dire adesso), nel senso che abbiamo ascoltato relazioni, interventi, critiche e proposte da candidati al concorso e da membri delle commissioni esaminatrici sia notai che professori che magistrati.*

*I vari interventi, ben contenuti ciascuno in 15 / 20 minuti (mantenendo così costante l'attenzione), hanno spaziato dalla selezione dei partecipanti, alla formazione ed al funzionamento delle commissioni esaminatrici, alla fase della correzione degli elaborati, senza mancare di rivolgere lo sguardo anche ai sistemi vigenti negli altri paesi europei e senza mancare di riflettere con grande attenzione sul problema*

*dei ricorsi e di tutta la fase che va dall'espletamento delle prove alla iscrizione a ruolo.*

*Molto interessante anche la tavola rotonda del secondo giorno che aveva come titolo "Il merito nell'accesso alle professioni", ma che ha finito per svariare nuovamente su tutti gli aspetti legati ai problemi dell'accesso al notariato.*

*Non possiamo quindi che dirci molto soddisfatti dell'esito di questo ottavo Congresso Nazionale.*

*Importante e significativo è stato il numero degli iscritti, assolutamente superiore ad ogni aspettativa, il che ha richiesto l'attivazione di altre sale collegate in video in aggiunta alla gradevole e simpatica aula principale del complesso dell'Università Gregoriana a Piazza della Pilotta.*

*Molto rilevante il livello dei relatori "esterni": dal Consigliere di Cassazione Bruno Spagna Musso, al Prof. Salvatore Patti dell'Università "La Sapienza" di Roma; dal Consigliere di Stato Raffaele Greco al Consigliere di Cassazione Luigi Macioce.*

*Tutti molto interessanti, approfonditi e completi gli interventi preparati dai colleghi e molto pertinenti, serie e frutto di attento lavoro le relazioni tenute su singoli argomenti o settori da parte delle diverse associazioni sindacali regionali aderenti a Federnotai.*

*Di "accesso" si parla, riconosciamolo pure, da tanti, tanti anni. Se ne è parlato nei Congressi del CNN, se ne è parlato sulla stampa di categoria, se ne è spesso discusso fra i notai di ogni epoca e di ogni età.*

*Mai però, ci sentiamo di dire, si sono esaminati così a fondo tutti gli aspetti del problema come è avvenuto in questo Congresso.*

*Adesso occorre però passare ai fatti.*

*Dalle critiche, dalle esperienze, passare alle proposte (e questo era già nel titolo del Congresso), ma passarvi operativamente, redigendo magari anche delle bozze di testi di legge da presentare nelle sedi deputate e da seguire nella fase di revisione, di messa a punto e poi, possibilmente, di approvazione.*

*Questa naturalmente è la parte più difficile del lavoro.*

*Occorre impegnarsi intensamente, creare i contatti giusti, sollecitare gli interessi politici, fare attività di comunicazione, fare anche, ove occorra, attività di "lobbying".*

*In questa fase parrebbe logico ed imprescindibile lavorare a stretto contatto con il Consiglio Nazionale.*

*Ma qui viene in evidenza il problema politico (di politica del notariato s'intende) del momento: la difficoltà di operare utilmente, chiaramente, sollecitamente con questo Consi-*

*glio Nazionale. Nel corso della precedente consiliatura, pur sempre nel rigoroso rispetto dei rispettivi ruoli, si era riusciti ad instaurare uno spazio collaborativo utile e proficuo: in diverse occasioni si è lavorato gomito a gomito con risultati in taluni casi addirittura eccezionali. Un solo esempio per tutti: il "prezzo-valore" che è stata una conquista ottenuta proprio per il lavoro congiunto, sinergico, strategico del CNN e di Federnotai.*

*Ora invece facciamo fatica a capire come ricreare quello spirito e quella operatività. A fronte di tante affermazioni anche roboanti dell'utilità di lavorare insieme, del reciproco aiuto, della reciproca stima, quando poi si passa ai fatti dobbiamo constatare realtà ben diverse ed anche del tutto contrastanti.*

*In altra occasione abbiamo, per esempio, sottolineato come i rappresentanti di Federnotai siano stati esclusi dal Consiglio di Amministrazione di Notartel, dalle principali Commissioni del CNN, e così via. Sia ben chiaro citiamo questo aspetto solo come esempio del contrasto fra le parole ed i fatti, perché non sono certamente le "poltrone" che ci interessano.*

*Questo Congresso è stato un altro esempio di questa situazione che si è venuta creando non certo per colpa nostra. Il Consiglio Nazionale ha nominato una propria "Commissione Accesso" che avrebbe dovuto elaborare studi e proposte da sottoporre al Ministero che, per voce dello stesso Ministro Alfano, aveva segnalato disponibilità e voglia di*

collaborare. Questo ad ottobre al Congresso Nazionale di Roma.

Questa commissione si sarà certo riunita, avrà certo studiato, avrà certo prodotto (non spetta assolutamente a noi sindacare il lavoro altrui), ma l'impressione che hanno avuto quasi tutti i presenti al nostro Congresso è stata che comunque fosse "più indietro" rispetto alla nostra elaborazione dei problemi.

Logica vorrebbe che si "utilizzasse" le nostre forze ed il nostro impegno. Si è pensato di farlo, beninteso, e si è cercato di farlo nel senso che ci è stato chiesto in maniera ufficiosa di mettere a disposizione le nostre "carte".

Non ci pare tuttavia che la strada giusta debba essere questa. La strada giusta è chiederci di collaborare, è far lavorare insieme chi da mesi si dedica a questa materia, è coinvolgerci, è ... "sfruttarci".

In altra parte di questo stesso numero del giornale, i lettori troveranno documenti (l'intervista al Presidente Leotta e la lettera da lui inviata al Consigliere Nazionale responsabile Flavia Pesce Mattioli) che chiariranno ancora meglio queste vicende.

Non ci resta che augurarci che il CNN trovi presto una propria intesa programmatica generale (che pare davvero mancante: si ha l'impressione che si navighi a vista, impressione che se è sbagliata, come speriamo, occorre al più presto sfatare con i fatti) che permetta di chiarire anche i rapporti operativi con Federnotai.

Sapere di poter essere utili, essere certi di avere materiale umano e scientifico meritevole di essere utilizzato e non riuscire a dimostrarlo, è, infatti, umiliante e frustrante.

Ma soprattutto equivale a sprecare delle risorse.

= 0 = 0 = 0 =

Pubblicheremo certamente in un Quaderno gli atti completi del Congresso. Tuttavia fra sbobinature, revisioni, approvazione degli Autori e stampa, il Quaderno non potrà essere pronto prima del numero di novembre.

In questo numero e nel prossimo pubblicheremo quindi sul giornale delle "anteprime". Questa volta tocca alla relazione della giovanissima collega Emanuela Elefante.



## INTERVISTA AL PRESIDENTE

*Alla conclusione del Congresso (che è tradizionalmente un momento significativo per ogni Giunta di Federnotai) abbiamo brevemente intervistato il Presidente Ignazio Leotta per fare il punto su quanto si è fatto e quanto resta da fare.*

D – “Caro Presidente, parliamo un po’ del Congresso, ma stavolta parliamone dal tuo punto di vista. Quali sono stati gli aspetti positivi di questo Congresso?”

R – “Rischierò di sembrare immodesto ma devo dire che i motivi di soddisfazione in questo Congresso sono tanti. Ne sottolineo solo alcuni, quelli che secondo me sono più significativi. Prima di tutto la capacità di Federnotai di mobilitarsi e di farlo in maniera capillare su tutto il territorio nazionale. Abbiamo finalmente dimostrato che Federnotai non è solo l’Associazione Lombardia come alcuni, con un mal celato intento di limitarne l’importanza, sostengono. Certo la Lombardia è l’associazione più attiva, quella più strutturata, quella con il maggior numero di iscritti (attualmente più di cinquecento quindi quasi un quarto del totale degli iscritti a Federnotai) e questo certamente incide sulle capacità operative, sulla possibilità di ricambio, sulla possibilità di individuare le energie migliori a seconda del ruolo e del compito. Ma anche le altre associazioni sono vive, eccome! la Campania, l’Emilia il Lazio, il Triveneto, le Marche, e potrei continuare ... hanno dato prova di sapersi organizzare per esprimere riflessioni comuni e produrre lavori di pregio. Altro aspetto importante è stato l’impegno delle generazioni più giovani, e non mi riferisco solo all’ “Associazione Giovani Notai” che pure ha messo sul campo individualità di eccellenza e ha dato prova di disponibilità a lavorare in gruppo, mi riferisco proprio a Federnotai che ha parlato al Congresso, principalmente, con la voce dei giovani dimostrando capacità di rinnovarsi privilegiando l’entusiasmo all’esperienza ma

senza perdere nulla in qualità di impegno e di risultati. Ma soprattutto quello che più mi è sembrato significativo è il metodo nuovo di questo Congresso: un contributo serrato di esperienze e di dibattito dove ha prevalso la spontaneità, la vivacità, e la profondità delle idee. Il confronto è stato per me difficile da gestire ma sicuramente ricco di contributi e di proposte.”

D – “E di negativo proprio niente?”

R – “Di negativo soprattutto il fatto che è mancato il tempo per molti altri interventi che pure erano programmati, ed anche per sviluppare con maggiore ampiezza certi ragionamenti. E poi, a parte qualche difetto nell’organizzazione che però, siccome non tutti hanno notato, non ti confesserò mai, c’è forse stato l’episodio della chiusura del Congresso quando mi sono lasciato prendere dalla passione con una risposta secca alla collega Pesce Mattioli. Lo voglio ricordare solo per dire che è stata invece l’occasione per un chiarimento di posizioni tra me, che rappresento Federnotai e Flavia che lì rappresentava il CNN. Chiarimento che è stato proficuo, come si vede dalla lettera da me inviata a Flavia e che in accordo con lei, è pubblicata su queste pagine.”

D – “Ti farei proprio una domanda specifica perché si è capito che qualche cosa non va nei rapporti tra Federnotai e CNN”

R – “Non è che c’è qualcosa di specifico e di negativo nei nostri rapporti. Io, (e tu lo sai perché ne abbiamo parlato) ho sempre ritenuto fondamentale per il notariato che l’impegno delle varie istituzioni di esso fosse in qualche modo coordinato, che le energie venissero convogliate per risultati migliori, e su questo siamo tutti

d'accordo ma proprio tutti, anche il CNN ... a parole! Ma qualcuno ha visto comportamenti coerenti con le affermazioni di principio? Io non ne ho visto uno, e credo che questo lo percepiscano tutti e lo abbiano visto soprattutto sul tema dell'accesso, per l'impegno che il CNN aveva pubblicamente assunto all'ultimo Congresso di Roma di portare avanti e definire il problema dell'accesso sul quale era ... "quasi pronto". Il CNN è ancora adesso "quasi pronto" e il fatto è che nessuno sa nulla di quello che fa su questo come su altri argomenti non meno importanti. Ecco perché non è più tempo di insistere su una coesione che, evidentemente, non è gradita, e bisogna fare quindi quello che noi riteniamo essere nostro dovere e cioè affrontare, anche da soli, i problemi che sono sul tappeto e fare quello che le nostre energie ci permettono di fare."

D – "E quale è, secondo te, il motivo di questo stato di cose?"

R – "Mah, è difficile dirlo perché si sa veramente poco di quello che fa (o non fa) il nostro CNN. Talvolta i resoconti sono stati addirittura più sintetici dell'ordine del giorno delle riunioni, per cui è difficile fare valutazioni serie. Quello che però mi sento di poter dire è che c'è un modo, vogliamo dire... "singolare"? di formare le commissioni. Sembra che tutti vogliano essere dappertutto. E non voglio chiedermi, adesso, il perché! Tanto per essere chiari: a me sembra che le commissioni nascano dall'esigenza di avere un gruppo ristretto, snello, che lavori sulle linee guida indicate dall'organo di riferimento (il CNN), con il coordinamento di un responsabile (componente del CNN) e beneficiando dell'apporto di maggiore disponibilità, anche di energie, da parte di componenti esterni all'organo di riferimento. Ora, se è così, vorrei capire a cosa servono commissioni composte da soli consiglieri (e nemmeno pochi!) integrate con un numero imprecisato (ma cospicuo!) e variabile (per giunta di volta in volta) di "ospiti" il cui compito, stando al termine con cui vengono indicati (appunto "ospiti") è, quantomeno, ambiguo. Mi riferisco espressamente alla commissione "accesso" per la quale in questo momento ho particolare sensibilità: come può lavorare e produrre risultati concreti una commissione che è più numerosa dell'intero Consiglio Nazionale? Ma questo è un problema che va sollevato in altra sede."

D – "Allarghiamo un po' il campo verso un'altra questione "calda". Abbiamo già parlato dell'accesso; e sul problema della tariffa cos'ha da dire Federnotai?"

R – Al problema della tariffa, abbiamo dedicato una buona parte delle "Prove di Congresso" di Capri e ne ho sempre fatto cenno in ogni discorso ai congressi CNN. Per dirla in breve noi

auspichiamo una tariffa semplice nella sua applicazione, trasparente e spendibile all'esterno, inderogabile nei minimi che siano già sufficientemente remunerativi, con possibilità di un adeguato aumento in base alla obiettiva difficoltà o singolare impegno della specifica pratica; una tariffa da esprimere in percentuale superando le distorsioni degli scaglioni, e soprattutto una tariffa onnicomprensiva che elimini le vecchie voci per gran parte ormai anacronistiche (il diritto di iscrizione al repertorio, il diritto di scritturato, il compenso per i singoli adempimenti ecc...). Per la verità c'era venuto in mente di impegnarci in una rivisitazione complessiva della tariffa alla luce dei principi che ho esposto ma ci ha fermati, e anche qui abbiamo sbagliato, la sicurezza con cui il CNN si è detto "quasi pronto" sulla tariffa e in effetti ci abbiamo creduto perché già la precedente consiliatura aveva portato a compimento un certo lavoro che bisognava solo riprendere e rendere attuale. Per la verità ci siamo anche fermati perché ragionare seriamente di tariffa vuol dire avere dati precisi sui criteri adottati dai singoli Consigli Distrettuali, dati precisi sulle esigenze di equilibrio finanziario della Cassa, dati che per evidenti ragioni non sono nella disponibilità, almeno attualmente, di Federnotai. Più facile è stato invece affrontare il problema dell'accesso, come si è visto, e sul quale abbiamo già un lavoro compiuto.

D – Mi pare di capire che Federnotai sta prendendo in considerazione l'idea di andare per la propria strada. Ma non temi che questo "prendere strade diverse" indebolisca l'azione di ciascuno?"

R – "Certo il rischio c'è ma non credo che io abbia altre opzioni di atteggiamento. E comunque mi rammarico molto di questo stato di cose ma io credo di aver fatto di tutto per avvicinare tutti gli organismi del notariato, mi sono sempre battuto per una collaborazione vera, e spesso ho fatto finta di non capire, di non dare a certe cose l'importanza che invece esse avevano, (e non voglio qui tediarti con i soliti esempi del Consiglio di Amministrazione di Notartel e delle partecipazioni alle Commissioni). Ma non è stata una buona tattica, di risultati non se ne sono visti."

D – "E allora, per il futuro cosa pensi di fare?"

R – "Non voglio essere io a tagliare i ponti e quindi sono sempre disponibile a collaborare, purché però ci sia una collaborazione vera, non di facciata, una collaborazione efficiente senza ulteriori perdite di tempo e, per usare un termine fin troppo ricorrente, "rispettosa dei ruoli", ma dei ruoli di tutti, anche di quello di Federnotai.

a cura della Redazione



## LA LETTERA FRA I DUE “PRESIDENTI”

*Pubblichiamo (con l'espresso consenso del mittente e della destinataria) il testo della lettera che il presidente di Federnotai ha inviato alla consigliera nazionale Flavia Pesce Mattioli, “presidente” della Commissione Accesso, a chiarimento del piccolo “incidente diplomatico” occorso al termine del Congresso e di cui è cenno sia nel corsivo che nell'intervista che precedono.*

Dott. IGNAZIO LEOTTA  
Notaio

Via Bernascone, 16 - 21100 Varese  
Tel. 0332/238696 – Fax 0332/282055  
e-mail: ileotta@notariato.it

Preg.mo Notaio  
Flavia PESCE MATTIOLI  
Via Giannone n.1  
10121 TORINO

Varese, 23 maggio 2011.

Cara Flavia,

voglio ringraziarti per la telefonata di ieri che mi ha permesso di chiarire i motivi delle mie precisazioni del giorno prima, alla chiusura del Congresso. Credo sia giusto però adesso riaffermare alcune cose.

Innanzitutto ti chiedo scusa per il tono che ho adoperato ma è un tono dovuto alla passione e non a volontà di mancarti di riguardo. E comunque la mia reazione non era diretta a te. Anzi, all'interno del C.N.N., tu sei certamente tra quelli che hanno la maggiore considerazione di Federnotai, sei l'unica che ha sempre riconosciuto pubblicamente le capacità e i meriti di Federnotai, sei l'unica che lo ha manifestato all'esterno, anche sabato nel corso del tuo intervento al Congresso.

Perché allora quella mia reazione?

Ma perché quella mia reazione, le cose che ho detto, il tono che ho adoperato, non erano rivolti a te. Ripeto sei l'unica a non meritarti. Ma il fatto è che le tue parole di volontà di collaborare, pronunciate come rappresentante del C.N.N. (perché tu lì in quel momento rappresentavi il C.N.N.) mi sono sembrate inaccettabili per l'intima e profonda contraddizione che esse portano con sé, ripeto se riferite, come devono essere, al C.N.N.. Tu, alla luce dei tuoi comportamenti, sei coerente, non c'è contraddizione tra quello che dici e i comportamenti che tu assumi nei confronti di Federnotai. Ma per il C.N.N. il discorso è profondamente diverso. La mia reazione, le cose che ho detto, il modo con cui le ho dette, il tono che ho usato, sono tutte cose che vanno indirizzate al C.N.N.. Non a te.

Ti ho già detto per telefono qual è la questione vera che il C.N.N. deve chiarire. La domanda è semplice, eppure si fa finta di non capire: “quali rapporti vuole avere il C.N.N. con Federnotai?” il problema sta tutto qui. E' un problema che non possiamo risolvere io e te anche se, paradossalmente, io e te lo avremmo già risolto e da tempo, così come abbiamo risolto i problemi che si sono posti all'interno del Comitato Ordinatore dei Congressi che tu presiedi; ricordi il problema delle nomine per il Comitato di Presidenza dell'ultimo

Congresso di Roma? nonostante i “distinguo” e le critiche sul metodo che da più parti venivano avanzate, nonostante le astensioni di alcuni, e le uscite dalla sala di altri al momento del voto, io e te – e per la verità anche qualcun altro – ci abbiamo impiegato un attimo a risolvere tutto, senza impantanarci in formalismi, e andando alla sostanza delle cose. Dicevo, è un problema che non possiamo risolvere io e te, è un problema che devono risolvere il C.N.N. e Federnotai. Federnotai è pronta. E il C.N.N.? Ha chiari quali devono essere i suoi rapporti con Federnotai? Se è sì: lo dica; e se è no: lo dica lo stesso. Ma soprattutto assumi i comportamenti coerenti e, prima cosa imprescindibile, faccia presto. Come ho detto nelle ultime battute del Congresso noi, sui problemi dell'accesso non possiamo aspettare. E quando dico noi non intendo Federnotai, intendo il Notariato intero. Non si può più aspettare che si stabilizzino equilibri, che si definiscano ruoli e competenze. Non c'è più tempo per questo. E ripeto qui quello che ho detto in conclusione del Congresso: “Noi siamo pronti, siamo già su un treno che viaggia ed è un treno che non prevede fermate, ma che ha ancora posti disponibili, anche in prima classe. E allora, o il C.N.N. è capace di una reazione immediata, di uno slancio, e ci sale, su quel treno, per percorrere insieme la strada che ancora rimane da fare, oppure noi andremo da soli. Così come da soli abbiamo fatto quello che si è visto qui”.

Flavia, mi sono dilungato troppo, ma come vedi non riesco a trattenere la passione. Comunque, tornando a noi, spero di aver chiarito molte cose e di poterti chiedere di accettare comunque le mie scuse anche per l'amarezza che ti avrò (credimi, senza volerlo!) causato.

Con sincerità

Ezio

## TORNANDO A CASA UNO: QUELLO CLASSICO

Tornando a casa... tornando a casa... diventa sempre più difficile, sono andata e tornata tante volte che ormai risulta faticoso distinguere da dove sto tornando e perché ci sono andata. Prendiamo ad esempio oggi, sto sicuramente tornando da Roma, da un anticipo strabiliante di estate, sarà anche il riscaldamento globale, che lo so è un bel problema, ma che bello togliersi le calze a maggio!

Dunque dicevo torno da Roma, dal Vaticano credo, ho infatti davanti agli occhi una piazza con un via vai di preti, suore, aspiranti tali, foto di Papa Wojtyla, ma che ci facevo in Vaticano? possibile che con l'avanzare degli anni..., no, mi concentro meglio, adesso ricordo, piazza della Pilotta, l'Università Gregoriana e il Congresso di FN sull'accesso. Strana scelta, a meno che non voglia significare che ormai per i notai non restano che poteri soprannaturali, con la speranza che alme-

no quelli stiano dalla nostra parte. Si scende nei sotterranei poco gotici dell'università già affollata di vecchi e nuovi sigilli e di aspiranti al sigillo, gli sfortunati vincitori del concorso del 2006 ancora in attesa, con i loro visi disperatamente giovani e che, colpo di scena, come nei film riceveranno la notizia della loro nomina durante il Congresso. L'aula, semicircolare, una via di mezzo fra un'aula universitaria di quelle che si vedono solo al cinema, legno chiaro, ben tenuto, e un parlamentino, ci ospiterà per un giorno e mezzo, state tranquilli, con pausa notturna. Una volta infilati sulle comode, lunghe panche è praticamente impossibile uscire di soppiatto, mi rassegnò subito, nien-



te caffè a metà mattina se non nelle pause previste, che ahimè scoprirò in breve non sono affatto previste.

