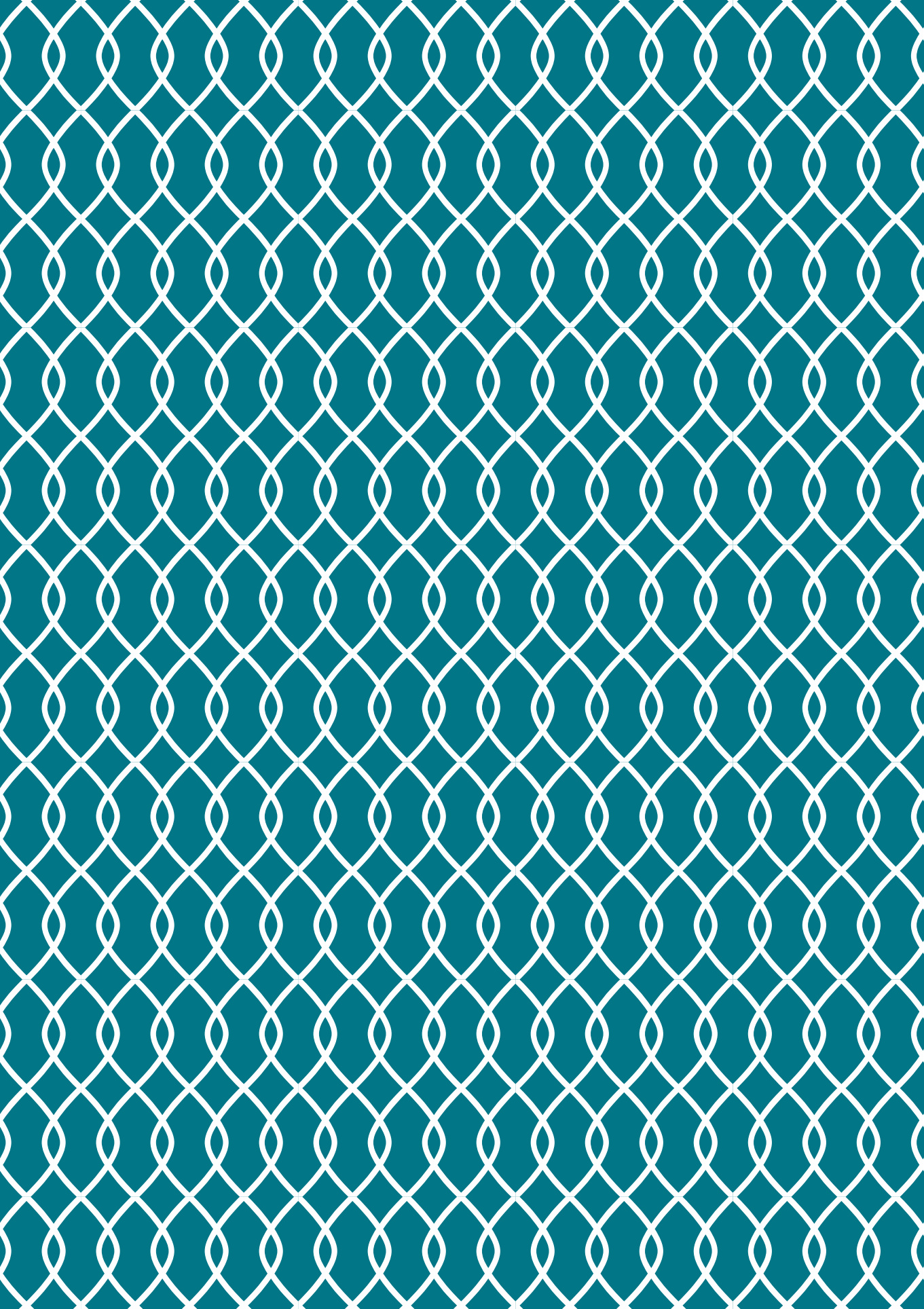
feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

Proteggiamo i Diritti
Coltiviamo i Doveri

ORGANO DELLA FEDERAZIONE ITALIANA DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI NOTARILI

ANNO XXVII | NUMERO 02 | BIMESTRALE MARZO/APRILE 2014 | WWW.FEDERNOTIZIE.ORG



feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

Abbonamento 2014

È possibile abbonarsi a Federnotizie per l'anno 2014 effettuando un bonifico bancario sul conto corrente:

CODICE IBAN: IT69R0348801601000000025659, aperto presso la Cassa Lombarda di Milano, via Manzoni, 14
INTESTATO A: AssonotaiLombardia
CAUSALE: abbonamento Federnotizie - nome e cognome dell'abbonato
DELL'IMPORTO DI: 60,00 euro

Inviando copia del pagamento a info@federnotizie.org

L'abbonamento consente di ricevere le password per l'accesso alle aree riservate del sito, dove possono essere consultati i numeri precedenti di FN, i Quaderni e le Clausole in rete.

federnotizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

CORSIVI

Corsivo della redazione: Proteggiamo i diritti, coltiviamo i doveri | p. 3
Giunta Tribune | p. 6

OPINIONI

Dal Congresso di Federnotai:

- Intervista a Franco Di Mare | p. 8
- Intervista ad Andrea Magrini | p. 10
- Intervista a Roberto Miliacca | p. 12
- Intervista a Tiziana Ribichesu | p. 14

I falsi miti della concorrenza | p. 16

ARGOMENTI

A proposito di Contratti di convivenza | p. 26
Fusione di banche di credito cooperativo e nomina dell'esperto | p. 36

INTERNAZIONALE

Vicende traslative immobiliari negli USA | p. 40

CLAUSOLE IN RETE

Un contratto di convivenza | p. 44

RUBRICHE

Nuovi progetti per nuovi protetti = quale prodotto? | p. 59

ORGANO DELLA FEDERAZIONE ITALIANA DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI NOTARILI

ANNO XXVII | NUMERO 02 | BIMESTRALE MARZO/APRILE 2014 | WWW.FEDERNOTIZIE.ORG

CORSIVO DELLA REDAZIONE

Proteggiamo i diritti, coltiviamo i doveri

Non si potrà dire che il Congresso nazionale di Federnotai che si è chiuso il 5 aprile scorso non avesse un titolo – e dei contenuti – di grande ambizione.

Una parte significativa di questo numero la dedichiamo proprio al Congresso, mettendo in fila le riflessioni maturate sulla strada del ritorno da Roma a Milano.

Tutti ai tavoli

Il Congresso ha dedicato la mattina a quattro momenti aperti anche al pubblico: tutti su temi importanti, anzi centrali per l'Italia in cui viviamo: *Sussidiarietà, partecipazione oltre lo Stato*, *Diritti senza confini*, *Nuove debolezze, il welfare contemporaneo*, *Proprietà multiforme e rischio patrimoniale*. Partecipavano notai e non notai, esponenti delle Istituzioni, della politica, della cultura, che hanno portato punti di vista e contenuti diversi. Molto opportunamente, ci sembra, si è voluto evitare che noi professionisti perdessimo il contatto con il mondo che ci circonda. Nello stesso spirito, noi di FN abbiamo fatto qualche domanda sui lavori appena chiusi a quattro "osservatori di lusso", i giornalisti che hanno tenuto le tavole rotonde. Leggete i risultati nella sezione Opinioni; qui anticipiamo che i moderatori si sono piacevolmente sorpresi per l'attualità dei temi, ma soprattutto per la conoscenza delle esigenze della gente comune, la propositività e la voglia di innovazione proprie del Notariato. Per dirla in una parola, ci hanno trovato molto più "moderni" di quanto pensassero: è la solita medaglia a due facce. Sentirsi dire: "Però, non me lo aspettavo dal Notariato..." è la tipica affermazione che dà piacere ma anche un minimo di sottile frustrazione.

La seconda considerazione – che vale doppio proprio perché è unanime e viene da giornalisti – riguarda la comunicazione: "Non sapete esprimere quello che siete e restate vittima degli stereotipi; avete bisogno di lavorare molto sulla vostra immagine".

C'è da riflettere, per le strutture delegate a comunicare, sull'ef-

ficacia dei nostri mezzi e dei nostri contenuti. Nessuno sale in cattedra, e, nonostante sia un organo eminentemente professionale, neanche Federnotizie si chiama fuori. Per quanto ci riguarda, non abbiamo fatto abbastanza per aumentare l'attenzione dei colleghi alla relazione quotidiana con il pubblico, quella che si costruisce in studio ogni giorno e che non è solo professionalità tecnica e competenza, ma responsabilità verso l'opinione pubblica, voglia di dare "prova concreta di servizio pubblico". Il Notariato siamo noi, nessuno si senta escluso.

Preziosi doveri

Il tema centrale del Congresso è stato la tutela dei diritti dei singoli e delle diverse categorie, anche professionali, in un mondo dove la globalizzazione ha portato molti benefici ma anche disuguaglianze e fragilità, rendendo necessari nuovi strumenti di iniziativa politica e legislativa per far fronte ai cambiamenti intervenuti nella società italiana. Inevitabili polemiche a parte, era chiaro che si dovesse intervenire sulle priorità sociali e gli equilibri internazionali. Questa intenzione – in sé positiva – esprimono le misure messe in cantiere dal governo, che si tratti di ridisegno dei LEA, di Job Act, di deficit delle Amministrazioni locali o di Patto europeo di stabilità. E in parallelo c'è spazio e bisogno di protagonismo attivo per una categoria di giuristi e di *civil servants* quali noi siamo.

Da più interventi nelle tavole rotonde è emerso un altro tema importante, che in questi ultimi tempi merita un'attenzione non solo culturale: quello dei doveri a carico degli individui e della collettività. L'economia è in crisi e la ripresa ci sarà, ma più lenta e incerta di quanto servirebbe; alcune delle garanzie sociali ritenute irrinunciabili sono perdute per sempre: adesso bisogna costruire un nuovo tipo di welfare nel quale pubblico e privato sono chiamati a esprimere valore e sostenibilità insieme. In questo scenario la nuova idea di bene comune, la nuova solidarietà partono da un presupposto diverso: non ci sono più solo diritti ai quali lo Stato deve fare fronte. L'essere parte di una collettività impone a ciascuno di contribuire al suo buon funzionamento.

Lo ha detto chiaro e forte Tiziano Treu, partecipando alla tavola rotonda sulle nuove debolezze: "I diritti non sono acquisiti, ma vanno promossi".

Per far ripartire l'economia e creare il welfare del secondo millennio serve questo cambio di mentalità. Il ministro del welfare, Giuliano Poletti, ha ribadito in diverse occasioni la centralità del tema, ripercorrendo le tesi sulle quali, nella sua "vita" precedente, ha costruito l'Alleanza delle cooperative italiane, storica evoluzione conciliativa dei due sistemi contrapposti Legacoop Confcooperative.

Nelle nuove logiche, dove le comunità assumeranno un ruolo sempre più importante per il Paese, dovranno trovare spazio nuove alleanze pubblico-privato (profit e no profit) per la costruzione di un nuovo modello di economia. Ed è qui che il Notariato, per la sua tradizione e diffusione sul territorio, per il suo prestigio riconosciuto (riconosciuto, non residuo!) può giocare da protagonista, a fianco delle istituzioni e dei cittadini, facendo perno sulla fiducia e creando reti connettive tra le diverse realtà sociali. Questo si fa ogni giorno, in studio, mettendo a disposizione dei nuovi protagonisti del welfare una competenza preziosa in materia di economia civile, abbreviando i tempi, aumentando la consapevolezza, riducendo i rischi collegati ai servizi ed esercitando quella sussidiarietà concreta e proattiva, che già abbiamo messo a disposizione degli ultimi tre governi.

L'economia sta dando segnali di ripresa, stanno nascendo startup su tutto il territorio ed è necessario che molte di esse operino nel sociale; il governo sta lavorando a una modifica alla legge 155 sull'impresa sociale; Renzi ha promesso incentivi al volontariato, che in Italia costituisce un patrimonio inestimabile di oltre 5 milioni di cittadini, così da dare slancio al no profit produttivo e all'economia sociale, sulla scia di quanto sta avvenendo in Europa. E in Europa – ricordiamolo – l'iniziativa legislativa e regolatoria (Impact Finance, Single Market Act) è molto più veloce che da noi, ma in nessun luogo si vede tanta bella impresa sociale come in Italia.

L'esigenza di semplificazione e di riduzione dei costi della burocrazia sono temi centrali per scatenare la forza di questo patrimonio. Le nostre proposte in tema di sussidiarietà devono essere portate avanti con decisione. Il Notariato diventi il partner affidabile cui delegare funzioni non più sostenibili per il pubblico.

Non perdiamo questa occasione. È un modo per passare dalla pura rivendicazione dei diritti all'esercizio responsabile dei doveri di una comunità.

GIUNTA TRIBUNE

IL CONGRESSO DI FEDERNOTAI

Il 5 aprile si è celebrato a Roma il Congresso nazionale di Federnotai, intitolato *Proteggiamo i diritti per progettare il futuro*, al quale si è registrata la partecipazione di oltre cinquecento colleghi.

Il programma del mattino comprendeva lo svolgimento di quattro dibattiti, moderati da giornalisti televisivi, radiofonici e di testate nazionali, dedicati:

- al tema della sussidiarietà quale fonte di un nuovo rapporto tra i cittadini e lo Stato;
- alla necessità di proteggere i diritti fondamentali (della sfera personale e di quella patrimoniale) all'interno di sistemi giuridici ed economici tra loro diversi;
- al ruolo che i professionisti, e i notai in particolare, possono esercitare nella protezione dei "nuovi deboli";
- alle nuove fisionomie assunte dal diritto di proprietà – complice anche l'uso delle tecnologie digitali – e ai profili di rischio che vi si collegano.

Tutti i quattro dibattiti hanno visto la partecipazione di numerosi relatori esterni alla categoria notarile, tutti selezionati in base alle loro competenze specifiche e alle loro esperienze professionali, accademiche e politiche.

Nel pomeriggio si è celebrata un'assemblea riservata alla categoria, incentrata su tre argomenti:

- si è parlato delle aspettative dei notai più giovani, delle loro incertezze e delle loro difficoltà; delle esigenze – a volte contrastanti con le prime – dei notai più anziani; di come favorire un patto generazionale che consenta la sintesi delle rispettive posizioni;
- si è discusso del rischio di intermediazione della funzione notarile derivante dall'utilizzo dell'informatica e della rete da

parte di soggetti estranei al Notariato e al tempo stesso delle opportunità che un utilizzo evoluto e ben organizzato dei medesimi strumenti potrebbe offrire per restituire centralità al ruolo del notaio nell'opinione dei cittadini, delle imprese e dei decisori politici;

- ci si è confrontati sui diversi modelli di organizzazione dello studio notarile, e in particolare sui limiti entro cui il notaio possa lecitamente avvalersi di forme di outsourcing che non facciano venire meno la necessaria personalità della prestazione.

In attesa che i lavori del Congresso siano divulgati, è possibile esprimere una valutazione di insieme: il Notariato è in grado di esprimere capacità e potenzialità – anche riferite alla dimensione della operatività quotidiana – che, se messe a frutto e fatte conoscere ai fruitori del servizio, consentirebbero un incalcolabile innalzamento del valore percepito della nostra funzione.

È indicativo, a questo riguardo, il sentimento di stupore (misto a gratitudine) manifestato dagli ospiti esterni alla categoria e dagli stessi moderatori dei quattro dibattiti: ognuno di essi aveva assistito alla dimostrazione e alla spiegazione di cosa i notai sono già oggi in grado di fare, nell'interesse dei cittadini, delle imprese e dello Stato, al di fuori dei confini nei quali l'intervento notarile è stato tradizionalmente collocato. È apparsa chiara la dimensione creativa dell'attività notarile, che si esprime attraverso la riscoperta e la combinazione di istituti che appartengono alla tradizione del diritto civile e commerciale e che possono essere utilizzati per dare ascolto e soddisfazione a bisogni e interessi nuovi, che la collettività oggi esprime e dei quali fino a poco tempo fa non si percepiva la rilevanza.

La stessa considerazione vale anche pensando ai contenuti della discussione pomeridiana: di fronte a questioni tanto delicate quanto urgenti, il Notariato deve essere capace di mettere in discussione le proprie certezze (quelle riguardanti le aspettative di soddisfazione economica, quelle relative al modo di gestire il rapporto con i clienti, quelle relative alla possibilità di sostenere grandi investimenti nella propria struttura di studio); senza paura di affrontare i problemi, ma anzi con la convinzione di risolverli mettendo a frutto le proprie capacità di rinnovamento, tanto all'interno della categoria quanto nei rapporti con l'esterno.

Intervista a Franco Di Mare

GIORNALISTA DI *RAIUNO*, MODERATORE DELLA TAVOLA ROTONDA *SUSSIDIARIETÀ, PARTECIPAZIONE OLTRE LO STATO*.

D. – Cosa si aspettava da questa tavola rotonda e come si era preparato alla stessa?
R. – Ero già stato invitato e avevo già partecipato a convegni dell'Accademia del Notariato, durante i quali ho conosciuto la vostra professione. Se non avessi già avuto questa esperienza, questa fase di avvicinamento, mi sarei aspettato un incontro paludato con persone rigide e autoreferenziali; perché questa è ancora l'idea che la collettività ha dei notai, idea che circola anche tra i giornalisti. Ha sentito i miei colleghi (Tiziana Ribichesu, Andrea Magrini e Roberto Miliacca che avevano condotte le altre tre tavole rotonde della mattina, N.d.R.) cosa hanno detto poco fa? Erano stupiti di quanto i notai fossero diversi da come se li erano immaginati. I luoghi comuni sono difficili da abbattere; di solito si dice che il notaio "sancisce il già noto e non produce nulla".

Ma, conoscendovi, ero preparato a come si è poi realmente svolta la mattinata; sapevo che nel mio tavolo sarebbe emersa l'assunzione di una responsabilità nuova per i notai che aveva le sue radici nell'art. 118 della Costituzione. Da questo articolo si profila la sussidiarietà mediante la costituzione di enti o organizzazioni che possono rispondere a esigenze sociali e sapevo che il Notariato, pur essendo oggi la professione più attaccata, avrebbe colto questa sfida della sussidiarietà facendola sua. Questo perché i notai sono pubblici ufficiali, e quindi, tra i professionisti, i più adatti a porsi tra il pubblico e il privato.

D. – Quali ritiene siano state le principale tesi che ne sono emerse? Quali i principali problemi?
R. – Si chiede ai notai di applicare norme pensate e create per differenti soggetti e mi riferisco per esempio alle norme antiriciclaggio; il notaio non può affrontare come una banca le norme anti riciclaggio; la vostra specificità è tale da rendere necessarie norme apposite per rendere possibili i controlli richiesti. Voi, essendo i professionisti più vicini all'apparato statale, potreste anche affiancare la magistratura, sollevarla da alcune mansioni, ma non potete farlo senza norme.

Lo Stato delega ma deve superare delle barriere burocratiche che tendono a creare delle rendite di posizione da eliminare. Del resto la nostra attuale burocrazia è inadeguata.

D. – Quali sono le sue considerazioni finali?
R. – Sono necessarie le liberalizzazioni ma bisogna tenere presente che alcuni contratti che riguardano la vita dei cittadini e che sono per loro particolarmente importanti rendono necessarie garanzie forti che possono offrire solo professionisti molto formati che rappresentano lo Stato. Sono pronto a eliminare gli ordini professionali perché li ritengo superati ma non quello dei notai, in quanto professionisti diversi dagli altri perché pubblici ufficiali e come tali soggetti che hanno doveri sia nei confronti dei cittadini che dello Stato.

Il notaio mi tutela, mi difende dal contraente più forte e mi informa; tutela proprio i soggetti più deboli. Riveste una figura che non può essere surrogata.

D. – Quale futuro ruolo vedrebbe per il Notariato nella sussidiarietà?
R. – Il Notariato deve mettersi alle spalle la paura del cambiamento, magari perdendo piccole rendite di posizione, ma assumendo e conservando il ruolo di mediatore culturale ed economico; deve diventare volano economico del cambiamento. Riuscendo a trovare la giusta applicazione della legge nell'interesse del cittadino.

D. – Cosa consigliare al Notariato per affrontare il futuro nell'interesse della collettività?
R. – Ritengo che il valore principale dei notai sia la loro terzietà, intesa non come astrazione *super partes* ma come presa di tutela della parte più debole; il notaio deve essere inteso non come limite alla libertà ma come garanzia di riequilibrio. È particolarmente importante il ruolo di informatore del notaio: di solito tra due contraenti c'è sempre una parte più debole perché meno informata e spetta proprio al notaio portare a conoscenza della parte meno informata le norme, le conseguenze, gli aspetti problematici del contratto che sta per stipulare, in modo da renderle possibile fare una scelta consapevole e soprattutto al fine di riequilibrare il rapporto tra i contraenti.

—

Mi ha colpito la sua disponibilità e la stima che durante la nostra breve intervista ha dimostrato per la categoria notarile. Malgrado la chiusura dei lavori della mattinata sia avvenuta molto tardi (erano quasi le 14.00) è stato molto partecipativo, senza mai palesare né stanchezza né premura.

Nessuno mi aveva mai parlato con tanta ammirazione e nello stesso tempo con tanta consapevolezza del nostro ruolo, da lei concepito esattamente così come noi lo sentiamo e come speriamo che rimanga. Ero pronta a sentire della perplessità sulla nostra funzione, come spesso accade in chi non ci conosce...

Devo essere sincera: al termina dell'intervista ero quasi commossa!

Intervista ad Andrea Magrini

GIORNALISTA DEL GRUPPO EDITORIALE *REPUBBLICA L'ESPRESSO*, MODERATORE DELLA TAVOLA ROTONDA *NUOVE DEBOLEZZE, IL WELFARE CONTEMPORANEO*

D. – Cosa si aspettava da questa tavola rotonda e come si era preparato alla stessa?
R. – Ho approcciato il Congresso della Federnotai, *Progettiamo i diritti per proteggere il futuro*, da profano. Per mia deformazione professionale ho provato anche a documentarmi in rete dopo aver letto e studiato solo alcuni degli interventi dei relatori, gli unici che ero riuscito a reperire. In tutta sincerità sono arrivato al tavolo *Nuove debolezze, il welfare contemporaneo* pensando di assistere a relazioni probabilmente noiose e decisamente "specialistiche". Devo dire però che mi sono seduto al mio posto di moderatore con la mente aperta e concentrandomi solo sul mio compito: volevo capire cosa i relatori avessero da comunicare e quali link fosse possibile stabilire tra gli argomenti lanciati al tavolo. Insomma, volevo rendere ai miei compagni di viaggio un servizio il più soddisfacente possibile. Era per questo che la Federnotai mi aveva chiamato.

D. – Quali ritiene siano state le principale tesi che ne sono emerse? Quali i principali problemi?
R. – Al tavolo sono stati affrontati molti temi interessanti legati ai cambiamenti della società a cui tutti assistiamo: la famiglia è profondamente mutata nella sua struttura originaria e nel suo atavico compito di ammortizzatore sociale per giovani e anziani, la vita si è allungata e la crisi economica di questi anni ha isolato alcune criticità cui i cittadini da soli

non sanno e non possono dare risposte risolutive. Al nostro tavolo abbiamo parlato di famiglie di fatto, di famiglie omosessuali, di problematiche legate ai figli disabili e alle incognite che gravano sui genitori per il cosiddetto "dopo di noi", di testamento biologico o anche di amministratori di sostegno per chi, trovandosi solo, vuole progettare un "dignitoso" fine vita. Abbiamo persino affrontato i problemi legati al gioco d'azzardo e alle sue patologie che si legano alle nuove povertà generate da crisi e disoccupazione. Abbiamo provato a identificare i possibili aiuti di natura legale ed economica che i notai possono mettere in campo. Devo sottolineare che proprio ascoltando il pensiero dei notai presenti al tavolo – cito a titolo di esempio, Monica De Paoli, direttore di Federnotizie – ho scoperto compiti e professionalità che sinceramente non mi aspettavo. Ho capito che il notaio si pone in un punto di raccordo fondamentale tra cittadino e società e che il suo ruolo può, forse deve essere quello di mediatore e risolutore di problemi delicati che l'uomo si trova ad affrontare nella vita.

D. – Quali sono le sue considerazioni finali?
R. – Vorrei essere breve per non annoiare. Le rispondo con una domanda che mi è rimasta dentro a conclusione del Congresso e che vuole essere uno spunto di riflessione per chi come me è un semplice cittadino, coinvolto in prima persona da alcuni dei problemi citati: "Vuoi vedere che, grazie a un nuovo rapporto con il notaio, possiamo costruire un nostro personale progetto di vita così come lo sogniamo e che a oggi la nostra società civile non ci offre?"

