

DALLA PARTE DEL CODICE DEONTOLOGICO. Decisioni e spunti di interesse. Il notaio “intempestivo, “scolonnante” e “illiquido”. Il notaio “spersonalizzato”

Il 5 marzo 2014 ha esordito questa rubrica

(https://webrun.notariato.it/notiziario/include/showdoc.asp?id=8518&where=+path+contains+%27%25Notiziario\\Notiziario_DOC\\Consiglio_Nazionale\\Comunicati\\%25%27).

Il commento era relativo ad una decisione Co.Re.Di. (emessa il 24 ottobre 2013) che aveva inflitto la sospensione di quattro mesi ad un notaio resosi responsabile dei *“fatti ascrittigli nella richiesta di procedimento disciplinare avendo violato la norma di cui all'articolo 147, lettera a) della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e la norma di cui alla lettera b) dello stesso articolo 147, legge 16 febbraio 1913 n. 89 in relazione agli articoli 19, 20, 21, 22, 41, 42 lettere “d” ed “e” e 50, lettera “c” dei Principi di deontologia professionale dei notai”*.

Questo Notiziario è ben contento di raccontarvi “come sia andata finire”.

Il 6 maggio 2014 la Corte di Appello pronuncia la sua ordinanza. Il 3 giugno 2015 la Corte di Cassazione la sua sentenza. La vicenda è ormai conclusa. La sanzione è stata applicata e regolarmente pubblicata nell’Albo Unico.

È andata a finire bene.

I capi di incolpazione possono essere riassunti e raggruppati in tre “grandi” temi.

- 1) la tempestività (o intempestività) nella esecuzione delle formalità immobiliari;
- 2) la regolare (o irregolare) specificazione di anticipazioni, onorari, diritti e compensi;
- 3) il rispetto (o il mancato rispetto) del principio della personalità della prestazione.

Il nostro commento riportava prudenzialmente tra parentesi la negatività del comportamento del notaio, per quanto giudicato tale dalla Co.Re.Di., non essendo la decisione allora definitiva. Oggi la vicenda è conclusa e possiamo eliminare le parentesi. La sindrome da “spersonalizzazione” è ormai una realtà dimostrata nell’ultimo grado di giudizio anche in questa vicenda.

IL PRIMO TEMA, QUELLO RELATIVO ALLA TRASCRIZIONE TARDIVA DEGLI ATTI, è oggetto del primo motivo di ricorso avanti la Corte d’Appello. Quest’ultima lo ritiene “privo di pregio”. Sostiene la Corte:

“che privo di pregio è il primo motivo del ricorso (“Il primo capo di incolpazione: trascrizione tardiva di atti”), volta che:

a) l'assenza della violazione dell'art. 147 I comma lett. a) e b) della L.N. è giustificata dal ricorrente sul triplice presupposto che nessuna norma, né della Legge professionale né deontologica, specifica entro quanti giorni dalla stipula il notaio debba provvedere alla trascrizione/iscrizione dell'atto, nessuna indicazione proviene del pari dall'art. 2671 c.c., l'attesa

della disponibilità della somma versata dal cliente al professionista per la registrazione prima di trascrivere l'atto (conseguente alla contestualità di trascrizione e registrazione dopo l'introduzione del "Modello Unico") è conforme alla prassi notarile attuale";

b) ciascuna delle prospettazioni defensionali di cui si è dato testé conto risulta correttamente disattesa dalla decisione gravata, laddove la stessa rileva:

c) che non è contestato dal Notaio ricorrente il dato numerico della trascrizione/iscrizione tardiva di atti con un ritardo medio (nel periodo "a campione" considerato) di 18, 22 e 23 giorni dal ricevimento dell'atto e dalla sua autenticazione), con la conseguente compromissione della sicurezza del traffico giuridico e violazione del ruolo di garanzia che lo Stato e le parti affidano al notaio;

d) che la "lettura" dell'art. 2671 c.c. propugnata dal NOTAIO contrasta con l'interpretazione di tale norma resa dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 5756/1988 e 566/2000) secondo la quale il dovere civilistico di provvedere alle formalità pubblicitarie dell'atto incombente al Notaio "deve essere assolto nel più breve tempo possibile";

e) che tale dovere non è condizionato dall'eventuale mancata corresponsione da parte del cliente delle somme necessarie al pagamento delle imposte dovute (ben potendo il professionista avvalersi della facoltà di rifiutare la stipula se il cliente non ottempera alla di lui richiesta di depositare l'importo necessario a fronteggiare gli oneri fiscali preventivamente calcolati);

f) conseguentemente l'iter motivazionale di cui si è dato conto non viene infirmato — nella sua conformità a diritto e nella congruenza logica che lo connota — dai rilievi versati nel ricorso, che si riducono alla mera riproposizione degli argomenti spesi dal NOTAIO dinanzi alla Co.re.di. ai quali i primi nulla di innovativo aggiungono;”

Il notaio insoddisfatto delle argomentazioni dalla Corte di Appello, ripropone le proprie avanti la Corte di Cassazione la quale:

“Con i medesimi motivi parte ricorrente, in sostanza, ripropone oggi una serie di ordini di argomentazioni analoghe a quelle già svolte innanzi alla Corte territoriale.

I motivi congiuntamente qui in esame devono essere rigettati in quanto infondati.

In proposito non può che richiamarsi il noto principio, già a suo tempo affermato nella specifica materia, da questa Corte, che ha avuto modo di ribadire come "il notaio ha la facoltà di rifiutare la propria prestazione professionale se le parti non depositino presso di lui le somme necessarie per le tasse, l'onorario e le spese, ma, una volta che abbia comunque accettato di eseguire la prestazione richiestagli e di ricevere l'atto, il mancato pagamento di tali importi non lo autorizza a sottrarsi all'obbligo di provvedere alle formalità susseguenti (come la registrazione e la trascrizione dell'atto)" (Cass. civ., Sez. III, Sent. 27 novembre 2012, n. 20995).

Insomma, una volta accettato l'incarico notarile, né il mancato pagamento da parte del cliente degli importi dovuti per tasse e trascrizione e neppure (a maggior ragione) il mancato perfezionamento della liquidità dei titoli rilasciati per il medesimo pagamento possono consentire al professionista di ritardare la dovuta tempestiva trascrizione.

D'altra parte l'art. 2671 c.c., al di là della sua inusuale lettura proposta e riproposta dalla parte ricorrente, impone al notaio di provvedere alle formalità di pubblicazione e trascrizione dell'atto ricevuto (e voluto ricevere anche in assenza e/o carenza del versamento dovuto dal

cliente) "nel più breve tempo possibile" (Cass. n.ri 5756/1988 e 566/2000) e, quindi, senza alcun inescusabile indugio.

D'altra parte, ancora, nella concreta ipotesi risultava il dato numerico (non contestato dall'odierno ricorrente) del ritardo medio delle trascrizioni-iscrizioni tardiva di ben 18, 22 e 23 giorni nel solo periodo " a campione" considerato.

*Anche tale ultimo dato conferma la non accoglibilità delle prospettazioni di cui ai motivi del ricorso in esame, giacché **non può pretendersi uno stravolgimento dei noti principi nella specifica materia innanzi citati con la legalizzazione di una prassi dei ritardi negli adempimenti notarili che finirebbero per compromettere gravemente la sicurezza giuridica dei rapporti e la violazione del ruolo di garanzia che lo Stato e le parti affidano al Notaio.***

I tre motivi vanno, quindi, rigettati."

SUL SECONDO TEMA E CAPO DI INCOLPAZIONE (ESPOSIZIONE DI ANTICIPAZIONI NON GIUSTIFICATE, IL COSIDDETTO "SCOLONNAMENTO") la Corte d'Appello argomenta:

"che identica conclusione si impone per il secondo capo di incolpazione ("esposizione di anticipazioni non giustificate") con specifico riguardo alla allocazione sotto la voce "anticipazioni" di "importi rilevanti non giustificati per visure ipotecarie e per visure in relazione ad atti societari", comportamento, questo, dal quale sarebbe derivata la violazione del principio deontologico di cui all'art. 14 C.d.n. apprezzabile in termini di illecito concorrenziale;

che anche in argomento la difesa del NOTAIO si limita a ribadire l'impossibilità "in concreto" di offrire la prova contraria della fondatezza in fatto dell'addebito disciplinare mossogli, che risulta in tal modo non contestato;

*che **esce dunque indenne dal gravame l'affermazione contenuta nel provvedimento impugnato, che ravvisa nel modus operandi censurato "un comportamento illecito sia sul piano deontologico (...) sia sul piano fiscale (...)" per le ragioni tutte che si leggono a pag. 8 della decisione in esame;***

*che **di singolare inconsistenza argomentativa appaiono gli assunti del ricorrente secondo cui conseguirebbe al "nuovo regime di liberalizzazione" la necessità di "prevenire i compensi su un livello medio/concorrenziale" e che il cliente "guard(erebbe) l'importo totale e non le singole voci del preventivo";***

La Corte di Cassazione mantiene la stessa linea della Corte d'Appello:

"Con il quinto motivo del ricorso si deduce la "violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 14 C.D.) (art. 360 n. 3 c.p.c.) nella parte in cui l'ordinanza impugnata individua l'illecito concorrenziale nella allocazione sotto la voce di "anticipazioni" di "importi non giustificati per visure ipotecarie e per visure in relazione ad atti societari" e quindi nel risvolto concorrenziale di un illecito tributario in assenza dell'accertamento dell'illecito tributario stesso.

Il motivo, di non facile intellegibilità, è infondato.

Il citato art. 14 del Codice deontologico professionale, rilevante ex art. 147, lett. b), L. Notarile recita, testualmente :

"configurano distinte ipotesi di illecita concorrenza, a titolo esemplificativo, i seguenti comportamenti:

- la mancata e documentata specificazione di anticipazioni, onorari, diritti e compensi;

- la omissione o la emissione irregolare di fatture a fronte di prestazioni rese".

Nella fattispecie, quindi, non poteva che essere contestata e riconosciuta la illecita concorrenza per la mancata specificazione delle suddette anticipazioni. **L'argomentazione di parte ricorrente, che sembrerebbe postulare un preliminare accertamento tributario oltre che nuova è non documentata come già formulata nelle precedenti fasi del giudizio è del tutto irrilevante: la violazione di cui si discute attinge, infatti, direttamente ed autonomamente alla succitata previsione deontologica e non postula affatto un necessario e prodromico accertamento fiscale.**

Va, poi, evidenziato come - a fronte delle varie irregolarità e dei disordini contabili- il notaio ricorrente non ha neppure fornito la prova contraria."

...

Il motivo va, dunque, rigettato."

DULCIS IN FUNDO, IL TEMA DELLA PERSONALITÀ DELLA PRESTAZIONE.

La Corte d'Appello afferma:

"che pure privo di pregio è il terzo capo di incolpazione ("delega di attività al Signor X e ai suoi collaboratori");

che in argomento questa Corte ritiene meritevole di condivisione l'ordito motivazionale sviluppato dalla decisione impugnata, affidato alla seguente scansione argomentativa:

...

h) è invece "certo che (X) gestisce, secondo le parole del NOTAIO una propria organizzazione con alcuni collaboratori, con stabile ed unica collaborazione presso lo Studio del Notaio incolpato";

i) "detta struttura svolge attività notarile di ampiezza tale da escludere la sola attività celebrativa dell'atto, cui provvede il ricorrente stipulando "un elevatissimo numero di atti, (..) anche in luoghi diversi" (circostanze, queste, che, secondo la Co.re.di, "implica(no) un comportamento frettoloso e incompatibile con il diligente assolvimento degli obblighi professionali");

j) dalla descrizione acquisita al procedimento disciplinare - ex ore del NOTAIO - dell'attività di X e della sua organizzazione "discende la spersonalizzazione dell'attività da parte del Notaio", con conseguente violazione dei principi 36 e 42 del Codice Deontologico e dell'art. 47 comma secondo L.N.;

k) compromette la dignità e la reputazione del Notaio (insieme con il decoro e il prestigio della classe notarile) l'operare in modo da dare vita a un "rapporto del tutto impersonale con i clienti, non conosciuti prima dell'incontro finale per la stipula per evidente carenza di tempo" determinata dall'elevata media di atti stipulati in un solo giorno "che certo non consente di sviscerare al momento della stipula le problematiche relative all'atto (.....), così ingenerando nella clientela stessa la convinzione della fungibilità della prestazione del Notaio con quella di collaboratori e ausiliari, a cui ha delegato la stessa funzione notarile ed in tal modo accreditando nella clientela l'erronea convinzione che l'attività notarile possa legittimamente essere svolta con un'organizzazione di tipo industriale nella quale al Notaio viene riservato un compito meramente formale";

E la Corte di Cassazione non vacilla neppure un poco:

“Con il settimo motivo del ricorso si prospetta la "violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 47 l.n.; principi 36 e 42 del Codice Deontologico) (art. 360 n. 3 c.p.c.) nella parte in cui l'ordinanza impugnata contesta la spersonalizzazione dell'attività notarile solo in ragione di elementi quantitativi relativi al giro di affari (ed al compenso del collaboratore autonomo) senza individuare nel concreto l'effettiva spersonalizzazione".