Si inizia alle 10, con un ritardo decente, nel parterre un congruo numero di consiglieri nazionali, sul palco la solita sfilata di presidenti, Ezio Leotta di FN, Maurizio d'Errico del Consiglio Notarile di Roma, Adolfo de Rienzo dell'Accademia del Notariato, Silvia Fulvi dei Giovani Notai, così giovane che sta ancora aspettando il sigillo, poi naturalmente Paolo Pedrazzoli della Cassa, Giancarlo Laurini del CNN, non manca proprio nessuno. Tutti ringraziano, sono felici di essere intervenuti, 5,6,7,11,36, (sono i numeri che identificano le frasi scontate di saluto dei presidenti, avete mai ascoltato un presidente che dice "questo incontro è una schifezza, come vorrei essere altrove"?), ma quello che dà veramente i numeri è il Presidente della Cassa che ci comunica che nel 1° trimestre del 2011 i contributi sono diminuiti del 3,4%, confermando quello che tutti noi sappiamo, che la crisi non è affatto dietro di noi, ma allegramente con noi. Sarà questo il motivo per il quale sui banchi non abbiamo trovato neppure gli striminziti blocchi per appunti dell'ultimo Congresso Nazionale? abbiamo però un quaderno con i temi dei vincitori dell'ultimo concorso, sfogliandolo mi sembra di essere ancora là, in via Induno 1, anche se sono passati ormai un numero considerevole di anni e se qualcuno vuol sapere quanti, non gli renderò la vita facile, vada a controllare sull'annuario.

Il presidente del CNN ci comunica

che esiste una commissione che si occupa dell'accesso, ne siamo felici, una commissione non si nega a nessuno, che si confronterà con il Ministero, anche questo ci rende felici, speriamo che i risultati siano pari a quelli del promesso tavolo, anche un tavolo non si nega a nessuno, sulla tariffa.

Viene proiettato un breve video sull'accesso, non indirizzato ai notai, ma al pubblico, per il quale l'accesso al notariato è trasversalmente sconosciuto, che si spera verrà diffuso in altre numerose sedi, per noi è solo il gong di inizio della discussione e per me l'ultima occasione persa di andare a prendere un caffè.

Si inizia con gli interventi di membri di commissione appartenenti alle 3 categorie dei docenti universitari, magistrati, notai, tutti critici nei confronti del concorso, anche se con sfumature diverse, tutti concordi nella necessità di modificare la normativa che lo regola e tutti soddisfatti dell'eliminazione della pre-selezione .

La preparazione dei candidati è per il concorso o per la professione? e per quale tipo di notaio? se il nostro modello di notariato è quello del controllo di legalità, il concorso deve garantire questo profilo, poi breve focus sui commissari, sulle tracce dei temi spesso lunghe e farraginose perché frutto della commissione fra varie tracce, del tempo eccessivo necessario per le motivazioni dei giudizi, dell'impossibilità di correggere più di 28 temi al giorno e quindi considerando il numero medio di candidati che consegnano

gli elaborati dell'impossibilità di concludere un concorso in un anno (a meno che non si chieda l'aiuto di certi colleghi che riescono a leggere 50 e più atti al giorno), del sacrificio personale e spesso anche economico richiesto ai commissari. L'emozione di una giovane quasi collega ancora in attesa del sigillo, concorso bandito nel 2006, scritti ottobre 2007, spalanca la porta sull'incertezza della giovinezza, quando hai tutte le possibilità, ma nulla di certo se non lunghe attese nel prossimo futuro, solo che ormai la giovinezza rischia di superare abbondantemente i 30 anni e veleggiare verso i 40, ma è ancora giovinezza questa? o non è piuttosto l'effetto perverso del nostro attuale assetto sociale, che impedisce ai giovani di rendersi autonomi, di affrontare una vita da adulti, di avere una attività lavorativa soddisfacente, protetti e oppressi dalla cappa soffocante della famiglia, che li tiene legati ad una irrealistica adolescenza? Questo effetto perverso, che ormai sembra un dato acquisito, è sottostante ad affermazioni circa la difficoltà del candidato sotto stress a giudicare se il proprio elaborato sia da consegnare o no per non sprecare una delle tre preziose possibilità di partecipare al concorso e alla difficoltà del candidato sempre sotto stress ad evitare nullità formali nell'atto, dimenticandosi che sotto stress siamo spesso nella professione, che la decisione se consegnare o no l'elaborato è solo una delle tante decisioni che un adulto adotta nell'arco dell'esistenza, che se il notaio redi-

ge un atto complesso splendidamente, ma con una nullità formale, l'atto è nullo e il danno per le parti è incommensurabile. E poi si dimentica anche che il candidato non è un ragazzino o una ragazzina, ma un giovane uomo, una giovane donna, quasi sempre vicini ai 30 anni, ai quali si può ben chiedere di prendere decisioni sotto stress, altrimenti vi chiedo a che età si possono prendere decisioni sotto stress? Penso all'AD poco più che trentenne di nazionalità tedesca di una importante multinazionale, chi veglia su di lui e chi lo protegge dalle decisioni sotto stress?.

Breve excursus di Roberto Barone sui sistemi di accesso nei paesi dell'Unione Europea, la strada è lunga e difficile ovunque, perché difficile è la professione, su questo siamo tutti d'accordo.

Quasi in orario liberi tutti e via al buffet, rigorosamente in piedi, che sia anche questo un modo per selezionare?

Quasi in orario si riprende alle 15 e qui mi accorgo che nel pomeriggio non solo non c'è la pausa caffè, ma non c'è neppure il caffè, neanche la broda! (per la definizione di broda V. precedente Tornando a casa)

Prendo una decisione sotto stress, farò a meno del caffè, sperando che visto che c'è un grande schermo qualcuno abbia pensato alla proiezione di un video con esercizi ginnici isometrici da eseguirsi con l'aiuto di codici e pandette, onde ovviare alla "sindrome del congressista ovvero del viaggiatore di classe turistica" causata da lunghe ore nella stessa posizione.

Si continua con il segmento Selezione, poi quello Commissione, infine quello Correzione.

Giuseppe di Transo sottolinea che il nostro concorso è trasparente e tende ad avvicinarsi al principio di uguaglianza costituzionale ormai nella nostra società quasi desueto, anche se la preselezione incrina il nesso consequenziale fra il risultato "buon notaio" e il mezzo di selezione "concorso" e quindi viene recepito come ingiusto, conseguenza ne sono i ricorsi che hanno incrinato la fiducia nella commissione generando altri ricorsi sul terreno fertile della mancanza di autorevolezza di qualsiasi istituzione.

Seguono gli interventi delle Associazioni Regionali, dei singoli notai che hanno chiesto di intervenire, emergono proposte interessanti, alcune genialmente semplici, ridurre le prove scritte a due velocizzando i tempi di correzione, determinare un periodo fisso annuale di svolgimento del concorso consentendo così ai praticanti di poter pianificare almeno in parte il futuro; altre più complesse, istituire un tirocinio professionale, contratto misto formativo e professionale con possibilità di iscriversi a Cadiprof, istituire crediti formativi per il praticante verificati periodicamente da una commissione locale, reintrodurre una preselezione modificata da sostenersi a livello locale, istituire un compenso per i notai membri di commissione per ovviare al danno da loro subito, e altre ancora scaturenti da discussioni e interventi civili, lontani anni luce dalle chiassose e sgradevoli risse a cui ci ha abituato la Politica,

quella con la P maiuscola.

Stanchi, ma felici ascoltiamo il gong che segnala la fine del primo round. Cena in ristorante su un terrazzo con vista sul cupolone, ah, Roma! In futuro, chissà, forse anche i congressi saranno tutti in padania, decentrati come i Ministeri per non scontentare nessuno, come minaccia la Politica e quindi magari cena con vista sulle colline di Piossasco o sul naviglio di Cernusco sul Naviglio (ma c'è il naviglio a Cernusco sul Naviglio?)

Sabato mattina, quasi in orario, secondo round.

Altri interventi di notai, con stupore apprendo che specialmente i più giovani, quelli che hanno sperimentato la preselezione, sono fautori del suo ritorno, anche se con modalità tali da ovviare ai vizi da cui era affetta la prima versione, in quanto utile strumento per ridurre il numero dei candidati in maniera trasparente, eliminando i candidati "per caso".

Il Consigliere del Consiglio di Stato Raffaele Greco racconta tutto quello che dobbiamo sapere sui ricorsi con una prolusione colta e semplice nello stesso tempo, tutti sanno cosa è un ricorso, ma se chiedi "precisamente?" quasi tutti cambiano discorso.

Tavola rotonda sul merito nell'accesso alle professioni, moderato dalla giornalista del Sole 24 Ore Maria Carla DE CESARI, intervengono Paolo Piccoli superstar, accolto da un lungo applauso, il professor Figà Talamanca (a volte il nome è un destino, sapeste quanti docenti universitari hanno il mede-

simo cognome...), Salvatore Patti, altro docente universitario, Bruno Spagna Musso, magistrato.

Il merito è sancito dalla nostra Costituzione, art. 34, ma il merito nell'accesso alle professioni non può essere disgiunto dal merito nell'ambito più generale della società (temo che allora stiamo malissimo!), le modalità di accesso alle professioni sono scelte politiche, la mancanza di filtri ha reso l'avvocatura un parcheggio per disoccupati come l'Università, si è creata l'aspettativa sociale e l'illusione che tutti non solo abbiano diritto a partecipare ai concorsi, ma che addirittura abbiano diritto a diventare notai, avvocati, docenti, indipendentemente dal merito. E così assistiamo impotenti all'emigrazione dei nostri migliori, meritevoli, ragazzi, giovani, meno giovani.

Siamo alle battute finali, intervento conclusivo del Presidente di Federnotai Ezio Leotta, soddisfatto del

buon esito del Congresso, seguito da quello veramente finale di Antonio Di Lizia, che non saprei riassu-  
mervi, perché troppo occupata a ridere.

Tornando a casa, con alterne vicende dovute allo sciopero dei treni, ma questa è un'altra storia, devo adesso confessare (e qui il link con il Vaticano) che ero venuta a Roma più che altro per fedeltà calvinista a FN (no, il Vaticano non c'entra) ritenendo che il tema dell'accesso fosse per me lontano nel tempo e poi cosa ci sarà mai da dire che non sia stato già detto, mentre ho assistito con interesse, malgrado la mancanza del caffè, allo svolgersi dei lavori, ho ascoltato, ho riflettuto e soprattutto sono stata parte di un incontro fra colleghi all'insegna del dialogo e della ragionevolezza e vi assicuro non è poco.

Grazia Prevete – notaio in Torino



**TORNANDO A CASA DUE: BREVI CENNI**

Lasciando ad altri il resoconto dell'ottavo Congresso di Federnotai, svolgo qualche breve considerazione personale.

Ho trovato il congresso azzeccato nel tema, nel luogo, nella organizzazione; ho trovato ottimo il gruppo dei relatori che ha esaminato il tema dell'accesso al Notariato da diversi punti di vista; ho trovato il pubblico attento e partecipante.

Dall'alto della mia età anagrafica e di notaio e delle mie molteplici esperienze in una lunga vita nella categoria, devo rilevare che conoscevo da sempre (o da quasi sempre) i temi trattati.

Di essi ho parlato e scritto, di essi ho discusso in varie commissioni che hanno lavorato nel corso degli anni; di essi ho sentito parlare e discutere e ho letto infinite volte.

Questa non è una critica alla scelta dell'argomento che, anzi, ho trovato ottima e attuale (quante volte il tema dell'accesso è stato ritenuto attuale!?) ma un'amara constatazione: in questo infelice Paese, al di là di piccole modifiche, non cambia mai nulla.

E, almeno per quanto riguarda l'accesso (carità di patria!), nulla cambia mai nemmeno nel Notariato.

Ho sentito parlare troppo poco di deontologia.

A mio parere, come ho detto e scritto infinite volte, essa dovrebbe formare oggetto di insegnamento approfondito nelle scuole, di aggiornamento da parte dei Consigli Notarili ai notai in esercizio, dovrebbe costituire parte obbligatoria e ap-

profondita nelle prove orali dei concorsi.

Molto ho sentito parlare di scuole istituzionali e di scuole private, di scelte didattiche che privilegiano la parte teorica, e quindi la preparazione nelle materie fondamentali per lo svolgimento della funzione notarile, e di scelte didattiche che, invece, privilegiano l'insegnamento di nozioni e tecniche utili per superare il concorso.

Al di là di critiche alle scuole private che, a mio parere, possono legittimamente agire, anche se hanno scopo di lucro, a me sembra che, invece delle contrapposizioni bisognerebbe perseguire una "collaborazione".

Ma come?

Si può pensare che le due scuole di pensiero si avvicinino prendendo entrambe qualcosa dall'altra: non è facile perché, ovviamente, verrebbe meno la concorrenza ma, forse, è quello che sta in parte succedendo perché mi pare che qualche scuola istituzionale tenda ad "imitare" le scuole private nei suoi programmi e, può darsi, viceversa.

Oppure si potrebbe prevedere un percorso che implichi la frequenza di entrambe le scuole: accettabile se volontario, meno accettabile se obbligatorio.

Condivido la necessità di una regia concordata delle scuole istituzionali: meno docenti e tra loro più coordinati, programmi omogenei, controllo della qualità dei docenti e dei corsi.

Senza con ciò volere eliminare una sana concorrenza tra le scuole!

Ancora due considerazioni.

Un relatore si è domandato perché un magistrato o un professore dovrebbe accettare di svolgere le funzioni di commissario di esame.

Da parte mia voglio dire perché un notaio può rifiutarsi di far parte della commissione di esame, più precisamente voglio dire perché io non ho mai accettato di svolgere le funzioni di commissario.

Come ha detto Leonardo Milone e come tutti sanno anche se poco se ne parla, i commissari sono sottoposti ad ogni genere di pressione e di raccomandazione che io giudico indegne e che non sarei in grado, nel modo più assoluto, di tollerare.

Un'altra ragione sono i modi e i tempi di lavoro delle commissioni: sarei stato in perenne conflitto con gli altri commissari per ridurre il tempo di durata dei concorsi.

E' emerso più volte il problema, variamente risolto dai relatori, della rilevanza da attribuire alle nullità contenute nei temi di esame.

Qualcuno ha affermato che le nullità anche se formali, devono

senz'altro far escludere il candidato ed è stato fatto l'esempio della mancanza della sottoscrizione del testatore su un testamento pubblico.

Ritengo, invece, come altri relatori, che la nullità rilevata nel tema di esame sia "virtuale", che non può essere considerata come ragione di allarme sociale (quel candidato non sarà un buon notaio).

Come si può escludere, per una evidente dimenticanza, un candidato che abbia steso un ottimo atto e un'ottima parte teorica solo perché ha dimenticato una sottoscrizione?

Quante volte abbiamo dimenticato di sottoscrivere noi stessi un atto e l'abbiamo poi sottoscritto successivamente!?

Per finire.

Anche se da qualcuno criticate, ho condiviso in pieno le parole di Ignazio Leotta in chiusura del Congresso: basta parole, andiamo ai fatti e il CNN si decida ad agire!

Gian Franco Condò

## **TORNANDO A CASA TRE: "QUEL CHE AVREI DETTO"**

*Pochi giorni dopo la chiusura del Congresso, il presidente Leotta ha inviato in lista questa Email: "Del Congresso appena concluso non sta a me dire. Non adesso. Avrei dovuto indicare nell'oggetto "le mie scuse" perché questo sento di dover fare. Sento di dovermi scusare con tutti quei colleghi a cui non sono riuscito a dare la parola. Tutti hanno visto che il grosso difetto del Congresso è che esso è stato... breve. Non c'è stato il tempo per dire tutte le cose che avremmo voluto dire. Ci serviva un'altra mezza giornata e non ci saremmo annoiati, e avremmo avuto altre cose da dire anche per un altro giorno intero. Non è stato quindi per mia volontà se non ho dato la parola a molti di voi che pure avevano chiesto di intervenire, o se ho dovuto costringere qualcuno ad un intervento "stretto", senza la possibilità di quell'ampiezza necessaria perché il ragionamento potesse essere compiutamente sviluppato e quindi compreso e apprezzato.*

*Non è stata colpa mia ma, sinceramente, voglio chiedere scusa:*

- a PAOLO BECCHETTI che, nonostante dovesse scappar via, si è fermato per poter dire la sua anche sulla questione da me sollevata ma a cui non ho avuto tempo di dare la parola;*
  - alla associazione LAZIO e a GABRIELE SCIUMBATA per averlo interrotto durante il suo intervento;*
  - alla associazione CAMPANIA e al suo presidente ENZO PAPPÀ MONTEFORTE per lo stesso motivo;*
  - a PAOLO GUIDA, condirettore della scuola del notariato di Napoli, per non avergli dato il tempo necessario a sviluppare ampiamente il suo pensiero;*
  - a LUCA IBERATI, condirettore della scuola del notariato della Lombardia, che è intervenuto per portare il suo contributo di idee ma che non ha avuto il tempo di prendere la parola;*
  - alle associazioni MARCHE, LOMBARDIA, TRIVENETO perché non abbiamo avuto il tempo di svolgere il dibattito sul "quarto segmento" ove avevano chiesto di dare il loro contributo;*
  - alla ASSOCIAZIONE GIOVANI NOTAI per lo stesso motivo;*
  - a tutti i colleghi a cui non ho avuto il tempo di dare la parola e di cui, per giunta, adesso mi sfuggono i nomi.*
- E, dopo le scuse, i ringraziamenti a tutti per esserci stati e per aver contribuito ad arricchire le nostre idee. ””*

*Quella che pubblichiamo qui di seguito è la risposta del collega Becchetti.*

Caro Ignazio,

Ti ringrazio per le scuse, ma Ti assicuro che non erano e non sono necessarie.

L'esperienza che ho fatto in sette anni nel Parlamento nazionale e la gestione di un Collegio Elettorale ampio (8 Comuni) e complesso mi hanno, per così dire, mitridatizzato di fronte a situazioni difficili come quella che Tu hai gestito al meglio, con fermezza ed equilibrio.

Per dare, invece, un contributo al dibattito sull'accesso, anche per l'esperienza fatta nella Commissione Morelli-Spagna Musso, insieme a Gigi Napolitano, Lavinia Vacca e Mario Mistretta, vado per piccoli flashes.

## **1) LA PRATICA**

Quella degli ultimi sei mesi di università mi pare una cosa inutile. Intanto dovrebbero essere gli ultimi sei mesi del 4° anno accademico, altrimenti si premiano quelli che la laurea la prendono dopo 6-7 anni.

In ogni caso negli ultimi sei mesi lo studente prepara gli ultimi esami e redige la tesi di laurea e tutto fa (o farà) meno che la pratica VERA nello studio Notarile.

Le proposte sulla "effettività" sono state molte, sensate e di segno fortemente orientato alla verità e serietà.

Forse il certificato di pratica potrebbe essere accompagnato da almeno una esercitazione fatta dal prati-

cante e da due, tre bozze di atto, che il notaio gli ha fatto preparare, per confrontarli con quelli fatti separatamente dal notaio.

Ai miei praticanti ho sempre fatto fare esercitazioni (che ho letto e corredato di chiose e consigli) e bozze di atti che dovevo stipulare.

## **2) IL MODELLO DI NOTAIO**

Debbo dire che se il modello ipotizzato da Bruno Spagna Musso è quello di un giurista attento non solo al controllo di legalità, ma anche alla creazione evolutiva di un prodotto (l'atto notarile) ispirato ai principi costituzionali, io credo che il notaio di oggi è già proprio questo modello, che fonda l'attività su tre pilastri: *intelligere, cavere, agere* e poi ... *age quod agis*.

Se il modello è un altro allora non ho capito, come stento a capire se l'amica Lavinia Vacca quando ha scelto di fare il notaio non pensava ad una professione di prestigio, di qualità, di favorevole impatto economico e sociale per sè, ma pensava, invece, a seguire, che so, le orme di Madre Teresa di Calcutta.

Il modello che ho in testa io è un giurista a tutto campo, garante di legalità, con tassi di eticità e deontologia che si moltiplicano in progressione geometrica con l'andare degli anni e della professione, un esempio per i giovani, cultore e diffusore di best practices.

## **3) LA FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE**

Mario Mistretta ha ricordato che egli non era nell'elenco fornito al Ministro dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Non c'ero neppure io ed anzi posso

affermare con onestà e senza tema di smentita che il Ministro dell'epoca mi ha quasi (affettuosamente) imposto la nomina, ricordando le battaglie di trasparenza che lui ed io abbiamo fatto nella XIII Legislatura, contro le troppe opacità che esistevano nel sistema dei General Contractors affidatari in Progetti di Finanza, loffi e fasulli, per la costruzione dell'Alta Velocità Ferroviaria. Ci fu sconcerto e scandalo perchè il Ministro aveva osato produrre un "vulnus" nella procedura di nomina dei Commissari, come mi dissero due Consiglieri Nazionali, i quali mi invitavano a rifiutare la nomina.

Però quei Consiglieri erano genitori di novantini, promossi in sede di ricorrezione degli elaborati "in chiaro" ed io ritenni di non accettare l'invito a dimettermi, perchè accettai tali sollecitazioni da chi ha le carte in regola.

Uno dei miei figli ha vinto il concorso la terza volta e noi (lui ed io e la cultura della mia famiglia) non abbiamo fatto ricorso al TAR, perchè, secondo me vincere o perdere un concorso come il nostro rientra nell'alea della vita.

Da quell'episodio, però nessuno ha tratto insegnamento: la nostra Commissione, partita fra mille diffidenze, ha funzionato egregiamente e velocemente.

Qualche suggerimento: nel corso degli anni sono stati fatti dal C.N.N. diversi elenchi inviati ai vari Ministri pro-tempore.

Perché non riprendere tutti quegli elenchi e verificare chi allora era disponibile ed ora non lo è più e perchè non lo sia, oggi, più!



Si potrebbe, così, formare un "monte" di nominandi, integrato con le nuove disponibilità, ampio e coerente e non si sarebbe costretti, di volta in volta, a procedure non meditate.

Dopo di che il sistema migliore è il sorteggio: via i sospetti, via i boatos e tutto ciò che, nel mondo della politica, rende così indigesto il concorso.

Ancora una notazione: sembra che il problema sia solo quello di scegliere sei notai bravi, seri, onesti e dotati di un'ampia casistica.

Ma sui molti magistrati penalisti che ci troviamo in commissione, nessuno ha nulla a dire? Sui professori universitari non civilisti né studiosi di diritto commerciale nessuno ha nulla da dire?