D. – Quale futuro ruolo vedrebbe per il Notariato nella sussidiarietà?
R. – Mi è difficile immaginarlo. Posso dirle che mi piacerebbe pensare che il cittadino possa con assoluta fiducia rivolgersi al notaio sapendo che insieme a lui può trovare le risposte e gli istituti giusti per realizzare la propria vita. Con la speranza che questo non dipenda unicamente dai livelli di ricchezza posseduti.

D. – Cosa consigliare al Notariato per affrontare il futuro nell'interesse della collettività?
R. – Credo che molti notai già sappiano chiaramente quale sia il futuro sostenibile della categoria. Forse il primo problema è condividere pienamente la visione di una figura più moderna e accessibile del notaio con l'intera categoria, quindi anche con quei professionisti che faticano ad aprirsi a una società in profondo mutamento. Il secondo è presentarsi alla società e quindi ai cittadini, con più trasparenza, chiarezza e prezzi più accessibili. In questo senso l'iniziativa della Federnotai di aprire e gestire un blog-autore *Il notaio risponde* sui diciotto quotidiani locali del Gruppo L'Espresso – e di cui sono artefice – può leggersi come un primo approccio. Le voglio dire che in tre mesi di vita il blog ha raccolto una media mensile di oltre 8mila utenti unici che si sono rivolti alla Federnotai, attraverso il blog, proprio per risolvere problemi come, per esempio, testamento biologico e rispetto della propria volontà, usucapione e interruzione del possesso, acquisto di un immobile all'asta, deposito notarile a tutela di chi acquista la casa, coppie di fatto e risarcimento per chi perde il convivente per colpa di terzi o, infine, fondo patrimoniale e sostentamento della famiglia. Insomma questo è solo un piccolo esempio, certo, ma forse può rappresentare, in qualche misura, come il notaio possa presentarsi in una veste rinnovata al cospetto dei cittadini che oggi sono più informati e scaltri ma che si trovano pur sempre ad affrontare problemi personali a cui la politica e la società non hanno ancora dato risposte chiare ed efficaci.

Intervista a Roberto Miliacca

CAPO DELLA REDAZIONE ROMANA DI *ITALIAOGGI*, MODERATORE DELLA TAVOLA ROTONDA *PROPRIETÀ MULTIFORME E RISCHIO PATRIMONIALE*

D. – Cosa si aspettava da questa tavola rotonda e come si era preparato alla stessa?
R. – Diciamo che ero molto curioso di capire come si potesse parlare di proprietà in modo nuovo nel terzo millennio. Seguo da moltissimi anni le libere professioni, e quindi, prima di arrivare alla sede del Congresso di Federnotai, pensavo che si volesse parlare di temi cari al Notariato, come immobili, rogiti, stipula di atti notarili. Invece devo riconoscere di essere stato piacevolmente sorpreso, scoprendo che proprio dai notai veniva l'esigenza di far partire il messaggio che, nel terzo millennio, oltre il mattone c'è molto di più, e che oggi le vere sfide vengono dalla multiformità del concetto di proprietà, che è molto più ampio e complesso, e per molti versi più affascinante, di quello della "semplice" compravendita di un appartamento. La crisi, la precarizzazione dei rapporti interpersonali, l'utilizzo sempre più spinto dei computer e dei tablet per acquistare di tutto in rete, così come la globalizzazione dei mercati, stanno radicalmente cambiando non solo le modalità di acquisto dei beni, mobili o immobili che siano, ma soprattutto la certezza dei rapporti sottostanti, imponendo ai professionisti, ma anche al legislatore, la ricerca di nuove garanzie per gli acquirenti ma anche per lo Stato.

D. – Quali ritiene siano state le principali tesi che ne sono emerse? Quali i principali problemi?

R. – La tesi principale che è emersa, a mio parere, è stata quella di una proprietà che, innanzi tutto a causa della crisi, è sempre meno "forte": anzicchè far capo a una sola persona, è sempre più spesso "condivisa" con altre persone, e per poterla acquisire, i tempi si fanno spesso più lunghi, tanto da poter essere percepita quasi più come un mero diritto di usufrutto che di proprietà. Il contratto "rent to buy", per esempio, che in tempi di crisi economica sta iniziando a prendere piede tra gli acquirenti di case, non fa che confermare questa tesi. Per non parlare poi degli acquisti on line di opere dell'ingegno, come libri o musica. Forse è proprio in questi casi che si registra maggiormente questa idea di "affievolimento" della proprietà: una volta scaricati, quei brani possono essere fruiti dall'acquirente, ma, per loro natura, non entrano nella sua proprietà, nel senso classico del termine. Non possono, per esempio, essere lasciati in eredità ai propri successori, nonostante siano stati pagati e acquisiti nel patrimonio dell'utente (negli Stati Uniti si stima che ogni cittadino abbia oltre 50mila dollari di beni acquisiti on line che sono entrati nella sua disponibilità). Le sfide del terzo millennio sono quindi enormi.

D. – Quali sono le sue considerazioni finali?
R. – Le nuove tecnologie stanno stravolgendo, in tempi rapidissimi, le nostre modalità di acquisto di beni e servizi. A fronte di questa accelerazione telematica, però, non pare si stia registrando, nell'opinione pubblica, un'altrettanto forte crescita della consapevolezza dei rischi che si possono correre nel comprare qualunque cosa su internet: troppo spesso non si conosce chi c'è dall'altra parte della rete né qual è la normativa che si potrà applicare in caso di erronea controprestazione (per non parlare di frodi). Ecco, credo che dalla tavola rotonda sulla multiformità della proprietà e sui connessi rischi patrimoniali, sia emerso proprio questo allarme, da parte dei professionisti: la necessità di tenere alta l'attenzione su questi temi, perché va bene cercare soluzioni "normative" e contrattuali nuove in tempi di crisi, ma non bisogna mai abbassare la guardia su un idoneo sistema di garanzie che tuteli l'acquirente, ma anche lo Stato.

D. – Quale futuro ruolo vedrebbe per il Notariato su questo fronte?
R. – Il Notariato dovrà giocare un ruolo fondamentale su questo fronte. Anzi, mi permetto di osservare che il futuro dei notai è già, di fatto, anche il suo presente, quello cioè di aggiornare continuamente gli strumenti contrattuali esistenti, adattandoli, per quanto possibile, a normativa invariata, alle nuove esigenze imposte dai tempi e dalla situazione economica. Credo non ci sia professione più adatta, per competenze e ruolo sociale, a poter svolgere questo compito. E sono anche convinto che un'accelerazione dell'uscita dell'Italia dalla crisi non potrà che provenire anche dal Notariato e dalle "soluzioni" che i notai sapranno suggerire ai propri clienti.

D. – Cosa consigliare al Notariato per affrontare il futuro nell'interesse della collettività?
R. – La crisi va vissuta come un'opportunità per ripensare l'attività di ciascuno di noi. La modernità dei temi affrontati nel corso del Congresso di Federnotai, d'altronde, mi conferma che la vostra categoria ha il coraggio di affrontare le nuove sfide, e che ci sta mettendo la faccia per affrontare il futuro mettendo al centro l'interesse della collettività. Non credo ci possa essere approccio migliore di questo: non nascondere la testa sotto la sabbia, ma affrontare i cambiamenti, guidandoli e non subendoli. Buon lavoro!

Intervista a Tiziana Ribichesu

GIORNALISTA DI *RADIO RAI 1*, MODERATRICE DELLA TAVOLA ROTONDA *DIRITTI SENZA CONFINI*

D. – Cosa si aspettava da questa tavola rotonda e come si era preparata?
R. – In generale credo che l'approccio migliore per un giornalista verso temi che conosce meno, sia quello di non crearsi aspettative ma entrare nelle questioni con la mente sgombra da qualsiasi pensiero già confezionato. Il pregiudizio per chi fa informazione da tanto tempo è un pericolo che va controllato. Nel caso della tavola rotonda di Federnotai, però posso dire che occupandomi di attualità nella rubrica che conduco quotidianamente a *Radio Rai 1*, mi sono trovata a intercettare i temi del ruolo del notaio nelle sue relazioni con il tessuto economico-sociale quindi direi che non ho dovuto "studiare" molto.

D. – Quali ritiene siano stati i più importanti temi affrontati?
R. – Uno dei temi più interessanti è stato quello della funzione che il notaio ha e può maggiormente avere nell'arginare il fenomeno del riciclaggio di danaro che nel nostro paese ha assunto proporzioni che devono far alzare i livelli di guardia. Un paese che non controlla da dove arrivano e dove vanno a finire ingenti capitali mette a rischio il sistema economico e politico. I notai in questo hanno dimostrato già di essere uno strumento di controllo efficace ma credo che dovrebbe comprenderlo meglio anche la politica. Un altro dei temi particolarmente efficace è stato quello delle immigrazioni e tutto ciò che queste comportano nei rapporti e nelle garanzie del nuovo arrivato ma anche dei citta-

dini italiani che con loro intratterranno relazioni commerciali e affettive.

D. – Quali sono le sue considerazioni finali?
R. – Una su tutte è la riconferma di questa centralità della figura del notaio nella complessa rete di azioni e relazioni della nostra società che tuttavia non viene percepita completamente come tale. Esistono, a mio avviso, ancora ampie sacche di pregiudizi che guardano al notaio come un passaggio obbligato per una transazione immobiliare e una tassa da pagare loro a malincuore. Se fosse maggiormente compreso il loro doppio ruolo di garante del diritto ma anche di consulente a cui rivolgersi prima di stipulare un qualsiasi atto, se ne riuscirebbe a percepire concretamente la funzione.

D. – Cosa consiglierebbe al Notariato per affrontare il futuro nell'interesse della collettività?
R. – È sempre difficile dare consigli dall'esterno ma vedrei, probabilmente, necessaria una maggiore partecipazione nei momenti decisionali della politica, cioè quando una nuovo esecutivo traccia le sue linee guida per la governance del paese. Il mondo è cambiato e tutto ciò che sembrava evidente, o posizioni acquisite, oggi richiedono di essere rinegoziate, che piaccia o no.

I falsi miti della concorrenza

di Carmelo Di Marco *notaio*

RELAZIONE TENUTA AL CONVEGNO ORGANIZZATO DALL'ASSOCIAZIONE SINDACALE DEI NOTAI DELLA LOMBARDIA *GUIDO ROVEDA* A MILANO IL 7 APRILE 2014

PREMESSA

La discussione sul tema della concorrenza leale e sleale in ambito notarile è giustamente connessa al tema della deontologia, dal momento che le condotte sleali richiedono una reazione che passa attraverso l'irrogazione di sanzioni disciplinari.

La riflessione sull'argomento dovrebbe abbracciare una serie numerosa di fattispecie nelle quali possono essere rinvenuti profili di slealtà: il ricorso a procacciatori di affari remunerati per procurare incarichi professionali, la diffusione di notizie su colleghi finalizzate a gettare discredito sugli stessi, la creazione di rapporti con operatori del mercato che determinino atteggiamenti di favore nei loro confronti (comportamento che produce anche perdita della necessaria terzietà) e che creino "canali privilegiati" a beneficio del singolo notaio e pregiudizio per gli altri. La concorrenza sleale può essere il risultato di ciascuno di questi comportamenti, e della loro combinazione: si tratta quindi di una gamma di ipotesi molto variegata.

I dibattiti sull'argomento, molto frequenti e molto partecipati nella categoria, dovrebbero tenere conto di questa varietà e di questa articolazione, ma – al contrario – manifestano

come l'attenzione collettiva si concentri esclusivamente su due dati, ciascuno dei quali è considerato di per sé sicura espressione di concorrenza sleale:

- la richiesta di compensi inferiori a quelli mediamente applicati, alla quale corrisponde la figura del concorrente sleale definita "stariffatore";
- la produzione di un numero di atti superiore a quello mediamente prodotto nello stesso ambito territoriale, alla quale corrisponde la figura del concorrente sleale descritta come "attificio";
- i falsi miti di chi subisce la concorrenza.

Pensando al comportamento di chi viene definito **"stariffatore"**, la richiesta sistematica di compensi "al ribasso" può certamente mirare alla sottrazione di clientela ai concorrenti. Se un notaio per questo scopo diffonde presso i clienti il messaggio "chiedo 50 euro meno di qualunque mio collega", o se si spinge consapevolmente a vendere il proprio servizio professionale per un corrispettivo inferiore al costo di produzione per espellere i concorrenti dal mercato (*dumping*), è facile concludere che egli adotti condotte sleali.

Lo stesso vale per il notaio che decida di "gonfiare" sistematicamente, nelle sue parcelle, le anticipazioni esenti allo scopo di ridurre l'importo delle voci imponibili: questo comportamento, che spesso si combina con le strategie "ribassiste" di cui sopra, determina concorrenza sleale perché consente al notaio di esporre al cliente una parcella in cui il "netto a pagare" risulterà inferiore rispetto a quello indicato nella parcella del collega, benché il notaio consegua (grazie alla propria infedeltà fiscale) un reddito effettivo superiore.

Eppure, ritenere sempre valida **l'equazione "compenso inferiore alla media = concorrenza sleale" rappresenta il primo "mito" che può condurre a conclusioni affrettate ed errate**.

In primo luogo, la differenza tra i compensi richiesti può dipendere dalla differenza tra le scelte che ciascun notaio adotta in merito alla propria organizzazione: le dimensioni dello studio, la sua ubicazione geografica, il numero di collaboratori, incidono in modo molto sensibile sui costi di produzione degli atti. Inoltre, ogni notaio può coltivare aspettative diverse circa la redditività della sua attività.

In secondo luogo, molte volte il giudizio per cui i compensi richiesti da un collega sarebbero troppo bassi si basa sulla presunzione – da parte degli altri – che il compenso debba essere determinato in funzione del valore economico dell'atto, secondo l'impostazione che era propria della tariffa previgente. Molti notai, legittimamente e razionalmente, hanno abbandonato questa logica determinando il compenso in funzione del tipo di prestazione: il valore economico dell'atto diventa solo la ragione di lievi variazioni rispetto al compenso-base (in considerazione della capacità di spesa del cliente e della necessità di remunerare anche il rischio professionale). Questa impostazione, diversa da quella tradizionale, può condurre a determinare i compensi per atti di elevato valore in un importo perfettamente congruo e solo in apparenza troppo esiguo.

In terzo luogo – ed è ciò che più rileva – il confronto tra i compensi richiesti da singoli notai induce a valutazioni soggettive e personali perché manca, a oggi, un'analisi economica affidabile che consenta di determinare il costo del contenuto minimo essenziale di ogni prestazione; di conoscere in modo attendibile i compensi medi richiesti in ciascun territorio di riferimento in relazione a ciascun tipo di prestazione (tenendo conto delle differenze che possono considerarsi fisiologiche anche nello stesso Distretto tra quanto avviene nel capoluogo e quanto avviene nei piccoli centri); di esprimere giudizi di plausibilità o di inverosimiglianza circa il rapporto tra i costi sostenuti e i ricavi conseguiti da ciascun notaio.

Occupiamoci adesso dello studio notarile definito quale **"attificio"**: il compimento di un numero di prestazioni notevolmente superiore a quello medio realizzato nello stesso mercato di riferimento può certamente essere indice di una condotta concorrenziale sleale. Anche a questo riguardo, tuttavia, **concentrare la propria attenzione solo su numeri assoluti conduce facilmente a conclusioni sbagliate.**

Se in un determinato Distretto la media di atti a raccolta prodotti da ciascun notaio ogni mese è pari a 30, la situazione del singolo notaio che ne produca 60 merita di essere osservata, ma prima di affermare che egli abbia sottratto slealmente lavoro ai colleghi occorre porsi una serie di domande:

- di che tipo di atti si tratta? (Il collega potrebbe essere il solo specializzato in una determinata materia, in merito alla quale non si avrebbe quindi distribuzione degli incarichi tra diversi studi);
- esistono, e di che natura sono, canali di approvvigionamento del lavoro? (L'elevato numero di atti potrebbe giustificarsi alla luce di rapporti consolidati con avviati studi professionali che veicolano un elevato numero di pratiche; oppure dalla irregolare remunerazione di intermediari. A numeri identici possono corrispondere condotte diametralmente opposte);
- stante la crisi in atto, il notaio ne è rimasto indenne o ne ha subito gli effetti tanto quanto gli altri colleghi? (Se guardiamo ai dati relativi ai posti di lavoro perduti, emerge come alcuni studi notarili molto avviati, benché ancora oggi producano un numero di atti largamente superiore alla media, abbiano registrato una contrazione percentuale dei loro volumi e dei loro fatturati anch'essa superiore alla media. E ci si potrebbe chiedere se sia più sospetto di slealtà concorrenziale il notaio che oggi stipuli trenta atti di un tipo avendone stipulati cinquanta fino a tre anni or sono o quello che ne stipuli oggi quindici avendone stipulati cinque fino a tre anni or sono);
- di quanti dipendenti e collaboratori si avvale il notaio? (Se uno stesso numero di prestazioni viene eseguito avvalendosi del lavoro di tre persone o invece del lavoro di sei le conclusioni non possono che essere diverse).

Ancora una volta, le valutazioni soggettive espongono al rischio di errore, perché manca il supporto di una analisi economica affidabile che offra una descrizione aggiornata delle dimensioni complessive del mercato di cui si tratta. Come si fa a dire se un numero X di prestazioni di un certo tipo eseguite dal singolo notaio nell'arco di un mese sia esiguo, normale o esorbitante, senza conoscere il numero complessivo di prestazioni di quel tipo eseguite nello stesso ambito territoriale in quell'intervallo di tempo? O senza conoscere la tipologia dei clienti che hanno richiesto quelle prestazioni, la loro ubicazione, di quali altri professionisti si siano avvalsi?

Come si fa a esprimere un giudizio di slealtà a danno di un collega basandosi sul numero assoluto di prestazioni senza prendere in considerazione l'andamento che il numero di quelle prestazioni ha avuto nel suo studio e in quello dei colleghi nel corso del tempo?

In conclusione, **il "mito dello stariffatore" e il "mito dell'attificio" rischiano di rivelarsi falsi**.

Prevenire e reprimere la concorrenza sleale è necessario, ma se si vuole argomentare che essa ricorra in base all'entità dei compensi o al numero delle prestazioni è necessario ricordare che si tratta di concetti non assoluti ma relativi. Prevenire la concorrenza sleale è un interesse non solo della categoria ma, come si vedrà meglio in seguito, di chi fruisce del servizio notarile. Quindi, gli organi istituzionali del Notariato devono farsi carico di dotare coloro ai quali sono affidate le funzioni di controllo di strumenti di valutazione affidabili, di cui appare impossibile disporre fino a quando mancherà una conoscenza approfondita del mercato di riferimento.

I FALSI MITI DI CHI PRATICA LA CONCORRENZA

Anche il notaio che intende competere con i suoi colleghi facendo loro concorrenza rischia di farsi affascinare e ispirare da falsi miti. Per cominciare, la prima insidia deriva anche per lui (come per i suoi competitori e per i suoi controllori) dal dedicare la propria attenzione esclusivamente all'ammontare dei compensi e al numero delle prestazioni.

Il primo mito della cui probabile falsità vorrei trattare è quello che una tradizione recente ma già consolidata identifica con "i vantaggi del ribassista", che spesso viene narrato insieme al secondo mito, complementare, de "l'autolesionismo del rialzista".

Secondo questi miti, il notaio che decide di ridurre i compensi richiesti otterrà un risultato economico positivo grazie all'incremento del numero delle prestazioni che gli saranno affidate. Per contro, il notaio che deciderà di aumentare i compensi richiesti otterrà un risultato economico negativo a causa del decremento del numero delle prestazioni affidategli. Vediamo se queste affermazioni siano verosimili.

Le due tabelle seguenti riassumono cosa avviene se un notaio, partendo da una situazione in cui stipula dieci atti di un certo tipo, chiedendo un compenso di 1.500 euro per ciascuno, con costi fissi di 800 euro e costi variabili di 200 euro ad atto, decide di ridurre il compenso richiesto del 20% o, al contrario, di aumentarlo di una stessa percentuale. Le quattro righe più in basso si riferiscono al caso, corrispondente alla situazione reale dei notai italiani dell'ultimo biennio, in cui i costi connessi alla contribuzione previdenziali aumentino.

CASO	COMPENSO UNITARIO	QUANTITÀ DI ATTI	TOTALE RICAVI	COSTI FISSI	COSTI VARIABILI	MARGINE	DIFFERENZA
	1 500	**10**	**15 000**	**8 000**	**2 000**	**5 000**	**0**
Compenso -20%	1 200	10	12 000	8 000	2 000	2 000	-3 000
Q +1	1 200	11	13 200	8 000	2 200	3 000	-2 000
Q +2	1 200	12	14 400	8 000	2 400	4 000	-1 000
Q +3	1 200	13	15 600	8 000	2 600	5 000	=
Q = > contrib	1 200	10	12 000	8 000	2 500	1 500	-3 500
Q +1 > contrib	1 200	11	13 200	8 000	2 750	2 450	-2 550
Q +2 > contrib	1 200	12	14 400	8 000	3 000	3 400	-1 600
Q +3 > contrib	1 200	13	15 600	8 000	3 250	4 350	-650

CASO	COMPENSO UNITARIO	QUANTITÀ DI ATTI	TOTALE RICAVI	COSTI FISSI	COSTI VARIABILI	MARGINE	DIFFERENZA
	1500	**10**	**15 000**	**8 000**	**2 000**	**5 000**	**0**
Compenso+20%	1 800	10	18 000	8 000	2 000	8 000	+3 000
Q -1	1 800	9	16 200	8 000	1 800	6 400	+1 400
Q -2	1 800	8	14 400	8 000	1 600	4 800	-200
Q -3	1 800	7	12 600	8 000	1 400	3 200	-1 800
Q = > contrib	1 800	10	18 000	8 000	2500	7 500	+2 500
Q -1 > contrib	1 800	9	16 200	8 000	2 250	5 950	+950
Q -2 > contrib	1 800	8	14 400	8 000	2 000	4 400	-600
Q -3 > contrib	1 800	7	12 600	8 000	1 750	2 850	-2 250

Il confronto tra risultati rappresentati nelle tabelle offre indicazioni interessanti:

1. È IMPORTANTE MISURARE L'ELASTICITÀ DELLA DOMANDA

In tutti i mercati – incluso quello dei servizi professionali – se alla differenza tra i prezzi richiesti corrisponde una consistente variazione del numero di prestazioni acquistate si parla di "domanda elastica"; se invece la variazione del volume di prestazioni è contenuta, si parla di "domanda anelastica". Gli studi disponibili indicano che la domanda nel mercato dei servizi professionali è anelastica. L'elasticità aumenta nel caso in cui i molteplici fornitori del servizio sono considerati fungibili, come avviene per i notai.

Ipotizzando una elasticità che determina un incremento del 20% degli acquisti in presenza di una diminuzione del 20% del prezzo e – al contrario – una diminuzione del 20% degli acquisti in presenza di un aumento del 20% del prezzo, i numeri utilizzati nelle due tabelle indicano una contrazione del margine di 1000 euro nel primo caso, e di 200 euro nel secondo caso. Nell'esempio, perdere due clienti ogni dieci per avere aumentato del 20% i propri prezzi produce un risultato cinque volte migliore rispetto a quello che si ottiene acquisendo due clienti in più ogni dieci per avere diminuito del 20% i prezzi!

La prima conclusione che possiamo trarre è che se decidiamo di abbassare o di aumentare i nostri prezzi dobbiamo tenere sotto controllo la situazione per misurare l'elasticità della domanda, ricordandoci che la nostra decisione farà variare i ricavi complessivi molto più di quanto possano variare i costi di produzione dei nostri atti. Una misurazione affidabile ci consentirà di confermare la decisione che abbiano adottato oppure di modificarla o persino di ribaltarla.

2. BISOGNA CONSIDERARE LE DIMENSIONI COMPLESSIVE E LE CARATTERISTICHE DEL MERCATO IN CUI SI OPERA

I costi che dobbiamo sostenere per produrre ogni singolo atto aumentano nel tempo: alcuni aumenti sono graduali (per esempio scatti di anzianità del personale o l'aumento del costo delle utenze); altri sono frutto di avvenimenti estemporanei (per esempio aumento delle basi di calcolo e delle aliquote dei contributi). Se i compensi non aumentano, il margine prodotto da ciascun atto è destinato a diminuire.