Il motivo non è ammissibile.

Con lo stesso si prospetta la violazione dell'art. 360, n. 3 c.p.c., svolgendo —tuttavia- una censura che, senza attingere alla parte motiva della decisione gravata, invero attiene alla (ri)valutazione nel merito della "spersonalizzazione dell'attività notarile" e dei suoi elementi.

Quest'ultimi, relativi alla "delega di attività al Signor X e ai suoi collaboratori", risultano — comunque- esaminati e valutati nella sentenza impugnata e neppure gravata sotto l'aspetto di eventuale carenza motivazionale.

La motivazione della decisione impugnata in ogni caso risulta, sul punto, congrua ed immune da vizi logici.”

Secondo la tradizione di questa rubrica cerchiamo di trarre un insegnamento. I notai non sono tutti uguali. Non è bravo il notaio che registra e trascrive tardivamente, non è bravo il notaio fiscalmente sleale, non è bravo il notaio “spersonalizzato”. Al contrario, un bravo notaio trascrive celermente, “nel più breve tempo possibile”; un bravo notaio non fa concorrenza (sleale) con corse al ribasso per mantenere il costo degli atti ad un “livello competitivo”, un bravo notaio non ha un rapporto impersonale con i propri clienti. Questi non sono i tratti del bravo notaio dipinti dalla rubrica di questo Notiziario, questi sono i tratti del bravo notaio che disegna la Corte di Cassazione della Repubblica Italiana.

Domenico Cambareri

RESPONSABILE SETTORE DEONTOLOGIA

LA CORTE D'APPELLO DI

n. .../2014 R. G.

Sezione I civile

riunita in camera di consiglio nelle persone dei Magistrati

Dott. Ersilio SECCHI presidente rel. Dott. Maria Rosaria SODANO consigliere Dott. Domenico BONARETTI consigliere

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del di 6 maggio 2014 ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nel procedimento di impugnazione avverso la decisione n. ... della CO.RE.DI. della Lombardia, ... Collegio, emessa il di 24/10/2013 (depositata il 30/12/2013), iscritto al numero di ruolo sopra riportato, proposto ai sensi dell'art. 158 L. 16/2/1913, n. 89

da

Romani Notaio Romolo, rappresentato e difeso dagli Avv. ... per procura a margine del ricorso, elettivamente domiciliato presso lo Studio del primo in ...

ricorrente

contro

CONSIGLIO NOTARILE DI ..., in persona del suo Presidente, l.r. *p.t.*, con Sede in ..., rappresentato e difeso, per procura a margine della memoria di costituzione, dall'Avv. ...

resistente

vista la decisione della CO.RE.DI della Lombardia ... Collegio in data 24 ottobre 2013 n, 126 Reg. Decisioni, che ha inflitto al ricorrente Notaio Romolo Romani, in relazione a tutti i fatti oggetto dei capi di incolpazione contestatigli, la sanzione disciplinare della sospensione per mesi sei;

visto il ricorso dinanzi a questa Corte proposto dal Notaio sanzionato, ritualmente notificato all'altra parte

vista la memoria di costituzione del resistente Consiglio Notarile di ...;

sentiti i Difensori delle parti comparsi all'udienza odierna che, dopo la discussione orale, si sono riportati alle conclusioni rispettivamente assunte;

esaminati gli atti;

udito il relatore

OSSERVA

che privo di pregio è il primo motivo del ricorso ("Il primo capo di incolpazione: trascrizione tardiva di atti"), volta che:

a) l'assenza della violazione dell'art. 147 I comma lett. a) e b) della L.N. è giustificata dal ricorrente sul triplice presupposto che nessuna norma, né della Legge professionale né deontologica, specifica entro quanti giorni dalla stipula il notaio debba provvedere alla trascrizione/iscrizione dell'atto, nessuna indicazione proviene del pari dall'art. 2671 c.c., l'attesa della disponibilità della somma versata dal cliente al professionista per la registrazione prima di trascrivere l'atto (conseguente alla contestualità di trascrizione e registrazione dopo l'introduzione del "Modello Unico") è conforme alla prassi notarile attuale";

b) ciascuna delle prospettazioni defensionali di cui si è dato testé conto risulta correttamente disattesa dalla decisione gravata, laddove la stessa rileva:

c) che non è contestato dal Notaio ricorrente il dato numerico della trascrizione/iscrizione tardiva di atti con un ritardo medio (nel periodo "a campione" considerato) di 18, 22 e 23 giorni dal ricevimento dell'atto e dalla sua autenticazione), con la conseguente compromissione della sicurezza del traffico giuridico e violazione del ruolo di garanzia che lo Stato e le parti affidano al notaio;

d) che la "lettura" dell'art. 2671 c.c. propugnata dal Notaio contrasta con l'interpretazione di tale norma resa dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 5756/1988 e 566/2000) secondo la quale il dovere civilistico di provvedere alle formalità pubblicitarie dell'atto incombente al Notaio "deve essere assolto nel più breve tempo possibile";

e) che tale dovere non è condizionato dall'eventuale mancata corresponsione da parte del cliente delle somme necessarie al pagamento delle imposte dovute (ben potendo il professionista

avvalersi della facoltà di rifiutare la stipula se il cliente non ottempera alla di lui richiesta di depositare l'importo necessario a fronteggiare gli oneri fiscali preventivamente calcolati);

f) conseguentemente l'iter motivazionale di cui si è dato conto non viene infirmato — nella sua conformità a diritto e nella congruenza logica che lo connota — dai rilievi versati nel ricorso, che si riducono alla mera riproposizione degli argomenti spesi dal Notaio dinanzi alla Co.re.di. ai quali i primi nulla di innovativo aggiungono;

che identica conclusione si impone per il secondo capo di incolpazione ("esposizione di anticipazioni non giustificate") con specifico riguardo alla allocazione sotto la voce "anticipazioni" di "importi rilevanti non giustificati per visure ipotecarie e per visure in relazione ad atti societari", comportamento, questo, dal quale sarebbe derivata la violazione del principio deontologico di cui all'art. 14 C.d.n. apprezzabile in termini di illecito concorrenziale;

che anche in argomento la difesa del Notaio si limita a ribadire l'impossibilità "in concreto" di offrire la prova contraria della fondatezza in fatto dell'addebito disciplinare mossogli, che risulta in tal modo non contestato;

che esce dunque indenne dal gravame l'affermazione contenuta nel provvedimento impugnato, che ravvisa nel modus operandi censurato "un comportamento illecito sia sul piano deontologico (...) sia sul piano fiscale (...)" per le ragioni tutte che si leggono a pag. 8 della decisione in esame;

che di singolare inconsistenza argomentativa appaiono gli assunti del ricorrente secondo cui conseguirebbe al "nuovo regime di liberalizzazione" la necessità di "prevenire i compensi su un livello medio/concorrenziale" e che il cliente "guarderebbe) l'importo totale e non le singole voci del preventivo";

che i riferiti rilievi si risolvono in una petizione di principio (difettare nella specie la circostanza "che il Notaio abbia fatto concorrenza sleale agli altri notai") dal momento che essi non valgono a confutare alcuna delle osservazioni con le quali l'Organo disciplinare ha giustificato l'illecito concorrenziale e le ricadute distorsive sul piano dell'adempimento degli obblighi tributari (gli importi in discussione si sottraggono all'assoggettamento all'IVA e alla formazione del reddito personale del professionista);

che pure privo di pregio è il terzo capo di incolpazione ("delega di attività al Signor X e ai suoi collaboratori");

che in argomento questa Corte ritiene meritevole di condivisione l'ordito motivazionale sviluppato dalla decisione impugnata, affidato alla seguente scansione argomentativa:

g) non è stata acquisita "una rigorosa prova in termini di certezza in ordine alla reale esistenza di un preciso mandato conferito dal Notaio a titolo di procacciamento di affari al signor X" pur in presenza di "forti indizi in tal senso" che peraltro - con riguardo all'ammontare di alti compensi corrisposti dal Notaio al collaboratore - possono trovare una spiegazione plausibile in termini di compensi, erogati a X, per l'attività da costui svolta presso lo Studio notarile del ricorrente, "attività che si sovrappone a quella del Notaio";

h) è invece "certo che (X) gestisce, secondo le parole del Notaio, *una propria organizzazione con alcuni collaboratori, con stabile ed unica collaborazione presso lo Studio del Notaio incolpato*";

i) "detta struttura svolge attività notarile di ampiezza tale da escludere la sola attività celebrativa dell'atto, cui provvede il ricorrente stipulando "un elevatissimo numero di atti, (..) anche in luoghi diversi" (circostanze, queste, che, secondo la Co.re.di, "implica(no) un

comportamento frettoloso e incompatibile con il diligente assolvimento degli obblighi professionali");

j) dalla descrizione acquisita al procedimento disciplinare - *ex ore* del Notaio - dell'attività di X e della sua organizzazione "discende la spersonalizzazione dell'attività da parte del Notaio", con conseguente violazione dei principi 36 e 42 del Codice Deontologico e dell'art. 47 comma secondo L.N.;

k) compromette la dignità e la reputazione del Notaio (insieme con il decoro e il prestigio della classe notarile) l'operare in modo da dare vita a un "rapporto del tutto impersonale con i clienti, non conosciuti prima dell'incontro finale per la stipula per evidente carenza di tempo" determinata dall'elevata media di atti stipulati in un solo giorno "che certo non consente di sviscerare al momento della stipula le problematiche relative all'atto (.....), così ingenerando nella clientela stessa la convinzione della fungibilità della prestazione del Notaio con quella di collaboratori e ausiliari, a cui ha delegato la stessa funzione notarile ed in tal modo accreditando nella clientela l'erronea convinzione che l'attività notarile possa legittimamente essere svolta con un'organizzazione di tipo industriale nella quale al Notaio viene riservato un compito meramente formale";

che le critiche mosse con il ricorso in esame alle conclusioni alle quali è pervenuto l'Organo disciplinare e alle ragioni che le sostengono non sembrano cogliere nel segno, potendosi in contrario osservare:

l) che il riferimento operato alla "natura materiale e non giuridica" dell'attività affidata a X e ai di lui collaboratori come pure alla "efficienza" del personale impiegato e ancora al non necessario contrasto dell'elevato numero degli atti confezionati con il principio di personalità della prestazione notarile appare elusivo della questione soltanto rilevante per orientare al riscontro o alla esclusione della sussistenza dei precetti violati;

m) che essa si rinviene nell'accertata esistenza di un *modus operandi* riferibile al Notaio incolpato che non consente, per come lo Studio è organizzato, l'instaurazione di un rapporto personale e diretto tra il professionista e il cliente già dal momento in cui il secondo si affida all'assistenza del primo e che si sviluppa con il procedere dell'attività in ragione anche della complessità dell'intervento culminando nel momento celebrativo dell'atto, così da potersi dire realmente connotato *intuitu personae*, come è proprio di qualsivoglia contratto d'opera intellettuale che, per quanto attiene il notaio, trova una speciale caratterizzazione derivante dallo status di pubblico ufficiale ad esso riconosciuto;

n) che il convincimento di cui si è dato conto in ordine alla "industrializzazione" dell'attività svolta dal Notaio con il fondamentale supporto di X e dei suoi collaboratori riceve una oggettiva, seppur non essenziale, conferma nei dati contabili (non contestati in sede di processo disciplinare ed esposti a pag. 16 della memoria costitutiva del resistente Consiglio) dei fatturati lordi dello Studio del Notaio Romolo Romani riferiti agli anni 2010 e 2011 (rilevantemente superiori alla media distrettuale nella misura di più del triplo), del compenso corrisposto a X (di entità più che ragguardevole per un collaboratore di un Notaio), della eccedenza di tale compenso riferito al 2011 (E 827.110) rispetto allo stesso utile conseguito dallo Studio (E 373.011);

considerato che non meritano condivisione neppure i finali rilievi sviluppati dal ricorrente avverso la qualità e la misura della sanzione inflitta, anche con riguardo alla lamentata esclusione della concessione delle circostanze attenuanti;

che in argomento vale rilevare:

o) che la decisione impugnata ha richiamato espressamente il disposto dell'art. 147 comma I primo alinea L.N., avendo dichiarato di graduare la sanzione commisurandola alla complessiva gravità della fattispecie disciplinare, di cui si rendono negativamente apprezzabili la tendenza del Notaio a "minimizzare" ogni addebito mossogli, il di lui atteggiamento costantemente autoassolutorio (anche laddove, come per la mancata citazione nella relazione definitiva prodotta dalla Banca dell'intervenuta trascrizione del pignoramento, meglio sarebbe suonata una onesta ammissione dell'errore), la sistematica reiterazione di comportamenti risultati in contrasto con le norme dell'Ordinamento;

p) che la sussistenza dei richiamati elementi di giudizio esce confermata dalle considerazioni che precedono;

q) che a diverse, più favorevoli conclusioni per il sanzionato non può condurre la circostanza della riparazione della perdita risentita dai sigg.ri Tizo e Caio in dipendenza della nota compravendita rogata dal Notaio, riparazione limitata al solo danno patrimoniale (che, in assenza della rilevata attivazione da parte del Notaio, avrebbe sicuramente giustificato un addebito anche più gravoso in sede contenziosa) e tale dunque da non estendersi alle altre condotte disciplinarmente rilevanti, foriere di pregiudizi in alcun modo ridotti né tanto meno eliminati;

r) che infine, alla stregua della assenza di integralità della riparazione del danno, (circostanza alla quale il Consiglio resistente aggiunge la mancanza, nelle difese del Notaio, di qualsivoglia accento di respiscenza almeno in relazione a quegli addebiti non contestabili sul piano storico) non può trovare applicazione alla fattispecie l'art. 144 L.N. a sostegno della richiesta concessione delle circostanze attenuanti;

che, disatteso integralmente il ricorso, le spese debbono seguire la soccombenza e si liquidano a favore del Consiglio Notarile resistente —avutosi riguardo alla controversia di valore indeterminato e indeterminabile e allo scaglione di riferimento da E 26.001 a E 52.000 come da tabella allegata al D.M. 10/3/2014, n. 55, applicabile alla fattispecie a mente dell'art. 28 Decreto citato — in complessivi E 7.500 oltre al rimborso spese forfettarie ex art. 2 comma II Decreto citato, IVA e CPA come per legge

P.Q.M.

la Corte, provvedendo sul ricorso, visti gli art. 26 d.lgs. n. 150/2011, 702 ter c.p.c., 158 L. n. 89/1913

a) respinge il ricorso del Notaio Romolo Romani avverso la decisione n. 126 emessa dalla COMMISSIONE AMMINISTRATIVA REGIONALE DI DISCIPLINA della Circoscrizione Territoriale della Lombardia in data 24/10/2013, che integralmente conferma;

b) condanna il ricorrente a rifondere al resistente le spese processuali della presente fase liquidate in complessivi e 7.500 oltre al rimborso spese forfettarie, IVA e CPA come per legge

Così deciso nella camera di consiglio della Sezione I civile, 6 maggio 2014

Il Presidente est.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

SECONDA SEZIONE CIVILE Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. VINCENZO MAZZACANE - Presidente

Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere -

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -

Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

Dott. ANTONIO ORICCHIO - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 23116-2014 proposto da:

Notaio ROMANI ROMOLO, elettivamente

domiciliato in..., presso lo studio dell'avvocato ..., che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati ...;

- ricorrente -

contro

CONSIGLIO NOTARILE ... IN PERSONA

DEL SUO LEGALE RAPP.TE P.T., elettivamente

domiciliato in ..., presso lo studio

Il Presidente

dell'avvocato ..., che lo

rappresenta e difende unitamente all'avvocato ...;

- controricorrente - avverso l'ordinanza della CORTE D'APPELLO di .., depositata il 12/05/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 03/06/2015 dal Consigliere Dott. ...;

udito l'Avvocato ... difensore del ricorrente che si riporta agli atti depositati;

udito l'Avv. ... con delega depositata in udienza dell'Avv. ... difensore del controricorrente che si riporta agli atti depositati;

sentito il P.M. in persona del Sost. Proc. Gen. Dott. ... che ha concluso per il rigetto del ricorso.

CONSIDERATO in FATTO

Con ordinanza ai sensi dell'art. 702 ter c.p.c. la Corte di Appello di ... rigettava il ricorso del notaio Romolo Romani avverso la decisione n. ... emessa dalla Commissione Amministrativa Regionale di Disciplina della Circostrizione Territoriale della Lombardia in data 24 ottobre 2013, confermata, integralmente con conseguente condanna del ricorrente soccombente alle spese processuali.

In particolare con la suddetta confermata decisione veniva inflitto al notaio medesimo la sanzione disciplinare della sospensione di mesi sei.

Più specificamente, ancora, con il citato provvedimento della Corte distrettuale venivano ritenuti "privi di pregio" i motivi del ricorso relativi, in ordine, ai tre contestati capi di incolpazione ovvero —rispettivamente- la trascrizione tardiva di atti, l'"esposizione di anticipazioni non giustificate" e la "delega di attività al Signor X e ai suoi collaboratori".

La Corte territoriale riteneva, inoltre, ancor privi di pregio "i finali rilievi sviluppati avverso la qualità e la misura della sanzione inflitta anche con riguardo alla lamentata esclusione della concessione delle circostanze attenuanti".

Per la cassazione dell'anzidetto provvedimento della Corte di Appello di ... ricorre il Notaio Romolo Romani con atto affidato a dieci ordini di motivi.

Resiste con controricorso il Consiglio Notarile di

Ha depositato, nell'approssimarsi dell'udienza, memoria la parte ricorrente.

RITENUTO in DIRITTO

1. Con il primo motivo del ricorso si censura il vizio di "violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 2671-1719 c.c., artt. 27-28 l.n. 289/1913, art. 360 n. 3 c.p.c.) nella parte in cui l'impugnata ordinanza individua ipotesi di ritardo nelle trascrizioni senza considerare che le trascrizioni (intendendo per le stesse, ai fini del presente ricorso, anche le iscrizioni) sono state effettuate non appena venuta a maturare la valuta dell'assegno conferito dal cliente e quindi non appena andato a buon fine l'assegno stesso".

2. Con il secondo motivo del ricorso si lamenta, "in subordine rispetto al primo motivo, (la) mancata considerazione da parte dell'ordinanza impugnata della circostanza che in questo caso il cliente non si trova nella situazione di non aver pagato le somme relative agli oneri fiscali, ma di averle pagate con mezzo non liquido".

3. Con il terzo motivo parte ricorrente "in subordine ulteriore rispetto al primo motivo, e quindi anche rispetto al secondo, denuncia la violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 147, 1° comma, lett. a e b l.n. art. 360 n. 3 c.p.c.) da parte dell'ordinanza impugnata in quanto le trascrizioni in ritardo non violano norme deontologiche".

4. I tre motivi innanzi sinteticamente esposti possono essere trattati congiuntamente attesa la loro continuità e contiguità argomentativa e logica.

Con i medesimi motivi parte ricorrente, in sostanza, ripropone oggi una serie di ordini di argomentazioni analoghe a quelle già svolte innanzi alla Corte territoriale.

I motivi congiuntamente qui in esame devono essere rigettati in quanto infondati.

In proposito non può che richiamarsi il noto principio, già a suo tempo affermato nella specifica materia, da questa Corte, che ha avuto modo di ribadire come "il notaio ha la facoltà di rifiutare la propria prestazione professionale se le parti non depositino presso di lui le somme necessarie per le tasse, l'onorario e le spese, ma, una volta che abbia comunque accettato di eseguire la prestazione richiestagli e di ricevere l'atto, il mancato pagamento di tali importi non lo autorizza a sottrarsi all'obbligo di provvedere alle formalità susseguenti (come la registrazione e la trascrizione dell'atto)" (Cass. civ., Sez. III, Sent. 27 novembre 2012, n. 20995).

Insomma, una volta accettato l'incarico notarile, né il mancato pagamento da parte del cliente degli importi dovuti per tasse e trascrizione e neppure (a maggior ragione) il mancato perfezionamento della liquidità dei titoli rilasciati per il medesimo pagamento possono consentire al professionista di ritardare la dovuta tempestiva trascrizione.

D'altra parte l'art. 2671 c.c., al di là della sua inusuale lettura proposta e riproposta dalla parte ricorrente, impone al notaio di provvedere alle formalità di pubblicazione e trascrizione dell'atto ricevuto (e voluto ricevere anche in assenza e/o carenza del versamento dovuto dal cliente) "nel più breve tempo possibile" (ass. n.ri 5756/1988 e 566/2000) e, quindi, senza alcun inescusabile indugio.

D'altra parte, ancora, nella concreta ipotesi risultava il dato numerico (non contestato dall'odierno ricorrente) del ritardo medio delle trascrizioni-iscrizioni tardiva di ben 18, 22 e 23 giorni nel solo periodo " a campione" considerato.

Anche tale ultimo dato conferma la non accoglibilità delle prospettazioni di cui ai motivi del ricorso in esame, giacché non può pretendersi uno stravolgimento dei noti principi nella specifica materia innanzi citati con la legalizzazione di una prassi dei ritardi negli adempimenti notarili che finirebbero per compromettere gravemente la sicurezza giuridica dei rapporti e la violazione del ruolo di garanzia che lo Stato e le parti affidano al Notaio.

I tre motivi vanno, quindi, rigettati.

5.- Con il quarto motivo del ricorso "in subordine rispetto al terzo motivo, ad escludere il secondo capo di incolpazione, qualora lo stesso non dipenda solo da errore di diritto, mancata considerazione della circostanza di fatto pacifica in atti (art. 360, n. 5 c.p.c.) che si è trattato di ritardo od anche di più ritardi con mera colpa non cosciente e non dolo".

Il motivo, per come formulato con riferimento alla norma processuale espressamente citata da parte ricorrente, è del tutto inammissibile.

Tanto per una duplice serie di ragioni.

Innanzitutto in quanto si prospetta una circostanza asseritamente "pacifica in atti", ma senza la specifica allegazione ed indicazione dei dovuti riferimenti atti a rintracciare il prospettato "fatto pacifico in atti".

Al riguardo non può che richiamarsi il noto principio, già affermato da questa Corte, secondo cui una censura, formulata come quella in esame, non può che ritenersi carente sotto il profilo del compiuto adempimento degli oneri connessi all'ossequio del principio di autosufficienza.

Si sarebbe, infatti, dovuto procedere —ad onere della parte ricorrente- alla riproduzione diretta del contenuto dei documenti fondanti, secondo l'allegata prospettazione, la censura mossa all'impugnata sentenza (Cass. civ., Sez. V, Sent. 20 marzo 2015, n. 5655) ovvero, ancora, adempiere puntualmente almeno l'onere di indicare specificamente la sede (fascicolo di ufficio o di parte di uno dei pregressi gradi del giudizio) ove rinvenire i detti documenti (Cass. civ., Sez. VI. Ord. 24 ottobre 2014, n. 22607).

Infatti, "in tema di ricorso per cassazione, a seguito della riforma ad opera del d.lgs. n. 40 del 2006, il novellato art. 366, sesto comma c.p.c., oltre a richiedere la "specifica" indicazione degli atti e dei documenti posti a fondamento del ricorso, esige che sia specificato in quale sede processuale il documento, pur individuato in ricorso, risulti prodotto (e dove sia stato prodotto nelle fasi di merito)" (cfr., per tutte Cass. SS.UU. 2 dicembre 2008, n. 28547).

Sotto un secondo aspetto il motivo in esame è, comunque, inammissibile in quanto afferisce ad un profilo proprio della valutazione del merito della fattispecie, che —fra l'altro- risulta correttamente svolta e motivata nel provvedimento oggetto del ricorso.

Il motivo qui in esame è, quindi, inammissibile.

6.- Con il quinto motivo del ricorso si deduce la "violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 14 C.D.) (art. 360 n. 3 c.p.c.) nella parte in cui l'ordinanza impugnata individua l'illecito concorrenziale nella allocazione sotto la voce di "anticipazioni" di "importi non giustificati per visure ipotecarie e per visure in relazione ad atti societari" e quindi nel risolto concorrenziale di un illecito tributario in assenza dell'accertamento dell'illecito tributario stesso.

Il motivo, di non facile intellegibilità, è infondato.

Il citato art. 14 del Codice deontologico professionale, rilevante ex art. 147, lett. b), L. Notarile recita, testualmente :

"configurano distinte ipotesi di illecita concorrenza, a titolo esemplificativo, i seguenti comportamenti:

- la mancata e documentata specificazione di anticipazioni, onorari, diritti e compensi;
- la omissione o la emissione irregolare di fatture a fronte di prestazioni rese".