*E quis custodiat custodes?*

#### **4) LE TRACCE**

Nessuno, nel Congresso ha enfatizzato che ogni giorno le tracce sono tre e che solo una viene sorteggiata la mattina stessa in aula: non mi pare questione da poco.

Sembrava, dal dibattito, che la traccia di ogni giorno nascesse con un albero con un tronco identico e poi vi fossero varianti più o meno credibili o, viceversa, più o meno astruse, appiccate in modo posticcio ed approssimativo, per sfiducia reciproca dei commissari.

Nella nostra commissione non fu così; le tracce furono quattro (una di ciascun notaio) e tre ne furono portate in aula con piccole varianti.

Il sorteggio, poi, fece giustizia perché un giorno uscì la traccia Miretta, un giorno la traccia Becchetti ed un giorno la traccia Napo-

litano, tutte condivise dalla intera commissione.

Mi piace molto la "clausura" proposta dall'amico Vicari.

E veniamo al contenuto delle tracce!

Sembra quasi che la commissione sia un sadico mostro contro il candidato: non è così.

Il candidato, nel concorso, è il notaio, mentre la Commissione, quasi Giano bifronte, è prima il cliente, che va dal notaio, gli espone il problema ed il risultato che vuole ottenere (tutto al plurale è ovvio).

Dopo di che Giano mostra l'altra fronte e diventa il "giudice" delle soluzioni adottate e della loro idoneità al temperamento di interessi, nel dipanarsi di quella, che ora non si nomina più, ma che è la fondamentale funzione di adeguamento necessario e facoltativo.

La più volte evocata sentenza della Cassazione a Sezioni Unite ha risolto bene il problema dell'ampiezza del sindacato del Giudice Amministrativo su ogni fase del procedimento concorsuale e su ciascun singolo provvedimento (i criteri, il giudizio, la motivazione ecc.) in cui si materializza e dipana quel procedimento complesso.

Le sentenze, si dice, si rispettano, ma, mi domando, si possono ancora criticare senza che nessuno si senta delegittimato (sic)?

Ebbene io credo che quella sentenza contenga, essa sì, un errore madornale, quando ha indicato che uno dei criteri adottati dalla Commissione era sbagliato. Mi piacerebbe tanto sapere se chi ha giudicato in quel modo si sarebbe senti-

to ben tutelato e consigliato da un notaio (il candidato) che avesse scelto e suggerito quella soluzione. Chi sa dica e parli, perchè sul convincimento, per me sacrosanto come lo fu per tutta la Commissione, che quella soluzione fosse non idonea a contemperare gli interessi delle parti, noi abbiamo ritenuto non idonei almeno 600/700 candidati.

### **5) LA CORREZIONE E L'ESITO**

E' stato detto, e condivido, che in ogni concorso vi sono 20-30 eccellenze, 300-400 appartenenti alla fascia "grigia" dei possibili promuovendi, e poi il resto.

Ignazio Leotta ha proposto, allungando i tempi, di "accantonare" tutta la fascia grigia e poi di ritornarci su. Sono tendenzialmente d'accordo ma l'esperienza concorsuale mi ha insegnato che si possono accantonare, per così dire, 40-50 incerti non di più.

Se una modifica legislativa del procedimento lo consentisse, mi sembra che sarebbe un'ottima idea.

E veniamo ai criteri, quelli veri, cioè le soluzioni (più d'una!) accettabili. Nel nostro concorso ci fu un Commissario che, giustamente, disse, dopo che la Commissione aveva enucleato delle soluzioni, che tuttavia fosse cosa buona e giusta lasciare spazio all'estro ed all'inventiva dei candidati.

Il risultato è stato che il 1° classificato se non ricordo male, adottò una soluzione, le lettere di patronage, che noi Commissari non avevamo neppure ipotizzato.

Infine, e chiudo, c'è per favore qualcuno che ha voce e forza me-

diatica e che faccia sapere bene, a tutti, con enfasi che a fronte dei circa 40 (su 200) parenti di notaio che vincono il concorso ce ne sono, SEMPRE, almeno 500-600 che vengono bocciati.

Qual'è il dato rilevante: che il 20% dei figli di notaio riescono a diventarlo oppure le molte migliaia - dico migliaia - che nel corso degli anni non ci sono riusciti a farcela per la difficoltà selettiva del concorso?

Questo "sbarramento" vi è anche nell'impresa, nei grandi commis dello Stato, nella politica, nel giornalismo? A me pare proprio di no ed occorre avere la forza ed il coraggio di dirlo, respingendo al mittente ogni accusa di chiusura e di corporativismo.

Caro Ignazio, le proposte che ho sentito sono state tantissime, stimolanti ed intelligenti, alcune condivisibili ed altre no.

Ma c'è un però! Sul concorso c'è riserva di legge e, credimi, non tira una buona aria per noi, perchè l'incidente (per così dire) dell'ultimo concorso è stato tutto accollato ai notai: gli altri commissari non c'erano, se c'erano dormivano ed erano voltati "addabbanna" (cioè dall'altra parte).

E allora ricordiamoci di come finisce il Candido di Voltaire: "*Il faut cultiver notre jardin*".

Ti sarei grato se facessi trovare spazio a queste mie considerazioni sul Notiziario.

Paolo Becchetti – notaio in Civita-  
vecchia

## L'ESPERIENZA DI UNA GIOVANISSIMA COLLEGA

*Come abbiamo anticipato nel corsivo, pubblichiamo in anteprima la relazione al Congresso della collega Emanuela Elefante, che ha suscitato particolare interesse soprattutto perché riporta le sensazioni, le critiche e le proposte di chi ha appena vissuto l'esperienza del concorso ed ha ottenuto, finalmente, la nomina il giorno stesso del Congresso.*

Vorrei innanzitutto ringraziare Federnotai ed il Presidente Ignazio Leotta per il gradito invito che mi hanno rivolto ad essere presente qui, oggi, per parlare dell'esperienza concorsuale, di chi come me ha superato il concorso ed è, o meglio era in attesa di nomina, che pare sia arrivata proprio pochi minuti fa.

Il mio compito non è agevole. Questo perché non esiste un'unica esperienza concorsuale, ma tante esperienze, per quanti sono i partecipanti al concorso.

La pratica pre-concorso, lo studio affrontato, gli eventuali corsi di studio seguiti ed il concorso vero e proprio potrebbero essere raccontati da ciascuno dei 2.376 candidati del mio concorso in maniera sempre diversa, coloriti dalle emozioni, ansie, paure e gioie vissute di volta in volta da ognuno di noi. Cercherò pertanto di essere il più oggettiva possibile, ferma restando la difficoltà di tale compito.

L'elemento che forse più di ogni altro ha caratterizzato la nostra esperienza concorsuale, che accomuna

me e tutti i miei colleghi, e dal quale vorrei prendere le mosse, è quello della tempistica concorsuale. Si dice che il nostro sia stato il concorso più lungo della storia del notariato... Ed in effetti basta soffermarsi un attimo sulle date per rendersi conto di quanto tempo sia trascorso: bando luglio 2006, scritti ottobre 2007 ed oggi, che siamo nel maggio 2011, a quasi 5 anni dal bando, ancora non abbiamo avuto il sigillo. In linea astratta si potrebbe ritenere che 5 anni non siano tanti, ma se si calano questi 5 anni nella vita di un qualsiasi candidato di concorso, la prospettiva cambia.

E qui andrei nel personale: mi sono laureata nell'ottobre del 2003, da poco 22enne. Tra la pratica, biennale, all'epoca, l'attesa del bando ed i quiz, sono andata a fare gli scritti dopo 4 anni dalla laurea, a 26 anni. Questo tempo è stato abbastanza lungo, è vero, ma alla fine forse anche necessario per raggiungere un'idonea preparazione per affrontare le prove concorsuali e per prepararmi alla professione futura. Ciò che invece mi sembra

assolutamente poco accettabile è stata la tempistica susseguente alle prove scritte: quasi 2 anni di attesa per i risultati degli scritti, altri 5 mesi per l'espletamento della prova orale ed infine 1 anno e 5 mesi ad oggi, per la nomina... E così ho quasi compiuto 30 anni...

Sono stata scelta per parlarvi oggi in quanto una tra le più giovani vincitrici del mio concorso... e mi è sembrato giusto richiamare la vostra attenzione su questo aspetto: sono passati quasi 8 anni dalla mia laurea e solo ora sembra vicino l'inizio della mia attività professionale.

8 anni, dai 22 ai 30, a mio avviso sono gli anni più importanti e significativi per un giovane che ripone in questo concorso infinite speranze, che deve confrontarsi quotidianamente con il mondo esterno, che deve effettuare scelte non solo professionali ma anche personali, spesso non compatibili con un'attesa così lunga.

Vi parlo da vincitrice del primo concorso, felice per il risultato raggiunto. Ma ogni tanto mi chiedo: cosa sarebbe accaduto se non avessi vinto il primo concorso? Avrei avuto la forza e la costanza di dedicare più di 10 anni della mia vita a questo concorso?... E se non mi fossi laureata a 22 anni, ma a 25, 26 o 27 anni, come accade nella maggior parte dei casi, a quanti anni avrei visto il sigillo? Ma soprattutto, mi sarei potuta permettere di studiare ancora per così tanti anni vivendo con un perenne dubbio sul mio futuro?

Ecco allora che, a mio avviso, un qualsiasi dibattito sull'accesso al notariato non può prescindere da un'esigenza fondamentale: garantire a chi comincia a studiare una "ragionevole durata del concorso". Come realizzare tale obiettivo dovrebbe essere la meditazione del notariato di oggi, prendendo le mosse da questo congresso e cercando di individuare soluzioni concrete, anche in un'ottica di completa riforma del concorso notarile e dell'accesso allo stesso.

Una prima soluzione potrebbe essere individuata in un idoneo strumento di preselezione dei candidati. Io sono tra quelli che ha sostenuto la prova preselettiva informatica, prova tanto criticata per la sua inidoneità a valutare la reale preparazione dei candidati, in quanto essenzialmente mnemonica, ma che comunque alla fine costituiva un "filtro" per l'accesso al concorso. Non so come giudicare la sua soppressione, e la recente riforma che prevede il limite delle tre consegne. Al momento forse è troppo presto per affermare la validità di tale sistema, anche se un primo sguardo al numero dei consegnanti, sembra prospettare un risultato positivo: all'ultimo concorso hanno consegnato 1.992 candidati, che in confronto ai 2.980 del concorso precedente ed ai 2.376 del mio concorso, sono comunque un buon risultato. Meno compiti da correggere vuol dire maggiore celerità di correzione, senza ombra di dubbio; ma non so se possa affermarsi con altrettanta certezza che tra coloro che conse-

gnano vi siano necessariamente i candidati più preparati.

Non mi sembra difatti da escludere la possibilità che un candidato, magari alla sua prima esperienza concorsuale, al termine del terzo giorno, e quindi con la tensione e la stanchezza accumulate nel corso delle prove scritte, benché di gran lunga più preparato di altri concorrenti, temendo magari di aver trascurato qualcosa o di non aver fatto tutto alla perfezione o magari anche soltanto per paura di bruciarsi una delle tre prove, possa essere indotto a non consegnare. E questo magari a vantaggio di chi, affrontando il concorso con maggiore leggerezza o spensieratezza, talvolta anche con la consapevolezza di “fare un tentativo”, si induce a consegnare i propri elaborati.

Il limite delle tre consegne ha senza dubbio dei vantaggi nell’ottica di limitazione dell’accesso al notariato, ma credo che ponga a carico del candidato un onere troppo gravoso: giudicare della propria preparazione e del contenuto dei propri elaborati, valutazione che potrebbe non essere oggettiva, perché condizionata anche da fattori esterni e che potrebbe essere differente da quella espressa da apposita Commissione chiamata a giudicare in tal senso, anche in un’ottica più ampia di confronto tra tutti i candidati.

Quale che sia la sorte del sistema delle tre consegne, che comunque non pare aver riscosso particolare consenso tra chi è ancora impegnato nello studio del concorso, credo che comunque sia opportuno, per non dire necessario, individuare

uno strumento di preselezione dei candidati; e questo per far sì che arrivino a sostenere la prova scritta solo coloro che sono veramente motivati in questa scelta, oltre che preparati.

Tale esigenza mi porta a riflettere anche sul mio iter di studi, a partire dall’università e fino al concorso.

Molto spesso si esce dalle università italiane con una preparazione di base sugli istituti giuridici, ben lontana dagli approfondimenti richiesti per affrontare il concorso ed ancora più lontana dall’attività notarile vera e propria. Per tale motivo forse una riforma dell’accesso al notariato potrebbe essere congegnata in modo tale da coinvolgere anche lo studio universitario, magari prevedendo l’obbligo, o anche soltanto la facoltà, di sostenere alcuni esami su materie attinenti al notariato. In tal modo un neo laureato, che si avvia ad intraprendere la strada del concorso, potrebbe avere già acquisito quelle cognizioni di base, ad esempio sulla legge notarile, sull’urbanistica, sulla tassazione degli atti, che potrebbero costituire un primo passo nella preparazione per il concorso. O ancora, in una prospettiva molto più generica, ritornando ai criteri di selezione dei candidati, si potrebbe attribuire un ruolo di preselezione al voto di laurea.

Non voglio addentrarmi troppo su tale sentiero, rischiando di sollevare numerose obiezioni, ma credo che comunque il voto di laurea, in quanto espressione più o meno fedele della propensione allo studio e della preparazione di uno studente, non

possa essere escluso a priori come possibile criterio di selezione dei candidati.

E veniamo allo studio per il concorso.

Innanzitutto la pratica. Personalmente ritengo che la pratica notarile sia ancora un elemento imprescindibile per affrontare il concorso. Subito dopo la laurea ho cominciato a frequentare lo studio di un notaio che mi faceva scrivere gli atti a mano. Inizialmente la cosa mi era sembrata un po' strana e ... anacronistica.

Ma oggi non posso far altro che ringraziare quel notaio, che comunque mi ha avvicinato, con tale sistema, alle prove concorsuali ed ha posto le basi del mio studio successivo.

La pratica costituisce a mio avviso un momento di raccordo tra lo studio teorico e le problematiche quotidiane: serve a calare la teoria dei libri nella vita di ogni giorno. Per tale motivo ritengo che essa debba essere fatta in modo serio e costante, consentendo al praticante di vedere la maggior varietà possibile di atti e di avere un confronto diretto con il notaio, per chiarire eventuali dubbi e creare un confronto costruttivo. La realizzazione di ciò è rimessa, ovviamente, alla capacità individuale del singolo notaio al quale il praticante si affida, alla sua disponibilità in termini di tempo e alla varietà del suo lavoro.

In ciò è forse auspicabile uno sforzo di ogni singolo notaio per far sì che i suoi praticanti possano avvicinarsi con entusiasmo e consapevolezza alla professione, perché

possano trovare nel suo studio un punto di riferimento costante ed uno stimolo per la loro crescita di studio e per arrivare al concorso veramente preparati.

E poi ci sono i corsi di preparazione al concorso.

In quanto napoletana, ho avuto la fortuna di studiare nella città che forse vanta il maggior numero di scuole di preparazione al concorso notarile, e che richiama, ancora oggi, studenti da tutta Italia. Durante i 4 anni dalla laurea al concorso, ho avuto modo di frequentare sia corsi organizzati dal Consiglio Distrettuale, sia da privati. Ho conosciuto Notai e Professori che si dedicano all'attività didattica con passione e altruismo. Ho seguito corsi gratuiti di colleghi preparatissimi, la cui unica soddisfazione era quella di confrontarsi con studenti seri e preparati, ai quali donare un po' della loro esperienza.

A loro la mia più profonda stima e riconoscenza.

E poi, con un po' di dispiacere, ho visto nascere sempre più scuole private che cercano di preparare i candidati alle prove scritte del concorso sulla base di tracce super elaborate, piene di problematiche sia formali che teoriche, al limite del giuridicamente sensato. Si è abbandonata quella sana tradizione di uno studio di ragionamento e collegamento tra gli istituti, finalizzato a fornire all'aspirante notaio una preparazione globale e a porre le basi che gli consentano di affrontare i casi concreti che la professione, di volta in volta, gli prospetterà. Si tende a privilegiare uno studio per

singole questioni, leggi speciali, casi meramente di scuola e questioni così complesse da far perdere il senso dell'orientamento. Ma ciò che mi domando è: davvero è questa la preparazione che si richiede ad un aspirante Notaio? Riuscire a risolvere in otto ore una traccia semi-impossibile corredata di motivazione e parte teorica? O non avrebbe più senso basarsi su argomenti più istituzionali, ma maggiormente aderenti alla realtà, accompagnati magari eventualmente da uno studio delle problematiche fiscali con le quali dobbiamo confrontarci ogni giorno e che in un modo o nell'altro condizionano la nostra professione?

Per tale motivo ritengo di poter esprimere un giudizio sostanzialmente positivo sulle tracce dell'ultimo concorso, così come del mio, che in fin dei conti ponevano un numero determinato di problematiche che il candidato era chiamato ad affrontare e risolvere, ma comunque lineari e congruenti, relative a fattispecie concretamente possibili nella realtà quotidiana di uno studio notarile.

Alla luce di ciò spero che i numerosi corsi di studio che oggi attirano tanti giovani aspiranti notai recepiscano questa tendenza, abbandonando vie traverse e tortuose.

E spero anche che ci sia una valorizzazione delle scuole di notariato presenti presso i Consigli Notarili Distrettuali per far sì che siano esse, in primo luogo, a formare i futuri notai, in modo possibilmente uniforme sul territorio nazionale, in modo da garantire a tutti una pre-

parazione concreta e solida sulle problematiche notarili, senza dover andare a ricercare altrove, magari a caro prezzo, una preparazione talvolta non eccellente. In ciò l'auspicio, rivolto a tutti i colleghi che si dedicano o che desiderano dedicarsi all'insegnamento, perché possano confluire in tali scuole e perché sappiano che la stima, la riconoscenza e la gratitudine di chi ha appreso tanto da loro saranno sempre la ricompensa migliore e maggiormente gratificante.

E infine l'ultimo tassello del mosaico: il concorso vero e proprio.

Forse dal discorso che ho fatto fino ad ora, dalle critiche ai tempi eccessivamente lunghi, alle problematiche della preparazione e pre-selezione dei candidati, si potrebbe immaginare che io abbia una visione un po' negativa del concorso. Ma non è così. Se ripenso ai tre giorni trascorsi all'Ergife, in fin dei conti, il bilancio non può dirsi negativo. A parte l'ansia, la paura, la lunga attesa delle tracce, il mio ricordo del concorso è sostanzialmente sereno. Ricordo un ambiente favorevole alla redazione dei compiti, una sorveglianza presente ma non invadente. Ricordo di aver fatto il mio lavoro senza essere disturbata e con quella serietà che il concorso notarile deve necessariamente avere. Anche la tipologia delle prove scritte affrontate, basate sulla redazione di un atto notarile e di una trattazione teorica, ritengo siano da condividere, in quanto idonee a valutare la preparazione di un candidato su entrambi i fronti.

Ciò che forse mi lascia un po' perplessa riguarda, invece, la formazione di sottocommissioni per la correzione degli elaborati, così come per sostenere la prova orale. Questo perché non è da escludere che le varie sottocommissioni possano avere parametri di valutazione non sempre uguali, aprendo così la strada al rischio di giudizi differenti. Gli eventi che di recente hanno turbato il notariato e messo in cattiva luce il concorso, spero siano un episodio isolato che mai più si ripeterà. Il nostro concorso ha sempre avuto la fama di essere uno tra i più difficili e più seri che esistano in Italia ... non possiamo permetterci di perdere questa fama che ci contraddistingue come categoria e fa sì che ci siano tanti giovani ragazzi, preparati e volenterosi, che ogni giorno si avvicinano al notariato confidando nella trasparenza dell'accesso e nella serietà del concorso.

Bisogna lanciare un messaggio positivo a chi comincia a studiare per il concorso perché possa vedere soddisfatte tutte le sue aspirazioni:

-ad un concorso serio e meritocratico, in cui chi vince è davvero il più preparato;

-a delle prove giuste, lineari, che possano premiare lo studio di tanti anni e non chi, per puro caso, ha già svolto quella determinata traccia;

-ad una Commissione competente e preparata che sappia elaborare prove originali e aderenti alla realtà;

-a correzioni eque e giuste, sulla base di criteri magari predeterminati e il più possibile oggettivi;

-a dei risultati in tempi ragionevoli;

-ad un inizio dell'attività professionale il più veloce possibile, magari anche attraverso l'esperienza del coadiutorato subito dopo l'espletamento della prova orale e non solo dopo l'approvazione della graduatoria.

Per tale motivo ritengo che il tema di questo congresso sia quanto mai attuale e necessario. Necessario per cercare di comprendere quali sono i punti di criticità del sistema attuale e per approntarvi delle idonee soluzioni, a partire dalla tematica con cui ho aperto la mia relazione: la tempistica.

Un concorso che si esaurisca in tempi brevi e ragionevoli mi sembra indispensabile e anche dovuto a chi vuole svolgere questa professione, perché si possa cominciare ad esser notai giovani, con grande entusiasmo e voglia di fare, e non già stanchi per tutti gli anni passati sui libri inseguendo un sogno. Grazie.

Emanuela Elefante – notaio in Firenze





## Argomenti

### RISOLUZIONE CONTESTUALE DI FONDO PATRIMONIALE

*Con una recente ordinanza in data 16 marzo 2011, n. 699/2011 V.G., la IX Sezione Civile del Tribunale di Milano, dichiarando il non luogo a provvedere in relazione ad una domanda di autorizzazione a sciogliere un fondo patrimoniale in presenza di figlio minore, ha svolto delle considerazioni molto interessanti in relazione a questa materia spesso oggetto di discussione e di opinioni contrastanti. Ne pubblichiamo quindi un largo stralcio.*

“... -Visto il ricorso ex art. 169 c.c. promosso in data ... da AA e BB, diretto ad ottenere l'autorizzazione, in quanto genitori di una figlia minore,  
-a sciogliere il fondo patrimoniale costituito con atto a rogito notaio ... in data ... numero ... di repertorio,  
-successivamente, una volta perfezionato l'atto di acquisto relativo alla quota di metà dell'immobile sito in via ... da parte della signora BB e sottoscritto il contestuale contratto di mutuo ipotecario, a costituire un nuovo fondo patrimoniale avente la medesima regolamentazione di quello sciolto nel quale conferire l'intero immobile di via ... che sarà di proprietà esclusiva della BB e

gravato da mutuo ipotecario di €. ...  
;  
\*le porzioni immobiliari site nel complesso edilizio costituito dagli edifici in via .... e via ... che sono di proprietà di AA interamente pagate dopo la chiusura del mutuo a suo tempo acceso da AA e ad estinguersi con l'incasso della somma di € ... dalla moglie, giusta cessione di quota di proprietà dell'immobile ex casa coniugale di via ...;  
\*tutti gli altri beni conferiti nel fondo patrimoniale attualmente in essere;  
-esaminata l'allegata documentazione;  
-sentito il giudice relatore;  
si osserva quanto segue.