In questi ultimi quattro anni, è molto diminuito il numero complessivo di molte tipologie di atti notarili: è calata moltissimo la dimensione del mercato dei trasferimenti immobiliari, di quello dei mutui, di quello delle costituzioni di società. Per via di interventi legislativi degli ultimi otto anni, si sono ridotte ancora di più le dimensioni dei mercati degli atti notarili di trasferimento di veicoli, degli atti notarili di cessione di partecipazioni sociali, degli atti notarili di cancellazione ipotecaria. I mercati di atti notarili che si sono ampliati sono pochi, e attengono ad atti poco remunerativi, come gli scioglimenti di società.

Tenere in considerazione le dimensioni complessive del mercato in cui si opera (per esempio, il mercato dei trasferimenti immobiliari nel territorio della provincia di Pavia) è molto importante per evitare di cadere in illusioni che si potrebbero rivelare dolorose. Se il notaio Carmelo Di Marco, riducendo i suoi prezzi, facesse crescere la sua "quota" in quel mercato dal 4% al 6%, e quindi credesse di avere migliorato i suoi risultati del 50%, commetterebbe un grosso errore: se il numero complessivo dei trasferimenti immobiliari nella provincia di Pavia fosse drasticamente diminuito (come in effetti è avvenuto), il 6% del totale attuale potrebbe corrispondere a un numero di atti pari o inferiore rispetto al 4% del totale precedente.

L'errore sarebbe ancora più grave se il notaio Di Marco trascurasse la discesa dei prezzi degli immobili registrata nel periodo in cui la sua quota di mercato aumentava, e non ricordasse di avere calcolato i suoi compensi anche sulla base del valore commerciale delle singole transazioni: un uguale numero di atti, pari al 6% del totale attuale, non solo potrebbe equivalere o essere inferiore al 4% del totale precedente, ma avrebbe prodotto un fatturato inferiore.

Altre considerazioni possono aiutare a non farsi illudere dai falsi miti:

- il notaio "ribassista" e il notaio "rialzista" devono considerare che per alcuni servizi esiste una "zona di indifferenza" per cui a variazioni di prezzo contenute corrisponde una costanza del numero di acquisti. È difficile conoscere l'ampiezza di questa zona di indifferenza, ma sarebbe molto importante: per il ribassista, perché se si ferma al suo interno si limita a perdere ricavi; per il rialzista, perché se si ferma al suo interno ottiene solo un incremento dei ricavi;
- entrambi i notai dovranno poi occuparsi della "credibilità dei prezzi": un ribasso troppo marcato potrebbe indurre la clientela a dubitare dell'affidabilità e della preparazione del professionista; un rialzo troppo elevato potrebbe indurre la clientela a ritenere il prezzo eccessivo anche nel caso in cui abbia una opinione totalmente positiva del notaio.

C'è poi un terzo mito che può – con le sue lusinghe – confondere le idee al notaio impegnato a concorrere: è il "mito dell'agenda piena", altresì tramandato come il "mito del repertorio alto". Tutti i notai in esercizio – anche quelli più giovani, che non hanno mai potuto operare in presenza di una tariffa cogente – subiscono gli effetti distorsivi del riferimento ai dati che vengono inseriti nel repertorio.

L'incremento degli onorari repertoriali entrato in vigore nell'aprile del 2013 crea una prima distorsione: a un incremento anche significativo dell'onorario repertoriale annuale corrisponde in moltissimi casi un calo del fatturato o la semplice conservazione del fatturato precedente. La seconda distorsione è in atto dal 1 gennaio di quest'anno: l'incremento delle aliquote da applicare all'onorario repertoriale di ciascun atto per calcolare i contributi dovuti alla Cassa, al CNN e al CND provoca un aumento molto consistente dei costi variabili riferiti a ciascun atto. Se si continuano a calcolare i compensi per ciascun atto senza considerare separatamente l'importo dei contributi (ferma restando la loro inclusione tra le voci imponibili), i margini si contraggono in modo molto sensibile.

La terza distorsione attiene ai costi che i notai devono sostenere per ottenere la copertura assicurativa contro la responsabilità civile professionale: il premio che ognuno di noi paga dipende dall'onorario repertoriale conseguito in ciascun anno solare e non dall'effettivo pericolo di incorrere in errore. Aumentare il numero di prestazioni determina l'incremento dell'onorario repertoriale e quindi fa crescere il premio assicurativo, indipendentemente dal fatto che ne sia conseguito un incremento dei margini (e indipendentemente dalla natura degli atti stipulati, benché ce ne siano alcuni ai quali corrisponde un tasso di sinistrosità rilevante e altri ai quali corrisponde un tasso di sinistrosità trascurabile).

Inseguire repertori elevati, perseguire la crescita della propria quota di mercato, agire in modo da avere l'agenda sempre piena di appuntamenti: sono tutti obiettivi che andrebbero di pari passo con un miglioramento dei propri margini solo se operassimo su mercati in crescita, e solo se facessimo aumentare i nostri compensi in misura più che proporzionale rispetto alle voci di costo che dipendono dal repertorio. In tutti i casi (frequentissimi) in cui le cose non stanno così, il raggiungimento di quegli obiettivi determina una "apparenza di redditività" che si rivela gravemente autolesionista.

Le domande che molti notai, dopo avere inseguito i "falsi miti" di cui stiamo parlando

e avere stipulato un numero crescente di atti, rischiano di porsi sono: "Com'è possibile che stipulo molto di più e il mio reddito diminuisce? Com'è possibile che non ho i soldi per coprire le spese di studio? Perché non riesco a registrare gli atti in pochi giorni come facevo una volta?". Per non essere costretti a farsi queste domande, è bene che i notai – determinando il compenso da richiedere a un cliente – resistano alla tentazione di basarsi solo sul "repertorio annuale" o sul "valore economico della transazione", e imparino a ragionare in termini di "redditività", per scoprire che quest'ultima può migliorare in presenza di un calo del repertorio o peggiorare in presenza di un suo incremento.

Il quarto mito è intitolato "se pago molte tasse vuol dire che sono ricco".

Per trattare di questo mito, è utile sintetizzare il calcolo dei compensi da richiedere per ogni prestazione notarile attraverso una formula aritmetica, considerando che il compenso (X) dovrà necessariamente finanziare:

- i costi del personale (P), i costi della struttura (S), i costi per le prestazioni di terzi (T);
- i contributi previdenziali (C_1), i contributi agli organi di categoria (C_2), l'incidenza dell'assicurazione contro la r.c. professionale e della somma da versare nel Fondo di Garanzia (C_3);
- la redditività attesa (R).

Una prima stesura della formula potrebbe quindi essere:

$$X = (P+S+T) + (C_1+C_2+C_3) + R$$

È semplice stabilire l'ammontare di C_1 e di C_2, che si calcolano applicando agli onorari repertoriali le aliquote stabilite per le singole voci contributive. È importante, con riferimento a C_2, ricordarsi che oltre ai contributi diretti al CNN e al CND ci sono anche quelli destinati al Comitato regionale e alla Co.Re.Di. Si dovrebbe considerare anche il contributo fisso di 2 euro che si versa per la messa a repertorio di ciascun atto.

È meno facile determinare l'importo C_3: si tratta di valutare quanto incidano il premio assicurativo e la quota del Fondo di Garanzia sul singolo atto. Si possono usare metodi semplici ma sicuramente poco attendibili (come dividere il premio totale versato per il numero di atti stipulati) oppure metodi più raffinati (per esempio, imputare il costo assicurativo in misura proporzionale al fatturato conseguito per ciascun tipo di atto).

Certamente più complessa è la quantificazione dei costi da prendere in considerazione: per dare un valore ai costi P, S e T è necessario avere messo in funzione, nel proprio studio, un sistema di controllo della gestione che permetta non solo di conoscere il costo totale del personale (comprensivo di imposte e contributi), della struttura e delle prestazioni di terzi (comprensivo delle eventuali ritenute d'acconto versate nel loro interesse), ma anche di sapere come quel costo si distribuisce sui singoli tipi di atto.

Prima di trattare di come quantificare la redditività attesa R, è necessario soffermarsi su un'ulteriore voce di costo che fin qui non è stata considerata: il costo che la struttura sostiene in relazione al lavoro svolto dal notaio. Il notaio, infatti, non è assimilabile al socio investitore di una società di capitali il quale, senza partecipare in alcun modo all'attività della società, attende di ricevere la distribuzione di un utile. Il notaio riceve da parte dello studio due tipi di remunerazione: la remunerazione del suo lavoro (che per lo studio rappresenta un costo, come avverrebbe se il notaio fosse il dirigente posto al vertice dell'azienda) e l'utile vero e proprio. Se non si tiene conto di questa distinzione non ci si accorge della falsità del mito che stiamo esaminando: il notaio provi a stabilire quale sarebbe il compenso annuale congruo per il lavoro svolto da lui stesso in prima persona. Se alla fine dell'anno, dopo avere versato tutti i contributi e avere pagato tutti i costi, resta una cifra a disposizione del notaio superiore

a quell'importo, vorrà dire che il notaio non solo ha ricavato quanto pensava di meritare per il suo lavoro, ma ha anche conseguito un utile nella sua veste di "socio" dello studio; se resta una somma pari a quell'importo, il notaio avrà ricevuto solo ciò che meritava per il lavoro svolto, ma non avrà conseguito alcun utile. Se infine la somma fosse inferiore, il notaio – benché abbia maturato un reddito imponibile – dovrà considerare se stesso in perdita, perché avrà messo a disposizione dello studio un valore superiore a quello che ha ricevuto indietro.

Se non si include tra i costi anche il "costo figurativo" corrispondente al lavoro del notaio (N), si corre il rischio di chiedere un compenso che consente di versare i contributi e di coprire le altre voci di costo, ma non di remunerare il lavoro del notaio, con il risultato di percepire l'esistenza di una redditività solo apparente: il notaio pagherà le imposte su un reddito che nasconde un risultato economico negativo.

Quindi, è bene correggere la formula come segue:

$$X = (P+S+T+N) + (C_1+C_2+C_3) + R$$

Si comprende, alla luce di quanto fin qui esposto, che nel calcolare il compenso X il notaio dovrebbe considerare come flessibile solo la redditività R: non ha margini di decisione in merito alla copertura delle voci di costo diverse dal proprio lavoro, e non dovrebbe concedersene neanche con riferimento a quest'ultimo (salvo smentire se stesso in senso peggiorativo in ordine al valore economico del proprio apporto personale).

L'INFLUENZA DEL MITO SUI PREVENTIVI NOTARILI

L'ultima parte della trattazione è dedicata a una serie di falsi miti che influenzano il notaio concorrente nel momento in cui si accinge a determinare il compenso che chiederà a un cliente. Il primo di questi miti si intitola "Il prezzo lo fa il cliente: devo adeguarmi" ed è fuorviante per le seguenti molteplici ragioni:

- i clienti bluffano pur di ottenere sconti, e quindi non sono sinceri nel riferire le condizioni proposte dai nostri competitori;
- i clienti hanno memoria: se ottengono uno sconto una prima volta, considereranno i nostri prezzi negoziabili, e la volta successiva tratteranno per ottenere uno sconto ancora maggiore;
- l'abbassamento dei prezzi è una mossa che i nostri competitori possono facilmente imitare e replicare. Se anche ne derivasse un incremento dei volumi, questo effetto potrebbe essere limitato nel tempo. Una reiterata guerra dei prezzi al ribasso avrà come unico vincitore il cliente;
- ci si illude che la richiesta di un compenso più basso favorisca la soddisfazione del cliente. Ragionando così si confonde il cliente soddisfatto con il cliente che "ha fatto un affare". Lo scopo non deve essere quello di raccogliere incarichi per il prezzo che il cliente è disposto a pagare, bensì quello di incrementare la disponibilità del cliente a pagare, fino al livello che rifletta il valore effettivo che il cliente trae dalla nostra prestazione.

Per sfuggire all'influenza negativa di questo mito, è necessario ragionare in termini di valore e non di prezzo: fino a quando il preventivo sarà considerato un fastidioso strumento per parlare esclusivamente di prezzo, e non diventerà uno strumento per veicolare al cliente indicazioni relative al valore che egli trarrà dalla nostra prestazione, non dovremo stupirci di essere scelti solo in base a un numero.

Il secondo mito è quello per cui "Il cliente sceglie sempre il prezzo più basso".

Se fosse vero, l'azione dei fornitori "low cost" espellerebbe rapidamente tutti gli altri dal mercato. È vero che oggi i clienti hanno grandissima facilità nel collezionare preventivi e confrontarli tra loro, ma la competizione al ribasso è determinata anche da altri fattori:

- il notaio fornitore non ha una idea chiara dei prezzi praticati dai suoi concorrenti;
- il notaio fornitore fatica a definire il mercato in cui agisce, a tracciarne i confini, a descriverne gli occupanti;
- il notaio agisce sotto pressione della paura di perdere il cliente;
- se il notaio attraversa un periodo di difficoltà finanziaria o va incontro a spese consistenti (per esempio pagamento delle imposte sul reddito), è disposto ad accettare condizioni peggiori di quelle che vorrebbe;
- il notaio non conosce il valore che il cliente attribuisce alla prestazione;
- il notaio non sa quanto il cliente sarebbe disposto a pagare e non crede sia possibile saperlo.

Il terzo e ultimo mito è quello per cui "non serve dare informazioni tramite il preventivo: il cliente guarda solo il numero finale".

L'esperienza degli appartenenti ad altre categorie professionali (inclusi i commercialisti, i quali hanno l'abitudine di sottoscrivere con i clienti contratti d'opera professionale molto articolati e dettagliati) dimostra al contrario come il preventivo possa e debba essere il veicolo di informazioni che vengono prima (in ordine logico, cronologico e di importanza) rispetto alla semplice indicazione numerica del prezzo richiesto. Il notaio dovrebbe considerare il preventivo come componente di un contratto d'opera che abbia la funzione di illustrare il contenuto della prestazione sulla base del valore per il cliente.

CONCLUSIONI E PROPOSTE

Se nel fare concorrenza ai colleghi il notaio cede alle lusinghe dei falsi miti, il rischio di comportamenti sleali diventa elevatissimo.

Mi preme concludere queste considerazioni sottolineando come la concorrenza sleale tra i notai non sia solo un problema dei notai: essa si determina attraverso scelte che mettono in pericolo il rispetto del "contenuto minimo funzionale" della attività notarile.

Perché la funzione notarile sia rispettata (e quindi la delega dello Stato sia meritata) occorre rispettare certi impegni tanto con riferimento all'organizzazione del singolo notaio – e cioè ai comportamenti che egli deve tenere verso i dipendenti, i clienti, i fornitori, l'Erario, ecc. – quanto con riferimento all'esecuzione delle prestazioni professionali.

Il notaio che rinuncia a qualsiasi redditività può riuscire a restare in pareggio senza necessità di sposare condotte patologiche sul piano concorrenziale. Ma se egli si spinge a ridurre o addirittura ad azzerare la remunerazione del proprio lavoro personale, si crea il rischio di infedeltà fiscale o retributiva o contributiva.

Non devono a mio avviso essere trascurate alcune considerazioni che attengono ai profili psicologici, e che rischiano di creare gravi criticità anche nei casi in cui il singolo soggetto versi in uno stato iniziale di buona fede. I notai hanno per lungo tempo potuto utilizzare flussi finanziari molto importanti, in relazione ai quali hanno dimensionato le proprie strutture professionali, i livelli retributivi e previdenziali dei loro dipendenti e collaboratori, il tenore di vita personale proprio e dei propri familiari; oggi, occorre prendere atto che mentre i flussi finanziari in entrata si sono drasticamente ridotti in un arco temporale molto breve, i flussi in uscita non si riducono della stessa entità con uguale velocità.

Qualora poi i compensi finiscano per non coprire neanche le altre voci di costo e/o le voci

contributive, l'adozione di comportamenti patologici diventa inevitabile e le conseguenze non tardano a manifestarsi. In una pronuncia recentissima della Corte di Cassazione si legge: "Questa Corte ha, difatti, più volte affermato – sia in materia di imposte dirette che di IVA – che, una volta contestata dall'Erario l'**antieconomicità di un comportamento** posto in essere dal contribuente, poiché assolutamente contrario ai canoni dell'economia aziendale, incombe su quest'ultimo l'onere di fornire, al riguardo, le necessarie spiegazioni. In difetto, sarà pienamente legittimo il ricorso all'accertamento induttivo da parte dell'Amministrazione, ai sensi degli artt. 39 del d.P.R. n.600/73 e 54 del d.P.R. n.633/72, anche mediante il ricorso ai parametri presuntivi di cui all'art. 3 L.549/95 (Cass. 6918/13; 11599/07)".

La proposta che mi sentirei di rivolgere a ciascun notaio è articolata come segue:

- definizione del contenuto minimo funzionale;
- accertamento del costo per raggiungerlo (inclusa la remunerazione del proprio lavoro);
- determinazione del margine sperato;
- calcolo dei compensi mediante un ragionamento per addizione e non per sottrazione, per garantire di avere sempre la remunerazione congrua che serve a finanziare il contenuto minimo funzionale.

Rivolgendo lo sguardo alla categoria nel suo insieme, ritengo che siano assolutamente necessarie analisi di natura economica che permettano di conoscere a fondo il mercato dei servizi notarili. Spero che il Consiglio Nazionale del Notariato, proponendosi di riformare il codice deontologico e le norme disciplinari, investa le risorse necessarie perché queste analisi vengano eseguite.

L'ultima considerazione attiene a un impegno che a mio avviso Federnotai deve perseguire: definire il contenuto minimo funzionale della prestazione notarile. Cosa ne faccia parte è fortemente dibattuto, perché è fortemente discutibile. Il vantaggio che abbiamo è che possiamo sfruttare l'assenza di regole univoche per stabilirle noi, collocandoci ovviamente al di sopra di quelli che sono obblighi normativamente previsti.

Una importante ispirazione per questa attività di autoregolamentazione può provenire dai "codici etici aziendali". Ecco due esempi:

> Rapporti con il mercato finanziario e la concorrenza:
> 1. Le relazioni con il mercato finanziario sono gestite in modo da garantire trasparenza e completezza di informazione.
> 2. Geox riconosce il valore della concorrenza leale quale elemento di sviluppo dei mercati. Per tale ragione è vietata ogni pratica di concorrenza sleale, abusi di posizioni dominanti o operazioni diffamatorie nei confronti di soggetti che operano nel medesimo mercato. *(Articolo 8, codice etico Geox)*

> In ambito di business, l'assenza di una considerazione etica del proprio agire potrebbe portare a comportamenti "potenzialmente opportunistici", dettati dall'errata convinzione di stare facendo il bene dell'azienda. Perciò appare evidente il valore di un codice etico volto a ribadire che in nessun modo la convinzione di agire a vantaggio dell'azienda può giustificare l'adozione di comportamenti in contrasto con princìpi e valori condivisi. *(Articolo 1.3, codice etico Barilla)*

La scommessa può allora essere quella di redigere un codice di autoregolamentazione, un "codice etico notarile", il rispetto del quale qualifichi l'attività del notaio grazie al raggiungimento di standard di qualità della prestazione superiori a quanto prescritto per legge, e che si affianchi al codice deontologico prevenendone l'applicazione.

A proposito di contratti di convivenza

di Aldo Angelo Dolmetta
professore ordinario di istituzioni di diritto privato all'Università Cattolica di Milano, avvocato

1.
Sta suscitando non piccola eco l'iniziativa di fine 2013 che il Consiglio nazionale del Notariato ha dedicato al tema dei Contratti di convivenza (*book* e connesso *open day*). La stessa, in effetti, richiama senza dubbio un peculiare interesse, non foss'altro perché è proprio intesa ad affrontare – a cercare di governare – il taglio immediatamente operativo di una materia così delicata e complessa com'è quella appena evocata. Non mancano di emergere, però, anche talune perplessità, come del resto è cosa naturale. Attorno a una di queste in particolare – e in quanto fissata sul livello di impostazione generale del discorso – penso valga la pena di fermare un momento l'attenzione.

Intestata l'iniziativa ai Contratti di convivenza in genere, la sostanza della medesima risulta in concreto volta all'analisi della convivenza *more uxorio* (che già compare, d'altra parte, nel contesto complessivo del titolo)[1]. Si avverte come l'impressione, in altri termini, di una tendenziale identificazione (o giù di lì) delle due situazioni: quasi quella di specie fosse, cioè, in procinto di "mangiarsi" quella di genere. E tuttavia il fenomeno di presentazione sociale della convivenza vive, in realtà, di tante situazioni diverse; e tra loro parecchio articolate, in verità.

1 "Contratti di convivenza – Open day 30 novembre 2013 – Giuda operativa in tema di convivenza – Vademecum sulla tutela del convivente *more uxorio* in sede di esplicazione dell'autonomia negoziale".

Intesa come coabitazione di più persone fisiche – anche parziale (tre giorni la settimana, per dire) e anche temporanea (sebbene programmaticamente non transeunte) –, essa viene a presentarsi, per esempio, nelle comunità di recupero, in dati rapporti di ospitalità, per certi svolgimenti di legami di amicizia, lungo segmenti di vita di più fratelli e sorelle (e varianti similari); per la convenienza di condividere appartamenti, e così via ancora. Può dunque parere che l'iniziativa in questione – tutta concentrata sul *more uxorio* – possieda uno spettro limitato, oppure, se si preferisce, che abbia assunto un'ottica riduzionistica.

2.

D'altro canto, se la convivenza *more uxorio* esprime un profilo di rilievo primario (cosa che va proprio da sé), non è per nulla detto che assumerla a centro focalizzante del(l'intero) fenomeno conduca davvero a positive utilità. Anche al di là, intendo, delle forzature e storture che a tanto inevitabilmente seguirebbero. E anche al di là, aggiungo, della constatazione materiale che, negli stessi paesi scandinavi – notoriamente stimati come quelli di maggiore tradizione in proposito –, la "percentuale delle coppie che fanno ricorso a convenzioni destinate a regolare i rapporti patrimoniali non supera il 10%" (il riscontro è di Napolitani e Milone, *Rassegna di giurisprudenza sulla convivenza*, in *Vita notarile*, 2013, p. 1144).

Il punto è (o così a me pare, almeno) che – una volta assunto il fenomeno della convivenza nella prospettiva uniformante di quella *more uxorio* – lo stesso tende, in modo più o meno automatico e più o meno avvertito, a scivolare verso la zona del mero fatto (: "rapporto di fatto", "famiglia di fatto" ecc.); e va a indirizzarsi, quindi, verso l'area della regolamentazione *ex post*, come per l'appunto relativa a fatti già avvenuti. Che, in quanto tale, è area di elettiva regolamentazione del segno dell'eteronomia (comunque quest'ultima venga poi a specificarsi in concreto); non certo dell'autonomia contrattuale, che per contro è *naturaliter* rivolta a una regolamentazione *ex ante*, di progetto della convivenza dunque.

Con il rischio ulteriore, a procedere via via lungo una simile direzione, di trovare il fenomeno della convivenza incanalato verso una regolamentazione di tipo rigido e segnato da una prospettiva di taglio assorbente: che assuma a sponda propria di confronto e misura la disciplina del rapporto matrimoniale, cioè, e che ambisca a porsi come regola di un "quasi matrimonio",[2] in tale linea ideale venendo pure a esaurirsi. Un "quasi matrimonio" che ben può risultare lo sbocco che le persone coinvolte effettivamente perseguono, certo; ma che può anche non esserlo. E che, se per dati casi può manifestarsi – specie a guardare nella prospettiva del fatto retrospettivo – esito di ordine equitativo, di sicuro però non lo è sempre e in via necessaria.

3.

È ben vero che, come già sopra accennavo, quello della convivenza è fenomeno che si compone di mille volti ed è tutto, quindi, meno che di agevole afferrabilità. Ed è pure vero, altresì, che è difficile resistere alle suggestioni che la rappresentazione socialmente più scottante del fenomeno stesso – e, diciamolo, anche più apparente – viene per forza a rimbalzare. Tut-

2 La misura del diverso (ovvero il peso del "quasi", come riferito a "matrimonio") risultando nel concreto poi definita, in punto di delineazione della disciplina, dal differenziale di valore che la regola di eteronomia venga volta a volta ad assegnare al negozio matrimoniale. Ed è agevolare immaginare, in tale direzione, che il punto di più forte resistenza sia costituito in proposito dalla materia del diritto successorio.

tavia non è esclusa, forse, la possibilità di reperire all'interno del sistema qualche (pur rara) regola generale, idonea a fungere da prima e basica gestione per l'insieme delle espressioni di quello (v. *infra*, per qualche mini spunto). E non è detto, per altro verso, che approcciare l'osservazione del fenomeno in modo meno impegnativo e pregiudicante di quello della convivenza *more uxorio* non possa portare a risultati (più) proficui.