Nella fattispecie, quindi, non poteva che essere contestata e riconosciuta la illecita concorrenza per la mancata specificazione delle suddette anticipazioni. L'argomentazione di parte ricorrente, che sembrerebbe postulare un preliminare accertamento tributario oltre che nuova è non documentata come già formulata nelle precedenti fasi del giudizio è del tutto irrilevante: la violazione di cui si discute attinge, infatti, direttamente ed autonomamente alla succitata previsione deontologica e non postula affatto un necessario e prodromico accertamento fiscale.

Va, poi, evidenziato come - a fronte delle varie irregolarità e dei disordini contabili- il notaio ricorrente non ha neppure fornito la prova contraria.

Né, come tale, può oggi valutarsi ed intendersi il "parere di un illustre esperto" trascritto nel ricorso (prospettato, in punto, ex n. 3 dell'art. 360 c.p.c.), parere che dovrebbe "dimostrare che la violazione fiscale è inesistente": in ipotesi, si ribadisce, si trattava di violazione essenzialmente deontologica e non necessariamente tributaria

Il motivo va, dunque, rigettato.

7. Con il sesto motivo del ricorso si deduce "in subordine rispetto al quinto motivo, la mancata considerazione della circostanza, di fatto pacifica in atti (art. 360, n. 5 c.p.c.), che la violazione di norme fiscali non è stata in alcun modo accertata e che in senso contrario il Notaio ha portato elementi contrari in alcun modo confutati nell'ordinanza".

Il motivo, per il medesimo ordine di ragioni già esposte innanzi sub 6.- non può essere accolto.

Ribadendo la eterogeneità rispetto alla contestata violazione deontologica delle deduzioni relative all'aspetto tributario, il motivo in esame —stante la sua non congruenza- deve essere ritenuto inammissibile.

8.- Con il settimo motivo del ricorso si prospetta la "violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 47 l.n.; principi 36 e 42 del Codice Deontologico) (art. 360 n. 3 c.p.c.) nella parte in cui l'ordinanza impugnata contesta la spersonalizzazione dell'attività notarile solo in ragione di elementi quantitativi relativi al giro di affari (ed al compenso del collaboratore autonomo) senza individuare nel concreto l'effettiva spersonalizzazione".

Il motivo non è ammissibile.

Con lo stesso si prospetta la violazione dell'art. 360, n. 3 c.p.c., svolgendo —tuttavia- una censura che, senza attingere alla parte motiva della decisione gravata, invero attiene alla (ri)valutazione nel merito della "spersonalizzazione dell'attività notarile" e dei suoi elementi.

Quest'ultimi, relativi alla "delega di attività al Signor X e ai suoi collaboratori", risultano — comunque- esaminati e valutati nella sentenza impugnata e neppure gravata sotto l'aspetto di eventuale carenza motivazionale.

La motivazione della decisione impugnata in ogni caso risulta, sul punto, congrua ed immune da vizi logici.

9.- Con l'ottavo motivo del ricorso "in subordine rispetto al settimo motivo, [si deduce] mancata considerazione della circostanza, di fatto pacifica in atti (art. 360 n. 5 c.p.c.), della

manca di elementi di fatto a conforto della mancanza di personalizzazione diversi dall'alto volume di affari e dall'alto compenso del Sig. X".

Anche tale motivo (di non immediata comprensibilità), postulando una indimostrata "circostanza di fatto pacifica in atti" attiene, nella sostanza, ad una impropria rivalutazione del merito della controversia, senza peraltro neppure censurare una specifica carenza motivazionale della decisione gravata.

Tanto disattendendo noti principi già affermati da questa Corte, secondo cui "il ricorso per cassazione deve contenere, a pena di inammissibilità, l'esposizione dei motivi per i quali si chiede la cassazione della sentenza impugnata aventi i requisiti di specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata" (Cass. n. 15592/2007).

Il tutto conformemente all'affermazione secondo cui "il vizio di omessa o insufficiente motivazione, deducibile in sede di legittimità ex art. 360 n. 5 c.p.c., sussiste solo se nel ragionamento del giudice di merito, quale risulta dalla sentenza, sia riscontrabile in mancato o deficiente esame di punti decisivi della controversia, e non può invece consistere in un apprezzamento dei fatti e delle prove in senso difforme da quello preteso dalla parte perché la citata norma non conferisce alla Corte di Cassazione il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico-formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione fatta dal giudice del merito, al quale soltanto spetta individuare le fonti del proprio convincimento, e, all'uopo, valutare le prove, controllarne l'attendibilità e la concludenza e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione" (Cass. SS.UU. 11 giugno 1998, n. 5802).

Tutto ciò rende, come in ipotesi, "inammissibile il motivo di ricorso per cassazione con il quale la sentenza impugnata venga censurata per vizio di motivazione ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c., qualora esso intenda far valere la rispondenza della ricostruzione dei fatti operata dal giudice al diverso convincimento soggettivo della parte e, in particolare, prospetti un preteso, migliore e più appagante coordinamento dei fatti acquisiti, atteso che tali aspetti del giudizio, interni all'ambito di discrezionalità di valutazione degli elementi di prova e dell'apprezzamento dei fatti, attengono al libero convincimento del giudice e non ai possibili vizi del percorso formativo di tale convincimento rilevanti ai sensi della disposizione citata.

In caso contrario, infatti, tale motivo di ricorso si risolverebbe in una inammissibile istanza di revisione delle valutazioni e dei convincimenti del giudice di merito, e perciò in una richiesta diretta all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, estranea alla natura ed alle finalità del giudizio di cassazione" (Cass. civ., 26 marzo 2010, n. 7394).

Il motivo è, quindi, inammissibile.

10.- Con il nono motivo del ricorso si deduce, "in subordine rispetto a tutti gli altri motivi, violazione e falsa applicazione delle norme di diritto (art. 144, art. 147, comma I, primo alinea, l.n., art. 62, n. 1 c.p.c., art. 24 cost.) (art. 360 n. 3 c.p.c.) nella parte in cui l'ordinanza impugnata ha negato l'applicazione di attenuanti previste espressamente dalla legge, pur in presenza di tutti i presupposti di legge".

Il motivo è infondato e va rigettato.

La Corte territoriale, nel confermare la decisione innanzi ad essa impugnata, ha evidenziato - come per espresso richiamo al disposto dell'art. 147, comma I, primo alinea L. notarile, la sanzione è stata applicata graduandola rispetto alla complessiva gravità della fattispecie disciplinare, non minimizzabile con un "atteggiamento costantemente auto assolutorio".

In sostanza la commisurazione della sanzione alla gravità della fattispecie, pienamente rientrante nel canone ex art. 147 cit., risulta corretta ed immune dal denunciato vizio. Il motivo va, pertanto, respinto.

11. — Con il decimo motivo del ricorso si prospetta "in subordine rispetto al nono motivo, mancata considerazione di circostanze di fatto pacifiche in atti (art. 360, n. 5 c.p.c.)".

Il motivo è inammissibile.

Dopo un accenno alla natura "di mero diritto" della questione sottesa ovvero dell'intervenuto risarcimento del danno patrimoniale prodotto a seguito di trascrizione in ritardo, parte ricorrente — con il motivo qui in esame-formula succintamente censura non ai sensi del n. 3, ma — invece - del n. 5 dell'art. 360 c.p.c..

In ogni caso la mossa censura è, anche sotto il profilo fattuale, incongrua poiché nulla evidenzia circa l'eventuale omessa valutazione del riportato elemento (il risarcimento).

Va, in punto in ogni caso evidenziato, che la gravata decisione ha evidenziato "l'assenza di integralità della riparazione del danno".

Il motivo deve, perciò, essere ritenuto inammissibile.

12.- Alla luce di quanto innanzi esposto, affermato e ritenuto il ricorso deve essere rigettato.

13.- Le spese seguono la soccombenza e, per l'effetto si determinano così come da dispositivo.

Ricorrono i presupposti, ai sensi dell'art. 1 quater del D.P.R. n. 115 del 2002, per disporre il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento in favore della parte contro ricorrente delle spese del giudizio, determinate in € 7.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori come per legge. Ai sensi dell'art. 1 quater del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il 3 giugno 2015.

Il Consigliere Estensore il Presidente.

Consiglio Nazionale

DALLA PARTE DEL CODICE DEONTOLOGICO. Decisioni e spunti di interesse

Oggi esordisce una nuova rubrica dedicata alla pubblicazione di decisioni e sentenze di interesse generale in tema di deontologia. Oltre alla consueta funzione divulgativa si vuole stimolare l'attenzione e la discussione su temi importanti che attengono al Codice Deontologico così da favorire la formulazione di proposte di modifica dello stesso.

Si segnalano due decisioni Co.re.di. i cui contenuti sono di forte attualità.

La prima, del gennaio 2014, affronta (oltre al classico tema della personalità della prestazione che sarà evidenziato in una prossima occasione su questa rubrica) due temi di particolare rilevanza: 1) la tempestività (o l'intempestività) nella esecuzione delle formalità immobiliari (tema centrale nell'ambito della generale discussione intorno al cosiddetto "deposito-prezzo") e 2) la regolare (o irregolare) specificazione di anticipazioni, onorari, diritti e compensi (tema altrettanto centrale in questa particolare congiuntura economica che determina comportamenti concorrenziali "anomali"). La Co.re.di. ed ancora prima il Consiglio Notarile che ha promosso il procedimento hanno dimostrato grande sensibilità su questi temi.

Quanto al primo tema può riassumersi che la sicurezza giuridica che deriva dalla tempestiva trascrizione nei registri immobiliari, da parte dei notai, degli atti dagli stessi ricevuti o autenticati, è bene fondamentale da tutelare innanzitutto per la collettività ma anche per il decoro ed il prestigio della classe notarile. Al riguardo si ricorda che l'art. 2671 del codice civile prevede che gli atti notarili siano trascritti/iscritti "nel più breve tempo possibile". In caso di ritardo è previsto che il notaio sia tenuto al risarcimento dei danni ed è fatta salva, comunque, l'applicazione delle sanzioni previste dalle leggi speciali e tributarie. La norma contiene, dunque, la previsione di due distinti doveri: quello nei confronti dell'erario, da effettuarsi entro 30 giorni, e quello civilistico che deve essere assolto, secondo la costante giurisprudenza di legittimità, "nel più breve tempo possibile".

La giurisprudenza ha individuato alcuni indici per valutare l'ampiezza temporale alla quale il notaio deve attenersi. A tal fine sono determinanti: l'onerosità dell'atto, le qualità personali delle parti, l'avvenuta corresponsione delle imposte al notaio e le particolari circostanze concrete. Una forte valenza che determina, senza dubbio, un abbreviamento di quel lasso temporale, è data dalla circostanza che il trasferimento a titolo oneroso, nella maggior parte dei casi, una compravendita,

sia assistita da un mutuo bancario per il quale è richiesta l'iscrizione ipotecaria di garanzia. Si aggiunge, in questi casi, peraltro frequentissimi, la necessità di tutelare non soltanto l'acquirente (allo scopo di evitare l'antieriorità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al suo acquisto) ma anche la Banca mutuante che ha concesso la provvista per l'acquisto (allo scopo di evitare l'antieriorità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla sua ipoteca). Si pensi inoltre che, ormai, nella prassi, quasi sempre, le Banche concedono la provvista ed eseguono quindi l'erogazione della somma destinata all'acquisto dell'immobile, contestualmente alla stipulazione della compravendita, confidando, o meglio richiedendo espressamente, la più celere possibile trascrizione ed iscrizione da parte del notaio. La celerità con cui il notaio provvede a quanto previsto dall'art. 2671 c.c. risponde ad una esigenza generale nel nostro Paese di tutela del sistema di trasferimento immobiliare assistito da garanzia ipotecaria. La classe notarile svolge una funzione essenziale. Questa funzione costituisce uno dei principali punti di forza della stessa esistenza della classe notarile. Il mancato rispetto di quella norma determina una delle più gravi violazioni possibili dell'art. 147 lettera a) Legge Notarile minando alle radici il prestigio della classe notarile stessa .

Quanto al secondo tema si riporta un passaggio della decisione particolarmente espressivo:

"Infatti dall'esame effettuato a campione dal Consiglio Notarile di ... sono emersi disordini ed irregolarità contabili, consistenti essenzialmente nell'esposizione fra le anticipazioni di importi rilevanti non giustificati per visure ipotecarie e per visure in relazione ad atti societari.

Il Notaio ha rinunciato a fornire la prova contraria, dichiarando che esaminare tutti i fascicoli relativi per verificare le spese effettivamente sostenute sarebbe un'impresa ciclopica ed ha quindi accettato il rilievo fatto dal Consiglio Notarile di ...