La domanda avanzata dai ricorrenti di autorizzazione a sciogliere il fondo patrimoniale necessita di approfondire una questione dibattuta in dottrina e in giurisprudenza che non ha trovato ancora una soluzione condivisa e cioè se sia possibile la cessazione convenzionale del fondo o, in altre parole, la risoluzione consensuale del negozio costitutivo del fondo.

Il dato normativo non soccorre, ovvero parrebbe deporre per una risposta negativa. Invero la scarna regolamentazione del fondo patrimoniale disciplinato nella sezione II del capo VI del libro I del codice civile prevede, all'articolo 171, la cessazione del fondo nel solo caso di annullamento, di scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Parte della dottrina, interpretando la norma letteralmente, sottolinea il carattere di tassatività della stessa con la conseguente possibilità di cessazione del fondo patrimoniale solo nei casi ivi espressamente elencati, non consentendo una risoluzione consensuale.

L'interpretazione testuale della disciplina legale presta il fianco, in primo luogo, all'obiezione di come mai un istituto costituito per volontà di uno o di entrambi i coniugi (la legge prevede anche la costituzione ad opera di un terzo per testamento, ma tale forma di costituzione è di scarsa applicazione) per far fronte ai bisogni della famiglia, una volta originato, sfugga al potere di disposizione degli stessi costituenti e debba perdurare, in ipotesi fisiologica, fino alla morte degli stessi,

ovvero fino al venir meno del matrimonio, senza possibilità alcuna di modifica o revoca e ciò malgrado la pacifica sussistenza nel nostro ordinamento del principio generale della revocabilità degli atti negoziali per mutuo consenso, della temporaneità degli atti limitativi del diritto di proprietà e del disfavore degli atti limitativi della responsabilità patrimoniale universale.

In particolare, in assenza di figli minori, non riesce ad individuarsi la *ratio* in forza della quale i coniugi possono vincolare determinati beni alle esigenze della famiglia ma, mutata la loro situazione personale od economica o anche semplicemente la loro determinazione, non possono esprimere una manifestazione di volontà differente. Si reputa pertanto non condivisibile la tesi che, in assenza di figli minori, limita l'autonomia privata dei coniugi in forza della previsione dell'articolo 171 c.c..

Ad analoga conclusione deve giungersi anche nel caso in cui siano presenti figli minori.

Si dirà, a sostegno della tesi contraria, che la limitazione all'autonomia privata dei coniugi sarebbe, in questo caso, necessitata dalla salvaguardia degli interessi dei minori facenti parte di quella "famiglia" a tutela della quale alcuni beni di proprietà dei coniugi sono stati vincolati e sottoposti ai limiti di alienabilità e di aggreibilità da parte di alcuni creditori.

Ma il nostro ordinamento giuridico non impone, in linea generale, un controllo giudiziario sugli atti compiuti dai genitori aventi ad oggetto i

beni personali o comuni, atti che pur possono avere dirompenti effetti sulla situazione economica della famiglia e sulla possibilità di soddisfazione dei bisogni dei minori. Gli articoli 144, 147 e 148 del codice civile imponendo ai genitori l'obbligo di mantenere, istruire ed educare la prole tenendo conto della capacità, dell'inclinazione naturale e delle aspirazioni dei figli in proporzione alle rispettive sostanze e secondo la loro capacità di lavoro professionale o casalingo, autorizzandoli a concordare l'indirizzo della vita familiare secondo le esigenze di entrambi e quelle preminenti della famiglia stessa, lasciano liberi i genitori di decidere ciò che essi ritengono essere il meglio per la realizzazione dei bisogni della famiglia.

E se l'articolo 320 c.c. costringe i genitori a chiedere l'autorizzazione del giudice tutelare o del tribunale per compiere determinati atti di straordinaria amministrazione, ciò si rende necessario perché i beni dei cui atti dispositivi si parla e sui quali i genitori hanno la rappresentanza e l'amministrazione, non sono di proprietà dei genitori, ma sono beni di proprietà dei minori. Analogamente l'articolo 324 c.c., che conferisce ai genitori esercenti la potestà, l'usufrutto dei beni dei figli, consente ai genitori di destinare al mantenimento della famiglia e all'istruzione ed educazione dei figli i frutti percepiti dai predetti beni senza controllo specifico da parte dell'autorità giudiziaria, con la possibilità, ma solo in caso di *mala gestio*, che il Tribunale per i Minorenni

detti condizioni di amministrazione cui i genitori debbano attenersi, ovvero rimuova entrambi o uno solo dall'amministrazione stessa o infine li privi, in tutto o in parte, dell'usufrutto legale come disposto dall'articolo 334 c.c..

Si consideri, inoltre, che eventuali atti arbitrari o fraudolenti o distrattivi posti in essere dai genitori in pregiudizio dei figli minori sui beni costituiti in fondo patrimoniale comportano responsabilità che potrà essere fatta valere sia dal coniuge eventualmente immune, sia dai figli divenuti maggiorenni, oppure ancora minorenni e rappresentati da un procuratore speciale nominato ai sensi dell'ultimo capoverso dell'articolo 320 c.c., ai sensi degli articoli 183 e 184 c.c., dettati in tema di amministrazione dei beni della comunione legale e richiamati dall'articolo 168 terzo comma (può essere escluso dall'amministrazione il coniuge che ha male amministrato, gli atti aventi ad oggetto beni immobili o beni mobili iscritti nei pubblici registri compiuti senza il necessario consenso dell'altro e non convalidati sono annullabili, se gli atti riguardano beni mobili deve essere ricostruito il fondo patrimoniale nello stato in cui era prima del compimento dell'atto).

La dottrina più liberale, alla quale si aderisce, ha evidenziato (che) l'articolo 171 c.c. non vuole derogare alle generali previsioni di cui all'articolo 163 c.c. e che quindi è possibile la modifica della convenzione matrimoniale che lo ha costituito, nel rispetto delle prescrizioni

formali di cui alla norma citata. Secondo i sostenitori di tale interpretazione non appare facilmente giustificabile la differenza di disciplina tra le convenzioni matrimoniali, sempre modificabili, e il fondo patrimoniale, il cui atto costitutivo, quando i costituenti sono entrambi i coniugi, pur non originando un vero e proprio regime patrimoniale in sostituzione di quello legale, perché pone una condizione giuridica particolare solo su taluni beni determinati, ha natura di convenzione matrimoniale.

La Corte di Cassazione non ha mai avuto modo di pronunciarsi sull'argomento mentre varie sono le pronunce dei Tribunali che si sono espressi a favore di entrambe le interpretazioni, mentre la dottrina sembra principalmente a favore della cessazione convenzionale del fondo.

Questo Tribunale ha già più volte sottolineato che l'articolo 171 c.c. riguarda esclusivamente le ipotesi di cessazione legale del fondo (decreto dell'8.4.2009 e del 23/6/2010) ritenendo ammissibile la cessazione volontaria del fondo patrimoniale per mutuo consenso dei coniugi nelle stesse forme di cui all'art. 163 c.c. pur in presenza di figli minorenni.

All'atto pubblico di modifica o di risoluzione dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale i coniugi possono addivenire liberamente senza necessità di autorizzazione da parte della autorità giudiziaria, pur in presenza di figli minori. L'autorizzazione è richiesta dall'articolo 169 c.c. soltanto per la

alienazione dei beni facenti parte del fondo ovvero per dare in pegno, ipotecare o comunque vincolare beni del fondo nei soli casi di necessità o utilità evidente. Alla revocabilità per mutuo consenso del fondo patrimoniale non può porsi un controllo giudiziario non previsto da alcuna norma di legge e del quale mancherebbero i parametri di valutazione e che si porrebbe in contrasto con quanto sopra esposto circa la salvaguardia della autonomia privata dei coniugi/genitori (in senso conforme anche il TM di Venezia 7.2.2001 che ha sottolineato che per la convenzione di scioglimento del fondo patrimoniale è sufficiente l'atto pubblico notarile).

La domanda avanzata dei ricorrenti di autorizzazione a costituire un nuovo fondo patrimoniale avente la medesima regolamentazione di quello sciolto non è pacificamente di competenza della A.G. essendo atto di autonomia privata disciplinato dall'art. 167 c.c. e non necessitante di autorizzazione alcuna.

P.Q.M.

Visti gli artt. 167 e seg. C.c. e 741 c.p.c.:

DICHIARA

Non luogo a provvedere in ordine alle domande avanzate da AA e BB.

Così deciso in Milano, il 16.3.2011

Il Giudice est.

Il Presidente

Anna Cattaneo  
Servetti””

Gloria

(a cura della Redazione – su segnalazione

## **IL RIPARTO DELLE SPESE CONDOMINIALI STRORDINARIE NELLA COMPRAVENDITA (commento a Cassazione 3/12/2010, n. 24654)**

Massima

*In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nella quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. Di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ.*

Da più parti questa sentenza (che si trova edita in Foro Italiano, 2011,

1, 1, 56) è stata salutata come un precedente decisivo, che pone “finalmente” chiarezza in una materia controversa, colmando un vuoto normativo. In verità, la questione è tutt'altro che risolta, dal momento che i giudici di legittimità non hanno manifestato un orientamento univoco negli ultimi vent'anni, ma anzi il provvedimento in commento smentisce una interpretazione assunta di recente (2008), pur allineandosi ad un precedente del 2005.

Secondo una prima tesi, l'obbligazione avente ad oggetto le spese straordinarie nasce nel momento della delibera assembleare e a tale momento occorre fare riferimento per stabilire su chi grava (chi è proprietario a quell'epoca); l'esecuzione dei lavori attiene alla fase di mera attuazione della stessa, e di conseguenza avviene in un momento irrilevante. Né rileva il momento della ripartizione della spesa (successivo alla delibera), che è fase diretta solamente a rendere liquido un debito preesistente, e che spesso può mancare, ove esistano tabelle millesimali per la ripartizione stessa.

Secondo un'altra opinione, l'obbligo del condomino di pagare i contributi *de quo* non deriva dall'approvazione della spesa straordinaria, ma dalla concreta esecuzione dell'opera o del servizio cui è diretta, avendo la delibera una funzione meramente autorizzativa dell'attività gestionale dell'amministratore; autorizzazione che peraltro non sempre è necessaria, come tra poco si evidenzierà. Nella prassi, tuttavia, capita sovente di imbattersi in agenti immobiliari "bene informati" o clienti zelanti che con sicurezza affermano che le spese straordinarie deliberate al momento del rogito (per opere non ancora realizzate) sono "per legge" a carico del venditore.

La normativa di legge però non esiste. L'unico riferimento normativo diretto - l'art. 63 comma 2° disp. att. cod. civ. - non stabilisce un criterio di riparto a seconda del tipo di spesa, tra venditore e acquirente, limitandosi ad affermare una solidarietà passiva di quest'ultimo, secondo un mero criterio temporale: l'acquirente risponde dei contributi dell'anno in corso e di quello precedente; senza distinzione sul tipo di contributo.

Si può comunque rilevare che sussiste un'interpretazione diffusa, secondo cui le spese straordinarie già deliberate al momento del rogito, rimangono a carico di chi vende; e tale interpretazione spesso si traduce in clausole notarili standard. Anche se questo non trova fondamento né in un'esplicita norma di legge, né in un uniforme orienta-

mento giurisprudenziale e dottrinale.

Presupposto della decisione in commento, è una (presunta) distinzione tra spese ordinarie, da una parte, e spese per opere straordinarie e innovazioni, dall'altra, dal punto di vista della genesi dell'obbligazione.

Per le prime, l'obbligo sorgerebbe per il singolo condomino non appena si compie l'opera o la spesa, *ex lege*, in forza di un'esigenza collettiva diretta alla manutenzione corrente e alla conservazione dei beni e degli impianti. Del resto, così non può che essere per le spese compiute su iniziativa dell'amministratore, che non necessitano di una previa approvazione assembleare, come quelle di cui all'art. 1135 cod. civ., per i casi di urgenza (secondo un orientamento di Cassazione, tale potere di iniziativa si estenderebbe anche ad altre ipotesi, a prescindere dall'urgenza). E' evidente che in questi casi non è neppure possibile individuare un momento temporale certo, in cui la scelta di spesa è assunta, e di conseguenza essa non può che gravare su chi è condomino, al momento della sua esecuzione.

Per le spese straordinarie e per le innovazioni, di cui all'art. 1120 cod. civ., invece, l'obbligazione nascerebbe nel momento della delibera assembleare, in quanto essa deve essere preventivamente determinata nell'ammontare e nell'oggetto. L'esecuzione della delibera si porrebbe quindi come un mero adempimento, che avviene in un momen-

to irrilevante, al fine di individuare il soggetto su cui grava il debito. Se la delibera è assunta prima della vendita dell'appartamento, la spesa relativa non graverà quindi sull'acquirente, il quale non ha potuto prendere parte alla decisione e non può essere ritenuto responsabile. Il tutto a prescindere dal fatto che le opere straordinarie siano già realizzate o meno.

A sostegno di questa interpretazione, la sentenza in commento fa inoltre appello ad alcune norme. In particolare, all'art. 1104 cod. civ. che, in materia di comunione ordinaria, impone a ciascun comproprietario, oltre le spese necessarie, quelle "deliberate dalla maggioranza", riconducendo il sorgere dell'obbligo relativo ad una fase autorizzativa. Anche l'art. 1121 comma 2° cod. civ. dimostrerebbe la rilevanza del momento "deliberativo", nel condominio, per la nascita di obblighi per opere straordinarie e per innovazioni (la norma afferma che le spese per innovazioni gravose o voluttuarie insuscettibili di utilizzazione separata gravano sui condomini che le hanno volute o accettate).

A mio parere, questa eterogenesi dell'obbligazione, in funzione dell'oggetto della spesa, non ha fondamento normativo e presenta peraltro profili di iniquità.

Alla base del ragionamento della Corte, vi è il travisamento del rapporto obbligatorio che sussiste nelle relazioni tra il condomino e il condominio.

E' ben vero che quest'ultimo non è un soggetto giuridico autonomo e

distinto dal singolo condomino, ma è vero altrettanto che esso è concepito come centro di imputazione di diritti e doveri; e che molte delle scelte sulla vita comune sono adottate da un organo (l'assemblea) che agisce in veste collegiale, almeno di regola. La decisione della maggioranza vincola anche la minoranza astenuta o dissenziente.

Solo in via eccezionale le decisioni sono prese dal condomino *uti singulo*: per esempio, quando si tratti di disporre di parti comuni; o quando si tratti di decisioni per innovazioni gravose o voluttuarie, secondo la norma prima richiamata (art. 1121 cod. civ.): qui la decisione è "collettiva", più che "collegiale" (Santoro-Passarelli *docet*). In questi casi, ognuno decide e risponde in proprio; nessuna decisione può essere imposta *invito domino*, contro la volontà del singolo condomino: se si dispone di una parte comune, la decisione deve essere unanime; se si decide su una spesa particolarmente gravosa o voluttuaria, essa grava *solo* su coloro che l'hanno assunta (se maggioranza).

Ma la regola è appunto quella opposta, la scelta collegiale, anche per le spese straordinarie e per le innovazioni (non eccessivamente gravose o inutili); scelta che vincola tutti i condomini a prescindere dal loro voto.

La collegialità delle decisioni svincola la rilevanza del momento della scelta individuale. Nessuna responsabilità sulla nascita dell'obbligo di spesa può ascriversi a chi è condomino, al momento del-

la delibera. L'obbligo grava sul "condominio".

La delibera di spesa fa capo al condominio nel suo complesso, e si ripartisce sui condomini in forza della loro appartenenza allo stesso. L'obbligo di pagare le spese nasce *occasione rei e propter rem*, grava sul condomino non quale singolo, che ha partecipato ad una delibera, ma in virtù della titolarità sul bene condominiale; la spesa inerisce al bene, e non al soggetto che ne è titolare. E l'acquirente subentra in tutta la posizione giuridica che compete al suo dante causa, per effetto del titolo di acquisto, sia derivativo che originario.

Di ciò si ha riscontro nella circostanza che l'amministratore può pretendere il pagamento delle spese condominiali dal momento in cui il rendiconto preventivo è approvato dall'assemblea, e può chiedere acconti anche per opere non ancora eseguite, il tutto a prescindere dalla tipologia di spesa.

Si può quindi affermare che, sul piano interno, nascono obbligazioni a carico di tutti i condomini indistintamente, dal momento dell'approvazione del rendiconto di previsione; mentre nei rapporti con i terzi, le obbligazioni nascono secondo le regole generali, in tema di conclusione dei contratti, quando l'amministratore interagisce con i terzi stessi.

Di conseguenza, la parte acquirente dovrebbe essere chiamata a rispondere delle spese previste e richieste dall'amministratore, relative al periodo successivo all'acquisto, anche se si tratti di spese straordi-

narie per opere che verranno realizzate in seguito o che sono in corso di realizzazione. Mentre sulla parte venditrice dovrebbero gravare le spese relative al periodo antecedente al rogito, a prescindere dalla loro natura. L'opposta interpretazione, oltre che poggiare su un'errata concezione dei rapporti obbligatori condominiali, può comportare una evidente iniquità, nella misura in cui l'acquirente si avvantaggi, direttamente o meno, di opere pagate in tutto o in parte da altri, ed espone il fianco a profili di arricchimento senza causa (che potrebbero riguardare anche il venditore; si pensi al caso in cui la delibera straordinaria sia revocata, prima delle opere, dopo che questi abbia pagato per intero gli oneri relativi, prima di vendere).

Occorre infatti rilevare che, molto spesso, la contrattazione sulla vendita avviene e si chiude senza prendere in considerazione il problema delle spese straordinarie, deliberate dal condominio in precedenza e non ancora realizzate. Quindi, non sempre si può affermare che le parti abbiano tenuto conto di eventuali debiti relativi, nella determinazione del prezzo di vendita.

Anche i riferimenti normativi, assunti come appiglio nella sentenza commentata, possono costituire un argomento a favore della tesi qui sostenuta, piuttosto che un argomento contrario. Si è evidenziato che l'art. 1121 cod. civ., che dà rilevanza alla volontà del singolo, costituisce una norma eccezionale nelle scelte del condominio. L'art. 1104 cod. civ., prima citato, afferma



– e non certo smentisce - la prevalenza della volontà della maggioranza e la regola della collegialità, anche nella comunione ordinaria, che certo non può considerarsi un centro di imputazione di diritti e obblighi, come invece il condominio.

La questione in ogni caso rimane aperta. Da queste brevi considerazioni possono peraltro trarsi criteri operativi, per il notaio: l'opportunità di chiarire sempre, caso per caso, con i clienti la ripartizione delle spese straordinarie – se “in agen-

da” nel condominio – avendo le parti piena autonomia di scelta al riguardo (come la stessa Suprema Corte riconosce, nella sentenza in oggetto). E quindi l'opportunità di prevedere clausole contrattuali aperte, e non univocamente preconfezionate in un senso o nell'altro; e, da ultimo, l'invito all'acquirente di richiedere la visione della rendicontazione condominiale, anche preventiva, dell'ultimo biennio.

Michele Ferrario Hercolani

## CONVEGNO SUI FINANZIAMENTI AL TERZO SETTORE (IN PARTICOLARE SUI LASCITI TESTAMENTARI)

L'Associazione sindacale dei notai della Lombardia e l'Università Carlo Cattaneo – LIUC di Castellanza, nell'ambito degli eventi programmati per celebrare il proprio ventennale, hanno dedicato la giornata del 5 maggio alla sensibilizzazione alla “**cultura del dono**”, mettendo a fuoco alcuni degli strumenti attraverso cui è possibile contribuire fattivamente ai bisogni della comunità e al terzo settore in generale.

L'evento (che potrebbe anche costituire un vero e proprio *format* da replicare) è stato diviso in due sessioni: durante la mattinata sono state approfondite, con uno sguardo rivolto principalmente ai professionisti e ai tecnici del settore, alcune questioni giuridiche e fiscali di

grande rilievo relative ai lasciti modalali come strumento di filantropia, alle fondazioni, ai patrimoni separati e alle assicurazioni. Nel pomeriggio, invece, si è rivolta l'attenzione maggiormente agli operatori e alle associazioni del non-profit (erano presenti tra il pubblico circa una trentina di loro rappresentanti) con interventi divulgativi e informativi sulle fondazioni di erogazione, sull'intermediazione filantropica, sulle donazioni e i lasciti testamentari, con attenzione alla tutela degli eredi, alle esigenze specifiche delle associazioni (per esempio la diversa disciplina dei beni ricevuti per legato o per eredità), ai nuovi servizi per i donatori interessati e all'analisi dell'attuale situazione in

cui versa il non-profit nel territorio. Non sono mancati approfondimenti, sia nella prima che nella seconda parte della giornata, sugli aspetti fiscali delle organizzazioni non-profit.

La giornata è stata chiusa con una sessione molto interessante e apprezzata, durante la quale i rappresentanti di alcune organizzazioni che operano sul territorio hanno raccontato le loro esperienze e le loro storie di solidarietà (sono intervenute: Sos Malnate, Cesvov, Fondazione Comunitaria del Varesotto, Fondazione Piatti, Fondazione Centro San Raffaele del Monte Tabor, Università Carlo Cattaneo – LIUC sulla Biblioteca, dedicata a Mario Rostoni, Fondazione Ferrario – Vanzago).

Parte del materiale dell'incontro è reperibile sul sito: <http://www.liuc.it/cmgenerale/default.asp?ssito=37&codice=152>.

Scopo dell'iniziativa è stato quello di contribuire a diffondere una vera e propria "**cultura del dono**", agendo in sinergia con il terzo settore e con tutte le realtà professionali, economiche e accademiche del territorio. È assolutamente fondamentale comunicare al maggior numero possibile di persone che donare è un atto di generosità ma ancor prima di civiltà nei confronti di tutta la comunità.

