

L'attenzione è rivolta, principalmente, agli immobili non censiti o che lo sono in maniera inidonea e ai terreni edificabili accatastati come agricoli (?): un perfetto "cortocircuito catastale" quest'ultimo, giacché l'aspetto urbanistico è di competenza dei Comuni. Oltretutto la pianificazione urbanistica è spesso variabile nel tempo, per qualità e per consistenza, confliggendo così con uno dei principi istitutivi del Catasto (ex art. 13 DPR n. 1142/1949).

Si vogliono inoltre prevedere strumenti e moduli organizzativi che facilitino la condivisione dei dati e dei documenti tra l'Agenzia e gli Uffici comunali, ma bisognerebbe prima formarne il personale onde evitare delle imbarazzanti (quando non dannose) "torri di Babele". Ne fu un clamoroso esempio la prima introduzione in visura al Catasto Fabbricati della superficie catastale, il cui scopo non fu compreso dai "cugini fiscali" della medesima Agenzia delle Entrate!

L'operazione dovrebbe concludersi nell'anno 2026 attraverso un'integrazione delle informazioni presenti nel Catasto Fabbricati, secondo i seguenti criteri direttivi:

- a) attribuire a ciascuna unità immobiliare oltre che la rendita catastale anche il relativo valore patrimoniale, nonché una rendita attualizzata;
- b) prevedere meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane;
- c) prevedere per le unità riconosciute di

interesse storico-artistico, adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario;

d) prevedere che le informazioni rilevate, secondo i nuovi principi, non siano utilizzate per la base imponibile dei tributi.

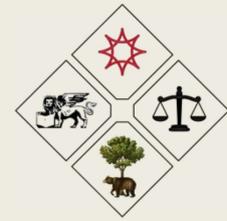
Tralasciando quelle che possono essere le ricadute di un sistema moderno di gestione del patrimonio immobiliare, di cui abbiamo indiscutibilmente bisogno, c'è da chiedersi se le aspettative del Governo sortiranno gli effetti sperati.

Non da ultimo il desiderio, leggasi necessità, di portare a casa un (qualunque) risultato in tempi brevi potrebbe indurre incauti tecnici-politici, o politici-tecnici, ad estrarre dal cilindro qualche algoritmo che converta le consistenze delle abitazioni da vani a metri quadri e le rendite catastali dalle attuali tariffe ai valori di mercato, magari aggiungendo un pizzico di OMI, tanto per insaporire un minestrone già poco invitante.

Se così sarà, perderemo l'ennesima occasione per fare quel cambio di passo di cui il Nostro Paese ha una vitale necessità e che è possibile solo con il coinvolgimento attivo del mondo delle professioni tecniche tra cui, indubbiamente, i geometri.

**Luca BASSO, Consigliere referente Catasto per il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Biella*

**Emanuele GIRALDIN, Consigliere referente Catasto per il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Padova*



**LE CONTESTAZIONI MOSSE AL
NOTAIO IN SEDE
DISCIPLINARE PER OMESSA
NECESSARIA AUTENTICA
DELL'ACCORDO DI
NEGOZIAZIONE ASSISTITA
AVENTE AD OGGETTO ANCHE
UN TRASFERIMENTO
IMMOBILIARE
DI MIRETTA MALANOT***

La Corte di Cassazione Civile, con sentenza n. 1202 in data 21 gennaio 2020, si è pronunciata in merito ad un'ipotesi di trasferimento immobiliare oggetto dell'accordo raggiunto dai coniugi in seguito alla separazione consensuale svoltasi attraverso la procedura di negoziazione assistita, sancendo la responsabilità disciplinare del Notaio che aveva proceduto ad apporre una mera autentica formale (con semplice lettura della scrittura alle parti ed indicazione dell'orario di sottoscrizione, senza inserire il numero di repertorio né il numero di raccolta), **in luogo della necessaria autentica ai sensi dell'art. 72 della Legge Notarile (Legge n. 89/1913).**

Come noto, tramite la procedura della negoziazione assistita è possibile addivenire anche a soluzioni consensuali di separazione personale, di cessazione degli effetti civili o di scioglimento del

matrimonio, nonché di modifica delle condizioni di separazione e di divorzio (Legge 10 novembre 2014 n. 162).