Per di più ha minimizzato detto comportamento lasciando intendere che la scelta di esporre fra le anticipazioni importi non giustificati serve, in questo momento in cui tutti richiedono preventivi e in cui si corre al ribasso, a mantenere il costo dell'atto ad un livello competitivo con quello degli altri colleghi.

Ora è evidente che così si realizza un comportamento illecito sia sul piano deontologico, in quanto si fa concorrenza sleale ai colleghi che, fatturando correttamente le anticipazioni sostenute, si trovano a fatturare un onorario ben maggiore rispetto a chi ne espone una parte nelle anticipazioni, sia sul piano fiscale in quanto si sottraggono detti importi all'assoggettamento all'I.V.A. e, soprattutto, si sottraggono dalla formazione del reddito del professionista e quindi dall'assoggettamento alle relative imposte dirette."

-

La seconda decisione, del maggio 2012 (che ha comminato la sanzione della sospensione per quattro mesi), affronta - tra l'altro - lo stesso tema della intemperività delle trascrizioni nei registri Immobiliari. La decisione è stata confermata dalla Corte d'Appello. Il notaio ha presentato ricorso per Cassazione e vi ha successivamente rinunciato. La prima decisione (che ha comminato la sanzione della sospensione per sei mesi), non è ancora passata in giudicato.

Domenico Cambareri

RESPONSABILE SETTORE DEONTOLOGIA

DECISIONE CO.RE.DI. LOMBARDIA 2014

Circoscrizione Notarile Territoriale della Lombardia

Commissione amministrativa regionale di disciplina

..... collegio

Il ... Collegio della COMMISSIONE AMMINISTRATIVA REGIONALE DI DISCIPLINA DELLA LOMBARDIA, composto da

- 1) dott. Luigi de Ruggiero Presidente
- 2) Commissario.
- 3) Commissario Relatore

assistito dal segretario, ha adottato la seguente

DECISIONE

nel procedimento disciplinare iscritto col n. ... nel Ruolo procedimenti disciplinari, promosso dal Presidente del Consiglio Notarile di ...

nei confronti del dott. ... Notaio in ...

FATTI E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I fatti accaduti e gli atti compiuti fino alla data della discussione orale avvenuta il giorno risultano dalla relazione svolta dal Relatore che di seguito si riporta.

1 - La Commissione Amministrativa Regionale di Disciplina della Lombardia è stata richiesta dal Presidente del Consiglio Notarile di con provvedimento in data ...

(prot. n. ... di instaurare un procedimento disciplinare nei confronti del ... Notaio in ... per aver violato:

"1. L'art. 147 lettera a) Legge Notarile avendo compromesso, con la propria condotta, il decoro e prestigio della classe notarile in relazione alla reiterata non tempestiva esecuzione delle formalità relative ad atti immobiliari nonché avendo tenuto comportamenti tali da indurre nel pubblico la convinzione che la figura del notaio sia fungibile con quella di un non notaio compromettendo così; con la propria condotta, la sua dignità e reputazione, il decoro e prestigio della classe notarile;

2. l'art. 147 lettera c) L.N. avendo fatto "concorrenza ad altro notaio.... servendosi dell'opera di procacciatori di clienti";

3. l'art. 147 lettera b) L.N. in relazione:

- al paragrafo 31 lettere a), b) ed f) del Codice Deontologico per il quale, appunto, viola il dovere di imparzialità il notaio che:

a) si serve dell'opera di un terzo (procacciatore) che induca persone a sceglierlo;

b) conferisce al procacciatore l'incarico, anche a titolo non oneroso, di procurargli clienti;

- al paragrafo 14 per il quale "configurano distinte ipotesi di illecita concorrenza, a titolo esemplificativo, i seguenti comportamenti: - la mancata e documentata specificazione di anticipazioni, onorari diritti e compensi; - la omissione o la emissione irregolare di fatture a fronte di prestazioni rese";

- al paragrafo 36 per il quale "L'esecuzione della prestazione del notaio è caratterizzata dal "rapporto personale" con le parti. La facoltà di valersi di collaboratori non può pregiudicare la complessiva connotazione personale che deve rivestire l'esecuzione dell'incarico professionale;

- al paragrafo 42 per il quale il notaio è tenuto a "prestare alle parti la propria assistenza con diligenza ed impegno professionale, se necessario anche dopo il perfezionamento dell'atto;

4. l'art. 47 secondo comma L.N. il quale prescrive "il notaio indaga la volontà delle parti e sotto la propria responsabilità cura la compilazione integrale dell'atto".

La richiesta di avvio del procedimento disciplinare è maturata a seguito di un esposto presentato al Consiglio Notarile di dai signori con il quale gli stessi lamentavano il pregiudizio subito a causa di una tardiva trascrizione effettuata dal Notaio: essi infatti avevano stipulato in data 30 dicembre 2011 l'atto di acquisto della loro abitazione ed il conseguente finanziamento ipotecario, ma la trascrizione di detto acquisto era avvenuta solo il 26 gennaio 2012 e, nelle more, in data 23 gennaio 2012 era stato trascritto sulla quota di 1/2 dei beni acquistati un pignoramento immobiliare a favore di un creditore di uno dei due venditori.

Su richiesta del Consiglio Notarile di il Notaio ... faceva pervenire allo stesso le sue osservazioni in merito al suddetto esposto ed in esse precisava:

1. di non aver detto agli esponenti di non ritenersi responsabile dell'accaduto, ma di aver piuttosto loro confermato che è obbligo del Notaio ai sensi dell'art. 2671 C.C. provvedere alla trascrizione nel più breve tempo possibile, ma non nei tre giorni dalla stipula (così come sostenuto dagli esponenti) quindi semmai nel termine di trenta giorni, termine previsto dall'art. 2671 C.C.;
2. di non aver potuto provvedere con l'abituale sollecitudine all'esecuzione delle formalità di alcuni atti per svariati motivi (riduzione dell'orario di lavoro dei dipendenti a seguito della diminuzione del volume di affari, imprevisto picco di stipule nelle ultime due settimane di dicembre in concomitanza con le festività che hanno ulteriormente ridotto le ore lavorative);
3. di aver provveduto sollecitamente ad inoltrare all'Assicurazione di Categoria la denuncia del sinistro.

A seguito di varie successive richieste del Consiglio Notarile di il Notario forniva al medesimo:

- tabella per tutti gli atti di vendita e mutuo dei mesi di novembre e dicembre 2012 e gennaio 2013, dalla quale risultano le date di registrazione e quelle di espletamento delle formalità immobiliari di trascrizione e iscrizione;
- estratti repertoriali dei mesi di novembre e dicembre 2012 e gennaio 2013;
- fatture relative agli atti di novembre e dicembre 2012 e gennaio 2013;
- estratto registro I.V.A. acquisti dei mesi di novembre e dicembre 2012 e gennaio 2013;
- fatture pagate al signor negli anni 2011 e 2012;
- fatture pagate alla società ... negli anni 2012 e 2013;
- fatture pagate al signor ... negli anni 2011, 2012 e 2013;
- relazione dell'attività svolta dagli stessi anche in relazione ai compensi loro corrisposti;
- fatture emesse o ricevute dal Notaio ... negli anni 2011 e 2012;
- copia delle visure ipotecarie eseguite prima e dopo l'atto suddetto;
- relazioni preliminare e definitiva inviate alla Banca mutuante;
- comunicazione di denuncia del sinistro all'Assicurazione.

Il Presidente del Consiglio Notarile di ..., previa analisi dei documenti presentati dal Notaio incolpato rilevava quanto segue:

1. il Notaio ... non sente particolarmente l'obbligo di curare che la trascrizione venga eseguita nel più breve tempo possibile e dalla tabella è emerso che gli atti stipulati nel periodo in esame sono stati trascritti/iscritti in tempo medio di:

18 giorni per gli atti stipulati nel novembre 2012;

22 giorni per gli atti stipulati nel dicembre 2012;

23 giorni per gli atti stipulati nel gennaio 2013.

Il predetto tempo medio, impiegato dal Notaio ... per trascrivere/iscrivere nei registri immobiliari gli atti dallo stesso ricevuti o autenticati, non appare rispondere alle esigenze di celerità richieste dall'art. 2671 C.C., come anche elaborato dalla Giurisprudenza. Le predette risultanze evidenziano un alto livello di pericolosità che elimina quella garanzia di certezza e sicurezza che il nostro ordinamento appresta per la contrattazione immobiliare, con conseguente grave compromissione del prestigio della classe notarile (art. 147 lett. a) della Legge Notarile.

2. L'importo delle anticipazioni esposto nella fattura emessa ai signori..... non sembra allineato con gli importi effettivamente versati dal Notaio a tale titolo e l'esame delle fatture emesse dal Notaio per il periodo preso in esame conferma un sostanziale disallineamento tra le somme richieste ai clienti e quelle versate all'Erario a diverso titolo.

3. La relazione definitiva inviata alla Banca mutuante e datata ... non fa menzione del pignoramento trascritto tra l'atto di acquisto e l'esecuzione delle relative formalità e ciò nonostante le visure di aggiornamento effettuate dal Notaio ... e prodotte al Consiglio facessero emergere tale formalità pregiudizievole.

4. Dall'esame delle fatture emesse dal Notaio ... emergono disordine e irregolarità contabili ricordando come il Codice Deontologico (paragrafo 14 lettera a) ritenga fattispecie di illecita concorrenza "la irregolare documentazione della prestazione nella quale ad esempio rientrano:

- la mancata e documentata specificazione di anticipazioni, onorari, diritti e compensi;

- la omissione o la emissione irregolare di fatture a fronte di prestazioni rese".

A titolo esemplificativo le suddette irregolarità consisterebbero:

a) nell'esposizione in fattura di importi non giustificati per visure ipotecarie;

b) nell'esposizione in fattura di importi non giustificati per visure in relazione ad atti societari.

Sembrerebbe che il Notaio di prassi percepisca a titolo di anticipazioni cospicue somme di denaro, ponendo in essere così un comportamento illecito non solo sul piano fiscale ma anche su quello Deontologico facendo ai colleghi concorrenza illecita;

c) nell'emissione di fatture per importi inferiori a quanto dovuto per sole anticipazioni.

5. Infine si rileva da un lato l'aumento del numero degli atti a raccolta stipulati:

nel 2009 n. 1740 atti;

nel 2010 n. 2805 atti;

nel 2011 n. 2933 atti;

nel 2012 n. 2515 atti,

mentre dall'altro lato l'utile si contrae drasticamente:

nel 2009 utile di euro 925.188,00;

nel 2010 utile di euro 1.126.408,00;

nel 2011 utile di euro 373.011,00;

Secondo il Presidente le ragioni di questi anomali dati sono da rinvenirsi negli esorbitanti compensi che il Notaio corrisponde ai signori ...

I compensi, come spiegato dal Notaio sono corrisposti all' ... per l'effettuazione dei controlli ipotecari e catastali, per pratiche urbanistiche e catastali e in qualità di certificatore energetico. Detta collaborazione secondo il Consiglio Notarile di ..., può trovare una sua giustificazione in quanto molti studi affidano in "outsourcing" i controlli ipotecari e catastali preliminari all'atto.

Più difficile è inquadrare l'attività svolta dal signor ... detta attività viene descritta dal Notaio ... in modo tale da sovrapporsi totalmente a quella notarile, fatta eccezione per ciò che attiene alla mera attività di stipula ed alle successive formalità ("istruzione della pratica, segnalazione particolarità e problematiche, reperimento della documentazione necessaria, esecuzione delle visure ipotecarie e catastali, contatti con gli istituti di credito per l'estinzione di eventuali mutui garantiti con ipoteca sugli immobili da trasferire, gestione di eventuali sofferenze da chiudere in via transattiva (sia nei confronti delle Banche che dell'Esatri), contatti con i Comuni della provincia ... e di quelle limitrofe per la richiesta ed il rilascio di certificati e copie della documentazione urbanistica, redazione relazioni preliminare e predisposizione della documentazione necessaria all'istruzione della pratica di mutuo secondo le richieste delle banche prescelte dall'acquirente/mutuatario).

Egli, inoltre, è incaricato di seguire pratiche complesse quali atti di vendita da società costruttrici, anche cooperative e relativamente ad interventi di edilizia convenzionata, coordinando l'attività degli imprenditori, dei progettisti e degli uffici comunali per raccogliere tutte le notizie necessarie alla redazione ed alla stipula sia degli atti di vendita che degli atti notarili richiesti per la chiusura della procedura urbanistica relativa al cantiere, mettendo a disposizione la propria esperienza e la propria disponibilità a sopralluoghi per consentirmi la migliore formulazione dei patti speciali e delle servitù che verranno poi riportati sia negli atti che nei Regolamenti Condominiali").