D'altra parte, come ha ben evidenziato durante il suo intervento il Professor Zizzo, Professore ordinario di Diritto tributario all'Università Carlo Cattaneo – LIUC, oggi assistiamo a una sempre maggiore riduzione delle attività di *welfare* da parte dello Stato. Il terzo settore rappresenta, pertanto, un fenomeno fondamentale per il benessere e la coesione sociale ed è sempre più necessario che si raccolgano risorse per garantirne la sopravvivenza.

Da parte sua il notariato dovrà continuare a mettere a fuoco le reali e concrete esigenze del mondo non-profit evidenziando anche le complessità dell'attuale normativa e le difficoltà per gli operatori del settore. Per questo occorre essere vicini alle organizzazioni con iniziative concrete e di sostegno per sensibilizzare i cittadini alla "cultura del lascito" e per informare sugli strumenti, tradizionali e non, di finanziamento. Occorre che ci sia sempre maggiore consapevolezza perché il lascito possa essere sentito come un gesto di libertà consapevole.

Questo appuntamento segna inoltre l'inizio di una (si spera proficua e attiva) collaborazione tra l'Università Carlo Cattaneo – LIUC e l'Associazione sindacale dei notai della Lombardia nel campo della formazione, dell'orientamento professionale e dell'attività universitaria che si concretizzerà a breve nella firma di un protocollo d'intesa.

Domenico Chiofalo – notaio in Malnate



## SOCIETA' DI PERSONE: PRINCIPIO MAGGIORITARIO E DIRITTO DI RECESSO

1. La prevalenza dell'aspetto contrattuale su quello istituzionale-organizzativo nelle società di persone, a differenza di quanto può riscontrarsi nelle società di capitali, ha costituito il fondamento della norma di cui all'articolo 2252 cod. civ., dettato in tema di società semplice, per il quale "il contratto sociale può essere modificato soltanto con il consenso di tutti i soci, se non è convenuto diversamente".

Ad una decisione a maggioranza il codice fa, peraltro, riferimento in alcune norme<sup>1</sup>: a) nell'art. 2257, commi 2° e 3°, ove si prevede che, in caso di amministrazione disgiuntiva, ciascun socio amministratore ha diritto di opporsi al compimento di un'operazione da parte di altro socio amministratore e sull'opposizione *decide* la maggioranza di tutti i soci, determinata secondo la parte attribuita a ciascun

socio negli utili; b) nell'art. 2287, co. 1°, per il quale l'esclusione di un socio dalla società è *deliberata* dalla maggioranza dei soci, non computandosi nel numero di questi il socio da escludere (maggioranza per capi); c) nell'art. 2500-ter, co. 1°, che, con disposizione innovativa, stabilisce che, fatta salva una diversa disposizione del contratto sociale, la trasformazione di società di persone in società di capitali è *decisa* con il consenso della maggioranza dei soci determinata secondo la parte attribuita a ciascuno negli utili, riconoscendosi, in ogni caso, il diritto di recesso al socio che non ha concorso alla decisione; d) nell'art. 2502, co. 1°, dettato in tema di fusione e richiamato per la scissione dall'art. 2506-ter, co. 5°, per il quale la fusione (o la scissione) è decisa mediante l'approvazione del relativo progetto, che avviene, nelle società di persone, con il consenso della maggioranza dei soci determinata secondo la parte attribuita a ciascuno negli utili, fatta salva anche qui la facoltà di recesso per il socio che *non abbia consentito* alla fusione o alla scissione.

<sup>1</sup> Alle norme citate nel testo devono aggiungersi anche l'art. 2322, co. 2°, cod. civ., che, salvo diversa disposizione dell'atto costitutivo, richiede, per l'efficacia verso la società del trasferimento della quota del socio accomandante di società in accomandita semplice, il consenso dei soci che rappresentano la maggioranza del capitale sociale; e l'art. 2319 cod. civ., sempre dettato in tema di società in accomandita semplice, che, salva diversa disposizione dell'atto costitutivo, prevede per la nomina con atto separato dell'amministratore e per la sua revoca la necessità del consenso dei soci accomandatari e l'approvazione di tanti soci accomandanti che rappresentino la maggioranza del capitale da essi sottoscritto.

A parte le ipotesi espressamente previste, si è sovente discusso sull'esistenza di limiti alla possibilità di prevedere, attraverso apposita clausola del contratto sociale, la modificabilità dello stesso a maggioranza, con particolare riguardo a quelle clausole (relative, ad esempio, all'oggetto, alla sede, alla durata, alla ragione sociale, al sistema di amministrazione e di ripartizione degli utili ed alla stessa composizione della compagine sociale<sup>2</sup>), nelle quali si esprimono le cosiddette basi essenziali della società<sup>3</sup>.

Il tentativo, compiuto in dottrina, di ricondurre e legare l'ammissibilità della clausola che preveda una modalità di modificazione del contratto (senza distinguere tra le varie pattuizioni dello stesso e senza, quindi, che possa rilevare una loro essenzialità) diversa dall'unanimità al rispetto del requisito della determinabilità (non meramente arbitraria) dell'oggetto previsto dall'art. 1346 cod. civ.<sup>4</sup>, per quanto assai suggestivo non convince del tutto, in quanto non tiene conto del piano dinamico, in cui si svolge

l'attuazione del rapporto sociale, pur scaturente da un contratto di società di persone. Si pensi, ad esempio, ad una decisione, adottata a maggioranza, di modifica della ragione sociale o della sede della società, dettata da ragioni di opportunità non prevedibili al momento della costituzione della società e si comprenderà come risulterebbe assai difficile giustificare l'ammissibilità di una modifica a maggioranza di tali elementi, certamente non secondari, delle condizioni di partecipazione al rapporto sociale, sulla base del rispetto del requisito della determinabilità *ex ante* del contenuto di tali modifiche. D'altra parte, limitare l'operatività della previsione, contenuta nell'art. 2252 cod. civ., che il contratto sociale disponga la possibilità di una sua modifica secondo modalità diverse dall'unanimità dei consensi esclusivamente alla modifica di clausole sociali non essenziali e quindi secondarie, da un lato, aprirebbe una questione interpretativa sui criteri in base ai quali ritenere l'essenzialità o la secondarietà di una determinata clausola, questione interpretativa certamente meno semplice di quanto possa apparire, per la reale impossibilità di escludere l'essenzialità, sul piano soggettivo del singolo socio, di qualsivoglia pattuizione sociale, e, dall'altro, ridurrebbe la portata della previsione dell'art. 2252 cod. civ., al di là ed in assenza di un qualunque, pur minimo, aggancio testuale. 2. E' certamente più logico il modello di composizione e di disciplina dei potenziali interessi in conflitto

<sup>2</sup> Ed anche la stessa percentuale maggioritaria prevista contrattualmente o il modo con cui essa va computata: cfr., sul punto, Gazzoni, *Manuale di diritto privato*, X ed., Napoli, 2003, 1386.

<sup>3</sup> Considera imm modificabili a maggioranza le basi essenziali della società, Bolaffi, *Società semplice*, rist., Milano, 1975, 401; individua, quali limiti al potere modificativo della maggioranza, l'obbligo di esecuzione del contratto secondo buona fede ed il rispetto della parità di trattamento fra i soci, Campobasso, *Manuale di diritto commerciale*, V ed., Torino, 2010, 154; ritiene, invece, che anche le modificazioni delle "basi essenziali" della società, in presenza di apposita clausola, possono "essere assunte a maggioranza, salvo il diritto di recesso del socio dissenziente *ove si configuri giusta causa ai sensi dell'art. 2285, comma 2*", Motti, *Le vicende delle società di persone*, in Abriani, Calvosa, Ferri jr., Giannelli, Guerrera, Guizzi, Motti, Notari, Paciello, Regoli, Rescio, Rosapepe, Stella Richter jr., Toffoletto, *Diritto delle società. Manuale breve*, II ed. Milano, 2005, 69.

<sup>4</sup> Cfr., in tal senso, Di Sabato, *Manuale delle società*, IV ed., Torino, 1992, 91-93.

(quello del singolo socio al mantenimento delle originarie condizioni di partecipazione al rapporto sociale e quello della società ad una sua evoluzione secondo le opportunità che, di volta in volta, si presentano) adottato dal legislatore della riforma del diritto societario, che, come si è visto, agli articoli 2500-ter, 2502 e 2506-ter ha previsto la possibilità, per le società di persone, di decidere a maggioranza le operazioni di trasformazione, fusione e scissione, riconoscendo, *in ogni caso*, al socio che non ha concorso alla decisione il diritto di recesso.

Secondo parte della dottrina il carattere di eccezionalità e specialità di tale modello di disciplina non consentirebbe una interpretazione estensiva della fattispecie, né analogica<sup>5</sup>, di guisa che tale modello di disciplina non sarebbe applicabile alle modificazioni del contratto sociale diverse da trasformazione, fusione e scissione. Secondo altra impostazione, invece, il nuovo modello di disciplina, lungi dal potersi considerare eccezionale<sup>6</sup>, sarebbe idoneo a reinterpretare il valore normativo dell'art. 2285, co. 2°, cod. civ., secondo cui il socio di una società di persone può recedere dalla società, non solo quando questa è contratta a tempo indeterminato o per tutta la vita di uno dei soci, ipotesi queste nelle quali il recesso deve essere comunicato

agli altri soci con un preavviso di almeno tre mesi (art. 2285, commi 1° e 3°), ma anche, e senza obbligo di preavviso, nei casi previsti nel contratto sociale ovvero *quando sussiste una giusta causa*. Questa impostazione non porta, peraltro, automaticamente, a ritenere che, nel caso in cui sia prevista nel contratto di società la sua modificabilità a maggioranza, spetti il diritto di recesso al socio che non abbia concorso alla decisione modificativa di qualsivoglia clausola del contratto sociale.

La questione, da un lato, si intreccia con quella relativa ai metodi decisionali nelle società di persone e, dall'altro, con l'esportabilità, al campo delle società di persone, delle modifiche di disciplina introdotte dal nuovo diritto societario relativamente al diritto all'*exit* dalle società di capitali.

Con riguardo a quest'ultimo aspetto, sembra di poter affermare che ciò che è concesso al socio di s.r.l., che, pur essendo quella, tra le società di capitali, che più si avvicina alle società di persone, mantiene una prevalenza del profilo istituzionale-organizzativo su quello contrattuale, non possa essere negato al socio di società di persone, nel cui ambito risulta, invece, assolutamente prevalente il profilo contrattuale su quello istituzionale organizzativo. E così, sembra di poter affermare che, nell'ipotesi in cui sia prevista nel contratto di società la sua modificabilità a maggioranza, spetti, *in ogni caso*, il diritto di recesso al socio che non abbia consentito al cambiamento dell'oggetto

<sup>5</sup> Cfr. Cesaroni, *sub art. 2500-ter*, in Maffei Alberti, *Commentario breve al diritto delle società*, Padova, 2007, 1177.

<sup>6</sup> Cfr. Spena, *Trasformazione di società di persone*, in *La riforma delle società*, a cura di Sandulli e Santoro, Torino, 2003, 370, che inquadra il diritto di recesso riconosciuto dall'art. 2500-ter cod. civ. nel più generale *ius poenitendi* spettante alla parte del rapporto contrattuale soggetta al diritto potestativo modificativo dell'altra.

o del tipo di società, alla sua fusione o scissione, alla revoca dello stato di liquidazione, al trasferimento della sede all'estero, alla eliminazione di una o più cause di recesso previste dal contratto sociale e al compimento di operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto della società o una rilevante modificazione delle prerogative, come ad esempio il potere di amministrazione, attribuite ai soci dal contratto sociale (arg. ex art. 2473 cod. civ.). Con riguardo alle modifiche a maggioranza delle altre pattuizioni sociali, come ad esempio le clausole relative alla sede o alla denominazione sociale, potrebbe prospettarsi l'opportunità di distinguere a seconda che tali decisioni vengano adottate secondo un metodo decisionale, se non propriamente collegiale, almeno partecipativo, che cioè passi attraverso la previa informazione ricevuta da tutti i soci sulla modifica proposta, ovvero secondo un metodo decisionale di raccolta separata dei consensi necessari, anche eventualmente all'insaputa della minoranza.

3. L'impostazione appena sopra indicata potrebbe forse aiutare a risolvere il dilemma interpretativo sulla necessità o meno del metodo collegiale nelle società di persone<sup>7</sup>. Se è vero, infatti, che è prevalente, in dottrina ed in giurisprudenza, la tesi che le decisioni nelle società di persone possano essere prese nella più totale libertà di forme, in ra-

gione delle esigenze di rapidità nella conclusione degli affari proprie delle società personali<sup>8</sup>, non manca chi ha sostenuto la necessità del metodo collegiale<sup>9</sup> almeno con riguardo alle decisioni prese a maggioranza<sup>10</sup>.

Se si guarda al dato normativo si può, peraltro, intuire che là dove il legislatore ha preteso l'adozione del metodo collegiale lo ha chiaramente evidenziato, utilizzando l'espressione *deliberata*, riferita all'esclusione di un socio dalla società, mentre in tutte le altre ipotesi ha utilizzato l'espressione *decisa*, ed anche di recente con particolare riferimento alla trasformazione ed all'approvazione del progetto di fusione e scissione. Proprio con riguardo a tali operazioni il legislatore ha sentito l'esigenza di assicurare al socio (non già definito assente o dissenziente, ma semplicemente che non abbia concorso alla decisione) il diritto di recesso, *in ogni caso*, e cioè, sia inderogabilmente da parte dell'autonomia contrattuale, sia, qualunque possa essere il metodo decisionale (collegiale, partecipativo o separato) in concreto adottato.

<sup>7</sup> Per una efficace sintesi delle posizioni dottrinarie e giurisprudenziali sull'argomento, cfr. Galgano, *Trattato di diritto civile*, vol. III, Padova, 2009, 334.

<sup>8</sup> Cfr., per tutti, anche di recente, in dottrina, Regoli, *L'organizzazione delle società di persone*, in Abriani, Calvosa, Ferri jr., Giannelli, Guerrera, Guizzi, Motti, Notari, Paciello, Regoli, Rescio, Rosapepe, Stella Richter jr., Toffoletto, *Diritto delle società*, cit., 50-51, ed in giurisprudenza Cass., 10 gennaio 1998, n. 153, in *Giur. it.*, 1998, I, 1, c. 721, e Cass., 7 giugno 2002, n. 8276, in *Riv. not.*, 2003, 769, per la quale la mancata previsione normativa del metodo collegiale nelle società di persone non comporta che ne sia vietata la adozione nel contratto di società, restando, tuttavia, soggetti i relativi atti deliberativi, non alla disciplina di cui agli artt. 2377 e 2379 cod. civ., ma a quella generale degli atti negoziali plurisoggettivi.

<sup>9</sup> Cfr. Venditti, *Collegialità e maggioranza nelle società di persone*, Napoli, 1955, 55-59; Bolaffi, *op. cit.*, 304.

<sup>10</sup> Cfr. Campobasso, *Diritto commerciale*, vol. II, *Diritto delle società*, Torino, 2002, 115.

Egual e inderogabile riconoscimento del diritto di recesso deve ritenersi spettare, per le considerazioni sopra svolte, al socio di società personale, che non abbia consentito a quelle decisioni/modifiche previste dall'art. 2473, co. 1°, cod. civ., in tema di società a responsabilità limitata. Ed infatti, ulteriormente argomentando, se è vero che il diritto di recesso spetta, inderogabilmente, nelle società a responsabilità limitata rispetto alle decisioni, di cui all'articolo da ultimo citato, che pure devono essere adottate, nella s.r.l., con metodo collegiale ex art. 2479, co. 4°, cod. civ., a maggior ragione deve riconoscersi il diritto di recesso, ove tali medesime decisioni, nelle società di persone, vengano adottate, non con metodo collegiale o partecipativo, ma separato, cioè all'insaputa della minoranza.

A ben vedere, una decisione modificativa del contratto sociale presa a maggioranza, pur sussistendo una clausola contrattuale che lo consenta, senza metodo collegiale o almeno partecipativo, viene a porre il socio o i soci di minoranza di fronte al fatto compiuto, rispetto al quale, a ben vedere, non si può che aderire o recedere, essendo stata loro preclusa la possibilità di incidere sul momento decisionale.

Se esigenze di rapidità decisionale ed operativa possono giustificare, nelle società di persone, la possibilità di adottare delle decisioni amministrative o modificative senza l'adozione di un metodo collegiale o almeno partecipativo, non possono nemmeno essere trascurate le esigenze di tutela e di manutenzione

contrattuale del singolo socio che venisse, di fatto, escluso dal processo decisionale e ciò, riteniamo, a prescindere dalla possibilità di configurare tale situazione alla stregua di una giusta causa di recesso ai sensi dell'art. 2285, co. 2°, cod. civ.

Si potrebbe, così, giustificare la conclusione interpretativa secondo cui, nelle società di persone, una volta che sia stata posta dall'autonomia contrattuale la regola maggioritaria per le modificazioni dei patti sociali, spetti, *in ogni caso*, e cioè a prescindere dal metodo decisionale (collegiale, partecipativo o separato) in concreto adottato, il diritto di recesso al socio che non abbia concorso ad una decisione modificativa rientrante nel novero di quelle previste dall'art. 2473, co. 1°, cod. civ., mentre, rispetto ad una decisione modificativa diversa, vale a dire non rientrante nel novero di quelle previste dall'articolo da ultimo citato, il diritto di recesso spetti al socio che non abbia concorso a tale decisione soltanto nell'ipotesi in cui la stessa fosse stata adottata dalla maggioranza, non con metodo collegiale o partecipativo, ma separato, cioè all'insaputa della minoranza.

Tale conclusione interpretativa, riteniamo, potrebbe essere sostenuta, ma la tesi meriterebbe ed esigerebbe ulteriore approfondimento, anche nell'ipotesi in cui, nel contratto di società di persone (ad esempio, in nome collettivo, o in accomandita semplice con riferimento alla quota dell'accomandatario), venisse prevista la libera cedibilità

ad estranei per atto tra vivi della quota sociale e tale quota fosse poi effettivamente ceduta da un socio senza alcuna previa informativa data agli altri soci. Non si tratta, a ben vedere, di riconoscere agli altri soci, al di là delle previsioni contrattuali, diritti di prelazione o di gradimento, sotto forma (o nella prospettiva dell'esercizio) di un diritto di recesso, ma semplicemente di coniugare il principio generale della correttezza e buona fede nell'esecuzione dei rapporti contrattuali con quello, particolare ed immanente a tutta la disciplina delle società di persone, della necessaria ed effettiva esistenza dell'*affectio societatis*, costituente essenziale presupposto per la continuazione del rapporto sociale<sup>11</sup>.

Fabio Valenza



---

<sup>11</sup> Evidenzia l'esigenza di un coinvolgimento preventivo degli altri soci nella cessione della quota di società di persone, Di Sabato, *op. cit.*, 93, "magari anche prevedendo indici di determinabilità della modificazione soggettiva; ad es., se la clausola di trasferibilità preveda la valutazione di requisiti soggettivi della persona del socio subentrante". Rispetto alle stesse clausole di continuazione, che pure riguardano un fenomeno successorio, quello *mortis causa*, in ordine al quale non avrebbe senso porre un problema di previa informativa agli altri soci, non è affatto pacifico che la facoltà di continuazione possa estendersi, convenzionalmente o in via interpretativa, anche all'erede o legatario designato nel testamento: in senso favorevole, cfr. Ferri, *Delle società di persone*, in *Commentario Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1981, 237; in senso contrario, cfr. Cass., 61/1064; App. Bari, 30 novembre 1960, in *Diritto fall.*, 1961, II, 325; cfr., sul punto, Bonora, *sub art. 2284*, in Maffei Alberti, *Commentario breve al diritto delle società*, Padova, 2007, 90-91.



## POTERI DISCIPLINARI DEL CONSERVATORE DELL'ARCHIVIO E DEL CONSIGLIO NOTARILE, ed altro (una sentenza CoreDi)

*Pubblichiamo una recente decisione della CO.RE.DI. Lombardia che è particolarmente interessante, al di là dei casi specifici esaminati (che tuttavia essi stessi offrono motivi di riflessione), soprattutto per l'ampia disamina dei poteri disciplinari spettanti rispettivamente al Conservatore dell'Archivio Notarile ed al Presidente del Consiglio Notarile Distrettuale.*

Il Quarto Collegio della Commissione Amministrativa Regionale di Disciplina della Lombardia, composto da

- Dottor Giacomo DEODATO -  
Presidente
- Dottor XXXXXX XXXXX -  
Commissario Relatore
- Dottor XXXXXX XXXXX -  
Commissario

assistito dal Segretario Dottor Pietro FABIANO,  
ha emesso la seguente

### **DECISIONE**

nel procedimento disciplinare iscritto con il n. 70, promosso dal **Sovrintendente dell'Archivio Notarile Distrettuale di XXXXXX** Dottor XXXX XXXX,

con l'intervento del

**Presidente del Consiglio Notarile di XXXXXX** Dottor XXXX XXXX,  
assistito e difeso dall'Avv. XXXX XXXX,

nei confronti del

**Dottor XXXX XXXX**, Notaio alla residenza di XXXXXX, assistito e difeso dall'Avv. Prof. XXXX XXXX e dall'Avv. XXXX XXXX ,

incolpato delle seguenti violazioni:

- Al Capo I, per aver autenticato quattro scritture private (numeri di raccolta NNNN del GG MM AAAA,

NNNN del GG MM AAAA, NNNN del GG MM AAAA e NNNN del GG MM AAAA), aventi ad oggetto trasferimento di proprietà su beni immobili, contenenti tutte un'identica clausola di esonero del notaio dal compimento delle ispezioni ipotecarie e catastali, con manleva allo stesso da qualsivoglia responsabilità, anche professionale.

Ritiene l'Autorità procedente che la suddetta clausola, in particolare allorché proveniente da una sola delle parti dell'atto, comprometta la terzietà ed imparzialità del notaio e configuri violazione dell'art. 28, n. 3 della Legge Notarile, che vieta al notaio di ricevere o autenticare atti se contengono disposizioni che interessano lui stesso.

- Al Capo II, con riferimento a due atti pubblici.