Soprattutto, non parrebbe azzardato individuare – con riferimento alle esplicazioni sociali che la convivenza viene oggi a presentare – due ceppi distinti di convivenza. E così venire a separare, da un lato, le ipotesi di convivenza che si delinea secondo il modello della comunità (come, in linea di principio, potrebbe essere quella di San Patrignano o di talune onlus) e, dall'altro, quelle in cui la convivenza si forma invece in via di aggregazione per (e di) singoli individui. E pensare, di conseguenza, di andare ad articolare abbozzi disciplinari diversi in relazione a ciascuna di questi due archetipi.

Come si diceva, un approccio imperniato su paradigmi di questo taglio potrebbe anche rivelarsi non inutile. Si pensi, per fare un esempio, al tema delle contribuzioni relative ai "bisogni della convivenza". Se si affronta questo punto muovendo da un'idea di convivenza delineata sulla falsariga del "quasi matrimonio", ogni deviazione dal modello della partecipazione secondo proprie capacità patrimoniale e reddituali (secondo "sostanze e lavoro" propri) – come risulta fissato dalla norma dell'art. 143, comma 2, c.c. – potrebbe suscitare sospetti.[3]

Diversamente, a muovere da una idea lata di convivenza, in genere o anche solo portata sul livello delle aggregazioni per singoli: in un simile ordine prospettico, il patto di contribuzione per "pari misura", quello per quota predefinita e quello a somma fissa per taluno[4] appaiono in principio senz'altro corretti e legittimi (salva cioè la verifica, del resto in ogni caso necessaria, del patto al livello della causa in concreto; cfr., in proposito, il cenno svolto nel prossimo n. 4).

4.

Nel suo prospettarsi alla pratica (quale dichiarata "guida operativa" della medesima, per essere precisi), l'iniziativa del Consiglio notarile ha adottato la strada della costruzione di una serie di clausole (piuttosto nutrita, tra l'altro), nel contempo respingendo l'idea alternativa – ma, volendo, anche in ipotesi addizionale – di comporre dei modelli contrattuali tipo[5].

Questa duplice scelta – per clausole e senza formazione di modelli – va senz'altro approvata, a mio avviso. In effetti, la diversità delle situazioni che possono riscontrare il fenomeno convivenza non si arresta al livello delle fattispecie sintomatiche (quali potrebbero essere intese, per certi versi, quelle accennate qualche riga più sopra), ma si spinge non indifferente sino al livello delle singole fattispecie concrete.

Dal punto di vista tecnico, l'opzione comporta – non sembra inutile sottolineare, per quanto si tratti di rilievo immediatamente consequenziale – che, per i Contratti di convivenza dei

---

3 Sul punto si vedano proprio le osservazioni portate da Giacomo Oberto nella citata iniziativa del Consiglio notarile, p. 14 s.

4 Il patto di esonero dalla contribuzione a favore di taluno – anch'esso di per sé valido (e salva sempre verifica della meritevolezza in concreto dell'operazione) – potrebbe piuttosto manifestare la presenza di lati di liberalità nel rapporto (qualche cenno ulteriore in materia *infra*).
Non avrebbe senso, poi, dubitare di validità ed efficienza del patto con cui si stabilisce che la contribuzione venga assolta da taluno mediante prestazioni di *facere* (almeno sino alla soglia della suscettibilità di valutazione economica della stessa, che è fissata dalla norma dell'art. 1174 c.c.).

5 "La scelta, dal punto di vista metodologico assolutamente consapevole, è stata quella di privilegiare l'ideazione di singole clausole riguardanti i profili patrimoniali maggiormente evocati... Non dunque modelli contrattuali da proporre alla stregua di facsimile pronti all'uso, ma specifiche clausole, articolate e dettagliate dal punto di vista contenutistico, che spetta al Notaio valutare, adeguare..." (così, nell'Introduzione del *book*, viene a esprimersi Luigi Balestra).

quali si sta qui discutendo, non c'è la strutturazione di una causa-funzione; questa manca: il contratto resta destrutturato. L'eventualità di un tipo sociale di contratto di convivenza, ovvero di più tipi sociali, rimane per intero affidata, in altri termini, alla prassi futura: che in ipotesi venga a dare vita ad aggregazioni più o meno intense e più o meno compatte delle clausole che l'iniziativa del Consiglio notarile è venuta oggi a preparare.

Questa caratteristica non comporta – pure questa, seppure ovvia, è nota importante – che i Contratti di convivenza, posti effettivamente in essere dal concreto dell'autonomia dei privati, si presentino come "scomposti", quasi si trattasse di una somma indistinta di clausole varie. Vero è, piuttosto, che l'assenza di un modello causale preformato (anche a livello sociale) viene di riflesso a enfatizzare la dimensione tutta e solo concreta delle operazioni oggi poste in essere. Nel senso che fa balzare in primissimo piano il giudizio di meritevolezza *ex* art. 1322 c.c., per cui l'operazione rimane valida solo se il suo insieme concreto tende al raggiungimento di interessi conformi ai principi dell'ordinamento giuridico. È quello che oggi si chiama – è ormai risaputo – necessario riscontro della causa in concreto, secondo una richiesta che sempre più compare, e nei più disparati settore dell'autonomia contrattuale, nelle motivazioni dei giudici sia di legittimità, che di merito.

Rispetto al quale giudizio sembra ancora opportuno appuntare due brevissime osservazioni, tra loro per vero del tutto dissociate. La prima riguarda la componente affettiva. A me pare che la stessa ben possa – e, nel caso, debba – essere presa in considerazione ai fini della valutazione in discorso (in ragione, prima del resto, della norma dell'art. 3, comma 2, Cost.)[6]: ma solo ove sia ben chiaro, e anzi univoco,[7] che tale componente viene assunta dalle parti come espresso fattore causativo dei termini dell'operazione nel concreto disegnata; l'estraneità dell'affetto alla struttura base della convivenza non sembra, in effetti, cosa discutibile (sopra, n. 1).

L'altra osservazione tocca da vicino l'attività notarile. Nel senso che proprio rispetto a questa valutazione – nella fisiologica "preparazione" di un esito positivo della medesima da parte del giudice – può particolarmente esplicarsi, mi pare, quel tratto differenziale di professionalità che seleziona il notaio rispetto alle altre categorie di consulenti dei contratti.

5.

È da chiedersi adesso fino a che punto venga a spingersi la destrutturazione del contratto di convivenza, di cui sopra si stava parlando. L'iniziativa del Consiglio notarile, al di là della tensione verso il polo funzionale della convivenza *more uxorio*, sembrerebbe orientata verso una dimensione strutturale composta unicamente di clausole; di clausole anche molto distanti tra loro, se non disperse[8] (cfr. ancora l'Introduzione di Balestra: "Il tutto in una

---

6 La norma viene richiamata anche dall'Introduzione citata, in una con quella dell'art. 2 Cost. e in funzione sottolineativa della "tutela riservata ... alla libertà di stipulare donazioni". A questa indicazione, tuttavia, l'introduzione antepone – e assume come affatto primaria ai fini del giudizio di meritevolezza – una prospettiva assai diversa, come imperniata su "termini assistenziali-solidaristici".
Ciò riferito, non sembra inopportuno precisare allora che – se effettivamente paiono delinearsi due prospettive di approccio in proposito – ciò non di meno il richiamo alla norma dell'art. 3, comma 2, Cost. non va ridotto, a mio avviso, al mero ruolo ancillare che l'Introduzione le assegna. Il riferimento a tale norma va inteso, piuttosto, assumendo la "convivenza" quale modo (eventualmente) migliore di piena esplicazione della singola "persona umana". Va inteso come base fondante, dunque, lungo una linea crescente che va poi ad articolarsi nel potere di tutte le persone di venire a comporre "formazioni sociali" (prima parte dell'art. 2 Cost.), secondo le pari direttrici segnate (è naturale) dal comma 1 dell'art. 3 Cost.

7 Sì che lo stesso atto contrattuale dovrebbe, nel caso, darne compiuta traccia.

8 La stessa Premessa metodologica del *book* di cui all'iniziativa notarile discorre, in proposito, di "patto di convivenza 'scomposto'". In capo alla indicazione delle diverse clausole (che sono state raggruppate in 23 gruppi distinti) il libro propone, a mo' di "premessa", il testo di "un 'cappello' inseribile in apertura di ogni tipo di contratto di convivenza, il cui scopo è di rendere evidente, da un lato, quello che è il contesto in cui matura l'intesa e, dall'altro, la meritevolezza di tutela degli interessi perseguiti".

prospettiva diretta a consentire la possibilità di concepire a tavolino il regolamento contrattuale più confacente alle specificità della convivenza *more uxorio* di cui i partner chiedono la regolamentazione").

Forse, si tratta di un esito un poco eccessivo. Anche se occorre senz'altro riconoscere che, in una materia così delicata com'è quella presente, ogni accostamento va pesato con forte attenzione e utilizzato con tutte le cautele del caso. Tuttavia, a guardare la conformazione di base del fenomeno sociale in analisi (così come è stata richiamata sopra, nel n. 1) una traccia di struttura comune – riferibile tanto alla convivenza in comunità, quanto a quella per aggregazione di singoli individui – sembrerebbe pur emergere dall'aperto contesto dei Contratti di convivenza (traccia peraltro che resta molto lontana, in ogni caso, da una diretta traducibilità in forme contrattuali tipo).

Richiamando lo svolgimento tra più soggetti di "porzioni in comune di vita" di ampiezza maggiore o minore, ma comunque protratte nel tempo (seppure di lunghezza e definizione assai variabile, l'idea di convivenza sembra propriamente respingere da sé quanto è solo istantaneo o anche meramente momentaneo) e fermate da una divisione del tetto (anche solo relativa), dunque, la convivenza sembra evocare una situazione latamente associativa. E potrebbe anche venire a ricadere, forse, in quella categoria che il nostro codice denomina – con nomenclatura sicuramente errata rispetto alla effettiva descrizione normativa che ne compie – "contratti plurilaterali" (art. 1420 c.c.).

Al di là dei guadagni in punto di disciplina che una simile acquisizione potrebbe anche rivelarsi idonea a portare, resta comunque l'inquadramento dei Contratti di convivenza nell'ambito dei patti volti a governare assunzioni di obbligazioni e attribuzioni patrimoniali volte a consentire e a servire il conseguimento di certi "scopi comuni".

6.

Della tematica composta dai doveri morali, dall'adempimento dei medesimi e dall'obbligazione naturale l'introduzione del libro proposto dal Consiglio notarile si occupa in più luoghi.

L'attenzione viene fermata, prima di tutto, sul punto del giudizio di meritevolezza degli interessi perseguiti con le operazioni di convivenza. Per segnalare e sottolineare, qui, come sia ormai "possibile sganciare la tematica [della convivenza in genere e, in specie, di quella *more uxorio*] da quella concernente gli effetti dell'obbligazione naturale". Quest'assunto, a mio avviso, è senz'altro corretto: la forza vincolante delle promesse patrimoniali di convivenza si poggia su paradigmi di per *sé* stessi diversi dal campo dei doveri (e questo, in parte almeno, pure a riguardo dell'eventuale componente affettiva, se è vero che in proposito il riferimento di fondo si nutre della norma fondamentale del comma 2 dell'art. 3 Cost., secondo quanto poco sopra si accennava).

L'attenzione viene fermata, inoltre, sul punto delle cause giustificative delle attribuzioni patrimoniali che vengono a riconnettersi ai Contratti di convivenza. Per rilevare, al dichiarato scopo di allontanare il "fantasma della donazione", che – "nell'ambito dei rapporti a forte connotazione affettiva" – l'"attribuzione patrimoniale senza corrispettivo o con corrispettivo sproporzionato può trovare la propria giustificazione nell'adempimento del dovere morale".

Ora, una simile affermazione per la verità potrebbe pure suscitare l'impressione, *prima facie*, di volere fare rientrare dalla finestra quanto si è appena fatto uscire dalla porta (nel passaggio, se così si può dire, dal comma 1 al comma 2 dell'art. 2034 c.c.). Anche perché potrebbe forse venire spontaneo pensare, d'acchito, che la componente affettiva non venga tanto a sostituire, quanto piuttosto a integrare lo "spirito di liberalità" che connota la donazione.

In realtà, il problema dei rapporti tra Contratti di convivenza e causa giustificativa delle promesse e delle attribuzioni patrimoniali, presenta più lati di "apertura" e di complessità. E pare destinato a ricevere, si può pure prevedere, degli importanti approfondimenti nel futuro. Nella presente sede, in ogni caso, il tema può venire a malapena sfiorato.

Per ribadire (ancora una volta) che quella affettiva si manifesta componente non intrinseca, né necessaria, bensì solo eventuale dei Contratti di convivenza (cfr. soprattutto nel n. 4). E rilevare altresì come – fuori dalla detta ipotesi e dunque per la linea generale – il problema appena evocato dovrebbe poter trovare, presumibilmente, la sua soluzione di principio nel contesto della prospettiva delineata dalla categoria dei contratti plurilaterali (per uno spunto, v. la parte iniziale della nota 4).

Quanto al rapporto tra componente affettiva e qualificazione della causa delle relative promesse e attribuzioni, poi, potrebbe non essere inopportuno segnalare due cose. La prima è che, a ben vedere, il punto non si arresta al profilo della liberalità, ma si volge anche verso la più ampia zona della gratuità (come tale ricomprensiva, tra l'altro, delle c.d. liberalità d'uso). La seconda è che – come tutte le nozioni giuridiche, o quasi – anche quella di gratuità (e di liberalità) non rappresenta una "stella fissa", quanto piuttosto si nutre del contesto normativo in cui volta a volta viene calata (c.d. relatività dei *nomina* giuridici); con la conseguenza che il rapporto tra componente affettiva e qualificazione della causa potrebbe pure ricevere delle risposte diverse, in relazione al contesto che sia specificamente proposto: a seconda si tratti di forma del negozio; di protezione dei creditori, di tutela dei legittimari ecc.

A parte tutto questo, peraltro, potrebbe non sembrare del tutto azzardato ipotizzare – in una prospettiva di ordine evolutivo, in specie – la verifica di un diverso criterio in ordine alla qualificazione della promessa retta dall'affetto. Nel senso di sostituire all'angolo della gratuità dell'atto – che è criterio che compara quanto si dà in funzione di quanto (non) si riceve – l'angolo della proporzione patrimoniale, criterio per contro volto a misurare quanto si dà con l'insieme delle proprie attuali fortune. Del resto, una simile prospettiva, se appare evolutiva per la materia dell'affetto, pure si nutre di spunti normativi di tradizione antica, come quello (indiretto) fornito dalla norma dell'art. 64 legge fallimentare (per cui restano esclusi dalla inefficacia prevista da tale disposizione gli "atti a titolo gratuito... compiuti in adempimento di un dovere morale o a scopo di pubblica utilità, in quanto la liberalità sia proporzionata al patrimonio del donante").

Fusione di banche di credito cooperativo e nomina dell'esperto

di Dario Restuccia *notaio*

Come noto l'art. 2501 *sexies* c.c. dispone che, in caso di fusione, sia redatta da uno o più esperti per ciascuna società coinvolta nella fusione, una relazione sulla congruità del rapporto di cambio delle azioni o delle quote, da cui si desuma il metodo seguito per la determinazione del rapporto di cambio proposto e i valori risultanti, così come le eventuali difficoltà di valutazione.

La relazione deve contenere inoltre un parere sull'adeguatezza dei metodi seguiti per la determinazione del rapporto di cambio.[1]

Il rapporto di cambio indica appunto il numero delle azioni o l'ammontare delle quote assegnate ai soci della società incorporata o fusa in cambio delle azioni o quote annullate per effetto della fusione[2]. Esso esprime il rapporto di valore tra le azioni o quote delle società partecipanti alla fusione e deve essere determinato in modo da assicurare a ciascun socio la conservazione, nella società risultante dalla fusione, del valore effettivo della partecipazione

1 Il rapporto di cambio deve essere evidenziato nel progetto di fusione. In arg. C. Clerici, Sub. art. 2501 *ter* c.c., in Trasformazione, fusione, scissione, in *Commentario alla Riforma delle Società*, diretto da Marchetti, Bianchi, Ghezzi e Notari, Milano, 2006, p.531 e ss.

2 V. Palea, Il rapporto di cambio nelle operazioni di fusione e di scissione, Torino, 2000, p.3.

già detenuta nella società incorporata.[3]

La conservazione della quota proporzionale di partecipazione, che è un presupposto dell'interesse all'incremento della redditività dell'investimento, si ottiene appunto attraverso una corretta determinazione di questo "delicato" rapporto. Quest'ultimo interesse sociale è tutelato anche dall'azione individuale di responsabilità ex art. 2504 *quater*, comma 2 c.c., proponibile dai singoli soci delle società che partecipano alla fusione, qualora ritengano che il rapporto di cambio tra le vecchie e le nuove azioni sia stato determinato in maniera non corretta.

Una corretta determinazione del rapporto di cambio riguarda insomma l'interesse del socio al mantenimento, nella nuova società risultante all'esito dell'operazione, del valore proporzionale delle sue azioni e quindi del loro valore economico.[4]

Se questa è la funzione del rapporto di cambio appare sin da subito evidente quale sia il ruolo della relazione degli esperti, e cioè di verificare che la determinazione del rapporto di cambio effettuata dagli amministratori sia esatta (in termini di ragionevolezza del rapporto di cambio) e correttamente fondata sul valore economico e patrimoniale delle società partecipanti alla fusione.

In altri termini gli interessi protetti dalla norma che impone la relazione degli esperti sono solo quelli dei soci delle società partecipanti, tanto è vero che gli stessi soci, all'unanimità, possono rinunciarvi in toto.[5]

Tale esigenza di protezione appare maggiormente avvertita in tema di Spa, al punto da derogare alla regola generale di libertà di nomina da parte delle società partecipanti alla fusione, prevedendo allo stesso art. 2501 *sexies* c.c. che l'esperto, qualora la società incorporante o la società risultante dalla fusione sia una società per azioni o in accomandita per azioni, venga nominato dal Tribunale in cui ha sede la società.

Vi è però da chiedersi se tale previsione legislativa possa ritenersi automaticamente applicabile anche alla fusione di società cooperative e in particolare alla fusione tra banche di credito cooperativo, in forza del rinvio operato dall'art. 2519 c.c.[6]

A fronte di una prima analisi il rinvio sembra operare quasi automaticamente.[7]

---

3 M. Bailo Leucari, *Riflessioni in tema di fusione: la sindacabilità in sede giurisdizionale del rapporto di cambio*, in *Il Diritto Fallimentare*, II, 2011, p.560.

4 A. Vicari, *Gli azionisti nella fusione di società*, Milano, 2004, p.267.

5 Tale possibilità è stata introdotta dal D.Lgs. 147/09; l'VIII comma dell'art. 2501 *sexies* c.c. prevede infatti che "La relazione di cui al primo comma non è richiesta se vi rinunciano all'unanimità i soci e i possessori di altri strumenti finanziari che attribuiscono il diritto di voto di ciascuna società partecipante alla fusione".

6 Secondo il quale "alle società cooperative, per quanto non previsto dal seguente titolo, si applicano in quanto compatibili le disposizioni sulla società per azioni"

7 Tale impostazione sembra essere seguita anche da G. Trimarchi, *Profili problematici delle operazioni di fusione (scissione) delle società cooperative: in particolare la controversa questione del rapporto di cambio*, in Studi e Materiali, 2008, 1601 ss., Studio CNN n. 153 /2008, secondo cui "il rinvio generale contenuto nell'articolo 2545 *novies* c.c. sembrerebbe, almeno sul piano letterale, precludere ogni discussione, nel senso che il rapporto di cambio e la relativa disciplina dovrebbero avere nei procedimenti di fusioni concernenti società cooperative, disciplina analoga a quella delle società lucrative. Ne conseguirebbe la piena applicazione e della previsione dell'articolo 2501 *ter* c.c. n. 3 che prevede l'indicazione del rapporto di cambio nel progetto di fusione, e dell'articolo 2501 quinquies c.c. che sancisce che l'organo amministrativo debba -nella propria relazione - indicare i criteri per la determinazione dello stesso, e, infine, dell'articolo 2501 *sexies* c.c. relativo alla relazione degli esperti sulla congruità del rapporto di cambio." L'opinione è ribadita in Boggiali-Ruotolo, *Quesito n. 214-2012/I, Fusione per incorporazione di due cooperative: applicazione dell'art. 2501 sexies in tema di rinuncia alla relazione degli esperti e determinazione del rapporto di cambio*, ed in Boggiali-Ruotolo-Trimarchi, *Quesito n. 92-2006/I, Fusione per incorporazione di una cooperativa in altra società cooperativa* cui si applicano le norme sulla Spa ai sensi dell'art. 2519 c.c., e relazione di cui all'art. 2501 *sexies* c.c. che si rifanno alle conclusioni sostenute nel citato studio.

In realtà, a una analisi più approfondita, la risposta potrebbe non essere così immediata.

Certo non può basarsi su elementi meramente letterali, come la mancanza di riferimento alle società cooperative da parte dell'articolo 2501 *sexies* c.c., dal momento che il richiamo per l'applicazione della disciplina è contenuto nell'art. 2519 c.c.[8]

Come ampiamente sostenuto in dottrina, però, il rinvio alle norme delle Spa opera al ricorrere di due condizioni: l'assenza di una specifica disciplina nella sedes materiae propria delle cooperative (artt. 2511 e seguenti del codice civile; legislazione speciale) e compatibilità tra la disciplina delle società di capitali e quella delle cooperative.[9] Appare dunque fondamentale non solo l'esistenza di una lacuna normativa, ma anche e soprattutto, la compatibilità del modello lucrativo con l'ordinamento cooperativo. Solo nella misura in cui le specifiche disposizioni relative alle società di capitali siano conciliabili con i principi – mutualistici ma anche di natura organizzativa e strutturale – propri delle cooperative, è possibile utilizzarle al fine di colmare le lacune della disciplina in tema di cooperative[10].

La domanda che ci si deve porre è allora: sussistono in ambito di fusione di società cooperative le stesse esigenze alla base delle previsioni normative di cui all'art. 2501 *sexies* c.c.? E in particolare, sussistono in tema di fusione di banche di credito cooperativo le esigenza di protezione dei soci che impongono la nomina dell'esperto che deve valutare la congruità del rapporto di cambio da parte del Tribunale?

La risposta, nonostante l'apparente rinvio operato dall'art. 2519 c.c., sembra possa essere negativa.

Le Banche di Credito Coperativo, infatti, sono, ai sensi dell'art. 150 *bis*, comma 2, t.u.b. - cooperative a mutualità prevalente, e hanno l'obbligo di accantonare, ex art. 37, comma 1, t.u.b., una percentuale elevatissima degli utili netti annuali a riserva legale. Dall'obbligo di inserire nello statuto stesso le clausole non lucrative ai sensi dell'art. 2514 c.c discende la necessità di previsioni statutarie circa l'indivisibilità di tutte le riserve e non solo di quella legale. Infine è bene precisare che l'art. 150 *bis*, comma 1, t.u.b. prevede espressamente, non possono essere previste nello statuto delle banche di credito cooperativo riserve divisibili a favore dei possessori di strumenti finanziari.[11]

Le Cooperative a mutualità prevalente, e le banche di credito cooperativo in particolare, rintracciano nella indivisibilità del patrimonio sociale la loro essenza primaria, e a tale indivisibilità viene affidato l'adempimento della funzione sociale propria della cooperazione senza fini di speculazione privata.[12]

Nella fusione di banche di credito cooperativo allora il rapporto di cambio non costituisce per i soci il parametro attraverso il quale valutare la convenienza dei termini dell'operazione: esso si manifesta, infatti, come semplice operazione aritmetica.

Gli amministratori, in altri termini, non incontrano alcuna difficoltà a elaborare il rapporto

---

8 Così, correttamente, Trimarchi, *Profili problematici delle operazioni di fusione (scissione) delle società cooperative: in particolare la controversa questione del rapporto di cambio*, op. cit.

9 In questo senso M. Maltoni, *Il modello organizzativo delle società cooperative tra Spa e Srl*, in *Notariato*, 2004, p.647; A. Bartalena, sub. art. 2519, in G. Presti, *Società Cooperative*, in *Commentario alla Riforma delle Società*, diretto da Marchetti, Bianchi, Ghezzi e Notari, Milano, 2007, p.92; P. Marano, *Numero minimo di soci nella cooperativa e applicazione della disciplina su Spa e Srl*, in *Il nuovo diritto delle società*, Liber amicorum Gian Franco Campobasso, diretto da Abbadessa e Portale, Torino, 2007, p.755; G. Petrelli, *Le cooperative nella riforma del diritto societario. Analisi di alcuni aspetti controversi*, in *Studi e materiali in tema di riforma delle società cooperative*, Milano, 2005, p.87.