Secondo il Consiglio Notarile di l'attività del Notaio ... appare connotata da una pressoché totale delega di funzioni al signor ... per quanto attiene la fase istruttoria che precede la stipula e da una palese inefficienza della fase post stipula dedicata agli adempimenti che vengono effettuati dai diretti dipendenti del Notaio con notevole ritardo e con potenziale pregiudizio per la clientela.

Il motivo di questa eccessiva delega dell'attività istruttoria e dell'inefficienza nell'esecuzione degli adempimenti troverebbero spiegazione nell'alto numero di atti stipulati dal Notaio ... (mediamente 11,44 al giorno): attività così frenetica da portare necessariamente a delegare l'intera fase istruttoria a soggetti terzi.

Una delega così ampia si pone però in contrasto con la legge Notarile ed il Codice Deontologico (art. 47 L.N. e paragrafi nn. 36 e 37 Codice Deontologico).

La lettura dei dati repertoriali del Notaio e l'analisi della sua giornata tipo dimostrerebbero che lo stesso ha una visione della funzione notarile prevalentemente ancorata al momento "celebrativo" della lettura dell'atto e quindi non sarebbe rispettata la personalità della prestazione divisa dalla Legge Notarile e dal Codice Deontologico ingenerando nella clientela la convinzione della fungibilità della prestazione del Notaio con quella di collaboratori ed ausiliari, a cui ha delegato la stessa funzione notarile, in tal modo accreditando nella clientela l'erronea convinzione che l'attività notarile possa legittimamente essere svolta con una organizzazione di tipo industriale nella quale al Notaio viene riservato un compito meramente formale.

L'esame dei rapporti economici tra il Notaio ... e il signor ... svela come il fenomeno dei cosiddetti "attifici" possa diventare letale per il notariato invertendo il rapporto gerarchico fra il Notaio e i suoi (non più) collaboratori. Il Presidente rileva che in coincidenza con l'inizio della collaborazione fra il Notaio e il signor ... (2010) il numero degli atti stipulati aumenta del 33% ed il collaboratore nel 2011 arriva a guadagnare più del Notaio (euro 373.011,00 utile del Notaio contro presumibilmente euro 608.594,44 utile del signor ...

Ciò dimostrerebbe come il signor ... procacci e gestisca clienti per conto del Notaio, in contrasto con i principi di imparzialità e personalità della prestazione, fino a rendere il Notaio un subalterno di colui che dovrebbe essere un suo collaboratore.

Stante quanto sopra esposto, il Presidente del Consiglio Notarile di richiedeva la sanzione della sospensione per mesi otto.

2 - La richiesta del Presidente del Consiglio Notarile di è pervenuta agli uffici di questa Commissione in data ed è stata iscritta dal Segretario della Commissione in pari data con il n. ... del Protocollo generale e con il n. ... nel Ruolo dei Procedimenti Disciplinari.

3 - Con provvedimento in data ... n. ... di protocollo generale il Presidente della Commissione adita ha avvisato ai sensi dell'art. 155 della Legge 16 febbraio 1913 n. 89 il Notaio incolpato dell'avvenuto inizio del procedimento disciplinare nei di lui confronti e gli ha comunicato l'assegnazione di detto procedimento al ... Collegio della Commissione e la designazione del sottoscritto Notaio ... quale Relatore.

L'avviso faceva altresì menzione del fatto che gli atti depositati presso la Commissione erano posti a disposizione dei soggetti indicati nel richiamato art. 155, primo comma, della Legge 89/1913, i quali avrebbero avuto la facoltà di consultarli e di estrarne copia e che il Notaio incolpato avrebbe avuto facoltà di presentare alla Commissione una memoria nei quindici giorni successivi al ricevimento dell'avviso stesso.

4 - Analogo avviso è stato comunicato dallo stesso Presidente della Commissione in data ... n. ... di protocollo generale al Presidente del Consiglio Notarile di ...

5 - Gli avvisi suddetti sono pervenuti in data ... presso lo Studio del Notaio ... e in data ... presso gli Uffici del Consiglio Notarile di ...

6 - Con lettera in data ... depositata presso gli Uffici della Commissione in data ... protocollo n ... l'Avvocato ... difensore del Notaio ... chiedeva "un congruo differimento del termine per il deposito di memoria difensiva e per l'espletamento dei presupposti incombenti, in quanto è necessario che il "... Collegio" assicuri ai soggetti interessati la effettiva esercitabilità del diritto di difesa, tenuto conto del periodo di sospensione feriale dei termini (.....)"

7 - L'Avvocato ... del Foro di ..., nell'interesse del Notaio ..., ha presentato in data ... memoria ex art. 155 comma 2 Legge n. 89/1913 protocollo n. ...

L'Avvocato ... chiedeva a questa Commissione di dichiarare "non luogo a procedere" per tutti i capi d'incolpazione contestati al Notaio ... asserendo in particolare:

1. l'insussistenza della violazione, da parte del Notaio ... dell'art. 2671 C.C. osservando che per quanto riguarda la violazione dell'art. 147 lett. a) L.N. in collegamento a quanto disposto dall'art. 2671 C.C. la sfera è disciplinariamente irrilevante perché la "lieve tardività" nella promozione della trascrizione degli atti ricevuti o autenticati non è di sicuro tale, in concreto, da poter minare alle radici il prestigio della classe notarile.

Il presunto ritardo nell'espletamento degli adempimenti pubblicitari non sarebbe in concreto ravvisabile, poiché dall'analisi dei fatti emergerebbe che:

a) il Notaio normalmente procede tramite il modello unico informatico alla trascrizione contestualmente alla registrazione dell'atto rogato, nel momento in cui dispone effettivamente della provvista per il pagamento dei tributi dovuti all'Erario e, poiché di solito detto importo è corrisposto dal cliente mediante consegna di assegno al momento della stipulazione, la sua effettiva disponibilità si ha in media non prima di dieci giorni lavorativi dalla data del ricevimento;

b) i mesi di novembre, dicembre e gennaio sono quelli nei quali si verifica per gli studi notarili un considerevole sovraccarico di lavoro che spiega, giustificandolo, un ulteriore lasso di tempo nello smaltimento delle relative formalità pubblicitarie, anche considerate le festività natalizie e le ferie dei dipendenti di studio.

Da ciò discende che, considerando la data dell'effettiva disponibilità dei fondi, il preteso ritardo accumulato mediamente nell'espletamento delle formalità pubblicitarie non è, come affermato dal Consiglio Notarile di ..., rispettivamente di 18, 22 e 23 giorni, ma di due giorni nel mese di dicembre 2012 e di 3 nel mese di gennaio 2013.

La "lieve tardività" nella trascrizione degli atti ricevuti o autenticati non è di sicuro tale in concreto da poter minare alle radici il prestigio della classe notarile e quindi non è fondato affermare la violazione, prevista solo per fatti inequivocabilmente gravi, dell'art. 147 lett. a) L.N. che è invece applicabile in quei casi in cui le formalità pubblicitarie sono state richieste dal Notaio, ad esempio, decorsi tre mesi dalla data di ricevimento dell'atto;

2. L'inesistenza di qualsiasi incarico di procacciamento d'affari conferito dal Notaio ... in favore del signor ... osservando che per quanto riguarda l'addebito di servirsi dell'opera di procacciatore di clienti, manca una rigorosa prova in termini di certezza, da parte del Consiglio Notarile di ..., in ordine alla reale esistenza di un preciso mandato conferito dal Notaio a titolo di procacciamento d'affari. L'Avvocato confuta quanto sostenuto dal Consiglio Notarile di secondo il quale la

collaborazione del Notaio ... con il signor ... inizi nel 2010 e proprio in tale anno il numero degli atti stipulati dal Notaio ... aumenti di quasi 1000 unità: il signor ... ha emesso fatture in favore del Notaio ... già nell'anno 2009, ossia prima dell'aumento del numero di pratiche che la controparte intenderebbe causalmente ricollegare all'attività del signor ...

Confuta inoltre che gli "esorbitanti compensi" percepiti dal signor..... se confrontati con il fatturato del Notaio evidenzerebbero che il reale dominus di studio è il collaboratore, mentre subalterno è il Notaio.

La presenza del signor ... ha consentito allo studio notarile di offrire al pubblico una migliore qualità del servizio ed il fatto che il Notaio offra al mercato un'immagine di efficienza e convenienza delle proprie prestazioni rispetta i criteri che presiedono e governano una legittima attività di concorrenza tra Notai e ciò non può essere contestato sulla semplice considerazione della quantità dei costi sostenuti dal Notaio per approntare il comprovato e lecito miglioramento del servizio di studio;

3. Sulla insussistenza della violazione dell'art. 47 L.Prof. in tema di personalità della prestazione notarile, osservando che per quanto riguarda la violazione dell'art. 47 L.Prof. in tema di personalità della prestazione notarile non risulta in alcun modo dimostrata da parte del Consiglio Notarile di la concreta e reale sudditanza "gerarchica" del Notaio rispetto alla posizione lavorativa occupata dal procacciatore d'affari.

Secondo recente giurisprudenza "l'elevato numero di atti stipulati in ridotti margini di tempo non costituisce, a carico del Notaio, prova dell'inosservanza del principio della personalità della prestazione e della violazione dell'art. 147, comma 1, lett. b), L.N. in relazione ai paragrafi 36 e 37 del Codice Deontologico".

Non è dunque sanzionabile la stipula di un elevato numero di atti in un solo giorno e dunque la superproduzione di atti da parte di un Notaio non è indice di trascuratezza del lavoro, se è il risultato di un brillante organizzatore.

Secondo l'Avvocato non è dimostrato da nessuna parte che il Notaio ha abdicato a svolgere di persona quelle attività propedeutiche al ricevimento dell'atto, che valgono a qualificare istituzionalmente la prestazione del Notaio.

Infatti il Notaio, avvalendosi della facoltà di intervallare la prestazione, cura personalmente l'indagine sulla specifica e concreta volontà delle parti, accertandone direttamente la rispettiva identità e, previo diretto controllo di legalità della fattispecie, dirige, sempre personalmente, la compilazione degli atti giuridici a contenuto negoziale nonché fornisce di persona ai clienti le informazioni tipicamente notarili e, in sede di stipula, rende i chiarimenti richiesti sugli effettivi contenuti dell'atto.

Invece il signor ... , dietro specifiche istruzioni del Notaio nonché sotto il costante e rigoroso controllo del medesimo esplica attività di mera esecuzione degli incarichi aventi ad oggetto l'espletamento di attività materiali relative alla fase propedeutica della stipula e senza alcuna possibile sovrapposizione con il ruolo del Notaio ed effettua un'attività istituzionalmente estranea al ruolo del Notaio, ossia ai sopralluoghi per verificare direttamente lo stato di fatto al fine di fornire al Notaio informazioni utili per la miglior cura possibile della pratica in studio.

Infine l'attività di consulenza è sempre rimasta in capo al Notaio.

Sempre secondo l'Avvocato il Consiglio Notarile di per contestare al Notaio il mancato carattere personale della prestazione e così l'eccesso di delega delle funzioni notarili deve dimostrare attraverso l'esperimento di prove di evidenza assolutamente rigorosa che il dovere di informazioni, di chiarimenti e la funzione di adeguamento in titolarità esclusiva del Notaio siano svolti in concreto non dal medesimo ma da "altri".

Per quanto riguarda l'affermazione che il collaboratore guadagna più del Notaio ciò si spiegherebbe quanto il signor ... è onerato di spese notevolmente inferiori rispetto a quelle sopportate dal Notaio per condurre un importante studio professionale.

Il rapporto effettuato dal Consiglio Notarile sarebbe poi stato fatto tra elementi eterogenei (fatturato ... /reddito Notaio) e non omogenei (fatturato Notaio/Fatturato ...).

4. Sulle pretese irregolarità contabili e documentali, osservando che poiché in sede di preventivo non è possibile al Notaio predeterminare con esattezza gli effettivi costi di visura il supposto illecito disciplinare integra mera irregolarità contabile destituita dell'elemento volontaristico presupposto da qualsiasi atto che possa giudicarsi disciplinarmente rilevante e quindi contrario alle norme indirette deontologiche;

5. In via pregiudiziale e nel rito l'Avvocato sostiene la violazione da parte della CO.RE.DI. Lombardia delle norme costituzionalmente poste a presidio delle parti chiamate a confrontarsi nell'ambito di un legittimo contraddittorio (artt. 111, cpv. e 24, comma 2 Costituzione) per non aver concesso la sospensione feriale dei termini.

Pertanto il procedimento in oggetto deve ritenersi viziato perché svoltosi in manifesta violazione dell'intangibile diritto di difesa in titolarità del Notaio.

8. Il Presidente della Commissione Amministrativa Regionale di Disciplina fissava per il giorno ... alle ore ... la data per la discussione.