Il primo atto (numero di raccolta NNNN del GG MM AAAA), ha ad oggetto inventario di eredità nella quale sono compresi cespiti aziendali. Rileva l'Autorità procedente che l'inventario è stato redatto senza l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 775 del Codice di Procedura Civile e dell'art. 365 del Codice Civile, in quanto non contiene alcuna descrizione e stima dei beni

mobili di compendio dell'azienda, ma si limita a richiamare un allegato, del quale fu peraltro omessa lettura, costituito da un prospetto analitico fiscale dei cespiti aziendali ammortizzabili relativo all'anno 2005, mentre la successione di cui trattasi si è aperta il GG MM 2006. Il secondo atto (numero di raccolta NNNN del GG MM AAAA), ha ad oggetto compravendita di beni immobili, nel contesto della quale il pagamento del prezzo viene in parte effettuato mediante utilizzo di somma riveniente da mutuo, contratto con atto in pari data a rogito dello stesso notaio. Poiché in detto atto di mutuo figurano come mutuatari non solo l'acquirente, ma anche il padre dello stesso, viene imputata al notaio l'omessa documentazione del passaggio di denaro dall'uno all'altro soggetto e l'omessa enunciazione della relativa causa (ad esempio una donazione indiretta). Detta omissione viene censurata anche in relazione all'asserita violazione dell'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 4 agosto 2006, n. 248, con riferimento al contrasto al riciclaggio e all'evasione fiscale.

Ritiene l'Autorità procedente che i suddetti due atti pubblici, stanti le citate carenze di documentazione, costituiscono condotta caratterizzata da leggerezza e superficialità, che appare connotata da colpa grave, lesiva della dignità della pubblica funzione e pertanto configurino violazione dell'art. 147, lettera a) della Legge Notarile, che punisce la compromissione, ad opera

del notaio, della propria dignità e reputazione o del decoro e prestigio della classe notarile.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO**

Il procedimento di cui trattasi prende impulso da richiesta formulata dal Sovrintendente dell'Archivio Notarile Distrettuale di XXXXXX, in data GG MM 2010, pervenuta a questa Co.Re.Di. in pari data e protocollata al n. XXX/2010. Detta richiesta consegue al verbale redatto dallo stesso Archivio Notarile in data GG MM 2010, a seguito dell'ispezione ordinaria riguardante il biennio 2006-2007. In detta richiesta l'Autorità procedente, esposti i due capi d'incolpazione sopra riportati, dedica ampio spazio alla rivendicazione della proprie piena competenza a promuovere l'azione disciplinare ex art. 153, primo comma, lettera c) della Legge Notarile allorché, in sede d'ispezione prevista dall'art. 128, il Capo dell'Archivio rilevi la violazione di una norma di legge, anche se non provvista di specifica sanzione, in quanto ciò configura violazione dell'art. 147, lettera a) della Legge Notarile, perché lede il bene tutelato da detta norma, che attiene il corretto esercizio della funzione notarile.

La richiesta di procedimento, corredata di ampio apparato argomentativo e di riferimenti giurisprudenziali e dottrinari a sostegno sia della sussistenza delle violazioni contestate, sia del loro inquadramento entro le previsioni normative rispettivamente invocate, conclude con la richiesta di applicazione delle sanzioni. Per le quattro identiche fatti-

specie di cui al Capo I viene richiesta la sospensione di mesi sei per ciascuna e, in caso di riconoscimento delle attenuanti, la sanzione pecuniaria di euro 5.000,00 per ciascuna. Per le fattispecie di cui al Capo II viene richiesta la sanzione della censura.

Il notaio XXXX ha affidato la propria difesa ad una memoria, depositata in data GG MM 2010 e protocollata al n. XXX/2010, nella quale contesta i capi d'incolpazione ascrittigli.

In ordine al Capo I d'incolpazione, viene negato che la clausola di esonero del notaio dal compimento delle ispezioni ipotecarie e catastali, con manleva allo stesso da qualsivoglia responsabilità, anche professionale, configuri disposizione nell'interesse del notaio, vietata ex art. 28, n. 3 della Legge Notarile e ne comprometta terzietà ed imparzialità. Vengono poi prodotti documenti miranti a comprovare che le visure ipocatastali sono state comunque effettuate e si allegano dichiarazioni scritte dei soggetti intervenuti nei quattro atti, che confermano l'effettiva volontà di esonerare il notaio dall'esecuzione delle visure ipocatastali ed attestano il completo adempimento, da parte del notaio stesso, del mandato professionale conferito.

In ordine al Capo II d'incolpazione, la difesa sostiene in via preliminare che le asserite "carenze di documentazione" contenute negli atti oggetto dei rilievi ispettivi non sono comunque inquadrabili nella fattispecie di cui all'art. 147, lettera a) della Legge Notarile, norma che non si riferisce alla violazione di

precetti legislativi, ma alla compromissione, da parte del notaio, della propria dignità e reputazione o del decoro e prestigio della classe notarile. Inoltre la difesa, sia con riferimento all'atto portante inventario di eredità, sia con riferimento all'atto di compravendita, contesta che siano state violate norme di legge in sede di redazione degli stessi.

Il Presidente del Consiglio Notarile di XXXXXX è intervenuto nel procedimento con atto depositato in data GG MM 2011 e protocollato al n. XX/2011, con il quale si sostiene:

- in ordine al Capo I d'incolpazione, che il notaio ha formulato in modo non corretto la clausola di esonero dalle visure ipocatastali, con ciò contravvenendo ai propri doveri di documentazione, comportamento per il quale si richiede la sanzione dell'avvertimento;

- in ordine al Capo II d'incolpazione, che non sussiste da parte dell'Archivio Notarile legittimazione a proporre azione disciplinare a fondamento deontologico, riguardante l'asserita violazione dell'art. 147 della Legge Notarile.

Segue un'articolata esposizione delle ragioni di natura processuale a sostegno della carenza di legittimazione, accompagnata dall'esposizione dei precedenti giurisprudenziali.

Vengono quindi formulate considerazioni di merito circa l'assenza di disvalore deontologico del comportamento tenuto dal notaio, in occasione di entrambi gli atti oggetto di rilievo ispettivo di cui al Capo II d'incolpazione (inventario di eredità e compravendita).

Proseguendo con ulteriori considerazioni di merito, la memoria torna al Capo I d'incolpazione per sostenere che la pur difettosa formulazione della clausola di esonero dall'effettuazione delle visure ipocatastali non può essere inquadrata nell'ambito dell'inserimento in atto di disposizioni che interessano il notaio, ma configura solo una negligente documentazione della volontà delle parti, in quanto non idonea a far emergere la concorde volontà di esonerare il notaio dalle visure e la consapevolezza delle conseguenti responsabilità.

Il notaio XXXX ha presentato un'altra breve memoria difensiva, depositata in data GG MM 2011 e protocollata al n. XXX/2011, nella quale, dopo aver nuovamente contestato i capi d'incolpazione ascrittigli, per i motivi già esposti nella precedente memoria, chiede che, qualora anche per uno solo degli stessi fosse dichiarata la responsabilità disciplinare, vengano comunque riconosciute le attenuanti generiche conseguenti all'assenza di precedenti e alla moderata gravità delle violazioni. Viene pertanto invocata, ferma la richiesta in via principale di integrale proscioglimento, la sostituzione delle sanzioni richieste dall'autorità procedente con quelle di ordine meno grave previste dall'ordinamento per tali fattispecie.

Anche il Sovrintendente dell'Archivio Notarile Distrettuale di XXXXXX ha presentato una seconda memoria, depositata in data GG MM 2011 e protocollata al n. XXX/2011, con la quale replica alle argomentazioni difensive contenute nella memoria

depositata dal notaio XXXX in data GG MM 2010 n. XXX/2010.

In primo luogo, dopo considerazioni riguardanti la procedibilità, viene ribadita la tesi del divieto per il notaio di inserire in atto clausole di esonero dal compimento delle visure, in quanto disposizioni nell'interesse del notaio e pertanto contrarie al disposto dell'art. 28, n. 3 della Legge Notarile.

In secondo luogo il Sovrintendente, in merito al Capo II d'incolpazione, ripropone la ricostruzione in base alla quale contravviene al disposto dell'art. 147, lettera a) della Legge Notarile non solo la violazione di norme di ordine deontologico, ma qualsiasi comportamento che abbia origine in violazioni di legge non specificamente previste dall'ordinamento disciplinare, in quanto compromette sempre la dignità della funzione notarile. Pertanto, allorché le violazioni contestate al notaio emergono in sede d'ispezione ordinaria, ne deriva la competenza, anzi l'obbligo, da parte del Capo dell'Archivio Notarile, di dare corso al procedimento disciplinare.

Seguono considerazioni di merito sui due atti portanti inventario di eredità e compravendita contestuale a mutuo, miranti ad illustrarne gli aspetti ritenuti in violazione di legge. Infine viene contestata l'ammissibilità dei mezzi di prova allegati dal notaio nella memoria difensiva, consistenti in dichiarazioni scritte dei soggetti intervenuti negli atti e in documentazione comprovante l'esecuzione delle visure ipocatastali mediante gli strumenti telematici. La memoria conferma, in chiusura,

le conclusioni assunte in sede di richiesta di procedimento disciplinare.

Infine il notaio XXXX ha presentato un'ulteriore memoria difensiva, depositata in data GG MM 2011 e protocollata al n. XXX/2011, finalizzata a replicare alla seconda memoria del Sovrintendente dell'Archivio Notarile Distrettuale di XXXXXX in data GG MM 2011 n. XXX/2011 e all'atto di intervento del Presidente del Consiglio Notarile di XXXXXX in data GG MM 2011 n. XXX/2011.

In detta memoria il notaio XXXX, in relazione al primo capo d'incolpazione, ribadisce le proprie argomentazioni contrarie all'interpretazione, sostenuta dal Sovrintendente dell'Archivio Notarile, tesa a ricomprendere nel divieto di cui all'art. 28 della Legge Notarile ogni disposizione che in qualunque modo riguardi il notaio, e quindi anche la dispensa dall'effettuazione delle visure ipotecarie e catastali.

Per il secondo capo d'incolpazione viene fatto rinvio a quanto esposto nella prima memoria difensiva.

Con riferimento all'atto di intervento del Presidente del Consiglio Notarile di XXXXXX il notaio XXXX contesta l'addebito di aver mancato ai propri doveri di documentazione nei riguardi delle parti contraenti, in relazione alle conseguenze dell'esonero dalle visure. Inoltre sostiene che la documentazione prodotta a corredo della prima memoria difensiva (dimostrazione che le visure ipocatastali sono state comunque effettuate e dichiarazioni scritte dei soggetti intervenuti negli atti, che confermano l'esonero del notaio

dall'esecuzione delle visure ipocatastali), a differenza di quanto sostenuto dal Sovrintendente dell'Archivio Notarile, è pienamente ammissibile. Chiede che, qualora tale avviso non fosse condiviso da parte di questa Commissione, i sottoscrittori delle suddette dichiarazioni vengano sentiti personalmente.

All'udienza del 14 febbraio 2011 comparivano il notaio XXXX, assistito dall'Avv. Prof. XXXX XXXX e dall'Avv. XXXX XXXX; il Dottor XXXX XXXX, Conservatore dell'Archivio Notarile di XXXXXX, delegato alle funzioni disciplinari dal Sovrintendente Dottor XXXX XXXX, accompagnato dal Conservatore Dottoressa XXXX XXXX e, in rappresentanza del Presidente del Consiglio Notarile di XXXXXX, l'Avv. XXXX XXXX .

Le parti ribadivano le rispettive posizioni. In particolare il Conservatore precisava che le contestate violazioni dell'art. 147, lettera a) della Legge Notarile non rientrano nell'ambito della deontologia, per il quale riconosce la competenza esclusiva del Consiglio Notarile, ma configurano un'autonoma violazione di legge, che impone all'interprete, in assenza di tipizzazione dell'illecito, di valutare sia il fatto, sia il disvalore che ne consegue.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

I capi d'imputazione non richiedono accertamenti di fatto né assunzione di prove, ad eccezione dell'esame degli atti notarili costituenti oggetto di rilievo ispettivo, dei quali è stata acquisita copia ed effettuata attenta lettura. I due capi d'imputazione vengono esaminati nell'ordine in cui

sono stati formulati dall'Autorità procedente.

### **CAPO I D'INCOLPAZIONE**

Al Capo I il fatto contestato consiste nell'aver autenticato quattro scritture private aventi ad oggetto trasferimento di proprietà su beni immobili, contenenti tutte un'identica clausola di esonero del notaio dal compimento delle ispezioni ipotecarie e catastali, con manleva allo stesso da qualsivoglia responsabilità, anche professionale. Ciò configura, secondo l'Autorità procedente, violazione dell'art. 28, n. 3 della Legge Notarile, che vieta al notaio di ricevere o autenticare atti se contengono disposizioni che interessano lui stesso.

A tale proposito, dall'esame dei quattro atti, emerge che si tratta di due acquisti e due successive rivendite, compiuti nel breve arco di poco più di tre mesi, degli stessi immobili, dapprima comprati da una società con sede in Svizzera, poi rivenduti, l'uno ad una società italiana e l'altro ad una società avente sede nello stato americano del Delaware. Almeno per quest'ultima è chiaro che si tratta di un passaggio intervenuto fra soggetti facenti capo al medesimo centro d'interessi, come testimonia il fatto che la stessa persona compare in qualità di rappresentante della società svizzera in un atto, della società del Delaware in un altro. In tutti quattro gli atti il notaio XXXX ha utilizzato la seguente clausola, apposta (diremmo aggiunta) in chiusura, senza autonomo numero distintivo e dopo la menzione, resa dalla parte venditri-

ce, in ordine alla regolarità urbanistica:

**"Stante i motivi di urgenza la parte espressamente esonera il notaio autenticante dal procedere al compimento delle ispezione (sic) ipotecarie e catastali, manlevandolo sin d'ora da qualsivoglia responsabilità, anche professionale, a suo carico, dichiarando espressamente di conoscere la situazione giuridica dell'immobile."**

Risulta evidente, dal testo riportato, la formulazione difettosa della clausola, copiata e incollata tale quale (compreso l'errore di battitura) in tutti quattro gli atti: non viene infatti mai indicata qual è la parte che esonera il notaio da responsabilità. La dichiarazione immediatamente precedente (di natura urbanistica) proviene dalla parte venditrice, ma certo non a quest'ultima è logico ascrivere l'esonero da responsabilità, dato che la presenza di eventuali problematiche di natura ipotecaria o catastale risulterebbe dannosa, in primo luogo, per la parte acquirente. Si tratta comunque di una dichiarazione che, pur non essendo chiaro a quale parte sia attribuibile, si presenta come espressa da una sola delle parti. Ciò ne compromette, per giurisprudenza e dottrina consolidate, la validità civilistica sotto il profilo dell'efficacia dell'esonero del notaio da responsabilità. Si tratta peraltro di un aspetto che non costituisce oggetto del presente giudizio, nel quale va invece accertato se la clausola di esonero da visure, per quanto maldestramente formulata, configuri o meno violazione dell'art. 28, n. 3 della Legge

Notarile, sotto il profilo della terzietà del notaio.

A tale proposito, a fronte di un'auto-revole ma isolata opinione nel senso della violazione dell'art. 28, n. 3, la prevalente e meno risalente dottrina riconduce il concetto di "interesse" del notaio nell'atto ad una situazione che lo collochi in conflitto, anche solo potenziale, con la posizione di una parte o di entrambe, mentre viene respinta, anche in virtù della collocazione sistematica della norma, l'equiparazione fra "disposizioni che interessano il notaio" e clausole che regolano aspetti esecutivi dell'attività notarile, nonostante questi ultimi coinvolgano la sfera propria del notaio.

L'eventuale riprovevole intento del notaio, nel senso di svolgere la sua prestazione con minore dispendio di tempo, energia e con l'assunzione di ridotta o nessuna responsabilità può costituire, e normalmente costituisce, comportamento disciplinarmente rilevante sotto il profilo deontologico, ma non rientra nella previsione del citato art. 28 n. 3. In realtà il notaio che abbia nell'atto un interesse proprio (o di suoi congiunti quali identificati nell'art. 28) non viola solo il principio di terzietà, nel senso dell'equidistanza fra le parti, ma prioritariamente il principio di buona fede, in base al quale il ruolo di pubblico ufficiale non può coesistere con quello, anche solo potenziale, di "parte" dell'atto.

Pertanto non risulta che la giurisprudenza, allorché si è pronunciata sull'efficacia e i limiti della dispensa da visure, abbia affermato la violazione dell'art. 28, limitandosi

invece a chiarire che la dispensa da visure, al fine di esonerare efficacemente il notaio da responsabilità, deve provenire da tutte le parti dell'atto, non può atteggiarsi a clausola di stile e deve far emergere sia i motivi di urgenza, sia la consapevolezza delle parti circa la situazione dei beni. Il riconoscimento di liceità della clausola di esonero, pur con le restrizioni ed i limiti sopra riportati, rende pertanto non condivisibile la posizione espressa dall'Archivio, secondo la quale detta clausola "non può mai trovare ingresso in un atto notarile". Ancor meno condivisibile appare la considerazione dottrinale, ripresa dal Capo dell'Archivio, secondo la quale l'eventuale esonero, qualora ne ricorrano i presupposti, vada inserito in un documento estraneo all'atto notarile. Che l'esonero debba essere un'eccezione rara e motivata è certamente vero, ma allorché l'eccezione legittimamente si presenta, è senza dubbio preferibile che chiunque legga l'atto ne abbia piena contezza, anche al fine di poter assumere le necessarie cautele nei passaggi successivi.

Inoltre non va sottovalutato l'unico dato normativo testuale esistente in materia: attualmente l'art. 14, lettera b) delle norme deontologiche elaborate dal Consiglio Nazionale del Notariato, corrispondente all'art. 17, lettera c) del testo vigente all'epoca delle contestate violazioni, cui va certamente riconosciuta efficacia precettiva, anche in forza del richiamo contenuto nell'art. 147, lettera b) della Legge Notarile. In dette norme l'utilizzazione della clau-

sola di esonero da responsabilità, mediante limitazione del contenuto dell'incarico professionale, viene inquadrata nell'ambito dell'illecita concorrenza. Tale inquadramento sarebbe improponibile in presenza della ben più grave violazione dell'art. 28.

Le considerazioni che precedono inducono a concludere che il notaio XXXX non si è reso responsabile di violazione dell'art. 28, n. 3 della Legge Notarile. Non sfugge comunque a questo Collegio che l'attenzione concentrata dall'Archivio sui quattro atti in questione è tutt'altro che peregrina. L'accurata lettura di detti atti apre la via a più di una perplessità sotto diversi profili, alcuni dei quali espressi dall'Archivio a margine della richiesta d'incolpazione, altri rimasti in ombra. In particolare la presenza di soggetti provenienti da stati a fiscalità privilegiata o comunque opaca, in relazione alle particolari modalità di pagamento del corrispettivo; inoltre la probabile inosservanza delle norme in materia di reciprocità, connesse all'obbligo di destinazione degli immobili, sono dati che avrebbero forse giustificato la richiesta, quanto meno, di qualche chiarimento al notaio. Si tratta peraltro di materia sottratta all'esame di questo Collegio, che può pronunciarsi solo in ordine alle richieste dei soggetti procedenti, non ritenendosi comunque verificata, nel caso di specie, la previsione di cui all'art. 156-bis, comma 9 della Legge Notarile.

**La richiesta del Consiglio Notarile**

In ordine al medesimo capo d'incolpazione il Consiglio Notarile di XXXXXX, nel proprio atto d'intervento, afferma che il notaio, pur non avendo violato l'art. 28, n. 3 della legge notarile, ha mancato ai propri doveri di documentazione, omettendo di formulare una clausola di esonero precisa e completa. Chiede pertanto che venga inflitta la sanzione dell'avvertimento.

La richiesta non può essere accolta per una motivazione di natura formale ma oggettiva. Manca l'indicazione, prevista dall'art. 153, ultimo comma della Legge Notarile, delle "norme che si assumono violate", in luogo della quale viene fatto solo un richiamo agli articoli 135 e 136 della stessa Legge. Tali articoli sono però descrittivi delle sanzioni, non delle violazioni e pertanto il richiamo ad essi risulta sostanzialmente tautologico. Si tratta di un caso estraneo alla problematica delle cosiddette "sanzioni residuali", di cui ci si occuperà nel prosieguo della presente decisione. Si è infatti in presenza non di un comportamento normativamente qualificato come illecito, ma privo di specifica sanzione, bensì di una richiesta di sanzione da applicare ad un comportamento, la cui fonte d'illiceità non viene indicata nella forma prescritta.

## **CAPO II D'INCOLPAZIONE**

### **Competenza ex art. 147, lettera a) della Legge Notarile**

Con il Capo II d'incolpazione l'Autorità procedente prende in esame due atti pubblici, l'uno avente ad oggetto inventario di eredità, l'altro



compravendita di beni immobili. Per entrambi gli atti vengono indicate carenze di documentazione che l'Archivio valuta complessivamente, come elementi di una condotta caratterizzata da leggerezza e superficialità, connotata da colpa grave, lesiva della dignità della pubblica funzione e pertanto configurano violazione dell'art. 147, lettera a) della Legge Notarile, che punisce la compromissione, ad opera del notaio, della propria dignità e reputazione o del decoro e prestigio della classe notarile. S'impone pertanto, prima della separata disamina dei due atti, un giudizio di carattere procedimentale circa la legittimazione dell'Archivio a promuovere azione disciplinare in base all'art. 147, lettera a) della Legge Notarile, giudizio peraltro espressamente sollecitato dal Consiglio Notarile di XXXXXX nel proprio atto di intervento. A tale proposito il percorso logico non può prescindere dalla ricognizione delle disposizioni regolatrici della materia.

Viene in causa dapprima l'art. 153, che prevede, alle lettere a) e b), una legittimazione generale per il Procuratore della Repubblica ed il Presidente del Consiglio Notarile territorialmente competenti, mentre alla lettera c) la legittimazione del Capo dell'Archivio Notarile viene limitata alle violazioni rilevate nel corso delle ispezioni ordinarie (art. 128), straordinarie (art. 132) e di altri controlli demandati per legge allo stesso Capo dell'Archivio Notarile. L'articolo 128 precisa poi, al terzo comma, quale debba essere l'oggetto delle ispezioni: l'osservanza

delle disposizioni di legge nella redazione e conservazione degli atti, nella tenuta e nella conservazione dei registri e dei repertori e nei versamenti all'archivio.