10 Così G. Petrelli, *Le cooperative nella riforma del diritto societario. Analisi di alcuni aspetti controversi*, loc. cit., ove sono evidenziate, alla nota 5, diverse ipotesi di inapplicabilità alle cooperative delle norme previste in tema di Spa o di Srl.

11 In arg. v. G. Petrelli, Commissione studi tributari, Studio n. 4/2005/T, *Il regime fiscale delle banche cooperative*.

12 Così R. Costi, *Proprietà ed imprese cooperative nella riforma del diritto societario*, in Giur. comm., 2001, I, p.130, il quale ravvisa nel patrimonio indivisibile delle cooperative un "vincolo di scopo" di fonte costituzionale.

di cambio, proprio perché esso è naturalmente "alla pari" e non discende da valutazioni di profilo patrimoniale, economico o finanziario,

Ciò significa, in termini concreti, che pur essendo esistente un rapporto di cambio ("alla pari"), questo prescinda dal patrimonio societario riferendosi al solo valore nominale delle azioni, ed essendo così non sindacabile o addirittura inderogabile, rendendo così assolutamente inutile la relazione degli esperti di cui all'art. 2501 *sexies* c.c.[13]

Anche l'interpretazione letterale di cui si è dato prima conto,[14] infatti, è costretta ad ammettere l'assoluta irrilevanza della relazione degli esperti, "magari qualificandola come incompatibilità, nella residuale ipotesi di fusione tra società cooperative a mutualità prevalente per la quale si profili: l'assenza di perdite, l'assenza di riserve divisibili e l'assoluta insignificanza del capitale", circostanze tutte necessariamente ricorrenti nelle fusioni di banche di credito cooperativo.

Ovviamente ciò non significa che le Banche coinvolte nella fusione non possano comunque rivolgersi a un esperto comune per la relazione sulla congruità del rapporto di cambio, ma senza dover necessariamente passare per la nomina da parte del Tribunale in cui ha sede la società incorporante.[15]

---

13 Nello stesso senso gli orientamenti societari del Comitato Interregionale dei Consigli Notarili del Triveneto, massima L.F.2 - (*Fusione o scissione di società cooperativa a mutualità prevalente e obbligo della relazione degli esperti ex art. 2501 sexies c.c.* - 1° pubbl. 9/09) "La relazione degli esperti prevista dall'art. 2501 *sexies* c.c. è volta a verificare la congruità del rapporto di cambio proposto dagli amministratori in relazione ai patrimoni delle società coinvolte ed alle loro aspettative reddituali.
Pertanto, nel caso di fusione o scissione tra società cooperative a mutualità prevalente in cui il rapporto di cambio, sempre necessario, sia determinato senza aver riguardo ai patrimoni delle società coinvolte (a causa della mancanza nel caso concreto di diritti dei soci sul patrimonio sociale, di riserve divisibili, o comunque di diritti correlati all'entità della partecipazione), non è necessario redigere la relazione degli esperti prevista dall'art. 2501 *sexies* c.c.
In tal caso, infatti, il rapporto di cambio deve essere determinato alla pari, attribuendo cioè a ciascun socio una partecipazione di valore nominale identico a quello della partecipazione precedentemente detenuta.
Quanto sopra trova giustificazione, oltre che nei principi generali e nella evidente inutilità di una relazione di stima dei patrimoni nel caso in cui il rapporto di cambio non sia determinato in base ad essi, dall'applicazione analogica dell'art. 13, comma 40, del D.L. n. 269/03, convertito con legge n. 326/03, il quale espressamente stabilisce per il caso di fusione tra 'confidi' - i cui statuti prevedano per i consorziati uguali diritti, senza che assuma rilievo l'ammontare delle singole quote di partecipazione - che non sia necessario redigere la relazione degli esperti prevista dall'art. 2501 *sexies* c.c."

14 Ci si riferisce a Trimarchi, *Profili problematici delle operazioni di fusione (scissione) delle società cooperative: in particolare la controversa questione del rapporto di cambio*, op. cit.

15 Da segnalare l'interessante sentenza della Corte d'Appello di Lecce – sezione prima Civile del 26 ottobre 2006 Cron. 5276, inedita, secondo cui la nomina dell'esperto comune non deve essere effettuata dal Tribunale quando ciascuna società può nominarsi "da sola" il proprio esperto; non potendosi argomentare in contrario dall'inciso "in ogni caso" contenuto nella norma, in ciò accogliendo la Corte d'Appello l'opinione della dottrina prevalente e recependo la massima n. 28 del Consiglio Notarile di Milano, in base alla quale la Corte interpreta l'inciso "in ogni caso" nel senso che, anche quando è data alle società partecipanti la possibilità di nominare l'esperto comune, va interpretato non nel senso che il ricorso al giudice è sempre obbligatorio, ma nel senso che, anche quando è data alle società partecipanti la possibilità di nominare l'esperto comune le stesse possono comunque rivolgersi al giudice quando non raggiungono l'accordo sulla persona" dell'esperto.

Vicende traslative immobiliari negli USA

di Davide B. Radaelli *praticante notaio in Milano*

IL CONCETTO STATUNITENSE DI *PROPERTY*

Il termine *property*, come concepito nei sistemi di *common law* non ha un'esatta e unitaria traduzione terminologica corrispondente nel nostro sistema giuridico.[1]

Il diritto di proprietà quale diritto reale, assoluto e immediato sul bene come da noi conosciuto, non esiste in USA,[2] eccezion fatta per lo Stato della Louisiana, in cui è vigente un codice civile d'ispirazione francese.

Possiamo definire, in via di prima approssimazione *property* come: "Fascio di diritti o relazioni tra più persone riguardo a cose".[3]

La totalità di questi diversi diritti (*interests)* compongono la *complete property* e, se concentrati nelle mani di un unico soggetto, permettono di definirlo pieno proprietario: *owner* della cosa.

Una distinzione, utile per inquadrare l'istituto, è quella tra *real* e *personal property*. Nella prima categoria rientrano i terreni e qualunque cosa a essi permanentemente fissata.[4]

Nella categoria di personal *property* rientrano, invece, tutti i beni per i quali non sia possibile una qualificazione in termini di *real property*, soggetti però a essere posseduti.[5]

Va inoltre ricordata la tradizionale distinzione tra *legal* ed *equitable property*,[6] che crea un chiaro conflitto tra fonti legittimanti il potere vantato ed effettivamente esercitato su di un bene.

Il ruolo centrale nella *real property law* e le sue vicende traslative è affidato all'*estate fee simple absolute*. Si tratta del più ampio *estate* possibile ed è quello che più coincide con il concetto tipicamente romanistico di "piena proprietà", conferendo al proprietario un controllo assoluto sul bene, immediatamente e per sempre.[7]

Corollario di questa piena e totale disponibilità è un libero diritto di trasferimento tanto *inter vivos*, quanto *mortis causa*.[8]

Si rende evidente quanto la struttura della *property law* statunitense abbia caratteristiche proprie molto distanti dai porti tendenzialmente sicuri, rappresentati degli articoli codicistici a cui è più affine il giurista di *civil law*.

---

1 De Franchis Francesco, *Dizionario Giuridico Law Dictionary* Vol. 1 e Vol. 2, Giuffrè editore, Milano, 1984.

2 Morandi Eliana, *Trasferimenti immobiliari: procedimento, prassi e costi negli USA*, Studio CNN 04.10.08.32/UE.

3 *Property as a bundle of rights*. Non mancano in dottrina voci contrarie a questa concezione: Hanoch Degan, *The Craft of Property*, California Law Review, 91:1517 (2003).

4 Land and anything attached to it.

5 In questo caso si traduce "posseduti" dall'inglese *owned*.

6 Thompson on Real Property, §5

7 Magnolia Petroleum Co. v. Thompson, 106 F.2d 217 (8th Cir. 1936).

8 Thompson on Real Property §17.02

LA FASE DELLE TRATTATIVE E LO *STATUTE OF FRAUDS*

Per quanto riguarda l'iter traslativo di diritti su immobili, il diritto contrattuale americano tiene ben distinti due momenti, il primo di trattative e conclusione del contratto di compravendita, il secondo, successivo, in cui avviene l'esecuzione dello stesso, mediante consegna del titolo (*deed*).

La principale normativa che regola i requisiti di validità ed efficacia di un contratto avente a oggetto un bene immobile, è lo *Statute of Frauds*.[9]

Ogni Stato americano ha adottato un proprio *Statute of Frauds,* il cui contenuto ricalca l'antica legislazione britannica. Lo *Statute of Frauds* vigente in California,[10] per esempio, impone un vincolo di forma scritta e sottoscrizione del contratto di trasferimento immobiliare a pena di invalidità.

Per un'applicazione pratica del vincolo di forma scritta, si veda il caso dello Stato del Connecticut, in cui la corte chiarisce che le previsioni dello *Statute of Frauds* si applicano ai soli termini essenziali del contratto, individuati nella determinatezza/determinabilità del prezzo, nell'identità delle parti e nell'individuazione dell'oggetto del contratto.[11] È valido, e conforme allo *Statute of Frauds*, anche un contratto sottoscritto in forma elettronica, come previsto dal *Federeal Electronic Signatures in Global and National Commercial Act* (USC §§ 7001 ss).[12]

IL *REAL ESTATE CONTRACT*

La previsione per iscritto dei contenuti richiesti per il rispetto dello *Statute of Frauds* non sono che una minima parte di ciò che le parti possono (ed è consigliabile) prevedere nel contratto di compravendita immobiliare.

Queste clausole aggiuntive hanno la funzione di rendere il contratto, per quanto possibile preciso e completo, in modo da evitare criticità in caso di futura controversia. Molto spesso le parti di una transazione immobiliare si affidano a formulari contrattuali preconfezionati redatti dalle Real Estate Commissions Statali.[13] L'intervento di un consulente legale, seppur fortemente consigliata anche mediante l'inserimento di apposite clausole nei formulari di *real estate contracts*, resta del tutto facoltativa. *Recommendation of legal, tax counsel and attorney review* è la clausola con cui si informano i contraenti del fatto che la sottoscrizione del contratto avrà importanti conseguenze giuridiche. È loro prospettata l'opportunità di consultare un legale, un consulente fiscale o altro consulente, prima della sottoscrizione. Una simile clausola è stata interpretata nel caso Trenta v. Gay,[14] quale conferente all'avvocato un

9 Capitolo 5 restatement (second) of contracts, 1981.

10 California Civil Code §1624 (a)(3).

11 "The statute of Frauds requires that the essential terms and not every term of a contract be set forth (in writing) therein. The essential provisions of a real estate contract are the purchase price, the parties and the subject matter for sale". Fruin v. Colonnade One at Old Greenwich Limited Partnership, 38 Conn. App. 420; 662 A.2d 129 (Conn. App. 1995).

12 Sul punto: Hays Micheal J., *The E-Sign Act of 2000: The Triumph of Function Over Form*, 76 Notre Dame Law Review, 1183, 2001.

13 Per un esempio di contract to buy and sell real estate: www.cdn.colorado.gov/cs/Satellite/DORA-DRE/

14 191 N.J. Super. 617, 468 A.2d 737 (1983).

potere di disapprovare il contratto in ogni sua parte per qualsivoglia ragione, senza che vi sia un corrispettivo obbligo di motivazione.

Alla conclusione del *real estate contract* il venditore assume l'obbligo di consegnare al futuro acquirente il *deed,* che presenti le caratteristiche pattuite e che risulti *marketable.*

È definito, da numerose corti,[15] *marketable* (trasferibile) quel titolo che può essere venduto (*sold*) a un acquirente ragionevole, che un uomo di ragionevole prudenza, a conoscenza dello stato di fatto e di diritto della fattispecie concreta, accetterebbe nello svolgimento ordinario dei suoi affari.

Qualora il contratto restasse silente sul punto, vige una regola presuntiva, secondo cui il venditore debba e quindi stia trasferendo titolo valido e libero.

La maggior parte degli stati ha ritenuto opportuno dotarsi di legislazioni specifiche sul *marketable title* (*Marketable Record Title Acts*) in cui viene fissato il termine entro cui le parti sono tenute a effettuare verifiche sul titolo. Onde evitare che si debba verificare la *chain of title* risalendo all'infinito indietro nel tempo, la durata di questo periodo è fissato generalmente intorno ai quarant'anni e permette l'individuazione del c.d. *root of title.* In quegli stati in cui invece non è in vigore un *Marketable Record Title Act,*[16] sono le decisioni delle corti giudiziarie a determinare il termine massimo ragionevole. Se al momento del *closing* il venditore non dovesse essere in grado di fornire all'acquirente un titolo legalmente trasferibile e l'acquirente dovesse decidere di prendere comunque in consegna il *deed*, perderà il diritto a proporre future eccezioni fondate sulle condizioni che rendono tale titolo di proprietà non trasferibile. Le parti possono accordarsi affinché il venditore presti adeguate garanzie sulle obbligazioni assunte in sede contrattuale, anche dopo l'avvenuta esecuzione del contratto.

È in vigore in alcuni Stati[17] lo *Uniform Vendor and Purchaser Risk Act* che, salva diversa pattuizione, alloca *ex lege* questo rischio al venditore a meno che non vi sia stata una materiale immissione nel possesso dell'immobile, del *deed* all'acquirente, o che sia l'acquirente a causare il danno. È prassi che la parte responsabile sottoscriva una polizza di assicurazione *ad hoc* a copertura dei rischi assunti.

IL *CLOSING*

Il *closing* di un contratto di compravendita immobiliare è il procedimento che impegna le parti all'esecuzione del contratto di compravendita. Il *real estate contract* riporta clausole specifiche sul *closing* nella sezione denominata "*closing provisions*".

È il momento in cui l'acquirente paga il prezzo e il venditore trasferisce il *deed*.

Il procedimento di closing può avvenire secondo due schemi:

- il *California closing* o *western style closing*;
- il *New York style closing*.

Qualora le parti decidessero di percorrere la prima via, dovranno consegnare i documenti sottoscritti e le risorse finanziarie richieste per il *closing*, a un *escrow agent* (non è necessario che questo soggetto sia un avvocato abilitato) il quale avrà il compito di ritenere presso di sé

15 Peatling v. Baird, 168 Kan. 528, 213 P.2d 1015 (1950); Siedel v. Snider, 241 Iowa 1227, 44 N.W.2d 687 (1950); Seligman v. Firs Natl. Invs., Inc., 184 Ill. App.3d 1053, 1057, 540 N.E.2d 1057, 1060 (1989).

16 Ad esempio il MD.

17 CA, HI, IL, MI, NV, NM, NY, NC, OK, OR, SD, TX, WI.

i fondi versati, fino a che la compagnia di assicurazione provvederà a notificargli che il deed del venditore è stato registrato e che non sono stati riscontrati dal registro diritti antecedenti contrastanti.[18] In questo caso non è nemmeno necessario che le parti s'incontrino.

L'origine storica di questa metodologia di *closing* risale al periodo della corsa all'oro californiana e dei territori dell'ovest, intorno al 1840, funzionale al fatto che le parti non potessero lasciare i loro siti di scavo, per paura che altri soggetti li occupassero. Adottando il *New York style closing*, le parti s'incontrano e provvedono personalmente all'adempimento del *closing*.

Il formulario predisposto per il *closing* di immobili residenziali, da mono a quadrifamiliari, acquistati con mutui fondiari federali, è il modulo HUD-1[19] del 1974, rivisto e modificato dal *Revised* RESPA entrato in vigore il primo gennaio 2010.

Nel momento in cui le parti sottoscrivono il *closing settlement*, l'acquirente prende in consegna il *deed*, che sancisce l'effettiva modificazione di titolarità dell'immobile.

DEEDS: TIPOLOGIE, STRUTTURE E CONTENUTI

Il *deed* è lo strumento giuridico che verrà effettivamente consegnato all'acquirente e che racchiude in sé la titolarità del bene immobile, la cui validità prescide da *consideration.*

La *consideration* rappresenta però la base imponibile per il calcolo delle imposte e tasse per il trasferimento immobiliare.

La *consideration* resta requisito necessario di un *executory contract,* come quello di compravendita immobiliare. Non è il *deed* lo strumento attestante la natura e la bontà del titolo del venditore. Applicata la *merger rule*, quanto risulta dal *deed* cristallizza la situazione giuridica relativamente a quell'immobile. Per questa ragione, l'acquirente dovrebbe valutare attentamente il *deed* che sopravvive al *contract* dopo il *closing*.[20]

I *warranty deed* (*deed* con garanzia), possono essere classificati sulla base dell'estensione

18 Thomson on Real Property.

19 Section 261 Real Estate Settlement and Procedures Act (RESPA); http://portal.hud.gov/.

20 Haronian v. Quattrocchi, 653 A.2d 729 (R.I. 1995).

della garanzia che il venditore rilascia all'acquirente. Nel caso di un *general warranty deed*, spesso presunto da talune leggi statali, il venditore sarà tenuto a garantire:

1. la *covenant of seisin*: la garanzia di poter trasferire il diritto della stessa qualità e quantità, che si sostiene di avere;
2. la *covenant against encumbrances*: la garanzia che il diritto trasferito sia libero da pesi e vincoli, a meno che non siano evidenziati nel *deed*;
3. la *covenant of quiet enjoyment*: la garanzia da evizione per diritti fatti valere da terzi.

La tutela riconosciuta all'acquirente eventualmente deluso sotto questo profilo, è di natura meramente risarcitoria, il che lo espone all'irreperibilità e/o insolvenza del venditore che ha rilasciato la garanzia.

Lo *special warranty deed*, è quello che esclude una responsabilità del venditore per eventuali difetti di titolo risalenti a un momento precedente alla sua acquisizione del *deed*.[21]

Il *quitclaim deed*, è invece sprovvisto di garanzie da parte del venditore, che s'impegna a trasferire qualunque diritto o interesse sull'immobile di cui sia titolare. Tale *deed* è spesso utilizzato nella pratica, per rimuovere situazioni dubbie sul titolo (*cloud on the title*), premettendone di nuovo la circolazione. Vi sono Stati in cui l'utilizzo del *quitclaim deed* è sostituito dal *bargain and sale deed*.

I requisiti di contenuto e di forma, sono spesso contenuti, in apposite leggi statali.

Dal punto di vista formale, tutti i *deed*, devono necessariamente essere in forma scritta. Nel testo del *deed*, deve comparire il nome o un appellativo, che permetta l'identificazione del concedente (*grantor*), sarebbe meglio comunque indicare il nome come compare nel trasferimento originale di cui il *grantor* è *garantee* (beneficiario), per evitare incongruenze.[22]

La stessa necessità di identificazione, vale ovviamente anche per il beneficiario.[23]

Per poter validamente trasferire un *estate* in *fee simple absolute*, occorre comprendere nel *deed* parole sufficientemente chiare nel definire il diritto oggetto di trasferimento (*habendum clause*).

Dal *deed* deve risultate chiara l'intenzione del concedente di trasferire il proprio diritto al beneficiario, mediante l'inserimento delle parole *convey and warrant to tranfer title*[24] o *convey and quitclaim to tranfer title*.[25]

È la regola, indicare gli indirizzi di residenza dei contraenti.

È necessario che sia evidenziato chiaramente il fondo o l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, senza dover ricorre a elementi esterni al *deed*.

È possibile che le parti si accordino per riservare al concedente, diritti su parte dell'immobile trasferito (*deed reservations* o *deed excetpions*).

La data è spesso presente nei *deed*, ma non è requisito formale per la validità.

La conclusione del *deed* avviene con la sottoscrizione delle parti, autenticata da un *notary public*, mediante *acknowledgment*, allegato al *deed*, attestante che la persona che ha sottoscritto il documento sia fisicamente apparsa dinnanzi al *notary*. Tale autenticazione non ha valore di atto pubblico e non garantisce la veridicità del contenuto dell'atto, così come invece avviene per gli atti pubblici stipulati in Italia alla presenza di notaio o di altro pubblico ufficiale.

---

21 Lefcoe George, *Real Estate Transactions, Finance and Development*, sixth edition, Lexis Nexis, 2009.

22 Stephens v. Perkins, 209 Ky. 651, 273 S.W. 545 (1925); Woodward v. McCollum, 16 N.D. 42, 111 N.W. 623 (1907).

23 Faloon v. Simshouser, 130 Ill. 649, 22 N.E. 835 (1899); Langley v. Kesler, 57 Or. 281, 110 P.401 (1910); Ballard v. Farley, 143 Tenn. 161, 226 S.W. 544 (1920).

24 Se il *deed* è un *warranty deed*.

25 Se il *deed* è un *quitclaim deed*.

L'autenticazione e l'eventuale presenza di testimoni, non sono requisiti per la validità del *deed*, ma possono ancora una volta essere espressamente richiesti da normative statali per permetterne la registrazione.

Il trasferimento immobiliare, è efficace dal momento in cui il *deed* viene consegnato all'acquirente (*legal delivery*).[26] Si ha *legal delivery* nel momento in cui vi è la consegna fisica del *deed* da concedente a beneficiario, il concedente ha intenzione di trasferire il titolo e il beneficiario accetta la consegna. Questi tre requisiti devono sussistere al momento della consegna, che è un atto di trasferimento necessariamente *inter vivos*.

Nel caso di una consegna al beneficiario, senza condizioni e alla data del *closing*, i requisiti della *legal delivery* si presumono rispettati fino a prova contraria.[27]

PUBBLICITÀ IMMOBILIARE E PUBBLICI REGISTRI IN USA

L'eventuale registrazione (*recording* o *recordation*) del *deed* avviene in uffici locali di contea[28], in cui sono custoditi i documenti riguardanti quel territorio organizzati in raccolte definiti pubblici registri (*public records*). In questa sede il termine "pubblici", sta a indicare la possibilità del pubblico di prendere visione del loro contenuto. Non esiste negli Stati Uniti il concetto di fede pubblica, come conosciuto nel significato di *civil law*, in quanto il contenuto degli atti archiviati in tali registri, resta di natura completamente privata, senza che vi sia alcun controllo da parte di una pubblica autorità.[29]

La gestione di tali registri immobiliari non è affidata a funzionari specializzati, che quindi lasciano la decisione su quanto rendere pubblico, attraverso registrazione, alla parte privata che vi si reca e provvede al pagamento degli oneri richiesti per l'espleamento di tale formalità.[30]

Oggi i registri immobiliari sono circa 3100, su tutto il territorio nazionale.[31]

In questi registri immobiliari di contea è possibile provvedere alla registrazione di una pluralità quasi infinita di documenti che si riferiscano a beni immobili. Il loro contenuto non viene verificato dai funzionari che provvedono alla registrazione presso i singoli uffici. Tali soggetti si occuperanno solo di riscuotere l'eventuale onere amministrativo per la registrazione.

Per quanto importante possa sembrare la registrazione del titolo di proprietà, resta un atto del tutto discrezionale, la cui mancanza non inficia in alcun modo la validità del trasferimento del titolo.

La transizione, ormai inevitabile, verso un sistema sempre più elettronico di registrazione dei diritti immobiliari, seppur con alcune difficoltà applicative, è intrapreso da alcuni uffici di contea innovatori. Lo Stato del Minnesota, pioniere di questa riforma, ha anche pubblicato una guida pratica sull'argomento.[32]

Il registro dei *deed* permette di collegare cronologicamente tra loro tutti gli atti di disposizione di quell'immobile fino al momento dell'ultima registrazione (*chain of title*). La verifica

26 Allenbach v. Ridenour, 51 Nev. 437, 279 P.32 (1929).

27 Keesee v. Collum, 208 Ga. 382, 67 S.E.2d 120 (1951).

28 Per contea s'intende una suddivisione amministrativa del territorio entro un singolo Stato.

29 Morandi Eliana, *Trasferimenti immobiliari: procedimento, prassi e costi negli USA*, Studio 04.10.08.32/UE del Consiglio Nazionale del Notariato.

30 Graziadei Michele, *I trasferimenti immobiliari nel mondo di common law. Modelli a confronto*, XLI Congresso nazionale del Notariato Pesaro 18/21 settembre 2005.

31 S. Martin, *Averse possession: practical realities and an unjust enrichment standard*, 34 Real Estate Law Journal 133, 2008.

32 Minnesota Electronic Real Estate Recording: Trusted Subbmitter Advisory Guide.

di questa *chain of title* permette di risalire nel tempo fino a determinare se la natura del diritto che il venditore ritiene di poter trasferire, corrisponda a verità. È possibile che alcuni documenti non risultino dalla ricerca, poiché fuori della *chain of title*, in altre parole, non registrati. Questo metodo pubblicitario di diritti immobiliari pone evidenti problemi di completezza, affidabilità e certezza del diritto.