Di tale provvedimento è stata data comunicazione al Notaio ... con avviso n ... di protocollo generale ai sensi dell'art. 156 L.N. 89/1913 in data ... ed al Presidente del Consiglio Notarile di con analogo avviso in pari data n ... di protocollo generale.

Gli avvisi sono stati ricevuti dai destinatari in data ... quanto al Notaio ... ed in data ... quanto al Presidente del Consiglio Notarile di

9 - Il Presidente del Consiglio Notarile di con memoria presentata nel proprio interesse dall'Avvocato ... in data ... protocollo ... ha ribadito le proprie deduzioni e le proprie richieste, in particolare: dagli accertamenti sono emerse la sistematica tardività nelle trascrizioni degli atti, varie anomalie nelle fatture che non recavano una dettagliata indicazione delle anticipazioni, degli onorari, dei diritti e dei compensi, nonché la mancata fatturazione di alcune prestazioni e la emissione di fatture irregolari.

Dall'esame dell'attività notarile degli anni dal 2009 al 2012 è emerso che - in concomitanza con l'ingresso di un collaboratore nello studio Notarile ... l'attività notarile ha avuto un andamento anomalo: da un lato il numero degli atti stipulati ed il fatturato hanno avuto un incremento estremamente consistente (1.000 atti all'anno), dall'altro l'utile del Notaio ha subito una drastica riduzione giungendo a circa 1/3 di quello degli anni precedenti ed alla contrazione degli utili ha fatto da contraltare la corresponsione di ingentissimi compensi proprio al signor ..., in misura addirittura superiore ai guadagni del Notaio stesso.

In aggiunta notevoli compensi risultavano versati dal Notaio ad un altro collaboratore.

Dall'audizione del Notaio è altresì emerso da un lato che al signor ... erano affidate come esterno varie attività istruttorie in relazione ai controlli nei Registri Ipotecari e Catastali, ma soprattutto che il signor ... (privo di una specifica competenza in materia giuridica spendibile con i clienti e, quindi, di un qualsiasi titolo) aveva addirittura creato una sua stabile organizzazione con quattro suoi dipendenti all'interno dello Studio Notarile con l'incarico di gestire l'istruzione delle pratiche, redigere gli atti e svolgere tutte le altre attività in autonomia, con la sola ovvia eccezione della fase celebrativa.

Infine, dall'esame degli atti stipulati nelle singole giornate lavorative è emersa un'attività di stipula da parte del Notaio ... così intensa da risultare incompatibile con il compimento da parte dello stesso di qualsiasi altra attività notarile che fosse diversa da quella meramente celebrativa.

Il Presidente del Consiglio Notarile ribadisce la centralità che la trascrizione/iscrizione tempestiva ed immediata degli atti assume in relazione alla funzione notarile da cui dipende la sicurezza dei traffici giuridici per cui il Notaio è tenuto per legge in base all'art. 2671 C.C. a trascrivere/iscrivere gli atti rogati in uno spazio di pochi giorni.

Il tutto è aggravato dal fatto che il Notaio ha contestato la legittima richiesta dei reclamanti, ha dimostrato di non voler assumere le proprie responsabilità e di non voler riconoscere ogni suo personale coinvolgimento.

Il Presidente del Consiglio pone altresì l'accento sul danno per la categoria che può conseguire alle irregolarità contabili e all'infedele fatturazione nella parte in cui non si esita per esempio sulla Stampa a definire "pizzicati" i Notai che adottano il meccanismo di trasferire alcune componenti degli onorari tra le spese, perché in questo modo si evita l'applicazione dell'I.V.A. e delle imposte dirette.

Simili condotte che costituiscono violazioni delle norme fiscali (a vantaggio del Notaio) ingenerano nella collettività un'immagine negativa del Notaio e costituiscono una palese violazione delle regole in materia di concorrenza.

Pertanto:

- vi è il danno arrecato alla reputazione del Notaio e al decoro dell'intera categoria professionale rilevante per l'art. 147 lett. a) L.N., essendo il ruolo del Notaio completamente svilito di fronte alla collettività ed il tutto si accompagna a prestazioni professionali che si rivelano sovente inadeguate;
- vi è la violazione dei singoli precetti del Codice Deontologico rilevati ai sensi dell'art. 147 lett. b) L.N. e cioè violazione degli articoli 36 e 37 del Codice Deontologico i quali riempiono di contenuto il precetto di cui all'art. 47, secondo comma, L.N. e la funzione centrale dell'attività notarile di adeguamento necessario: attività di adeguamento necessario e svolgimento personale delle funzioni notarili sono invece del tutto svuotate sia dal punto di vista formale sia da quello sostanziale.

Il signor ... "fa tutta l'attività", il Notaio incontra per la prima volta i clienti nel corso della stipula;

- vi è la violazione dell'art. 42 del Codice Deontologico, il quale prescrive che il Notaio è tenuto a prestare la propria assistenza con diligenza ed impegno professionale, se necessario anche dopo il perfezionamento dell'atto;

- vi è la violazione dell'art. 14 del Codice Deontologico relativamente all'infedele fatturazione, all'anomala collaborazione con il signor ... e con ... e la corresponsione al primo di importi ingiustificabili, in misura di fatto sproporzionata alla normale retribuzione di un collaboratore che sia per di più privo di qualifiche giuridiche.

Il tutto è in contrasto con i principi di imparzialità e personalità della prestazione fino a rendere il Notaio un subalterno di colui che dovrebbe essere un suo collaboratore.

Il Presidente del Consiglio Notarile replica infine alle difese del Notaio ... che ritiene palesemente infondate in quanto:

- innanzitutto non è invocabile la sospensione feriale dei termini e la violazione del diritto di difesa per questo motivo.

- a prescindere che il notaio sia difeso presentando memorie e documenti vari, è pacifico che il procedimento disciplinare ha carattere amministrativo e non giurisdizionale, per cui la sospensione feriale dei termini non è applicabile;

- non può il Notaio sostenere la tesi secondo la quale non ci sarebbe differenza tra i termini civilistici e quelli fiscali per la trascrizione/iscrizione degli atti, perché ben noti sono gli orientamenti giurisprudenziali al riguardo e nessuna efficacia scusante può attribuirsi alla circostanza secondo la quale i ritardi si sarebbero verificati nei mesi nei quali vi sarebbe un sovraccarico di lavoro;

- per quanto riguarda la collaborazione con il signor ... e ... è grave che il Notaio asserisca che la stessa garantirebbe una "migliore qualità del servizio, in termini di assoluta disponibilità, nettamente superiore rispetto alla media di quello offerto dagli altri studi professionali del Distretto";

- per quanto riguarda il ricorso a procacciatore d'affari e a strutture che si sostituiscono al Notaio ciò è incompatibile con i precisi divieti posti dal Codice Deontologico;

- per quanto riguarda i compensi al signor ... nel 2009, quando il medesimo era al di fuori dello Studio, non scalfiscono quanto sostenuto dal Consiglio Notarile in quanto gli importi fatturati nel 2009 sono pari a poche migliaia di euro mensili, mentre dopo l'ingresso nello Studio si sono trasformati in molte decine di migliaia di euro mensili.

Il Presidente del Consiglio Notarile ha ribadito quindi la richiesta di dichiarare la responsabilità disciplinare del Notaio ... infliggendogli la sanzione della sospensione di otto mesi e in via istruttoria richiedendo l'interrogatorio formale del Notaio ..., l'esibizione di documenti e l'audizione di testimoni sui capitoli indicati nella memoria.

10 - Il Notaio ... con memoria presentata nel proprio interesse dall'Avv. ... in data ... protocollo ... ha ribadito le proprie contestazioni agli addebiti formulati, ulteriormente argomentando:

1) relativamente all'insussistenza della violazione, da parte del Notaio, dell'art. 2671 C.c. che qualsiasi sia la portata del periodo temporale dedotto ad oggetto della verifica (tempi di iscrizione e trascrizione) il vulnus, paventato dal Consiglio, alla sicurezza della circolazione immobiliare è, al più, un problema di sistema e non anche di responsabilità disciplinare del Notaio, la cui rapidità di

esecuzione, ai fini pubblicitari, è ostacolata dalla obbligatorietà della modalità informatica, che richiede il contestuale esborso delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, e quindi la necessità per il Notaio di avere la disponibilità della provvista da parte del cliente.

Non si ritiene quindi violato l'art. 147 lett. a) L.N. in quanto la lesione del decoro e del prestigio della classe notarile non è corollario della violazione di una data regola deontologica, ma richiede un *quid pluris* che deve essere dimostrato attraverso ulteriori elementi, come il diffondersi di valutazioni e giudizi negativi, che consentano l'accertamento dell'effettiva lesione dei valori suindicati;

2) relativamente all'inesistenza di qualsiasi incarico di procacciamento d'affari conferito dal Notaio in favore del signor ... non è stata fornita dal Consiglio la prova del conferimento dello stesso, in quanto dall'audizione ispettiva del mediatore finanziario collegato alla pratica degli esponenti è risultato che il Notaio ... venne scelto in base alla considerevole disponibilità offerta dallo Studio e non per i costi della pratica.

L'Avvocato ribadisce l'esistenza di fatture emesse a favore del Notaio ... dal signor ... già nell'anno 2009 e confuta la tesi sostenuta dal Consiglio che il signor ... riceva ingentissimi compensi dal Notaio, sostenendo che, dedotte le varie spese a carico del signor ... (quattro dipendenti, versamento imposte, contributi previdenziali e ulteriori costi) il guadagno netto dello stesso sarebbe di circa 130.000,00 euro annui, che corrispondono a una retribuzione giustificata dall'impegno, dalla disponibilità e dal tempo profuso nel lavoro dal medesimo.

Il Notaio ... unicamente per motivi di natura organizzativa ha scelto per cinque collaboratori l'adozione di un inquadramento giuridico - formale diverso dalla subordinazione;

3) relativamente alla insussistenza della violazione dell'art. 47 L.Prof. in tema di personalità della prestazione notarile, sempre secondo l'Avvocato, non basta fondare l'addebito sul mero dato quantitativo degli atti rogati dal Notaio ...

Cita al proposito il commento della "Commissione Protocolli CNN" (n.d.r. peraltro non in vigore) secondo cui il Notaio può avvalersi di propri ausiliari al fine di compiere l'istruttoria preliminare dell'atto da stipulare.

Il Notaio deve, anche contestualmente alla stipula, verificare che il testo dell'atto sia conforme alla volontà delle parti.

Rileva che la stragrande maggioranza degli atti ricevuti dal Notaio ... consiste in compravendite e mutui, fattispecie in cui il rigore dell'indagine della volontà delle parti è notevolmente attenuato dalla stessa semplicità del "voluto" sotteso all'operazione.

Il Notaio ... in ogni caso non ha mai ommesso, prima di raccogliere le firme, di indagare l'effettiva volontà dei contraenti e di sondare la reale percezione dei contenuti negoziali.

Cita giurisprudenza di merito per cui l'odierno sistema notarile consente al Notaio la delega a collaboratori qualificati dell'attività preparatoria, considerando infungibile e non delegabile la sola attività di accertamento della volontà negoziale, la quale può avvenire contestualmente al rogito, soprattutto per quegli atti non complessi, che rappresentano la quasi totalità di quelli ricevuti dal Notaio ...

Il consiglio non avrebbe provato che il Notaio ... non indagherebbe personalmente la volontà delle parti prima delle sottoscrizioni e non dirigerebbe, sempre di persona, la compilazione integrale dell'atto;

4) relativamente alle pretese irregolarità contabili e documentali evidenzia che non può tacciarsi il Notaio di illecita concorrenza, stante la manifesta esiguità degli importi non assoggettati ad I.V.A.: tale circostanza mai può aver prodotto l'effetto di distrarre in favore del Notaio il mercato dei consumatori, ciascuno di questi potenziale cliente di "altri" Studi notarili.

Quindi l'addebito mosso dal Consiglio non sarebbe inquadrabile all'interno dell'alternativa concorrenza lecita/illecita, essendo piuttosto riferibile ad un fatto essenzialmente sprovvisto di qualsiasi valenza concorrenziale.

Precisa ancora che l'illecita concorrenza non è evento disciplinarmente rilevante che possa ritenersi integrato in base alla "mera potenzialità lesiva" del fatto oggetto di contestazione, ma deve essere dimostrata con elevato grado di rigore. Conclude quindi per il proscioglimento del Notaio da tutte le incolpazioni e in subordine, anche in forza delle attenuanti generiche, per l'applicazione della censura, ovvero per la sospensione al di sotto del minimo edittale o comunque per un tempo non superiore al mese e richiede in via istruttoria l'esibizione da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Territorio di copia del "modello 60" riferito a tutti i periodi temporali concretamente contestati al Notaio ... da parte del Consiglio Notarile di ...