Gli aspetti concernenti la vigilanza sulla salvaguardia del decoro nell'esercizio della professione e sull'osservanza delle norme di deontologia elaborate dal Consiglio Nazionale del Notariato competono solo al Consiglio Notarile (artt. 93, 93-bis e 93-ter); la violazione di norme deontologiche, se rilevata in sede ispettiva dall'Archivio Notarile, non legittima quest'ultimo a promuovere autonomamente l'azione disciplinare, ma fa sorgere, in capo allo stesso Archivio, il poterdovere d'informare il Consiglio Notarile competente ai fini della promozione dell'azione (art. 129).

In presenza di un quadro normativo univoco e coerente, non sembra potersi ulteriormente sostenere la legittimazione dell'Archivio a proporre azione disciplinare a fondamento deontologico. Pertanto il quesito da risolvere è se, a fronte del disposto dell'art. 147, lettera a) della Legge Notarile, siano rilevabili in sede ispettiva, a seguito dell'esame di atti, documenti e repertori, al di fuori quindi di una valutazione di carattere deontologico, comportamenti con i quali il notaio "compromette in qualunque modo, con la propria condotta, nella vita pubblica e privata, la sua dignità e reputazione o il decoro e prestigio della classe notarile." In senso affermativo si colloca la posizione dell'Archivio che, in estrema sintesi, tende ad istituire un'equivalenza fra

violazione di legge e lesione della dignità della pubblica funzione.

Peraltro non è chi non veda come, già dal tenore letterale della norma, l'esame di atti e repertori ben poco abbia a che fare con la condotta nella vita pubblica e privata. Certo, dal riscontro, in sede ispettiva, di errori ripetuti e di reiterati comportamenti "leggeri e superficiali" nella redazione degli atti ben potrà discendere un giudizio di disvalore nei riguardi della condotta complessiva del notaio. Ma è il passaggio logico successivo operato dall'Archivio che non appare convincente. Tale disvalore non può essere meccanicamente considerato come violazione di una norma non scritta, desumibile dai principi generali dell'ordinamento e direttamente sanzionabile, ma configura invece un significativo indicatore di quella violazione delle norme deontologiche che fa scattare, per il Capo dell'Archivio, il dovere d'informazione nei riguardi del Consiglio Notarile previsto all'art. 129, ultimo comma. Norma che, al di fuori di questa ipotesi, probabilmente non troverebbe altri casi di concreta applicazione.

La previsione dell'art. 147 rientra nell'ambito della deontologia in tutte le lettere in cui si articola e la ricostruzione operata dall'Archivio, nel senso di voler sottrarre a tale ambito la lettera a), collide con il dato normativo. La lettera a) enuncia infatti concetti quali dignità, reputazione, decoro, prestigio, che sono fondati non su elementi di natura direttamente giuridica, ma sul comune sentire della categoria pro-

fessionale in relazione al contesto sociale ed al momento storico. Si tratta peraltro di valori meritevoli di tutela se ed in quanto costituiscano condizione affinché l'attività notarile venga esercitata sui livelli di eccellenza, sicurezza, imparzialità, richiesti dalla pubblica funzione.

La norma non prevede l'individuazione della condotta punibile mediante un'improbabile elencazione di tutti i possibili elementi costitutivi, ma rimanda ad una valutazione che necessariamente compete alla sensibilità e all'esperienza degli organi rappresentativi del notariato: il Consiglio Distrettuale nella promozione dell'azione disciplinare a fondamento deontologico; il Consiglio Nazionale nell'elaborazione dei principi. Le norme etiche, individuate dagli organi di categoria, vengono trasfuse nel mondo del diritto attraverso un processo di codificazione in continuo divenire, espressamente previsto dal legislatore con il recepimento operato dall'art. 147, lettera b) della Legge Notarile.

La cattiva esplicazione della pubblica funzione da parte del notaio non consegue solo a violazioni di carattere formale, ma ad altri fattori che, complessivamente valutati, sono indici di scelte comportamentali inadeguate, in quanto denotano rinuncia al perseguimento di un modello di esercizio della professione in grado di garantire qualità e sicurezza. E' materia che, per sua natura, necessita di accertamenti, confronti, giudizi di carattere globale sulla condotta del notaio che, riguardando anche fasi anteriori e successive rispetto alla redazione

dell'atto, trascendono la sfera documentale propria dell'attività ispettiva svolta dagli Archivi Notarili, per esplicitarsi in un ambito tipicamente deontologico. Ogni diversa considerazione, legittima *de jure condendo*, non appare supportata dal vigente quadro normativo.

Ritiene pertanto questo Collegio sufficientemente acclarato che la previsione di cui alla lettera a) dell'art. 147 della Legge Notarile non costituisca materia di spettanza dell'Archivio Notarile sotto il profilo della legittimazione a promuovere l'azione disciplinare.

### **Competenza per violazione di legge**

Le considerazioni che precedono, pervenute a ritenere non sussistente la competenza del Capo dell'Archivio a promuovere azione disciplinare in base all'art. 147, lettera a) della Legge Notarile, non sono però preclusive rispetto all'esame nel merito delle singole violazioni contestate, relative ai due atti indicati nel Capo II d'incolpazione. Ne ricorrono infatti tutti i presupposti, in quanto la richiesta di procedimento dell'Archivio Notarile contiene sia la contestazione dell'inosservanza di norme di legge nella redazione degli atti, rilevata in sede d'ispezione ordinaria, sia l'indicazione delle norme che si assumono violate. L'esame del Collegio, per le ragioni in precedenza esposte, non riguarda la valutazione di un comportamento complessivo del notaio, desumibile dall'esame dei suddetti due atti, ma ben può conoscere in merito all'osservanza delle norme di legge in ciascuno di essi, con il limi-

te dell'art. 156-bis n. 8 della Legge Notarile.

### **a) *Compravendita contestuale a mutuo contratto anche da terzo***

Per ragioni di comodità espositiva si prende in considerazione dapprima il secondo dei due atti oggetto di rilievo ispettivo. Si tratta di acquisto immobiliare, nel quale il pagamento del prezzo avviene, in parte, utilizzando somma di denaro proveniente da mutuo stipulato contestualmente, nel quale risulta mutuatario non solo il soggetto acquirente, ma anche il padre dello stesso. L'Autorità procedente ritiene illegittima l'omessa documentazione, da parte del notaio, della causa sottostante il passaggio di denaro dal padre al figlio ed imputa altresì al notaio la violazione dell'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 4 agosto 2006, n. 248, in materia di tracciabilità dei pagamenti.

Ad avviso di questo Collegio la contestazione non è fondata, sotto entrambi i profili. Il passaggio di denaro dal genitore al figlio può trovare la propria causa entro molteplici fattispecie: in primo luogo la donazione indiretta, sulla quale si sofferma in particolare il capo d'incolpazione, ma anche l'adempimento da parte del terzo, un semplice prestito o altri casi ancora, la cui rappresentazione può collocarsi anche al di fuori dell'ambito tecnico-giuridico, ma la cui esistenza non c'è ragione d'ignorare. Si tratta in particolare della prassi, in uso presso molte banche, d'inserire fra i soggetti mutuatari, quando possibile, un parente stretto

del reale utilizzatore del mutuo, che sia dipendente della stessa banca, al fine di applicare al finanziamento le condizioni di favore previste per i dipendenti in base a regolamenti interni o ad accordi sindacali. E' una sorta di parziale interposizione fittizia, mirante ad estendere, entro certi limiti, i benefici accordati ai dipendenti anche ai loro familiari prossimi (coniuge, genitori, figli). La restituzione rateale del mutuo avverrà formalmente in solido da parte di tutti i soggetti mutuatari, ma il denaro verrà fornito dal reale utilizzatore. Non è compito di questo Collegio formulare giudizi di valore su tale prassi, ma sarebbe ingiusto non tenerne conto, anche in considerazione del fatto che il caso in esame, in base alla lettura dei due atti di acquisto e di mutuo, presenta tutti i requisiti soggettivi e oggettivi per essere ricompreso nella fattispecie descritta.

Ciò premesso, riportando l'analisi su un piano più propriamente giuridico, la documentazione in atto del passaggio di denaro dal genitore al figlio, con l'enunciazione della relativa causa, è materia da ritenersi lasciata al prudente apprezzamento del notaio, che recepisce e adegua la volontà delle parti, informandole preventivamente sulle conseguenze delle diverse opzioni. Si tratta comunque di passaggio che non richiede *ad substantiam* forma scritta, né tantomeno forma autentica o pubblica e che, a differenza di quanto sostenuto dall'Archivio, non riveste necessariamente un interesse generale ad essere reso pubblico; comunque non un inte-

resse normativamente sancito. Come affermato dallo studio del Consiglio Nazionale del Notariato in materia, invocato in vari passaggi e sotto opposti profili da tutte le parti del presente procedimento, l'enunciazione in atto della eventuale *causa donandi*, la cui presenza non è peraltro dimostrata nel caso di specie, può essere più o meno opportuna per ragioni sia civilistiche, sia tributarie, ma non si ritrovano argomenti, né testuali né sistematici, a sostegno della sua obbligatorietà.

Non si ritiene neppure che l'enunciazione della eventuale donazione indiretta, o di qualsivoglia altra causa sottostante il passaggio di denaro dal genitore al figlio, sia prescritta dal Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 4 agosto 2006, n. 248. Detta norma, come è stato chiarito dalla prevalente dottrina che l'ha commentata, nel prescrivere l'indicazione analitica in atto delle modalità di pagamento del corrispettivo, resa in forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, richiede che venga dato conto dei relativi strumenti (assegni, bonifici, cambiali, accolti di mutuo ed altri eventuali), indicati con gli importi, le date, i numeri identificativi, in modo da ottenere una completa e sicura tracciabilità, a fini di prevenzione del riciclaggio e dell'evasione fiscale. L'evidenziare in atto la partecipazione al pagamento da parte di soggetti terzi non rientra fra gli obblighi stabiliti da detta normativa, in quanto non utile per le finalità perseguite dalla legge citata, le cui prescrizioni appaiono

pertanto essere state rispettate dal notaio nella redazione dell'atto di acquisto in esame.

**b) Inventario di eredità in cui sono compresi cespiti aziendali**

Il primo atto oggetto di rilievo ispettivo consiste in un inventario di eredità nella quale sono compresi cespiti aziendali. L'Autorità procedente ritiene che l'inventario sia stato redatto senza l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 775 del Codice di Procedura Civile ed all'art. 365 del Codice Civile, in quanto non contiene descrizione e stima dei beni mobili di compendio dell'azienda, ma richiama un allegato, costituito da un prospetto analitico fiscale dei cespiti aziendali ammortizzabili relativo all'anno 2005, a fronte di una successione apertasi nel marzo 2006.

Dalla lettura dell'atto in questione deve desumersi, ad avviso di questo Collegio, la parziale fondatezza del rilievo ispettivo. Più precisamente, non si ravvisa l'asserita violazione dell'art. 365 del Codice Civile, che riguarda l'azienda di proprietà di minori, di cui il Capo dell'Archivio sostiene l'applicabilità anche all'inventario di eredità. Al notaio viene contestato di non aver proceduto "con le forme usate nel commercio", mediante opportuno esame delle scritture e dei libri contabili, valutazione dell'avviamento eccetera. In realtà dall'inventario emerge che, nel patrimonio ereditario, non esisteva un'azienda operativa, o quanto meno economicamente valutabile quale *universitas*, idonea ad essere riavviata pur dopo la morte dell'unico titolare, ma erano presen-

ti beni strumentali già di compendio dell'azienda, da valutarsi singolarmente in quanto non più inseriti in un contesto produttivo. Inoltre il notaio ha dato espressamente atto del mancato rinvenimento di "carte relative allo stato attivo e passivo dell'eredità".

Disattesa pertanto la contestazione in ordine all'art. 365 del Codice Civile, deve invece ritenersi esistente la violazione dell'art. 775 n. 2) del Codice di Procedura Civile in ordine alla descrizione e valutazione dei beni mobili. La violazione non consiste, ad avviso di questo Collegio, nell'aver fatto rinvio, per la descrizione dei beni, ad un prospetto allegato al verbale, ma in un aspetto diverso, di ordine più sostanziale. Premesso che, ai fini della valutazione dei beni mobili, viene nominato un perito stimatore che presta il giuramento di rito, viene verbalizzata la seguente attestazione:

**"I beni che compongono il patrimonio ereditario risultano individuati e descritti nell'Allegato "B" al presente atto in unico fascicolo. Valore dei beni mobili ed attrezzature euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero)."**

Il prospetto allegato all'inventario si compone di quattordici pagine, ciascuna delle quali relativa ad un bene (macchine utensili, macchine per ufficio, impianti per aspirazione e per riscaldamento) di cui vengono indicati il costo storico, le quote di ammortamento, il residuo da ammortizzare. Si tratta, con tutta evidenza, di pagine desunte dal registro dei cespiti ammortizzabili dell'azienda già di ragione del de

cuius, relativo all'anno precedente il decesso.

Il valore complessivo di euro 15.000,00, che è il solo ad essere indicato dal perito e verbalizzato nell'inventario, non costituisce neppure approssimativamente la somma dei valori dei singoli cespiti, né dei valori storici, né di quelli da ammortizzare, che si leggono nell'allegato. Trattandosi di beni di natura del tutto eterogenea, l'indicazione di un importo globale, senza alcuna possibilità di attribuire a ciascun bene il rispettivo valore, neppure adottando un criterio di ripartizione proporzionale o un qualsiasi altro criterio logico desumibile dall'inventario, non adempie la prescrizione dell'art. 775 n. 2) del Codice di Procedura Civile, in quanto non contiene in realtà alcuna reale stima le cui risultanze possano essere, in qualche modo, utilizzate o richiamate per i passaggi successivi della procedura di eredità beneficiata.

A tale proposito non sembra di particolare pregio l'argomento difensivo utilizzato dal notaio, richiamato anche nell'intervento del Consiglio Notarile, mirante a sottolineare che l'inventario, nel caso di specie, è stato redatto in una situazione di assenza d'interessi contrapposti, esistendo un solo erede accettante. Anche se è condivisibile l'affermazione dottrina in base alla quale l'inventario attribuisce efficacia di pubblica fede agli atti che il notaio dichiara di aver compiuto, alle dichiarazioni rese dai presenti, all'esistenza ed alla descrizione di beni e documenti, ma non al valore indi-

cato per i cespiti, è tuttavia evidente che la stima debba offrire, quanto meno, un'indicazione significativa al fine di valutare la consistenza economica dei cespiti di compendio dell'eredità, anche nella prospettiva della successiva liquidazione della stessa. Peraltro, pur in assenza d'interessi contrapposti fra eredi, è innegabile la rilevanza anche di natura pubblicistica dell'inventario di eredità, come più in generale di tutti gli atti costituenti il procedimento di eredità beneficiata, dalle cui risultanze, com'è noto, possono venire comprese in tutto o in parte le ragioni creditorie di soggetti terzi, estranei all'eredità.

Pertanto ritiene questo Collegio che il notaio, nella redazione dell'inventario di cui trattasi, non abbia ottemperato al disposto dell'art. 775 n. 2) del Codice di Procedura Civile. Detta conclusione appare compatibile con la previsione di cui all'art. 156-bis n. 8 della Legge Notarile, in quanto la violazione viene riqualficata da questo Collegio entro una fattispecie di minore gravità rispetto a quella addebitata al notaio dall'Autorità procedente.

### **Sanzioni applicabili**

A seguito della violazione sopra indicata, della quale questo Collegio ritiene responsabile il notaio incolpato, occorre affrontare, sia pur brevemente, il problema dell'ammissibilità e della conseguente applicabilità, nell'ambito del procedimento disciplinare notarile, di sanzioni residuali, che possano essere comminate allorché sia stata accertata la violazione di norme per le quali l'ordinamento, come nel caso

in esame, non prevede una sanzione specifica.

E' noto che, in analoghe circostanze, questa ed altre Commissioni Regionali di Disciplina hanno assunto in materia determinazioni non univoche, talora prosciogliendo i notai incolpati, in applicazione di un asserito principio di legalità riassunto nel motto "*nulla poena sine lege*", talaltra applicando la sanzione dell'avvertimento o della censura, intese come residuali. Da tale quadro d'incertezza, non particolarmente sorprendente nella fase di avvio del nuovo procedimento disciplinare notarile introdotto nel 2006, sono scaturite riflessioni dottrinarie di sicuro interesse. In giurisprudenza la questione appare ora aver trovato un solido inquadramento nella recente sentenza della Corte di Appello di Bologna, seconda sezione civile, n. 48/2010, confermativa di decisione della Commissione Regionale di Disciplina dell'Emilia Romagna.

I termini del dibattito sono noti. A sostegno della posizione avversa all'ammissibilità delle cosiddette sanzioni residuali nel procedimento disciplinare notarile viene invocato il principio di legalità, che trova riscontro anche nell'art. 25, comma 2 della Costituzione, in base al quale nessuno può essere punito se non in forza di una legge la cui entrata in vigore è anteriore al fatto commesso. In particolare l'avvertimento, la cui applicazione non è espressamente prevista da alcuna norma positiva, viene definito come sanzione avente natura non sostanziale ma solo processuale, da

applicarsi allorché venga riconosciuta la sussistenza di circostanze attenuanti, a fronte di infrazioni che verrebbero altrimenti punite con la censura. Si tratta però di posizione che non regge ad un vaglio più approfondito. E' stato appropriatamente rilevato che la non punibilità delle infrazioni prive di espressa sanzione possa sostenersi solo previa dimostrazione che tutte le infrazioni debbano avere necessariamente la sanzione esplicitata nel loro contesto; cioè che non sia ammissibile l'esistenza di sanzioni tipiche ed autonome di portata generale; dimostrazione mai formulata con adeguato supporto argomentativo.

Il punire le infrazioni a norme sprovviste di specifica sanzione appare infatti compatibile con un sistema - quello disciplinare - nel quale, come osservato nella sopra citata sentenza, esistono norme di natura elastica emanate per sanzionare fatti illeciti posti in essere da soggetti appartenenti a determinate categorie, i quali sono tenuti ad osservare comportamenti previsti in modo specifico dalla legge o a riferirsi a modelli e clausole di contenuto generale. L'art. 136 della Legge Notarile, che contempla l'avvertimento come sanzione "per le trasgressioni più lievi di quelle sanzionabili con la censura", anche nella formulazione attuale (che ha sostituito con il termine "infrazione" quello previgente di "mancanza") si pone come norma "aperta", rivolta alle infrazioni non altrimenti punite, andando a sanzionare la lesione di quegli interessi e valori che il legislatore persegue mediante le rego-

le che sanciscono i doveri propri dell'attività notarile. Così, appunto, la Corte bolognese, che conclude osservando come si tratti di un canone che in realtà salvaguarda il principio di tipicità e ne evita la lesione.

Sono considerazioni che questo Collegio ritiene di poter fare proprie e che offrono una significativa risposta all'esigenza, rappresentata con forza dal Capo dell'Archivio Notarile di XXXXXX nella richiesta di apertura del procedimento, ribadita nelle successive memorie e certamente condivisibile, in base alla quale nessuna violazione notarile, debitamente accertata, debba rimanere senza sanzione.

Quanto sopra, se coniugato con un accorto esercizio del potere-dovere d'informazione che compete al Capo dell'Archivio Notarile nei confronti del Consiglio Notarile per le violazioni di carattere deontologico, colloca l'Archivio stesso in una posizione tutt'altro che marginale nella salvaguardia del bene prezioso costituito dal corretto esercizio della funzione notarile, in un contesto di dialogo collaborativo con le altre autorità a tale scopo preposte.

Da ultimo appare non inutile citare un atto amministrativo che, pur privo di valenza precettiva, risulta comunque significativo per comprendere la sensibilità del legislatore del 2006 sulla questione in esame. Si tratta della Circolare del Ministero della Giustizia n. 10/06 del 23 agosto 2006, con la quale il Ministero ha accompagnato la trasmissione del testo di riforma del procedimento disciplinare notarile, contenuto

nel Decreto Legislativo 1° agosto 2006, n. 249, agli Archivi Notarili Distrettuali, ai Capi delle Circoscrizioni Ispettive degli Archivi Notarili, al Consiglio ed alla Cassa Nazionale del Notariato.

In essa si legge testualmente: "*L'art. 20, che sostituisce l'art. 136 della Legge Notarile (che disciplina le sanzioni della censura e dell'avvertimento), introduce la specificazione della **residualità della sanzione dell'avvertimento**, che si infligge per le trasgressioni più lievi di quelle sanzionabili con la censura*". Per tornare al caso in esame, questo Collegio ritiene che l'accertata violazione dell'art. 775 n. 2) del Codice di Procedura Civile, data l'occasionalità, la modesta gravità e l'assenza di precedenti disciplinari a carico del notaio, vada sanzionata con l'avvertimento.

#### **Per questi motivi**

il Collegio, esaminati gli atti e le memorie del procedimento disciplinare, letti gli atti notarili oggetto dei rilievi ispettivi, visti gli articoli 28, 128, 136, 144, 147, 153 e 156-bis della Legge Notarile, l'articolo 14 lettera b) del vigente codice deontologico, l'articolo 17 lettera c) del previgente codice deontologico, l'articolo 365 del Codice Civile, l'articolo 775 del Codice di Procedura Civile e l'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 4 agosto 2006, n. 248,

#### **con riferimento al Capo I d'incollazione:**

a) proscioglie il notaio Dottor XXXX XXXX, in quanto non responsabile



di violazione dell'art. 28, n. 3 della Legge Notarile;

b) respinge la richiesta del Presidente del Consiglio Notarile di applicazione della sanzione dell'avvertimento;

**con riferimento al Capo II d'incoltazione:**

in merito all'asserita violazione dell'art. 147 lettera a) della Legge Notarile, dichiara non doversi procedere, in quanto la relativa richiesta è stata formulata da Autorità sfornita del potere d'iniziativa nella specifica materia;

a) in merito alle singole violazioni contestate:

- con riferimento all'atto portante compravendita di beni immobili n. XXXX di raccolta, proscioglie il notaio, sia in quanto non responsabile di violazione dell'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 4 agosto 2006, n. 248, perché il fatto non sussiste, sia in quanto non responsabile di omessa enunciazione di

donazione indiretta od altra causa sottostante il passaggio di fondi, avvenuto al di fuori dell'atto notarile, perché trattasi di menzione non obbligatoria;

- con riferimento all'atto portante inventario di eredità n. XXXX di raccolta, dichiara il notaio non responsabile di violazione dell'art. 365 del Codice Civile, mentre dichiara il notaio responsabile di violazione dell'art. 775 n. 2) del Codice di Procedura Civile e per tale infrazione gli infligge la sanzione disciplinare dell'avvertimento.