È discrezione di ogni singola contea, decidere quale metodo adottare per la gestione dei propri registri.

Il *tract index,* diffuso solo in alcune contee di pochi Stati,[33] indica ogni particella di terreno separatamente e riporta ogni trasferimento, peso o onere gravante sul fondo. Questo sistema di classificazione rende la ricostruzione della *chain of title*, particolarmente semplice: una volta identificata la corretta ubicazione, è sufficiente consultare un unico registro per poter ricavare le informazioni relative all'immobile.

Decisamente più diffuso è il *grantor-grantee index*, di cui si avvalgono anche grandi compagnie assicurative private per riprodurre un proprio *tract index.*

In questo modello le voci seguono l'ordine alfabetico dei nomi di tutti i concedenti (*grantors*) e i beneficiari (*grantees*), nelle singole transazioni. I registri in questo caso sono due, uno per i *grantors* e uno per i *grantees*.

L'indagine del titolo da parte di un acquirente dovrà verificare se il nome del venditore risulti nel registro dei *grantees* e, accertata la regolarità dell'atto d'acquisto, che il nome del venditore non compaia nel registro dei *grantors* per il periodo successivo alla data riportata nel primo registro. Questo per scongiurare l'eventualità di un doppio trasferimento.

Una volta individuato il soggetto da cui il venditore ha ricevuto il titolo, cioè il *grantor* del suo *grantor*, si dovrà proseguire in questa verifica a ritroso, fino a coprire l'intero quarantennio prescritto dalla legge.

La valutazione delle risultanze del registro può avvenire attraverso il metodo di *abstract and opinion*. L'*abstract* deve essere valutato giuridicamente, nel merito e nella forma, da un avvocato, al quale sarà richiesto di rendere un'opinione sul titolo. L'avvocato valuterà l'intera situazione giuridica relativa a quell'immobile, alla luce di tutti i documenti iscritti al registro. Alla fine di questo lavoro, l'avvocato rilascerà il proprio parere, contenuto in un apposito documento denominato *certificate of title*. L'avvocato assume l'obbligo di rendere nota in maniera chiara, l'esistenza nel pubblico registro di una qualunque questione che potrebbe costituire fondamento per una pretesa altrui (*claim*) o creare incertezza (*cloud*), relativamente al titolo. In difetto sarà passibile di responsabilità civile e risarcimento del danno, nei confronti del proprio cliente.

Nel caso in cui siano perpetrati, nei confronti di proprietari, atti volti a creare pretestuose pretese sul bene, è possibile che il proprietario offeso intenti un'azione per *slander of title*, se tali false affermazioni siano tali da rendere non trasferibile il titolo per un certo periodo.[34]

IL SISTEMA TORRENS IN USA

Il sistema di registrazione Torrens è attualmente adottato solo in nove[35] dei cinquanta stati della federazione. Il ricorso a questo sistema di pubblicità immobiliare resta volontario e alternativo al tradizionale metodo della *recordation,* a cui si affianca.

Il funzionamento del sistema si basa sul progetto dell'australiano Robert Torrens, che adatta agli immobili un sistema già in vigore in Australia in materia di trasporto marittimo.

33 IA, LA, NE, ND, OK, SD, UT, WI, WY.

34 Wharton v. Tri-State Drilling and Boring, 175 Vt. 464, 824 A.2d 531 (Sup.Ct. 2003).

35 CO, GA, HI, MA, MN, NY, NC, OH e WA.

Il certificato Torrens è rilasciato all'acquirente dal registro dei titoli immobiliari a seguito del trasferimento e dopo aver provveduto alla cancellazione del certificato del venditore.

Per poter utilizzare il sistema Torrens, il titolo deve essere prima registrato. Questo procedimento inizia su istanza di parte, che richiede alla corte giudiziaria competente di verificare le vicende relative al suo titolo. La corte dispone la notifica a tutti gli interessati, della pendenza del procedimento di verifica e provvede a fissare una data di udienza entro cui decidere se l'attore sia il reale proprietario.

È la corte, che a conclusione del giudizio, dispone la registrazione del titolo garantito dal certificato Torrens, libero da pesi, vincoli e ipoteche, a eccezione di quelle eventualmente risultanti dal certificato.[36]

LA POLIZZA ASSICURATIVA SUL TITOLO

La polizza assicurativa sul titolo di proprietà immobiliare *owner's title insurance policy*, è la risposta statunitense per garantire la certezza del diritto e la protezione del proprietario, in materia immobiliare.

Si tratta di un sistema totalmente gestito da compagnie private che forniscono polizze assicurative *ad hoc* per lo scopo, non esiste, un'alternativa di diritto pubblico a tale sistema di garanzia.

La compagnia assicuratrice rilascia una polizza dopo aver verificato i documenti registrati. La polizza è rilasciata a nome dell'acquirente e i suoi eredi, finché questi saranno proprietari dell'immobile.

Il pagamento del premio è *una tantum* alla stipula della polizza e il suo ammontare dipende dal tipo d'immobile assicurato. È possibile effettuare una successione nella polizza da parte di nuovo acquirente.

La particolarità di questo tipo di assicurazione è che si occupa di coprire l'assicurato da rischi che si renderanno evidenti in futuro, ma dipendenti esclusivamente da difetti e/o pretese altrui, che si riferiscono a un periodo antecedente nel tempo, nella *chain of title* dell'immobile. Non sono coperti dall'assicurazione danni che si dovessero verificare a causa di atti sul titolo disposti dall'assicurato dopo la data di stipula della polizza.

Questa polizza assicurativa proteggerà l'acquirente nel caso in cui: il titolo appartenga ad altri, il titolo sia gravato, da un onere, una servitù o altro difetto, il proprietario non abbia una servitù di passaggio per accedere al proprio fondo, il titolo risulti *unmarketable*, il titolo sia viziato da errori nella stesura e nella registrazione degli atti.

Nel caso in cui l'assicurato subisse delle perdite dipendenti dal titolo assicurato, la compagnia assicuratrice assumerà obblighi di indennizzo risarcitorio nei confronti del beneficiario della polizza. L'azione giudiziaria più comune in materia immobiliare è la *action to quiet title*, con cui una parte può richiedere la soluzione giudiziale di una pretesa altrui che è incompatibile con ciò che è riportato nel proprio titolo.

Un'eccezione standard alle polizze assicurative, si occupa di garantire copertura nell'intervallo temporale tra l'assicurazione del titolo e la registrazione dei documenti che dovranno essere assicurati (*gap*), in molti stati questa è una pratica obbligatoria.

La copertura assicurativa resta il metodo più utilizzato, e a oggi più efficace, per la tutela e protezione del titolo attestante la natura della posizione giuridica di un soggetto su un immobile.

36 State v. Westfall, 85 Min. 437, 89 N.W. 175 (1902).

Un contratto di convivenza

di Alessandra Mascellaro *notaio*

N. _____ di repertorio N. _____di raccolta

CONTRATTO DI CONVIVENZA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____
In _____ , nel mio studio in _____ davanti a me _____ , notaio in _____
iscritto al Collegio Notarile di _____ alla presenza dei testimoni a me noti e idonei a' sensi di legge signori:
(_____)
(_____)
sono presenti i signori:
Tizio _____
Caia _____
Comparenti della cui identità personale io notaio sono certa, i quali

PREMESSO:

- che tra loro esiste, sin dalla data del _____ , una stabile, sincera relazione affettiva, e che nessuno dei medesimi è legato da vincoli coniugali, così come si desume dai rispettivi certificati di stato libero rilasciati dal Comune di _____ in data _____ e dal Comune di _____ in data _____ ;
- che Tizio e Caia conducono, sin dalla data del _____ , vita comune nell'abitazione sita in _____ , alla via _____ , n. _____ , eletta, d'accordo tra loro, a residenza comune (abitazione di proprietà di _____);
- che gli stessi, pur nella salvaguardia della libertà di ciascuno, intendono protrarre detta comunanza di vita e di affetti a tempo indeterminato;
- che la loro convivenza assume i caratteri di "formazione sociale" ove si svolge la propria personalità ai sensi dell'art. 2 della Carta Costituzionale;
- che i medesimi intendono regolamentare con il presente atto taluni profili patrimoniali afferenti la loro convivenza, pur salvaguardando l'assoluta indipendenza di ciascuno per tutto quanto non è stabilito nel presente atto;
- che nulla osta a disciplinare i rapporti di convivenza con apposito contratto, in relazione al disposto dell'art. 1322, c. 2, c.c., posto che tale contratto è diretto a perseguire interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico,

ciò premesso e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, con riguardo e a causa del rapporto di convivenza tra i medesimi intercorrente, convengono quanto segue:

ART. 1 - MODALITÀ DI CONTRIBUZIONE ALLA VITA COMUNE

1. I signori Tizio e Caia innanzitutto convengono di provvedere ai bisogni del loro rapporto, e quindi alle spese comuni, in relazione alle proprie sostanze e alla propria capacità di lavoro professionale [o casalingo]

OPPURE

di provvedere ai bisogni del loro rapporto, e quindi alle spese comuni, nelle seguenti proporzioni:

Tizio _____ %
Caia _____ %

OPPURE

di provvedere ai bisogni del loro rapporto, e quindi alle spese comuni, nella misura mensile fissa di euro ..., da suddividersi quanto a euro ... a carico di esso Tizio e quanto a euro ... a carico di essa Caia.

2. Ai fini del presente atto si intendono per spese comuni quelle sostenute:

a) per l'alimentazione di entrambi i conviventi e dei loro ospiti occasionali;
b) per l'erogazione di acqua, elettricità, gas, riscaldamento, telefono, purché in relazione all'abitazione come sopra eletta a residenza comune;
c) per la pulizia dell'abitazione, compresi il salario e tutti gli oneri accessori, delle eventuali persone chiamate a effettuarla;
d) per le riparazioni ordinarie dell'abitazione come sopra eletta a residenza comune, e dei mobili a suo arredo;
e) per la biancheria relativa all'abitazione come sopra eletta a residenza comune, con esclusione, quindi, della biancheria e dell'abbigliamento di ciascuno dei conviventi;
f) per i servizi igienico-sanitari dell'abitazione come sopra eletta a residenza comune;
g) per le spese condominiali relative all'abitazione come sopra eletta a residenza comune;
h) per i viaggi e le vacanze effettuate insieme;
i) per i seguenti ulteriori beni e/o servizi: _____

I conviventi riconoscono che la vita in comune deve comunque improntarsi alla massima collaborazione anche nelle attività domestiche, attività tutte che saranno ripartite e svolte di comune accordo.

Salvo specifico accordo, le spese non indicate nell'elenco che precede non devono intendersi come comuni e saranno pertanto sostenute in via esclusiva dal convivente che intenda effettuarle.

3. Nel caso uno dei conviventi, per cause indipendenti dalla sua volontà, venga a trovarsi privo di redditi, o con redditi inferiori al ... % dei redditi di cui è titolare al momento della sottoscrizione del presente atto, si conviene sin da ora che le spese comuni non saranno ripartite nelle proporzioni sopra indicate, ma saranno a esclusivo carico dell'altro convivente per un periodo non superiore a ... mesi. Decorso detto termine, cesserà di avere efficacia la presente convenzione e i sottoscritti, salvo decidano la cessazione della convivenza, potranno adottare una nuova convenzione (oppure una nuova clausola di ripartizione delle spese comuni, ferme restando le altre clausole del presente contratto) in luogo della presente.

4. Le somme necessarie al pagamento delle spese comuni verranno prelevate dal conto corrente IBAN _____ , aperto presso la Banca _____ , intestato a _____ e _____ , con firme _____ .

   I conviventi si impegnano ad alimentare detto conto corrente con versamenti all'inizio di ogni mese e per importi pari a quanto concordemente presumono necessario a far fronte alle spese comuni, nella misura spettante a ciascun convivente ai sensi delle pattuizioni che precedono. Nel caso dette somme si rivelino superiori a quanto effettivamente necessario, rimarranno depositate sul predetto conto corrente per far fronte alle spese da sostenersi successivamente. Al contrario, se esse si rivelino insufficienti, ciascun convivente provvederà tempestivamente a integrarle, nella proporzione cui è tenuto ai sensi delle precedenti pattuizioni.

   In caso di cessazione della convivenza le somme che residuassero nel c/c bancario di cui al precedente punto 4., verranno suddivise tra i costituiti signori Tizio e Caia nelle seguenti misure: _____ (OPPURE in parti uguali).

5. Ai fini della presente convenzione si debbono intendere, per redditi di ciascuno dei conviventi, tutti i redditi dichiarati e dichiarabili annualmente ai fini della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche. Le imposte, tasse, contributi e oneri relativi a detti redditi sono a esclusivo carico del suo percettore.

ART. 2 - USO DELL'ABITAZIONE

Considerato che:

1. i signori Tizio e Caia conducono la loro vita comune nell'abitazione sita in

_____ , alla via _____ n. _____ , eletta, d'accordo tra loro, a residenza comune, abitazione di proprietà di Tizio, a esso pervenuta in forza dell'atto _____ , abitazione quale risulta così catastalmente identificata: _____ (di seguito *l'abitazione comune*),

2. che per ragioni solidaristiche, il signor Tizio ha intenzione di consentire a Caia di godere della *abitazione comune* e dei mobili che l'arredano, senza versamento di alcun corrispettivo.

Ciò, considerato:

1. il signor Tizio, con riguardo e a causa del rapporto di convivenza intercorrente con la signora Caia, tenuto conto dell'apporto e della collaborazione da questa prestata nell'ambito della loro unione, dichiara di consentire che della *abitazione comune* (e dei mobili che l'arredano e la corredano) di proprietà solo di esso signor Tizio, possa godere e servirsi anche la sua convivente signora Caia, che accetta, senza versamento di alcun corrispettivo; in ogni caso la signora Caia non potrà essere considerata conduttore dell'immobile, escludendosi che quanto sopra convenuto configuri un contratto di locazione;
2. le modalità di partecipazione dei costituiti alle spese condominiali, alle spese di manutenzione e riparazione, alle spese per il pagamento delle utenze periodiche e di eventuali collaboratori o collaboratrici domestiche, sono disciplinate dal precedente art. 1, per cui dette spese _____ ;
3. la presente convenzione produrrà effetto, come avanti meglio precisato, anche dopo la cessazione della convivenza, verificatasi per causa diversa dal decesso; invece in caso di decesso di uno dei conviventi la convenzione stessa s'intenderà risolta con effetto *ex nunc* e pertanto le situazioni giuridiche (attive e passive) da essa scaturenti non s'intenderanno trasmesse o trasmissibili a causa di morte ai propri rispettivi successibili.

Nel caso la decisione di cessazione della convivenza sia adottata dal signor Tizio, la signora Caia conserverà il diritto di servirsi dell'abitazione per almeno _____ mesi dal momento di ricevimento della comunicazione. Il diritto di servirsi dell'abitazione per il tempo sopra precisato comprende il diritto d'uso, per quel medesimo tempo, dei mobili essenziali che corredano l'abitazione, senza pregiudizio alcuno della titolarità dei medesimi. È facoltà della signora Caia, anziché servirsi dell'abitazione come sopra precisato, pretendere dal signor Tizio la somma di euro _____ , sempre che il signor Tizio non preferisca, anziché erogare detta somma, consentire l'uso dell'abitazione nei modi e per il tempo sopra indicati.

Nel caso in cui uno dei conviventi, per cause indipendenti dalla sua volontà, venga a trovarsi privo di redditi o con redditi inferiori al ... per cento dei redditi di cui è titolare al momento della sottoscrizione del presente atto, si conviene sin da ora che, nella prima ipotesi, le spese sopra elencate non saranno ripartite con i criteri sopra detti ma saranno a esclusivo carico dell'altro convivente e, nella seconda ipotesi, la ripartizione varierà in funzione della percentuale di riduzione di reddito.

ART. 3 - DISCIPLINA DEI FUTURI ACQUISTI

I signori Tizio e Caia:

1. dato atto e riconosciuto che i beni immobili e mobili acquistati da ciascuno, separatamente, prima dell'inizio della convivenza, rimangono di proprietà esclusiva e nella piena e libera disponibilità di ciascun titolare, in via preliminare, allegano al presente atto sotto la lettera "____" un inventario, sottoscritto da entrambi, dei beni acquistati prima dell'inizio della convivenza, con l'indicazione, a fianco di ogni bene, del nominativo di appartenenza, del rispettivo titolo d'acquisto e della sua documentazione;
2. intendendo, invece, stabilire e regolamentare con il presente atto il regime cui saranno assoggettati i beni acquistati in costanza di convivenza,

CONVENGONO QUANTO SEGUE:

A) Con riguardo ai beni acquistati in proprietà esclusiva da un convivente.
I signori Tizio e Caia si impegnano reciprocamente a ritrasferire all'altro la quota del 50% (cinquanta per cento).

OPPURE

(Tizio si impegna a trasferire a Caia la quota del _____ %, mentre Caia si impegna a trasferire a Tizio la quota del _____ %) dei diritti reali sui beni acquistati (*ovvero* dei diritti di qualsiasi tipo acquistati) in costanza di convivenza, da ciascuno di essi, a esclusione di quei beni e diritti che sarebbero "personali" in base al disposto dell'art. 179 del codice civile, ove Tizio e Caia, invece che conviventi dalla data del _____ fossero dalla stessa data coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Per "costanza di convivenza" dovrà intendersi il periodo compreso tra la data in premessa indicata del _____ e la successiva data in cui uno dei conviventi avrà manifestato all'altro per iscritto la sua decisione di far cessare l'effetto della presente convenzione.

Il ritrasferimento dovrà essere perfezionato entro _____ giorni dall'acquisto per i beni che verranno acquistati a decorrere dalla data odierna.

OPPURE

in caso di cessazione della convivenza entro i _____ giorni successivi alla richiesta in tale senso del beneficiario del ritrasferimento fatta pervenire al titolare del bene mediante raccomandata A.R..

La situazione che si verrà a creare a seguito del trasferimento di cui sopra dovrà intendersi come comunione ordinaria e sarà disciplinata dagli artt. 1100 e seguenti del codice civile.

In caso di inadempimento di uno dei conviventi al predetto obbligo di

trasferimento *pro quota* a favore dell'altro, quest'ultimo potrà esperire l'azione di cui all'art. 2932 del codice civile volta a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre.

In relazione ai beni acquistati in comunione, i sottoscritti si concedono sin da ora, reciprocamente, diritto di prelazione, a parità di condizioni, per la sola ipotesi di vendita di quota, o di parte di essa, da parte dell'altro convivente.

B) Con riguardo ai beni spettanti in comproprietà ai conviventi, i signori Tizio e Caia si impegnano di rimanere in comunione con riguardo ai beni di proprietà comune, rinunciando pertanto a chiedere la divisione.

In ogni caso lo stato di comunione non potrà durare per un tempo superiore a dieci anni, ai sensi dell'art. 1111, comma 2, c.c.

I signori Tizio e Caia, inoltre, convengono che l'amministrazione dei beni di proprietà comune, spetti in via disgiuntiva a entrambi in relazione alla quota di contitolarità di rispettiva spettanza, ma si concedono fin d' ora, reciprocamente, diritto di prelazione, a parità di condizioni, per l'ipotesi di alienazione a titolo oneroso della quota o di parte di essa.

Conseguentemente il comproprietario che intendesse vendere la sua quota, o parte di essa, deve comunicare l'intenzione all'altro convivente, precisando altresì il prezzo, le modalità di pagamento del medesimo ed eventuali altre condizioni di vendita, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il convivente potrà esercitare il diritto di prelazione comunicando all'altro convivente, con raccomandata con avviso di ricevimento, l'intenzione di acquistare la quota alle condizioni proposte entro e non oltre _____ giorni dal ricevimento della proposta di vendita.

Il diritto di prelazione è convenuto per il solo caso di vendita della quota, o di parte di essa, essendo pertanto esclusi tutti gli altri negozi costitutivi o traslativi di diritti sulla quota medesima, o su parte di essa.

ART. 4 - ASSISTENZA PER MALATTIA

Salvo diversa manifestazione di volontà, che potrà essere espressa dai contraenti in qualunque momento, in qualsiasi caso di malattia fisica o psichica, anche grave, di lesioni o infortuni di ogni genere, e qualora la capacità di intendere e di volere di una delle parti risulti comunque compromessa, ognuno dei comparenti attribuisce all'altro la facoltà di assistenza, sia in casa che in qualsiasi struttura esterna, privata o pubblica (ospedale, casa di cura, di ricovero, etc.), nonché ogni diritto di visita. Le parti si conferiscono inoltre reciprocamente, ai sensi dell'art. 82 d.lgs. n. 196 del 2003, ogni più ampia facoltà di delega, al fine di conoscere ogni dato informazione, anche sensibile, riguardante lo stato di salute, le cure e le terapie a cui il convivente è sottoposto.

ART. 5. DESIGNAZIONE DI AMMINISTRAZIONE DI SOSTEGNO

1. I signori Tizio e Caia, avendo interesse, in previsione della propria eventuale futura incapacità, a designare il proprio *amministratore di sostegno*, avvalendosi della facoltà riconosciuta dall'art. 408 secondo comma c.c., dichiarano quanto segue:

   - il signor Tizio designa, quale proprio *amministratore di sostegno,* nell'ipotesi in cui in futuro, per effetto di menomazione fisica o psichica si trovi nella impossibilità, anche parziale o temporanea, di provvedere ai propri interessi, la signora Caia;
   - la signora Caia designa, quale proprio *amministratore di sostegno,* nell'ipotesi in cui in futuro, per effetto di menomazione fisica o psichica si trovi nella impossibilità, anche parziale o temporanea, di provvedere ai propri interessi, il signor Tizio.

   Copia del presente atto di questa designazione dovrà essere allegata al ricorso all'autorità giudiziaria teso alla nomina dell'amministratore di sostegno.

2. Nel caso in cui il designato di cui sopra, non possano o non vogliano accettare la nomina ad amministratore di sostegno:

   - il signor Tizio designa, in sua sostituzione, il signor _____ ;
   - la signora Caia designa, in sua sostituzione, il signor _____ .

3. Tizio e Caia dettano le seguenti direttive e richieste che desiderano siano recepite nel decreto di nomina del proprio amministratore di sostegno, in quanto le stesse rappresentano le proprie "aspirazioni" e i propri "bisogni" e che esigono vengano tenuti in debito conto sia dall'Autorità giudiziaria sia dal rispettivo nominando amministratore.
   Il costituito Tizio, compatibilmente con le esigenze della propria futura protezione, dispone che all'amministratore di sostegno designato sia conferito incarico a tempo indeterminato al fine di espletare in nome e per conto dello stesso costituito i seguenti atti: [_____].
   La costituita Caia, compatibilmente con le esigenze della propria futura protezione, dispone che all'amministratore di sostegno designato sia conferito incarico a tempo indeterminato al fine di espletare in nome e per conto della stessa costituita i seguenti atti: [_____];
   e generalmente autorizzano l'amministratore di sostegno designato a fare tutto quant'altro utile per una corretta amministrazione delle loro rispettive possibilità finanziarie ed economiche.
   Il presente atto di designazione dell'amministratore di sostegno è esente dalle imposte di registro ai sensi dell'art. 46 *bis* disp. att. codice civile.

4. Ciascuna delle presenti designazioni potrà essere revocata, a norma di legge, in ogni tempo, dal suo autore mediante una dichiarazione effettuata nella stessa forma.

ART. 6 - DISPOSIZIONI FINALI

La presente convenzione si intende sottoposta alla condizione risolutiva della cessazione della convivenza, determinata dal decesso, dal mutuo dissenso o anche da recesso unilaterale di uno di essi conviventi comunicato per iscritto all'altro a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento; ai fini dell'efficacia del recesso unilaterale farà fede la data di ricezione della dichiarazione come comprovata dalla ricevuta di ritorno. L'efficacia della presente convenzione cesserà inoltre in conseguenza dell'eventuale celebrazione delle nozze tra le parti.

OPPURE

I sottoscritti convengono che la presente convenzione abbia efficacia dalla data della sua sottoscrizione sino al giorno _____ .

Alla scadenza del termine predetto le parti potranno adottare, di comune accordo, una nuova convenzione; in difetto, si rinnoverà tacitamente la presente, con efficacia, di volta in volta, non superiore a mesi _____ .

La presente convenzione cessa in ogni caso di avere efficacia con la cessazione della convivenza.