Nel caso esaminato dalla Corte di Cassazione i coniugi hanno formalizzato l'accordo di separazione, con previsione del trasferimento oneroso in favore della moglie della quota di proprietà dell'immobile adibito a casa familiare e le sottoscrizioni sono state autenticate dagli avvocati, come previsto dalla legge (art. 5 della Legge n. 162/2014).

Per procedere alla trascrizione dell'atto di trasferimento immobiliare contenuto nell'accordo di separazione o di divorzio si è proceduto ad una autentica notarile delle sottoscrizioni apposte dai coniugi in calce alla scrittura privata; il Conservatore dei registri immobiliari ha rifiutato, però, la trascrizione dell'accordo non ritenendolo idoneo alla trascrizione e, contestualmente, ha informato il Consiglio Notarile il quale ha avviato un procedimento disciplinare nei confronti del Notaio.

In particolare, sono state mosse al Notaio le seguenti contestazioni: violazione dell'art. 72 della Legge Notarile (mancata iscrizione a repertorio, mancata conservazione dell'atto nella raccolta del pubblico ufficiale, mancata trascrizione), violazione degli artt. 62, 72 e 138 lett. c) e 147 lett. a) della Legge Notarile.

Avverso le sanzioni disciplinari inflitte dalla Commissione amministrativa regionale di disciplina il Notaio proponeva reclamo innanzi alla Corte d'Appello di Venezia; quest'ultima ha rigettato il reclamo ritenendo necessaria un'autentica ai sensi dell'art. 72 della

Legge Notarile, che impone al Notaio un controllo di legalità e liceità della scrittura privata, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 della Legge Notarile, non essendo sufficiente un'autentica meramente formale; il Notaio ha proposto quindi, ricorso per Cassazione avverso la decisione negativa della Corte d'Appello di Venezia.

La Corte di Cassazione ha rigettato i sei motivi di ricorso proposti dal Notaio, accogliendo esclusivamente il settimo motivo di ricorso, cassando l'ordinanza in relazione a tale motivo e rinviando ad altra sezione della Corte d'Appello di Venezia.

La Suprema Corte ha rammentato che, nel caso di trasferimento immobiliare, ai fini della pubblicità immobiliare e della certezza nella circolazione giuridica dei beni, il legislatore ha ritenuto insufficiente sia il potere di certificazione ed autenticazione delle firme, sia il controllo di legalità da parte degli avvocati ed ha ribadito che **quando nell'accordo è compreso un contratto o un atto soggetto a trascrizione è necessaria l'autenticazione dell'accordo da parte di un pubblico ufficiale.**

Di conseguenza, per procedere alla trascrizione dell'accordo di separazione, è necessaria l'autenticazione da parte di un Pubblico Ufficiale.

Ne è derivata, pertanto, a parere della Corte di Cassazione, la sussistenza dell'illecito disciplinare contestato in quanto il Notaio aveva l'obbligo di procedere nelle forme dell'art. 2703 del Codice Civile, con il conseguente obbligo di iscrizione dell'atto nel

Repertorio (ex art 62 L. n. 89 del 1913) e di conservazione e di raccolta (ex art 72 L. n. 89 del 1913), nonché quello di effettuare la trascrizione nel più breve tempo possibile ex artt. 2643 e 2671 Cod. Civ..

Inoltre, i Giudici della Corte Suprema di Cassazione hanno precisato che la condotta del Notaio ha compromesso il decoro ed il prestigio della classe notarile, avendo agito in spregio dei più elementari canoni di diligenza professionale, non rispettando le regole fondamentali poste a tutela del principio di autenticità del titolo della trascrizione. Per completezza si evidenzia che l'unico motivo di ricorso accolto dalla Corte di Cassazione riguardava la sanzione in concreto inflitta al Notaio; infatti, nel caso di specie, la condotta negligente del Notaio si era concretizzata nella omessa iscrizione dell'atto a repertorio (ex art 62 Legge Notarile), nell'omessa tenuta a raccolta dello stesso (come previsto dall'art. 72 Legge Notarile): tale condotta ricade - a parere della Suprema Corte - nell'illecito disciplinare di cui all'art. 137 L.N. e non nell'art. 138 lett. c) L.N. che presuppone che l'atto sia messo a raccolta dal Notaio o sia depositato presso di lui e che, successivamente, venga distrutto o disperso per negligenza nella sua conservazione materiale.