Così deciso in Milano il 14 febbraio 2011

Il Presidente - Dottor Giacomo DE-ODATO

Il Commissario Relatore - Dottor XXXXXX XXXXX

Il Commissario - Dottor XXXXXX XXXXX

(a cura della Redazione)

## Bungee Jumping

*Come promesso nel numero scorso, pubblichiamo il secondo "bungee jumping" inviatoci da Franco Treccani. Anche questo è un atto che ben figura in questa rubrica perché non è certo un "salto nel vuoto", ma è, altrettanto certamente, particolare, meritevole di attenta preparazione e di un poco di "coraggio professionale".*

Repertorio N. ... / Raccolta N. ...

**CONTRATTO DI SCIoglimento DI CONDOMINIO  
MEDIANTE RIDUZIONE A SITUAZIONE CONDOMINIALE PRECOSTI-  
TUITA**

**E MODIFICA DI PARTI COMUNI PER RISTRUTTURAZIONE  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno ... nel mese di ... il giorno ..., in Brescia, nel mio studio in Corso Martiri della Libertà n.25. Avanti a me dr. Franco Treccani, Notaio in Brescia, iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Brescia, sono presenti i signori:

**AAAA;**

**BBBB;**

**CCCC;**

**DDDD;**

**EEEE,**

comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali mi dispensano dalla lettura di ogni e qualsiasi allegato al presente contratto, dichiarando di averne preso esatta conoscenza prima della sottoscrizione e premettono

**1)** - In conseguenza di tutti i titoli di provenienza richiamati nel documento a contenuto tecnico-amministrativo allegato "A" e delle variazioni amministrative intervenute sulle singole proprietà immobiliari, il fabbricato urbano sito in via ... al civico n. ... nel Comune di BRESCIA, contraddistinto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia dalla particella mappalica ... Foglio ... Sezione BRE, risulta attualmente intestato e suddiviso in subalterni come di seguito precisato.

**A - Unità immobiliari intestate ai signori AAAA e BBBB** (comproprietari per la quota indivisa pari ad un mezzo ciascuno):

- **Sezione BRE foglio ... mappale ... subalterno 7** via .... piano T zona censuaria ... categoria C/1 classe ... metri quadrati ... rendita catastale Euro ...;

- **Sezione BRE foglio ... mappale ... subalterno 8** via .... piano T zona censuaria ... categoria A/4 classe ... vani ... rendita catastale Euro ...;

- **Sezione BRE foglio ... mappale ... subalterno 11** via ... piano 1 zona censuaria ... categoria A/4 classe ... vani ... rendita catastale Euro ...;

- **Sezione BRE foglio ... mappale ... subalterno 15** via ... piano 3 zona censuaria ... categoria A/4 classe ... vani ... rendita catastale Euro ...;

- **Sezione BRE foglio ... mappale ... subalterno 16** via ... piano 3 zona censuaria ... categoria A/4 classe ... vani ... rendita catastale Euro ...;

- **Sezione BRE foglio ... mappale ... subalterno 17** via ... piano 3 zona censuaria ... categoria A/4 classe ... vani ... rendita catastale Euro ...;

- **Sezione BRE foglio ... mappale ... subalterno 19** via ... piano 2 zona censuaria ... categoria A/3 classe ... vani ... rendita catastale Euro ....

**B - Unità immobiliari intestate al signor CCCC** (in piena proprietà):

- **Sezione BRE foglio ... mappale ... subalterno 9** via ... piano 1 zona



Connotato della comunione edilizia relativa al vano scale (ed a tutte le parti comuni condominiali ex art.1117 del codice civile) è la strumentalità: non si tratta infatti, come nella comunione semplice, di un rapporto che esaurisce la sua causa nell'ambito delle cose sulle quali incide, ma la diffonde fuori dal medesimo ambito, perché il godimento delle cose comuni non è fine a se stesso, servendo a rendere possibile e comodo il godimento di altre cose di proprietà singola dei condòmini, delle quali sono parti o accessori. E' una comunione cioè che serve a proprietà "solitarie" (unità abitative), i cui interessi confluiscono sulle cose (vano scale, ascensore e pianerottoli) che sono oggetto del diritto di comunione edilizia e per questa loro caratteristica gli oggetti stessi presentano anche aspetti di speciale unione o coesione fisica (ex art. 939 c.c.), nei limiti in cui possono connettersi (e disconnettersi) strutturalmente a quelle proprietà così da formare il complesso edilizio e da integrare - limitatamente alla quota di comproprietà - la cosa di appartenenza individuale (singola unità condominiale).

Se, dunque, si ha presente l'unità che le cose comuni condominiali formano (rivelata dal coordinamento della loro gestione e dalla unitarietà della loro funzione), non può farsi a meno di dare alla sostanza del rapporto tra le cose di proprietà esclusiva (unità abitative) e quelle di proprietà comune (vano e tromba delle scale, pianerottoli e quant'altro) una stessa cornice: ossia la proprietà individuale si prolunga in quella comune e l'intensità del diritto di ciascun condòmino trova adeguata misura nella cosa comune, così come corrispondentemente tale misura (millesimale o percentuale) è anche specchio della proprietà singola.

Quanto ora ribadito si evince oltre che dai principi generali in materia di comunione e condominio, anche dalle espresse disposizioni codicistiche contenute negli articoli 1128 comma 2 (perimento totale o parziale dell'edificio) e 939 (unione e commistione), oltre che dall'articolo 62 comma 2 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Pertanto può ben dirsi che tutte le singole proprietà individuali dei condòmini, unitamente alle parti comuni del fabbricato, possono essere espresse dalla sommatoria dei singoli titoli di acquisto con le rispettive quote millesimali, ovvero **alternativamente** dalle medesime quote millesimali di spettanza dei singoli condòmini (ex art.1118 c.c.) e da una rappresentazione grafica "precostruita" del fabbricato condominiale, tale da evidenziare le proprietà immobiliari di ciascun condòmino senza una precisa identificazione mappalica catastale.

Quanto ora affermato si rende necessario al fine di comprendere la imprescindibile applicazione alla fattispecie in oggetto di una iniziale fase risolutiva del contratto condominiale, a seguito del fenomeno ristrutturativo integrale e globale intervenuto sul fabbricato ed una contestuale fase novativa della precostruzione condominiale, a seguito dello spostamento del vano scale, demolito ed aggregato - quanto alle superfici recuperate - alle singole unità abitative dislocate ai rispettivi piani e della creazione del nuovo va-

no scale con ascensore, ricavato dalla unificazione e quindi dalla messa in comunione condominiale di superfici desunte da porzioni delle unità abitative, collegate mediante demolizione di solette e creazione di una funzionale connessione a tutti gli appartamenti.

Pertanto sia la riconnessione per accessione ai singoli piani delle porzioni immobiliari condominiali (ex scale demolite), che è una situazione del tutto equiparabile tanto al perimento parziale/totale del fabbricato, quanto alla sua ricostruzione ad opera dei condòmini ed alla conseguente unificazione per accessione ai beni principali dei singoli piani (ex art.939 comma 2 c.c.), sia la messa in comunione condominiale tra tutti i comproprietari di porzioni immobiliari già esclusive ai singoli piani con la realizzazione di nuovi vani di utilità comune (vano ascensore e vano scale), che è una situazione equiparabile all'unione (ex art.939 comma 1 c.c.), configurano entrambe due fattispecie di analoga regolamentazione giuridica, civilisticamente disciplinate dai principi generali della comunione (ex lege), ossia della comunione dei beni comuni condominiali in proporzione del valore delle cose spettanti a ciascun condòmino.

E' di tutta evidenza che al fine di un perfetto ricongiungimento delle parti comuni demolite e complanari alle adiacenti proprietà esclusive dei condòmini ed allo scopo ulteriore di realizzare una perfetta integrazione condominiale delle nuove parti comuni del fabbricato, si rende necessario:

- dare atto dell'avvenuto scioglimento del condominio per l'intervenuta integrale e volontaria ristrutturazione/demolizione interna;
- riaffermare altresì l'invarianza dei singoli titoli di acquisto dei condòmini, riassumendone la portata individuativa di beni e soggetti nella rispettiva quantificazione millesimale e nella forma di ideale "condominio precostituito", senza alterazione né della titolarità dei diritti (infatti le quote millesimali restano invariate) né delle singole proprietà individuali;
- procedere infine ad una ricognizione novativa delle proprietà stesse e dei beni, quali illustrati nella situazione finale dell'elaborato grafico generale (allegato "B"), con implementazioni e riduzioni delle superfici riferentisi agli spazi annessi e dismessi per l'avvenuta demolizione del vecchio vano scale e la ricostruzione in posizione diversa del nuovo vano scale e dell'ascensore comuni. Di tal che, ferme restando le rispettive quote millesimali di proprietà esclusiva e di comproprietà, si renderà solo necessario procedere ad una definitiva ricognizione dei singoli immobili di spettanza dei condòmini e delle parti comuni condominiali sulla scorta della "precostituzione" condominiale emergente dopo il rifacimento del fabbricato stesso.

L'identificazione catastale definitiva terrà necessariamente conto dell'avvenuto inglobamento per accessione dell'ex-vano scale nelle originarie proprietà esclusive e della sottrazione a queste ultime degli spazi già di proprietà "individuale" destinati alle nuove funzioni condominiali.

Il tutto - come sopra detto - si verifica giuridicamente mediante:

- scioglimento volontario del fabbricato condominiale (ex artt. 1118 e 1128,

comma 2, c.c.);

- novazione della precostituzione condominiale (ex artt. 934 e 1117 c.c.), ossia con riconoscimento da parte dei singoli condòmini della corrispondenza tra quota millesimale delle proprie acquisizioni originarie comportante una precostituzione del condominio a suo tempo esistente (come evidenziato nell'allegato "B" quale situazione iniziale) e riconoscimento finale sempre da parte dei singoli condòmini della corrispondenza tra quota millesimale (invariata) delle proprie originarie acquisizioni e singole proprietà esclusive nel condominio ristrutturato (come evidenziato nell'allegato "B" quale situazione finale).

Tutto ciò premesso

per costituire parte integrante e sostanziale del presente titolo, i componenti stipulano e convengono quanto segue:

1) I signori AAAA, BBBB, CCCC, DDDD e EEEE, quali unici titolari dei diritti di proprietà e comproprietà sui beni immobili costituenti il fabbricato di seguito precisato, ai sensi degli articoli 1139 e 1118 del codice civile,

dichiarano e riconoscono

sciolta, a seguito di demolizione immobiliare interna e di ristrutturazione, la situazione giuridica di condominio di tutte le parti comuni esistenti sull'edificio urbano sito in via ... al civico n. ... nel Comune di BRESCIA, contraddistinto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia dalla particella mappalica ... foglio ... Sezione BRE, ferma restando la titolarità esclusiva dei beni immobili di rispettiva proprietà;

dichiarano e riconoscono

che il riparto millesimale riportato sull'elaborato grafico generale del fabbricato stesso (allegato al presente sotto la lettera "B"), costituisce espressione esatta e unanimemente concordata di tutte le rispettive proprietà individuali (richiamate in premessa) rispetto all'intero edificio ed inoltre, ai soli fini di mantenere invariato il rapporto funzionale già esistente tra le rispettive proprietà individuali (singole unità abitative) e l'originario vano scale del fabbricato (evidenziato con tratteggio verde nella "situazione iniziale" rappresentata sull'elaborato grafico generale allegato al presente sotto la lettera "B"),

dichiarano e riconoscono

che l'illustrazione del fabbricato stesso, evidenziata nel predetto documento tecnico allegato sotto la lettera "B" quale "situazione iniziale", viene concordemente assunta da tutte le parti come "condominio precostituito" in ragione delle rispettive proprietà e dei millesimi di spettanza di ciascun condòmino: pertanto sia le rispettive proprietà individuali sia le originarie parti comuni condominiali di spettanza millesimale si identificano ora idealmente (in quanto di fatto integralmente demolite all'interno e ristrutturate), per singoli piani, come evidenziato sull'elaborato tecnico allegato al presente sotto la lettera "B" quale "situazione iniziale" e più precisamente:

- gli immobili di comproprietà dei signori AAAA e BBBB risultano evidenziati

con linee diagonali rosse;

- gli immobili di proprietà del signor CCCC risultano evidenziati con linee diagonali di colore giallo;
- l'immobile di comproprietà dei signori DDDD e EEEE risulta evidenziato con linee diagonali di colore bleu;
- le parti comuni condominiali appaiono evidenziate con linee diagonali di colore verde.

2) I signori AAAA, BBBB, CCCC, DDDD e EEEE al fine di instaurare un identico rapporto funzionale tra le rispettive unità abitative di proprietà esclusiva (quali idealmente tuttora di rispettiva spettanza nonostante l'avvenuta demolizione interna del fabbricato) ed il nuovo vano scale, comprensivo del vano ascensore e dei pianerottoli, come realizzato ed illustrato nella "situazione finale" riprodotta sul citato documento allegato "B", ferme restando le rispettive quote di comproprietà millesimale,

riconoscono e dichiarano di voler modificare

il "condominio precostituito" di cui alla precedente clausola n."1", assumendo quale nuovo "condominio precostituito" l'intero fabbricato come graficamente evidenziato sull'elaborato tecnico generale allegato "B" quale "situazione finale" immobiliare, fermi restando - come sopra ribadito - i millesimi di proprietà sia con riferimento alle porzioni immobiliari già di proprietà esclusiva (per consistenza residuale) sia con riferimento alle parti comuni condominiali.

Pertanto ed a seguito dell'operazione immobiliare di ristrutturazione come intervenuta sul fabbricato sito in via ... al civico n. ... nel Comune di BRESCIA, contraddistinto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia dalla particella mappalica ... foglio ... Sezione BRE, le sole porzioni immobiliari evidenziate in colore verde nella situazione iniziale e nella situazione finale riprodotta sul documento tecnico allegato al presente sotto la lettera "B", si riconoscono dismesse da parti comuni condominiali ed attribuite per accessione, ex art.934 e seguenti del codice civile, alle adiacenti proprietà esclusive, mentre le porzioni immobiliari già esclusive (in quanto di proprietà di singoli condòmini) destinate a nuovo vano scale e vano ascensore vengono messe in comunione e rese condominiali in conformità al riparto millesimale richiamato in premessa, al fine di instaurare un identico rapporto funzionale tra proprietà esclusive (quali idealmente tuttora di rispettiva spettanza dei condòmini ad intervenuta demolizione interna del fabbricato) e proprietà condominiali (nuovo vano scale, comprensivo del vano ascensore e dei pianerottoli) come illustrato nella "situazione finale" del documento allegato "B".

3) I signori AAAA, BBBB, CCCC, DDDD e EEEE in relazione al nuovo stato di fatto dei beni immobili facenti parte del fabbricato sito in via ... al civico n. ... nel Comune di BRESCIA, contraddistinto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia dalla particella mappalica ... foglio ... Sezione BRE, dichiarano e riconoscono

che da un punto di vista astrattamente quantitativo le rispettive situazioni di proprietà individuale, tanto nel condominio precostituito nella sua fase iniziale (evidenziata nell'allegato "B") quanto nella fase finale (evidenziata sempre nell'allegato "B"), non hanno subito alcuna variazione e quindi non si è tra loro verificato alcuno spostamento di titolarità di diritti nè conguaglio di denaro, essendo rimaste inalterate tutte le quote di spettanza millesimale, quantunque in fatto talune superfici e porzioni immobiliari già condominiali siano divenute di proprietà esclusiva e viceversa talune superfici e porzioni delle unità immobiliari individuali siano divenute, per effetto novativo, condominiali ex art.1117 del codice civile. Da un punto di vista spaziale e delle superfici le parti riconoscono che il documento tecnico allegato "B" riproduce esattamente e fedelmente nella "situazione finale", come nuovo condominio precostituito, sia le proprietà dei singoli condòmini sia le parti comuni condominiali e pertanto sono di comproprietà esclusiva dei signori AAAA e BBBB gli immobili evidenziati con linee diagonali rosse, sono di proprietà esclusiva del signor CCCC gli immobili evidenziati con linee diagonali di colore giallo ed è di comproprietà esclusiva dei signori DDDD e EEEE l'immobile evidenziato con linee diagonali di colore bleu, infine le parti comuni condominiali appaiono evidenziate con linee diagonali di colore verde, ferme restando - come più volte ribadito - le rispettive competenze millesimali dei condòmini nelle seguenti rispettive misure:

AAAA e BBBB	589/1000
CCCC	215/1000
DDDD e EEEE	196/1000.

4) I signori AAAA, BBBB, CCCC, DDDD e EEEE al fine della continuità delle trascrizioni

autorizzano

il Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizi di pubblicità immobiliare ad effettuare a carico ed a favore di tutte le parti la trascrizione del presente atto ed inoltre al fine di realizzare un corretto aggiornamento di tutta la documentazione grafica catastale in conformità al nuovo stato di fatto dei beni immobili facenti parte del fabbricato sito in via ... al civico n. ... nel Comune di BRESCIA, contraddistinto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia dalla particella mappalica ... foglio ... Sezione BRE,

autorizzano

il tecnico incaricato dell'espletamento delle pratiche catastali inerenti all'intero fabbricato ad operare lo spostamento grafico delle parti comuni condominiali come illustrato con colore verde sul documento allegato "B", cointestando per quote millesimali a tutti i condòmini le schede planimetriche raffiguranti i beni immobili che compongono l'intero fabbricato sulla base delle rispettive spettanze millesimali quali evidenziate come "situazione finale" sul documento allegato al presente sotto la lettera "B" ed operando le necessarie variazioni su ciascuna scheda planimetrica al fine di realizzare una coincidenza grafica tra quanto illustrato come "situazione finale" sul



documento tecnico allegato al presente sotto la lettera "B", l'elaborato generale del fabbricato e le schede planimetriche inerenti alle proprietà esclusive dei condòmini.

5) I signori AAAA, BBBB, CCCC, DDDD e EEEE si obbligano ad intervenire ad un successivo atto di identificazione mappalica, sia al fine di conseguire la continuità delle trascrizioni, sia per far constare con più precisi dati catastali le rispettive proprietà e a tale fine i signori AAAA e CCCC, alternativamente, si devono considerare quali procuratori speciali di tutti i condòmini, affinché in nome, vece e rappresentanza degli stessi abbiano a sottoscrivere, con ogni più ampia facoltà, l'atto di identificazione mappalica delle rispettive proprietà, comprensivo del regolamento condominiale, di tutte le clausole solite e del caso per simili atti, anche qualora specificativo e puntualizzativo di eventuali servitù singole o condominiali relative alle parti comuni. Il tutto con promessa di rato e valido sin da ora, senza necessità di rendiconto.

6) I signori AAAA, BBBB, CCCC, DDDD e EEEE, dei soli beni e dei diritti messi in comunione (porzioni colorate in verde nel documento tecnico allegato "B"):

- si garantiscono reciprocamente la piena e libera proprietà ...;
- convengono il trasferimento della proprietà, del possesso e del materiale godimento con effetto dalla data di sottoscrizione del presente atto;
- riconoscono estinte tutte le servitù di ogni genere esistenti a favore ed a carico delle predette entità immobiliari demolite e riconoscono reciprocamente costituite ex novo tutte le servitù derivanti dalla ristrutturazione del fabbricato e soprattutto dallo spostamento del vano scale (comprensivo del nuovo vano ascensore e dei nuovi pianerottoli) per quanto attiene al passaggio di tubature, cavi ed impianti di ogni genere;
- rinunciano ad abbondanza a qualsiasi diritto di ipoteca legale con esonero per il signor Conservatore Delegato da qualsiasi responsabilità al riguardo.

7) Agli effetti dell'applicazione della l. 19.5.1975 n.151 (nuovo diritto di famiglia) le parti dichiarano:

.....

8) Le porzioni immobiliari interessate dallo spostamento del vano scale vengono messe in comunione e quindi riconosciute in piena proprietà condominiale dei singoli condòmini, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano dopo la ristrutturazione, con accessioni e pertinenze.

9) Situazione urbanistica e amministrativa dei beni  
a - Autorizzazioni comunali.

Ai fini tuzioristici le parti attestano ai sensi del d.P.R. 28.12.2000 n.445 ed agli effetti dell'applicazione dell'art.46, comma 1, del d.P.R. 6.6.2001 n.380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):

-che il fabbricato interessato dal presente atto è stato costruito anterior-

mente al giorno 1.9.1967;

- .....

-che successivamente nel tempo e sino al giorno d'oggi non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario il ricorso a procedimenti amministrativi comunali.

b - Documentazione energetica.

Le parti dichiarano di non ritenere necessaria l'allegazione al presente atto di alcuna documentazione inerente al fabbisogno energetico, trattandosi unicamente di spostamento di parte comune condominiale (scala) e non configurandosi pertanto, in tale ipotesi, una fattispecie per la quale la normativa imponga l'obbligo della predetta dotazione ed allegazione.

c - Conformità amministrativa pubblica.

Ai sensi e per gli effetti del comma 14 dell'art.19 del d.l. 31.5.2010 n.78, convertito nella l. 30.7.2010 n.122, le parti dichiarano che il presente atto è finalizzato alla realizzazione della coincidenza tra situazione di fatto del fabbricato a documentazione amministrativa.

10) Stato dell'Agenzia del Territorio

Le parti si dichiarano edotte che le ispezioni ipotecarie statuiscono sino alla data del .....

11) Spese

Le spese del presente contratto e quelle conseguenti sono assunte dai condòmini in misura proporzionale alle rispettive quote millesimali.

Richiesto,

ricevo quest'atto, che ho letto ai comparenti, i quali - a mia domanda - lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono qui di seguito ed a margine del primo foglio e del secondo, terzo, quarto e quinto foglio intermedio, oltre che sugli allegati "A" e "B", con me Notaio alle ore .... L'intero scritto è tracciato da persona fida a mio dettato e direzione con mezzo elettronico a sensi di legge ed in poca parte è completato a mano da me ed occupa ventuno facciate e sin qui della ventiduesima di sei fogli.

F.to: AAAA – BBBB – CCCC - DDDD - EEEE

" FRANCO TRECCANI NOTAIO