I costituiti si riservano il diritto di apportare in qualunque tempo, di comune accordo, modifiche e/o integrazioni alla presente convenzione, convenendo sin da ora che le stesse, ai sensi dell'art. 1352 c.c., non saranno valide se non verranno adottate per iscritto.

ART. 7 - CLAUSOLA ARBITRALE

Qualunque controversia dovesse sorgere in relazione alla presente convenzione e che abbia a oggetto diritti disponibili, comprese quelle concernenti la sua validità, interpretazione ed esecuzione, sarà deferita al giudizio di un arbitro designato di comune accordo dai conviventi. Nel caso in cui i conviventi, per qualsivoglia causa, non giungano alla concorde designazione dell'arbitro, ciascuno di essi potrà chiederne la designazione al Presidente del Consiglio Notarile _____ .

L'arbitrato sarà rituale e secondo equità.

ART. 8 - AI FINI CIVILISTICI E FISCALI

Le parti dichiarano che la presente convenzione si configura quale strumento negoziale atipico per dedurre in obbligazioni, suscettibili di valutazione patrimoniale, le rispettive condotte comportamentali determinate dal comune legame di convivenza e che la medesima convenzione pertanto:

- non è stata posta in essere da parte di essi conviventi con alcun intento donativo o liberale;
- esaurisce la disciplina delle obbligazioni reciproche indicate nel presente

contratto e derivanti dal rapporto di convivenza, con conseguente esclusione di altre cause contrattuali tipiche o atipiche che non siano concordemente ed espressamente adottate per iscritto o siano meramente esecutive della presente convenzione, e in particolare con esclusione di qualsiasi effetto traslativo o dichiarativo.

I comparenti richiedono pertanto l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 11 Tariffa Parte Prima allegata al d.P.R. 131/1986.
Questo atto, steso a mia cura, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, io notaio ho letto, in presenza dei testimoni, ai comparenti che dichiarano di approvarlo e con me lo sottoscrivono alle ore _____ .
Occupa (n. fogli e facciate) _____ .

COMMENTO

Il contratto esaminato, senza pretesa di completezza, intende comporre in un unico schema organico le clausole proposte dal Consiglio Nazionale del Notariato. Si è pensato a un contratto che potesse rispondere alle esigenze di una coppia – tipo di giovani, economicamente indipendenti, che decidono di andare a vivere insieme nella casa di proprietà di uno dei due e che si rivolgono al notaio di fiducia per disciplinare diritti, facoltà e obblighi della propria futura vita comune.

CENNI GENERALI

La dottrina tradizionale guarda alla convivenza come a una forma di relazione alternativa al legame matrimoniale e ritiene che si sostanzi nell'unione instaurata tra due persone che decidono di condurre la propria vita in comune perché legate da un vincolo affettivo stabile, non formalizzato dal matrimonio.

Da simile presupposto deriva che i contratti di convivenza trovano applicazione in casi in cui due persone non vogliono sposarsi perché ritengono, per esempio, eccessivamente vincolante un futuro legame matrimoniale o non possono unirsi in matrimonio per ragioni diverse (anche di tipo economico).

Il contratto di convivenza viene tradizionalmente messo in stretta correlazione con l'adempimento delle obbligazioni naturali; in realtà secondo gli interpreti più autorevoli della materia (G. Oberto) causa del contratto di convivenza non sarebbe la volontà di adempiere a un dovere morale o sociale ma la sinallagmaticità delle prestazioni consistente nello scambio di sacrifici reciproci (es. assunzione di obblighi di contribuzione e partecipazione alla vita famigliare). Partendo da questa ultima ricostruzione, il negozio (contratto di convivenza) verrebbe così ad assumere una causa propria e autonoma (lo scambio di prestazioni a contenuto patrimoniale) mentre, "rispetto a tale schema, la volontà di adempiere il preesistente dovere morale o sociale degraderebbe al rango di semplice motivo".

In sede di redazione del contratto di convivenza, le ripercussioni sono le seguenti:

- necessità di enunciare **la causa** in ragione della quale avviene l'attribuzione patrimoniale. Occorre specificare che il negozio si giustifica – non tanto in ragione "della convivenza"

quanto – in ragione "della regolamentazione della convivenza", ossia con la funzione di rendere vincolante un rapporto che non sarebbe tale;
- la necessità di esplicitare che si andranno a disciplinare esclusivamente gli **aspetti patrimoniali** (sono infatti considerati insuscettibili di regolamentazione, a pena di nullità, gli interessi di natura morale delle parti o i rapporti qualificati come incoercibili);
- il ricorso all'**atto pubblico con i testimoni** ogni qualvolta il contratto comporti una regolamentazione che induca a ritenere sussistente un intento liberale (o anche uno sbilanciamento delle prestazioni).

SPESE PER LA VITA COMUNE

Il primo problema che ogni coppia affronta, è quello delle spese imposte dalla vita comune (si pensi al riscaldamento, al cibo, alla luce, alle imposte sull'abitazione comune ma anche all'esborso per garantirsi eventuali servizi domestici, di giardinaggio etc. aspetti che possono sì apparire prosaici ma che per la loro concretezza è assai opportuno definire).

In generale il contributo del singolo convivente può concretizzarsi nella dazione di una somma di denaro: per evitare contestazioni tra le parti, il notaio avrà cura di specificare in atto non solo le spese condivise ma altresì la frequenza e le modalità di corresponsione del denaro (anche prescindendo dal criterio di proporzionalità fissato per il matrimonio dall'art. 143, comma 3 c.c.) e le eventuali cause giustificative di un possibile inadempimento.

È pure ammissibile che un convivente si limiti a mettere a disposizione dell'altro un proprio bene – molto spesso l'abitazione adibita a residenza comune – o a prestare la propria attività lavorativa attendendo alle faccende domestiche (ma anche la gestione e la cura dell'abitazione possono essere fatte gravare su entrambi i conviventi a seconda del caso concreto).

È sconsigliato fare riferimento all'impegno a prestare la propria assistenza *morale o spirituale,* posto il carattere non patrimoniale della prestazione.

L'ABITAZIONE DESTINATA ALLA VITA COMUNE

La questione della casa assume importanza primaria nel rapporto tra conviventi perché non solo le spese di gestione dell'immobile e i costi per l'acquisto dei mobili che l'arredano possono essere ripartiti secondo il desiderio dei partner ma gli stessi hanno facoltà di predeterminare la sorte dell'abitazione (ex) comune e i criteri con cui procedere alla sua attribuzione per il caso di cessazione della convivenza.

La regolamentazione può essere diretta sia a una futura divisione (nel caso in cui l'immobile sia di proprietà comune) sia di una futura concessione in godimento quando appartenga a uno soltanto dei partner;[1] nel secondo caso la clausola assolve alla funzione di proteggere il convivente privo di qualsiasi diritto sull'abitazione il quale – nel caso di cessazione della

1 Nel caso invece in cui la casa fosse concessa in locazione solo a uno dei partner, le parti potrebbero con apposita clausola prevedere la continuazione della detenzione dell'immobile a favore dell'altro anche dopo la cessazione del rapporto di convivenza, pervenendo al medesimo risultato. La situazione è più problematica quando dal rapporto siano nati figli ancora minorenni o economicamente non autosufficienti. In tal caso l'esigenza di provvedere al loro primario interesse di continuare ad abitare nella casa in cui sono cresciuti implica la possibilità per il convivente affidatario (ma non proprietario dell'immobile) di continuare a servirsi dello stesso immobile a prescindere da un qualsiasi accordo al riguardo, ove lo richieda il soddisfacimento delle esigenze dei figli. Nel caso in cui l'immobile sia invece detenuto in locazione (da un convivente), la giurisprudenza ammette che l'altro ex convivente more uxorio possa succedere nel contratto di locazione anche nell'ipotesi di cessazione della convivenza.

Edward Hopper, *Room in New York* (1932).

convivenza - potrebbe continuare a servirsi della stessa per un tempo variabile.[2] Al riguardo, si può procedere in modi diversi:

- la dottrina propone la stipula di un **comodato della casa di abitazione sospensivamente condizionato alla dissoluzione del rapporto di convivenza.** Il convivente (non proprietario) si vedrebbe così tutelato poiché continuando a godere dell'abitazione eviterebbe di dover stravolgere il proprio modo di vivere e la propria esistenza;
- nello specifico si potrà ulteriormente articolare la disciplina consentendo l'uso dell'immobile solo all'ex partner (ed escludendo terzi); è anche possibile (opzione adottata nello schema contrattuale proposto) costituire un **diritto di abitazione sulla casa di residenza comune,** purché ciò non avvenga per il caso di cessazione del rapporto per morte di quest'ultimo (la clausola potrebbe non ritenersi conforme all'inderogabile divieto dell' art. 458 c.c.).[3]

---

2 Anzi come è stato fatto notare, la previsione appare più che opportuna posto che una giurisprudenza (minoritaria) non sembra ancora disposta a qualificare il convivente non proprietario quale possessore, ma come mero "ospite" privandolo quindi di qualsiasi azione da esercitare in un eventuale giudizio contro il convivente proprietario. Posizione tuttavia contro la quale muovono la dottrina e la giurisprudenza maggioritarie cfr. Pinto, *I contratti di convivenza*, in AA. VV., I nuovi contratti, Napolillo (a cura di), Latribuna, 2002, p. 716. In giurisprudenza tra le più recenti si consulti Cass., 21 marzo 2013, n. 7214.

3 Cfr. con riferimento alla donazione: Cass., 9 luglio 1976, n. 2619, in Giust. Civ. Rep., voce Successione in genere, n. 34, 3093), secondo la quale "il negozio con il quale un soggetto disponga in vita di un proprio diritto con effetti decorrenti dalla data della propria morte, attribuendo ad altro soggetto il godimento di un immobile a partire dal giorno in cui esso dichiarante avrà cessato di vivere, anche se strutturato nella forma di atto inter vivos sottoposto alla condizione sospensiva della premorienza del titolare del diritto, concreta una disposizione successoria, in quanto la sua funzione è quella di permettere al dichiarante di disporre dei propri beni e dei propri diritti (e quindi della propria successione) per quando avrà cessato di vivere. Si tratta perciò di un negozio a causa di morte e non di un negozio connesso alla morte, che preveda cioè effetti in qualche modo dipendenti dalla morte di una persona". Cfr. Vidari *Patti successori e contratti post mortem*, disponibile in www.jus.unitn.it/cardozo/Review/Contract/fpv.htm cui adde AA.VV., *Guida operativa in tema di convivenza, Vademecum sulla tutela patrimoniale del convivente more uxorio in sede di esplicazione dell'autonomia negoziale*, p. 58 e in giurisprudenza Cass. n. 4053/1987 e 8335/1990.

LA COMUNIONE DEI BENI

Tra le più interessanti questioni che attengono alla convivenza e alla disciplina degli interessi che vi ruotano attorno va ricordata quella del regime cui sono sottoposti i beni che entrano nel patrimonio dei partner in costanza della convivenza.

Esclusa l'applicazione alla coppia di fatto del regime di comunione legale che scaturisce dal (e che si applica esclusivamente al) matrimonio, il problema è se nonostante la mancanza del vincolo coniugale i conviventi possano replicare il regime previsto dagli artt. 159 ss. c.c. per i coniugi ed entro quali limiti.

Innanzitutto c'è la posizione minoritaria[4] di chi riconosce che i conviventi possano con l'accordo stabilire una versione contrattuale dell'acquisto automatico ex art. 177 lett. a) c.c.: in virtù di apposita clausola si determinerebbe un acquisto dei diritti e dei beni a vantaggio di entrambi i conviventi pur a fronte di un negozio concluso solo da uno dei due (in pratica, il bene cadrebbe nella titolarità di entrambi i partner al momento della conclusione del negozio per il solo fatto che questo sia stato concluso).

Ovviamente si nega l'opponibilità dell'effetto reale determinato dal patto. L'efficacia direttamente traslativa/attributiva del bene a favore anche dell'altro partner avrebbe una rilevanza meramente interna stante l'assenza di un idoneo strumento di pubblicità a tutela dei terzi: manca un atto a margine del quale annotare il regime né a tal fine soccorrono gli artt. 2643 e 2645 c.c. poiché, anche laddove strutturato come contratto a effetti reali differiti, il patto rimarrebbe un mero accordo programmatico non operando il trasferimento di alcun diritto reale immobiliare[5]. Non manca poi chi sottolinea il rischio di indeterminatezza dell'oggetto[6] che discende da simile pattuizione e di violazione dell'art. 1346 c.c.

L'altro meccanismo più convincente e sicuro (adottato nello schema-tipo) per addivenire a un risultato solo parzialmente analogo a quello previsto dalla legge per i coniugi è la stipula di un obbligo di ritrasferimento di una quota del bene o del diritto acquistato da parte di un partner a favore dell'altro.

Poiché il meccanismo è strutturalmente simile al mandato senza rappresentanza ex art. 1706 c.c. il convivente che non partecipa al negozio sarà privo di una tutela reale: non potrà esercitare alcuna azione di rivendica bensì solo pretendere il ritrasferimento del diritto/bene acquistato dal partner (anche con esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre e adempimento in forma specifica ex art. 2932 c.c.).

Per avvicinare questo regime ancor più a quello di indisponibilità della quota che discende dal matrimonio sarebbe opportuno accompagnare la pattuizione con un diritto di prelazione, un divieto di alienazione (contenuto entro convenienti limiti di tempo ex art. 1379 c.c.) o con una penale a vantaggio del convivente per il caso in cui l'alienazione dei beni o dei diritti avvenga senza il suo consenso.

Anche in questo caso una buona tecnica redazionale impone di indicare sia il *dies a quo* sia il *dies ad quem* per l'operatività dell'effetto acquisitivo e – per evitare ogni rischio di inde-

---

4 La tesi alquanto incerta è criticata apertamente da Mauritano, Pischetola, *Accordi patrimoniali tra conviventi e attività notarile*, op.cit., p. 42 ma è sostenuta da Oberto, *Contratti di convivenza e contratti tra conviventi more uxorio*, op.cit., p. 18.

5 Oberto, *I diritti dei conviventi: realtà e prospettive tra Italia ed Europa*, p. 77.

6 E infatti cfr. Corsi, *Accordi patrimoniali tra conviventi*, in *La famiglia di fatto ed i rapporti patrimoniali tra conviventi*, p. 127, parla di nullità. Cfr. però anche Oberto, *I contratti di convivenza tra autonomia privata e modelli legislativi*, p. 63 e nota 102 e ID, *I diritti dei conviventi: realtà e prospettive tra Italia ed Europa*, p. 77 per il quale un accordo del genere potrebbe considerarsi valido ove si ritenga che non si tratti di indeterminabiltà assoluta e ove si accolga la teoria giurisprudenziale della determinabilità *ex post* già sviluppata con riferimento al contratto di factoring e alla fideiussione *omnibus*.

terminatezza dell'oggetto - i diritti e i beni destinati a cadere in comunione (e quelli invece esclusi in quanto personali).

LA SEPARAZIONE DEI BENI

Prima facie il ricorso a clausole di esclusione del regime della comunione potrebbe apparire del tutto inutile, in quanto - se ai conviventi non si applica il regime della comunione legale ed è necessaria una espressa previsione contrattuale perché tra le parti si instauri un regime di comunione ordinaria - la separazione deve considerarsi il regime a essi applicabile di *default*.

Questo è il motivo per cui qualche autore solleva il dubbio che quando l'interesse delle parti è volto esclusivamente a operare una rigida separazione dei beni il contratto - ove lasci assolutamente invariati i rapporti reciproci - possa considerarsi nullo per difetto di causa concreta.

Tuttavia la clausola di cui si discorre si rivela del tutto giustificata rispetto a quella dottrina (a ben vedere minoritaria) che afferma l'instaurazione durante la convivenza di un regime di comproprietà dei beni.[7]

Di conseguenza, nella maggior parte dei casi si dovrà riconoscere in quella convenzione la meritevolezza di cui parla l'art. 1322, comma 2 c.c.:[8] in altri termini una simile previsione diviene un legittimo strumento con cui le parti prevengono l'insorgere di eventuali future controversie, altamente probabili soprattutto quando vi sia incertezza circa la proprietà del denaro impiegato per l'acquisto dei beni o dei diritti.

A tal fine si rileva particolarmente utile prevedere la redazione di un inventario in cui indicare i diversi beni acquistati dalle parti durante la convivenza. Questo inventario, sottoscritto dai partner può inoltre essere impiegato per indicare quei beni che ciascuno apporta in vista della convivenza sempre con la chiara finalità di escludere – in caso di eventuale esito negativo del rapporto – l'insorgere di conflitti relativi alla titolarità dei beni medesimi: sarà necessaria a tal fine anche l'indicazione delle modalità di acquisto del bene perché la sottoscrizione dell'inventario assuma carattere confessorio.[9]

LA CESSAZIONE DELLA CONVIVENZA E I SUOI EFFETTI

Il contratto di convivenza come qualsiasi altro contratto può sciogliersi innanzi tutto in seguito al decesso di uno dei partner: si tratta ovviamente di uno di quei casi in cui il rapporto non cade in successione per l'ovvia ragione dell'*intuitu personae* che lo permea.

A determinare la cessazione del rapporto potrebbe però anche essere la volontà stessa di entrambi o di uno dei conviventi: opereranno nel primo caso le regole applicabili al "mutuo consenso" mentre nel secondo caso si farà ricorso alla disciplina del recesso unilaterale ove il recesso stesso sia ammesso dal contratto.[10] Questa seconda ipotesi sarà oggetto di anali-

---

7 Ma anche a prescindere da una simile tesi (difficilmente condivisibile), "ben può verificarsi l'esigenza che i conviventi ricorrano [a simile convenzione] proprio per sgomberare il campo da qualsiasi incertezza in ordine alla (futura) titolarità dei beni e dei diritti acquisiti (come di eventuali obbligazioni contratte) in permanenza del legame di convivenza" cfr. Mauritano, Pischetola, *Accordi patrimoniali tra conviventi e attività notarile*, op.cit., p. 44.

8 Oberto, *Contratti di convivenza e contratti tra conviventi more uxorio*, p. 4.

9 Cfr. Oberto, *Contratti di convivenza e contratti tra conviventi more uxorio*, op.cit., p. 20 "[l'inventario sarebbe altrimenti inutile] essendo controversa, come noto, l'estensibilità dell'effetto di cui all'art. 1988 c.c. (astrazione processuale) ai rapporti di carattere reale".

10 Anzi cfr. Oberto, *I contratti di convivenza tra autonomia privata e modelli legislativi*, op.cit., p. 25.

tica regolamentazione da parte del notaio in un'ottica spiccatamente antiprocessualistica: tempi, forme, procedure e modalità del recesso dovranno trovare compiuta definizione nel regolamento negoziale al fine di evitare ogni contestazione e al fine di permettere al singolo contraente di liberarsi da un vincolo non più gradito.

Al di fuori di quest'ipotesi ci si può chiedere se il recesso potrà esercitarsi *ad nutum* ogni qualvolta il contratto non preveda un termine di durata e la risposta dovrebbe essere positiva: mentre infatti il matrimonio è "per sempre" tanto che per porvi fine occorre l'intervento dell'autorità giudiziaria, il contratto di convivenza risponde al principio per cui il nostro ordinamento non tollera vincoli che si protraggano eccessivamente o in modo indefinito nel tempo.

Si discute se il contratto di convivenza possa essere risolto per altre cause. Poiché non vi sono particolari ragioni per escludere l'applicabilità dell'intera disciplina in materia di risoluzione prevista per i contratti, si deve ritenere che esso possa sciogliersi in caso di inadempimento, di sopravvenuta impossibilità della prestazione o di eccessiva onerosità sopravvenuta – ovviamente – purché ne ricorrano i presupposti e quindi tutte le volte in cui il contratto si connoti in termini di sinallagmaticità.

È infine possibile prevedere che scaduto un certo termine il contratto cessi di produrre i propri effetti.

Le parti possono *liberamente determinare* le conseguenze della cessazione del rapporto prevedendo una composizione dei rispettivi interessi che può diversamente articolarsi. La crisi del rapporto inevitabilmente comporterà tutta una serie di rimborsi o restituzioni di quanto eventualmente messo a disposizione da parte di un convivente a favore dell'altro.

Nella più gran parte delle ipotesi i contraenti saranno probabilmente indotti a prevedere dazioni di somme o trasferimenti di diritti. Sarà compito del notaio accertarsi che simili clausole non rendano eccessivamente onerosa per ciascuna parte la scelta di svincolarsi dal rapporto: il vaglio di legalità accerterà se la prestazione imposta con la clausola risponda o no a un canone di proporzionalità (da valutarsi rispetto a indici concreti diversi come per esempio la durata della convivenza, l'entità delle prestazioni ricevute nel corso della stessa e le condizioni patrimoniali e sociali del debitore).

Qualora l'esito del controllo faccia ritenere che la clausola restringa la libertà individuale – tanto da rendere estremamente difficoltoso se non impossibile lo scioglimento del contratto – non potrà essere ricevuta perché da considerarsi nulla. Per le stesse ragioni deve considerarsi nulla la clausola penale prevista per il caso di abbandono (anche ingiustificato): la nullità della clausola deriva dalla violazione di norme di ordine pubblico in quanto limita la libertà del singolo contraente.

Diverso è invece il discorso per quanto attiene alla clausola con cui si regolamenta una sorta di mantenimento a favore di quello tra i partner che in seguito alla cessazione del rapporto si trova in stato di indigenza o risulta sprovvisto della fonte di reddito su cui poteva precedentemente contare. Come accennato, il singolo convivente potrà far fronte a questa specifica situazione anche mettendo a disposizione dell'altro l'abitazione di sua esclusiva proprietà e consentendo che questi vi si trattenga per un periodo più o meno lungo.

VINCOLO DI DESTINAZIONE (e TRASCRIZIONE)

Ci si è chiesti infine se è possibile costituire un vincolo sui beni immobili oggetto di convivenza, analogo al fondo patrimoniale. La dottrina maggioritaria afferma che l'istituto previsto dall'art. 2645 *ter* c.c. possa essere costituito anche a favore della famiglia di fatto (cfr. per tutti Oberto, *I diritti dei conviventi. Realtà e prospettive tra Italia ed Europa*, op.cit., pagg. 133 ss.).

La costituzione di un vincolo ex art. 2645 *ter* c.c. consentirebbe di perseguire il duplice effetto della **trascrivibilità indiretta del contratto di convivenza** oltre che la naturale **opponibilità del vincolo di destinazione nei confronti dei creditori.**

Il ricorso all'art. 2645 *ter* c.c. permette anche la costituzione di un vincolo temporale. I costituenti, per esempio, potranno derogare a quanto stabilito dall'art. 171 c.c., stabilendo per esempio che il vincolo non cessi (e anzi, questa sarà la regola, atteso il principio che autorizza una durata dello stesso per novanta anni o per tutta la vita della persona fisica beneficiaria) in caso di scioglimento del *ménage* (e, dunque, di una situazione speculare rispetto al divorzio), pur in assenza di figli minori.

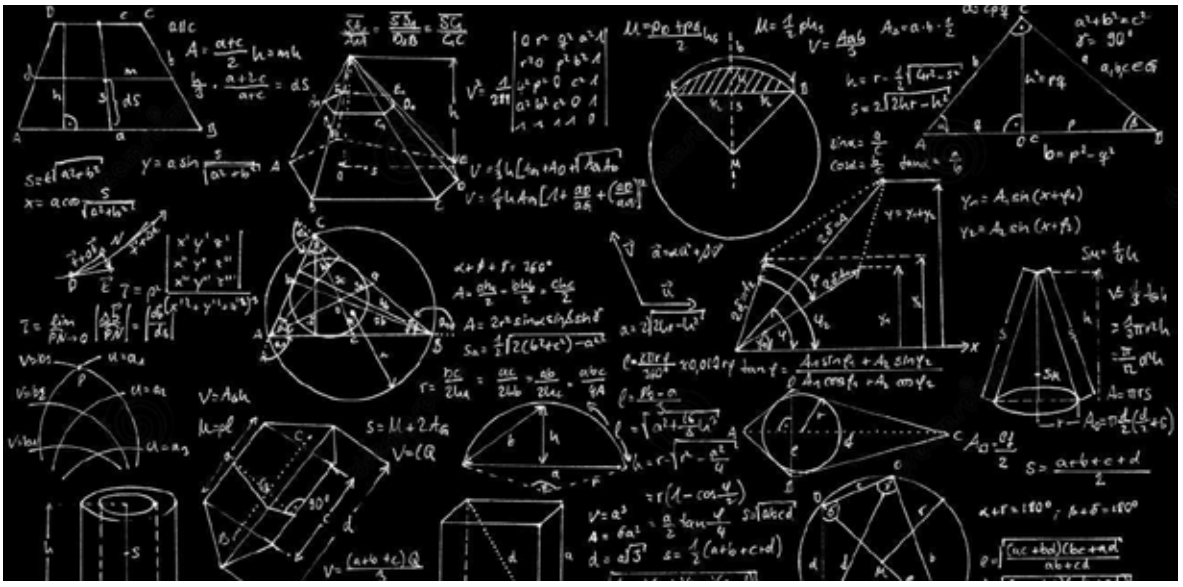
La soluzione proposta individua infine come beneficiario del vincolo di destinazione la famiglia nel suo complesso, evitando così la necessità di un riferimento specifico ai membri attuali del nucleo in considerazione e conseguentemente, il ricorso a non agevolmente ipotizzabili atti di revoca e/o modifica, qualora il nucleo medesimo avesse ad ampliarsi o ridursi. Perplessità al riguardo sono però state sollevate in proposito da chi ha rilevato che manca un elemento che consenta d'individuarne i componenti, come componenti di un gruppo. Si è però ritenuto che una volta individuati nell'atto costitutivo i due soggetti del cui *ménage* si tratta, sarà sufficiente indicare, genericamente, la prole che da tale unione nascerà (ed eventualmente aggiungervi l'astratta possibilità che il nucleo si estenda, con l'inserimento di fatto di eventuali figli unilaterali o minori in affido).