Alla luce della sentenza della Corte di Cassazione risulta evidente la funzione pubblica del Notaio di autenticazione formale dell'accordo raggiunto dai coniugi al termine della procedura di negoziazione assistita da avvocati nel caso in cui, nel regolare i rapporti

patrimoniali, dispongano dei trasferimenti immobiliari soggetti a trascrizione.

*Avvocato del Foro di Torino



INNOVAZIONE E COLLABORAZIONE DI MARCO GIANNI*

Innovazione e collaborazione sono parole sempre alla ribalta della scena economica italiana che ondeggia tra gli opposti di un individualismo orgoglioso e, a volte, sprezzante, ad un recuperato orgoglio nazionale a seconda dei casi e delle circostanze.

Quale che siano le ragioni vere e profonde di questo movimento ondivago il “tema” è oggetto di “illuminatè” riflessioni di economisti, politologi, sociologi, moderni *influencer*, *DJs*, artisti o critici d'arte e più o meno di chiunque senta l'irrefrenabile “*thrill*” di enunciare opinioni ed elaborare teorie su problemi complessi ed è facile, vista l'abbondanza dei “*data*” prodotti, azzardare una sommaria analisi statistica e riscontrare, quasi immediatamente, una “*costante*” tanto nel comportamento degli attori economici che dei loro “analisti” e che fa capolino su una carica “*emozionale*” che, mutuando da una massima icona del nostro cinema contemporaneo, definiremmo con un lemma solo “*alla garibaldina*”, ovvero quel metodo di analisi, tutto nostro, che incrocia analisi, elaborazione ed

implementazione in una inarrivabile capacità di sintesi che si sostanzia in un faticoso, eroico e minaccioso “*Si...*”, nelle sue infinite declinazioni di “*Si può*”, “*Si deve*”, “*Si fa*”, il cui afflato retorico si dissolve all'immane scontro con il più prosaico, ed altrettanto immancabile “*Si può chi?*”, *Io?*! Un approccio più scientifico, accademico, tecnico, ai temi della collaborazione ed innovazione ci potrebbe aiutare a lasciar da parte, per un attimo almeno, il “*claim*” della vitalità creativa italiana che per virtù ultraterrene ci ha slavato e sempre ci salverà. Non è vero.

“*Inter-industry creative collaborations incorporating luxury fashion brands*”, un'analisi di *Bethan Alexander* e *Luis Ortega Contreras*, pubblicata sul *Journal of Fashion Marketing and Management*

Vol. 20 No. 3, 2016, pp. 254-275, che fa focus sulla correlazione tra collaborazione ed innovazione come co-generatori di “*brand value*” ci offre spunti, pratici ed applicativi di grande interesse.

“Ispirati” dal contenuto appena citato ne vogliamo dare qui una nostra personalissima versione elaborandone una rappresentazione il quanto più possibile “tangibile”, per quanto il tatto possa essere attivato da un formato elettronico come questo.

Per condensare il contenuto dell'analisi in una sola immagine scegliamo la “rete” quale immagine perfetta, quale archetipo assoluto della collaborazione.

La *fluidità*, il continuo movimento della rete, la sua apparente debolezza, la malleabilità che segue il flusso delle correnti *adattandosi* e mai opponendosi all'ambiente esterno è la quintessenza della forza di un *sistema connesso* da maglie fluide, permeabili, ma imbattibili, non perforabili nella loro unicità di sistema, compatto, resiliente, non “*incrinabile*” o *scalfibile* proprio perché mai statico, *mai rigido* in diretta e totale opposizione a qualche cosa o a qualcuno.

La nostra rete “*ideale*” non è fatta per *imprigionare forme di vita*, per catturare cose o per cristallizzare qualsiasi forma di pensiero ma per, all'opposto, *lasciar fluire le energie creative*, le visioni anche discordanti ed opposte di tutti i protagonisti di quell'*ecosistema* capace di far scivolare sui propri snodi tanto quello che viene generato al suo interno quanto quello che viene raccolto, sentito, intercettato all'esterno in una *perfetta simbiosi di scambio continuo* dove anche le “*convivenze*” più improbabili trovano spazio.

Questa è la duttilità, questa è la capacità di immaginazione, questa è la flessibilità mentale che la vita di oggi ci impone mettendoci di fronte a contraddizioni che potremo saper interpretare e comprendere tornando *all'essenza dell'essere*, al pieno riconoscimento di quei desideri e di quei bisogni che non potranno mai mutare anche a fronte delle più avveniristiche evoluzioni della tecnica che, invece, serviranno solo