TRATTAMENTO FISCALE

Il contratto con contenuto obbligatorio (non patrimoniale e non traslativo) è soggetto all'imposta di registro in misura fissa una volta sola a prescindere dal numero delle convenzioni, purché contenute in unico documento, con la precisazione che le spese che i due partner si impegnano ad assumere non vengono considerate attribuzioni immediatamente imponibili ma sono assimilati agli atti sottoposti a condizione sospensiva. Laddove prevista una vera e propria "penale" occorrerà percepire una ulteriore imposta fissa di registro, con avvertenza che l'inadempimento farà scattare l'obbligo di denunzia ex art. 19 TUR.

REPERTORIO NOTARILE

A parere di chi scrive, il contratto di convivenza di cui sopra può essere annotato nel repertorio notarile con l'onorario fisso di **91 euro** (cfr. art. 6, comma 1, lettera c), n.6), del decreto del Ministero della giustizia 27 novembre 2012, n.265).



NUOVI PROGETTI PER NUOVI PROTETTI = QUALE PRODOTTO?

di Antonio Di Lizia

Cosa volete di più dalla vita?

Anche quest'anno vi tocca subire le farneticazioni del maestro del Neorealismo notarile. Che sono io. E anche quest'anno vengo chiamato alle considerazioni conclusive, poco prima della Presidente, con la raccomandazione di rito: ricordati che dopo di te prende la parola una signora.

Devo avvertire che, chi si aspetta qualcosa di trasgressivo, resterà deluso, se non altro per l'austerità del tema che mi hanno assegnato, riassunto dal titolo voluto per il mio intervento (merito e colpa, insieme, della Presidente e del mio *ghost writer*, come diciamo noi a Potenza, Carmelo Di Marco): NUOVI PROGETTI PER NUOVI PROTETTI, una traccia che non mi sembra particolarmente stimolante per uno sviluppo eterodosso, così come non mi sembra per niente sexy... al contrario di me, che lo sono moltissimo, anche se non ve ne siete accorti.

NUOVI PROGETTI PER NUOVI PROTETTI, un *calambour* (come diciamo noi a Potenza) che evoca, da un lato, uno slogan politico pubblicitario e, dall'altro, una funzione matematica.

E allora, cominciando dal titolo visto come slogan, prima di tutto, mi corre informarvi che sono particolarmente versato in materia, anche se alla comunicazione non se ne sono accorti, in quanto prima di diventare notaio mi sono occupato, con una certa fortuna, di campagne pubblicitarie; mi sono guadagnato i primi soldi proprio come creativo nella comunicazione commerciale. Ma, anche da notaio, ho creato slogan immortali che, sebbene non abbiano avuto il successo che meritavano, hanno contribuito all'evoluzione (si fa per dire) della vita politica del Paese.

Correvano gli anni novanta e capitò che mia moglie venisse canditata alle elezioni del consiglio comunale, nelle file del Partito comunista. Quale migliore occasione per mettere a servizio della illustre candidata la mia esperienza e la mia perizia di creativo? Senza contare che avrei potuto partecipare anche con un contributo finanziario non indifferente; avevo pensato a due milioni, di lire naturalmente.

Il Partito, per la verità, già impegnato a perdere qualsiasi competizione elettorale, rifiutò del tutto, sia il mio apporto di creativo che la mia offerta finanziaria. E fece male, naturalmente. Mia moglie non fu eletta per un pugno di voti. Lo slogan che avevo creato e che l'avrebbe portata sicuramente in consiglio comunale era:

"Se non vuoi passare un guaio, vota la moglie del notaio"

Mò, secondo voi, uno che ha inventato questo tipo di slogan, si merita come motto, al Congresso di Federnotai: NUOVI PROGETTI PER NUOVI PROTETTI?

Che, come già detto, si presta a essere considerato (e sviluppato) come una funzione matematica?

Se vuole essere una sfida, va accettata, allora potremmo chiederci, per cominciare, dando fondo alle uniche pallide conoscenze sull'argomento, è vero che invertendo l'ordine dei fattori il prodotto non cambia?

Vale a dire, possiamo egualmente sostenere che il risultato resta lo stesso se diamo NUOVI PROTETTI PER NUOVI PROGETTI?

Ma sopratutto, e questo è il punto nodale, sviluppando questa funzione possiamo ottenere un risultato? Qual è il prodotto di nuovi progetti per nuovi protetti?

Siccome non voglio spaventarvi, sebbene vi sia più di un motivo per essere terrorizzati, vi annuncio che attraverso questa trattazione, tenteremo di scoprire, insieme, se sia vero il luogo comune che la matematica non è un'opinione.

La matematica, invece, può essere il migliore strumento per supportare le opinioni, soprattuto se il suo utilizzo sia mezzo di lavoro di chi se ne sappia giovare.

Insomma *the workshop of a opinion leader* come diciamo noi a Potenza.

Ma ora, bando alle ciance, ovvero – invertendo l'ordine dei fattori – ciancio alle bande, ci apprestiamo allo sviluppo della funzione matematica:

$$f(x) = npg \times npt$$

Questo tipo di funzioni, soprattutto a chi, come la maggior parte di noi, non è particolarmente versato negli studi matematici, va resa in modo visivo, dinamico e collegato con la realtà. Proveremo, quindi, a individuare le caratteristiche salienti di questa funzione mediante un efficiente procedimento per tracciarne il grafico, con particolare attenzione a una snella applicazione delle isometrie e a

un'efficace utilizzazione di un software di geometria dinamica, come diciamo noi a Potenza.

Ve lo avevo detto che sono molto sexy?!?!?!

Per giungere, dunque, al risultato della funzione matematica data, ci muoveremo a tracciare due rappresentazioni grafiche che possono, senz'altro, costituire l'esito del suo sviluppo, della sua trattazione.

Dovremo, anzitutto, escludere l'ellisse e la cosinusoide, per un evidente conflitto di comprensibilità al notaio medio e anche alla "notaia maggiorata".

Qualche dubbio potrebbe avanzarsi sull'impiego della sinusoide, in quanto essa è la rappresentazione grafica del seno, cui si applica il teorema dei tetti repertoriali, infatti, scomponendo il fattore pro-tetti e mutandone il genere, avremo pro-tette.

Il cui enunciato è: il tetto repertoriale al femminile risulta il seno del repertorio che non può superare il seno alla quinta...coppa C, infatti il seno di C ^ (sen C ^) è uguale al rapporto tra il cateto opposto a C ^ e l'ipotenusa, come tutti sappiamo.

Per un approfondimento del tema, vi invito alla lettura (o rilettura) di un lungimirante, e raffinato, studio sull'argomento, dal titolo *Tetti repertoriali*; il cui autore è chi, indegnamente, vi parla.

Volendo escludere, dunque, l'ellisse, la sinusoide e la cosenusoide, non ci resta che lo sviluppo de LA PARABOLA E L'IPERBOLE con la conseguenza, ce ne stiamo accorgendo tutti, che ormai ...sono partito per la TANGENTE.

Partiamo dalla parabola dei notai, sul loro futuro:

> Il sale della terra; la luce del mondo (Mr 4:21-23; Lu 8:16-18; 11:33-36)
> 1P 2:9-12
> 13 "Voi siete il sale della terra; ma, se il sale diventa insipido, con che lo si salerà? Non è più buono a nulla se non a essere gettato via e calpestato dagli uomini.
> 14 Voi siete la luce del mondo. Una città posta sopra un monte non può rimanere nascosta,
> 15 e non si accende una lampada per metterla sotto un recipiente; anzi la si mette sul candeliere ed essa fa luce a tutti quelli che sono in casa.
> 16 Così risplenda la vostra luce davanti agli uomini, affinché vedano le vostre buone opere e glorifichino il CNN vostro che è a Roma.
>
> Luca 12:16-21
> 16 E disse loro questa parabola: "La campagna di un uomo ricco fruttò abbondantemente;
> 17 egli ragionava così, fra sé: "Che farò, poiché non ho dove riporre i miei raccolti?" E disse:
> 18 "Questo farò: demolirò i miei granai, ne costruirò altri più grandi, vi raccoglierò tutto il mio grano e i miei beni, farò un grande deposito, il deposito dei corrispettivi, assolutamente impignorabile;
> 19 e dirò all'anima mia: "Anima, tu hai molti beni ammassati per molti anni; ripòsati, mangia, bevi, divèrtiti".

20 Ma Dio gli disse: “Stolto, questa notte stessa l’anima tua ti sarà
ridomandata; e quello che hai preparato, di chi sarà?”
21 Così è di chi accumula tesori per sé e non è ricco davanti a Dio”.

Passando dalla parabola figurativa a quella rappresentativa, possiamo dire che il Notariato, come tutto il Paese, si trova in quella fase che si definisce parabola discendente, sicché occorre una scossa, che provochi un sussulto. Bisogna percorrere la strategia del rilancio, coltivando l’iperbole, che, come tutti sappiamo, è una curva che tende all’infinito, alla divinità.

E, a proposito di curve e di divinità, mi sovviene un altro slogan immortale, che ho inciso sullo sportello di una GT Alfa Romeo, sobriamente personalizzata, di un amico (Tonino)[1] emigrato in Svizzera, negli anni 70: “Alle curve ci pensa Dio, alle donne ci penso io.”

Scusate la divagazione e torniamo al progetto, iperbolico, che cambierà, per sempre, l’andazzo che sta facendo avvitare il Notariato in una spirale che rischia di portare, presto, alla sua scomparsa. La situazione, è evidente, vede la necessità che l’Istituzione, a rischio di estinzione, debba essere oggetto di protezione, debba essere protetta, anzitutto da chi della istituzione fa parte, dai notai, insomma che stanno lavorando (si fa per dire), contro sé stessi, per svanire.

Si rende indispensabile un NUOVO PROGETTO PER NUOVI PROTETTI.

Come si vocifera, ormai, nei corridoi di ogni lavanderia, i progetti che riguardano le competenze dei notai, sono all’attenzione di chi ci governa (si fa per dire). I notai, è ampiamente riconosciuto, hanno troppe competenze che, mentre al singolare può essere un fatto positivo, al plurale desta qualche preoccupazione: una cosa è dire che abbiamo troppa competenza, altro è affermare che abbiamo troppe competenze.

Per restare alla matematica: se abbiamo troppa competenza e la moltiplichiamo elevandola a potenza, avremo troppe competenze. Come vedete, anche la matematica, che pure sta ispirando questa trattazione, sembra avercela con i notai. Poi dice che ci dobbiamo fidare della matematica. Non c’è da fidarsi di nessuno, soprattutto in questi momenti dove il bisogno prevale sul buon senso. Si dice, infatti: se hai una mela e la moltiplichi per zero mele, la mela non scompare… Ma te la puoi sempre mangiare.

Troppe competenze, dicevamo, allora dobbiamo aspettarci una ulteriore erosione di queste, ma, prima che facciano più danni di quanti noi siamo capaci di fare a noi stessi, diventa indispensabile che noi stessi indichiamo di quali competenze possiamo (e dobbiamo) fare a meno.

Ebbene, è proprio questo il risultato di nuovi progetti per i nuovi protetti: l’individuazione di quelle competenze da sottrarre ai notai… Per il bene dei notai. Siamo Noi che dobbiamo indicare quello a cui dobbiamo rinunciare. Ebbene c’è un’attività inutile, dannosa, che dimostriamo, giorno per giorno, di non saper fare, malgrado gli sforzi dei migliori di noi, per aprire gli occhi a quella massa di deficienti (e voglio essere generoso) che ci stanno svendendo al peggiore offerente.

Si tratta di un progetto politico, che stabilizzerà le sorti e il futuro del Notariato.

È stato già stimolato un disegno di legge che, con le dovute pressioni sui per-

1 La percentuale degli emigrati, in Svizzera, a quei tempi, di nome Tonino, superava il centottanta per cento.

sonaggi politici a noi tradizionalmente vicini, di cui non posso fare il nome per evidenti motivi di riservatezza, l'onorevole Ricchionaro, sarà presto approvato unitamente all'aumento delle rendite catastali.

Un collega consigliere nazionale, di cui non posso fare il nome per evidenti ragioni di riservatezza, Nino Azzurrognolo, ha già stilato la bozza del testo di legge e del regolamento di attuazione.

Ma non basta, grazie al nostro valente collega, responsabile del settore informatico, di cui non posso fare il nome per rispetto della riservatezza che fino a ora ho ferreamente perseguito, Alberto Faccio, è in avanzato stato di realizzazione e di sviluppo, la piattaforma informatica, copiata paro paro, dal discusso trampolino informatico del collega Infingardo Cecchini, che, di supporto alla previsione legislativa, garantirà per i secoli dei secoli a venire, una remunerazione ragionevole del ministero notarile.

Credo che, ormai, non mi resta che disvelare i NOSTRI PROGETTI PER I NOSTRI PROTETTI.

Anche se, posso immaginare che, le rivelazioni non faranno piacere ai vertici, che intendevano darne comunicazione durante il prossimo Congresso nazionale; ma non mi sembra giusto aspettare oltre, ogni minuto che passa vede i notai, accumulare perdite di esercizio che, sommate alle perdite degli esercizi precedenti, hanno visto senza indugio la convocazione della presente assemblea, per deliberare lo scioglimento anticipato del Notariato, ovvero un rilancio di una progettazione del futuro per proteggere il nostro diritto a una sopravvivenza decorosa.

Siccome non se ne può più dei preventivi al ribasso, verrà presto varato il deposito preventivo.

Ai notai, per espressa previsione di legge, sarà precluso di rilasciare, direttamente, i preventivi, che saranno appostati sulla piattaforma "germoglio d'albicocca" che gestirà ogni richiesta di preventivo.

Già immagino, il favore dei consumatori e le critiche dei criticatori, professionali (che sono i notai la cui mole di lavoro è discesa precipitevolissimevolmente).

Purtroppo non sono stato autorizzato a mostrare una anticipazione del sito e quindi, ve lo mostro volentieri, anche per il rispetto dei principi irrinunciabili alla riservatezza, della "praivasi", come diciamo noi a Potenza.

Il sito, con una format originale e accattivante, andrà in rete con il riferimento

notaio (quasi) gratis di cui vi mostro il link, avvertendovi che c'è già qualcuno che ha tentato di ispirasi al nostro progetto, insomma ci ha copiato, ma, come diceva mia Nonna "copia cupiass, all'esam non s pass".

E mentre invito il mio MacBook a prendere la via di internet per mostrarvi il sito, sondo la platea con una domanda propedeutica all'illustrazione della piattaforma che ci è stata copiata.

Avete mai vissuto l'esperienza di acquisto di un biglietto aereo su internet?

Avete mai provato l'emozione di acquistare un biglietto aereo per pochi euri? Se la risposta è si, avete veramente speso quanto vi è stato promesso?Siete mai andati a New York con 19 euro, tasse comprese? Io, ma credo di non essere stato particolarmente sfortunato, ho sempre speso una fortuna. I prezzi dei biglietti, nel corso della prenotazione, hanno sempre mostrato una certa "instabilità", diciamo così.

Da qui è partita la dimostrazione del sito "notaio (quasi) gratis", che, con pochi click, è riuscito a "vendere" una compravendita del valore di 100 000 euro, a un onorario di 3450 euro.

Il sito, dal quale si è ispirata Volaregratis, attraverso la richiesta e la compilazione dei dati utili a determinare un preventivo di spesa, partendo da un'anticresi (promessa a 10 euro), riesce a "vendere" una compravendita a 3450 euro.

Se le compagnie aeree e gli intermediari lo fanno...

feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

Abbonamento 2014

È possibile abbonarsi a Federnotizie per l'anno 2014 effettuando un bonifico bancario sul conto corrente:

CODICE IBAN: IT69R0348801601000000025659, aperto presso la Cassa Lombarda di Milano, via Manzoni, 14
INTESTATO A: AssonotaiLombardia
CAUSALE: abbonamento Federnotizie - nome e cognome dell'abbonato
DELL'IMPORTO DI: 60,00 euro

Inviando copia del pagamento a info@federnotizie.org

L'abbonamento consente di ricevere le password per l'accesso alle aree riservate del sito, dove possono essere consultati i numeri precedenti di FN, i Quaderni e le Clausole in rete.

federnotizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

Edito a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia - Guido Roveda, iscritto il 13.5.1988 al n. 345 nel Registro della Stampa del Tribunale di Milano. Pubblicazione non in vendita, inviata a tutti gli iscritti delle associazioni sindacali notarili. Direzione e Redazione: via Manzoni 14, 20121 Milano, email. redazione@federnotizie.org - Web. www.federnotizie.org

MONICA DE PAOLI
Direttore responsabile
Milano, Via Manzoni 14, tel. 02.76017512 - fax. 02.87152802
email. monica.depaoli@milanonotai.it

CHIARA CLERICI
Milano, Via Mario Pagano 65, tel. 02.4805611 - fax 02.480561222
email. cclerici@notariato.it

GIAN FRANCO CONDÒ
Lecco, Via Leonardo da Vinci 15, tel. 0341.364117 - fax 0341.362571
email. gcondo@notariato.it

MADDALENA FERRARI
Milano, Foro Buonaparte, 67 tel. 02.875657 r.a. - fax 02.874734
e-mail: maddalenaferrari@notariato.it

MICHELE FERRARIO HERCOLANI
Paullo, Via Giordano Bruno 2, tel. 02.90636145 - fax 02.48516137
email. mferrariohercolani@notariato.it

MARIA NIVES IANNACCONE
Milano, Via Clerici 1, tel. 02.86995552 - fax 02.86998531
email. miannaccone@notariato.it

ALESSANDRA MASCELLARO
Como, Via Giuseppe Ferrari 8, tel. 031.267028 - fax 031.269772
email. amascellaro@notariato.it

ANTONIO RESCHIGNA
Milano, Via del Lauro 2, tel. 02.89011141 - fax 02.89015504
email. areschigna@notariato.it

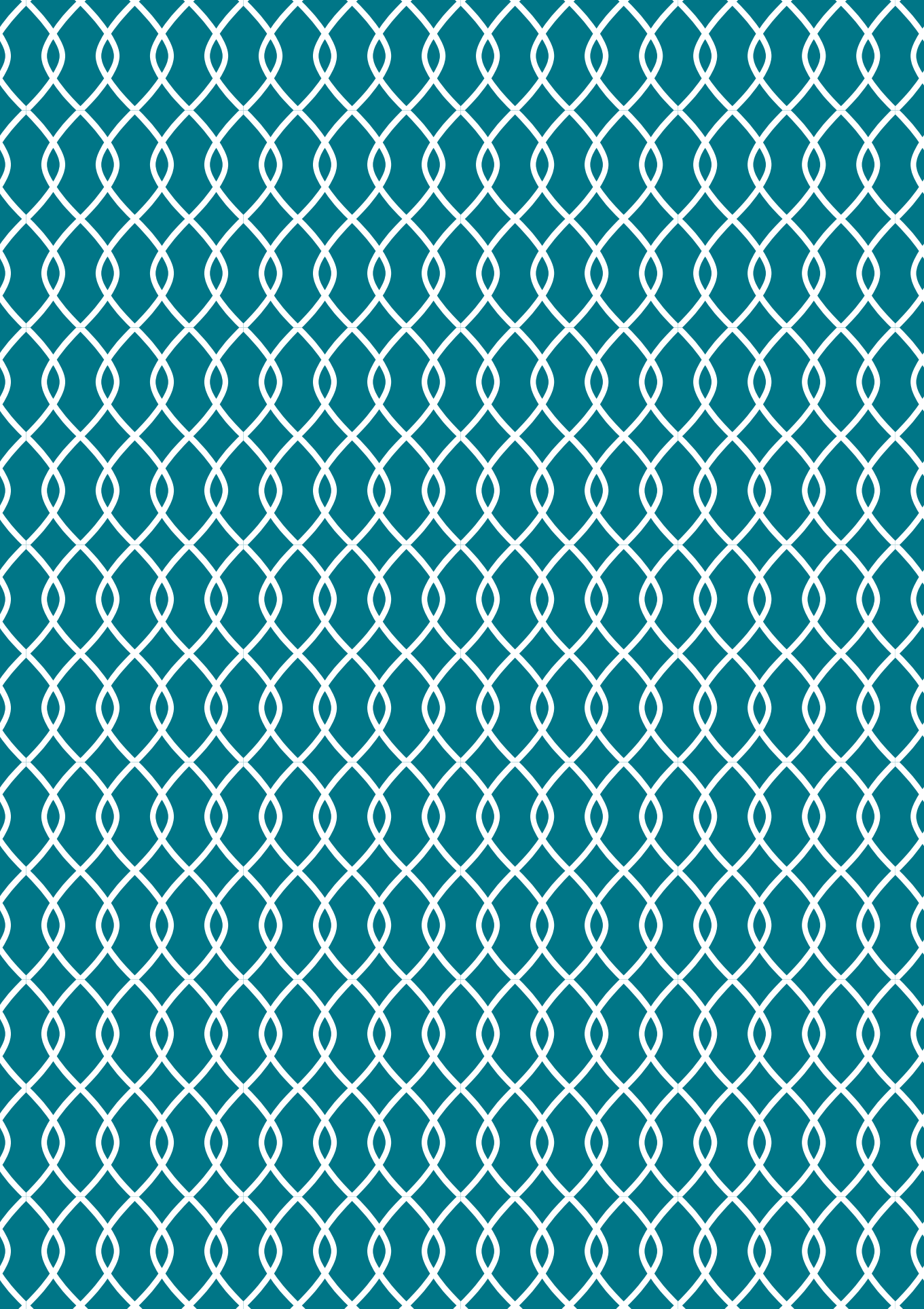
DARIO RESTUCCIA
Segrate, Via Roma 23
email. dario.restuccia@notariato.it

CHIARA TROTTA
Milano, C.so Monforte 48, tel. 02.87241370 - fax 02.87241372
email. ctrotta@notariato.it

REDAZIONE: Milano, Via Manzoni 14, Tel. 02.76017512 - Fax 02.87152802

Rivista associata all'Unione della Stampa Periodica Italiana

Dove non diversamente sengnalato, le immagini hanno licenza d'uso Creative Commons



Prima dell'adesione leggere il prospetto informativo.Questo documento è pubblicato da Pictet Funds (Europe) S.A. un'entità della linea operativa di Pictet Asset Management. Qualsiasi decisione d'investimento deve essere effettuata unicamente sulla base della versione più recente del prospetto informativo, del regolamento di gestione, nonché della relazione annuale e semestrale del fondo. Tali documenti sono disponibili su www.pictetfunds.com oppure presso Pictet & Cie (Europe) S.A., Succursale italiana, Via Fratelli Gabba 1/A, 20121 Milano. Le informazioni e i dati oggetto del presente documento non costituiscono un'offerta, né una sollecitazione all'acquisto, alla vendita o alla sottoscrizione di azioni o di altri strumenti finanziari.

Competenza, stabilità e fiducia. Nel risparmio gestito sono indispensabili per pensare con chiarezza.

Asset Management
Wealth Management
Asset Services

Ginevra Losanna Zurigo Basilea Lussemburgo Londra
Amsterdam Bruxelles Parigi Francoforte Madrid Barcellona
Torino Milano Firenze Roma Tel Aviv Dubai Nassau
Montreal Hong Kong Singapore Taipei Osaka Tokyo
www.pictet.com www.pictetfunds.com

PICTET 1805