11 - Il Notaio ... in data ... protocollo ...

ha depositato ex art. 156 bis comma 4) ultima parte L.N. la prova dell'avvenuta cancellazione del pignoramento eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ... in data ... al n. ... reg. part. cancellazione che assume rilevanza ex art. 144 n. 1 L.N. (riparazione integrale del danno).

12 - All'udienza di discussione fissata per il

alle ore ... erano presenti ... Presidente del Consiglio Notarile di ... assistito dall'Avv. ... del Foro di ... nonché il Notaio ... accompagnato dall'Avv. ... e assistito dall'Avv ... entrambi del Foro di ...

I procuratori delle parti hanno ribadito quanto contenuto nelle rispettive memorie e il Notaio incolpato si dichiarava disponibile a rendere il suo libero interrogatorio.

Veniva quindi udito a tal proposito dal Collegio che ritenuto il procedimento sufficientemente istruito, si riuniva in Camera di Consiglio ove veniva disposta la sospensione disciplinare del Notaio incolpato per mesi sei ai sensi della violazione dell'art. 147 lett. a) della L.N., dell'art. 147 lett. b) L.N. in relazione agli articoli 14, 36 e 42 dei "Principi di deontologia professionale dei notai" e art. 47 comma secondo della L.N. riservandosi il successivo deposito delle motivazioni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare si ritengono non invocabili la sospensione feriale dei termini e le asserite violazioni del diritto di difesa del Notaio incolpato; in considerazione del fatto che il Notaio si è compiutamente difeso nei termini con il deposito di due memorie con allegati vari documenti.

Inoltre si ritiene che il presente provvedimento disciplinare ha carattere amministrativo e non giurisdizionale, per cui la sospensione feriale dei termini prevista dall'ordinamento giudiziario non è applicabile.

Dall'esame complessivo del modus operandi del Notaio incolpato, lo stesso è risultato contrario ai principi di Deontologia Professionale.

L'art. 147 L.N. individua l'interesse che si ritiene meritevole di tutela e cioè la salvaguardia della dignità e della reputazione del Notaio, nonché il decoro e il prestigio della classe notarile ed individua la condotta punibile in quella idonea a compromettere l'interesse tutelato: il contenuto di detta condotta, non individuato nel suo specifico atteggiarsi, è integrato dalle norme di etica professionale e quindi dal complesso di quei principi di deontologia, i quali sono oggettivamente enucleabili dal comune sentire in un dato momento storico e, con riferimento all'attività notarile, anche dai "principi di deontologia professionale" emanati dal Consiglio Nazionale del Notariato con deliberazione del 24 febbraio 1994 n. 1188 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 luglio 1994 n. 105 e da ultimo aggiornati con deliberazione del 5 aprile 2008 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 30 luglio 2008.

Posto che tutti i dati quantitativi e numerici rilevati dal Consiglio Notarile non sono stati in sé contestati dal Notaio incolpato, risulta accertato che il comportamento del Notaio stesso ha determinato una pluralità di situazioni in contrasto con le prescrizioni contenute nelle lettere a) e b) dell'art. 147 L.N. e precisamente:

1) - il Notaio è venuto meno ai doveri di diligenza nell'esecuzione del mandato professionale, avendo trascritto/iscritto tardivamente gli atti del periodo esaminato e cioè mediamente dopo 18, 22 e 23 giorni dal ricevimento dell'atto o dalla sua autenticazione, con la conseguenza di aver compromesso la sicurezza del traffico giuridico, violando il proprio ruolo di garanzia che lo Stato e le parti gli affidano.

È grave che il Notaio si ritenga nel giusto sostenendo che la trascrizione è comunque avvenuta nel termine dei trenta giorni previsto dall'art. 2671 C.C., disconoscendo quanto elaborato dalla giurisprudenza secondo la quale la norma in esame contiene la previsione di due distinti doveri: quello nei confronti dell'Erario da effettuarsi entro trenta giorni e quello civilistico che deve essere assolto nel più breve tempo possibile (Cass. 24 ottobre 1988 n. 5756 e 19 gennaio 2000 n. 566).

Il Notaio è tenuto per tutti gli atti a procedere tempestivamente e comunque entro i limiti previsti dalle vigenti disposizioni, allo svolgimento delle varie formalità di registrazione, trascrizione/iscrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e comunque non è giustificabile il sistematico ricorso agli ultimi giorni disponibili.

Nemmeno l'eventuale mancata corresponsione da parte del cliente delle somme necessarie al pagamento delle imposte dovute sugli atti legittima il Pubblico Ufficiale (che non si sia avvalso della facoltà di rifiutare la stipula) a non registrare nel più breve tempo possibile l'atto e/o a non versare le relative imposte.

E' altresì grave che il Notaio non abbia segnalato nella relazione definitiva alla Banca mutuataria l'intervenuta trascrizione del pignoramento, che pure risultava dalle visure ipotecarie da lui effettuate: ciò denota un'esecuzione alquanto superficiale dell'incarico a lui affidato.

Detta superficialità e la rilevante entità numerica degli atti per i quali il Notaio ha proceduto in ritardo allo svolgimento delle previste formalità conseguenti al rogito sono indice di un alto livello di pericolosità, che elimina la garanzia di certezza e sicurezza riservata dal nostro ordinamento alla contrattazione immobiliare e non risponde certo all'esigenza generale di tutela del sistema di trasferimento immobiliare.

Come già ha avuto modo di affermare questa Co.RE.DI. (decisione del confermata dalla Corte d'Appello di ...) "gli evidenziati costanti e ripetuti ritardi nella trascrizione degli atti aventi ad oggetto immobili denotano e comprovano uno svolgimento dell'attività istituzionale, prima ancora che professionale, ove sono spesso latitanti ordine, attenzione, precisione e rispetto dei diritti dei terzi, terzi che alla competenza ed alla serietà comportamentale del Notaio hanno affidato la cura dei loro, spesso estremamente rilevanti, interessi, non solo economici".

Pertanto si ritiene che si siano effettivamente concretizzate da parte del Notaio le infrazioni contestategli nella richiesta di avvio di procedimento disciplinare e di conseguenza si conclude che il Notaio medesimo:

- ha compromesso la sua reputazione, nonché il prestigio della classe notarile (art. 147 primo comma lett. a) L.N.) per questi ripetuti, continui e costanti ritardi negli adempimenti successivi alla stipulazione dell'atto;
- ha violato in modo non occasionale le norme deontologiche elaborate dal Consiglio Nazionale del Notariato (art. 147 primo comma lett. b) L.N.) in relazione agli artt. 14, 36 e 42 dei "Principi di deontologia professionale dei Notai".

2) - Il Notaio ha violato in modo non occasionale il principio deontologico n. 14 nella parte in cui sanziona la mancata e documentata specificazione di anticipazioni, onorari, diritti e compensi ovvero l'omissione o la emissione irregolare di fatture a fronte di prestazioni rese.

Infatti dall'esame effettuato a campione dal Consiglio Notarile di sono emersi disordini ed irregolarità contabili, consistenti essenzialmente nell'esposizione fra le anticipazioni di importi rilevanti non giustificati per visure ipotecarie e per visure in relazione ad atti societari.

Il Notaio ha rinunciato a fornire la prova contraria, dichiarando che esaminare tutti i fascicoli relativi per verificare le spese effettivamente sostenute sarebbe un'impresa ciclopica ed ha quindi accettato il rilievo fatto dal Consiglio Notarile di

Per di più ha minimizzato detto comportamento lasciando intendere che la scelta di esporre fra le anticipazioni importi non giustificati serve, in questo momento in cui tutti richiedono preventivi e in cui si corre al ribasso, a mantenere il costo dell'atto ad un livello competitivo con quello degli altri colleghi.

Ora è evidente che così si realizza un comportamento illecito sia sul piano deontologico, in quanto si fa concorrenza sleale ai colleghi che, fatturando correttamente le anticipazioni sostenute, si trovano a fatturare un onorario ben maggiore rispetto a chi ne espone una parte nelle anticipazioni, sia sul piano fiscale in quanto si sottraggono detti importi all'assoggettamento all'I.V.A. e,

soprattutto, si sottraggono dalla formazione del reddito del professionista e quindi dall'assoggettamento alle relative imposte dirette.

Poiché dette condotte sono chiaramente inibite e sconsigliate dal Codice Deontologico in quanto rivelano comunque un comportamento sconveniente, si ritiene che il Notaio con l'omessa o non integrale fatturazione dei corrispettivi ed in genere con la sistematica inesattezza delle fatture (ad esempio maggiorazione della voce "anticipazioni" rispetto all'importo effettivo) abbia violato il principio 14 del Codice Deontologico.

3) - Per quanto riguarda l'incolpazione di cui all'art. 147 lettere c) e b) in relazione al paragrafo 31 lettere a) e b) del Codice Deontologico, la Commissione ritiene che non vi sia una rigorosa prova in termini di certezza in ordine alla reale esistenza di un preciso mandato conferito dal Notaio a titolo di procacciamento d'affari al signor ... ma neanche di una qualsiasi utilizzazione da parte del Notaio dell'opera del collaboratore che gli indirizzi un flusso di clientela.

Infatti pur se costituiscono forti indizi in tal senso:

- il rilevante aumento del numero degli atti stipulati dal Notaio nel 2010 (anno in cui il signor ... è entrato come collaboratore interno dello Studio) rispetto agli anni precedenti ed anche rispetto all'anno 2009 nel quale lo stesso signor ... ha iniziato a collaborare con lo Studio Notarile ma da esterno;

- la corresponsione al signor da parte del Notaio di compensi esorbitanti, anche in considerazione del fatto che il signor non ha alcuna qualifica giuridica,

non è dimostrata una precisa corrispondenza consequenziale fra l'aumento della clientela e l'aumento del numero degli atti stipulati dal Notaio ... da un lato e la collaborazione con il signor ... dall'altro.

E' anche possibile ritenere d'altro canto che l'ammontare di compensi così alti corrisposti dal Notaio al collaboratore serva a ricompensarlo per l'attività da lui svolta presso lo Studio Notarile medesimo, attività che si sovrappone a quella del Notaio.

Se il signor ... non è proprio un procacciatore d'affari, certo è che lo stesso gestisce "una propria organizzazione con alcuni collaboratori, con stabile ed unica collocazione presso lo Studio" del Notaio incolpato (sono parole del Notaio stesso).

Detta struttura poi svolge attività notarile: è lo stesso Notaio che lo ammette dicendo "svolge tutta l'attività" e, per di più, sempre per ammissione del Notaio, svolge tutta l'attività istruttoria all'atto, mentre gli impiegati del Notaio svolgono l'attività strettamente relativa agli adempimenti successivi, mentre ovviamente l'attività celebrativa dell'atto è svolta dal Notaio, Notaio che, stante l'esame effettuato dal Consiglio Notarile di ..., stipula un elevatissimo numero di atti, per di più anche in luoghi diversi, il che implica un comportamento frettoloso e incompatibile con il diligente assolvimento degli obblighi professionali.

Pertanto questa Commissione non ha dato ingresso a prove ulteriori, così come richieste da entrambe le parti in quanto non ritiene necessario un ulteriore approfondimento istruttorio.

Ora da come è stata descritta l'attività del signor ... e della sua organizzazione discende la spersonalizzazione dell'attività da parte del Notaio e si ricade quindi nella violazione dei principi 36 e 42 del Codice Deontologico e dell'art. 47, comma secondo della L.N..

Infatti rientra nell'art. 47, secondo comma L.N. il comportamento del Notaio che, avvalendosi di collaboratori, si sottrae alla sua peculiare funzione di ricevere personalmente la manifestazione della volontà delle parti da tradurre negli atti da lui rogati, compromettendo in tal modo la sua dignità e reputazione ed il decoro e prestigio della classe notarile (Cass. 18 maggio 1994 n. 4866 e 30 novembre 2006 n. 25487) in quanto si crea un rapporto del tutto impersonale con i clienti, non conosciuti prima dell'incontro finale per la stipula, rapporto che non viene approfondito nemmeno nel momento della stipula stessa per evidente carenza di tempo, vista la elevata media di atti stipulati in un solo giorno, che certo non consente di sviscerare al momento della stipula le problematiche relative all'atto (ad esempio estinzione di preesistenti debiti garantiti da ipoteca con parte del prezzo, problematiche fiscali relative all'acquisto della prima casa ed all'utilizzo del credito di imposta, pianificazioni familiari relative all'intestazione dei beni, problematiche urbanistiche, questioni relative agli impianti e alla certificazione energetica, acquisizione degli estremi di pagamento degli acconti prezzo e degli oneri di mediazione, ipotesi di consegna differita degli immobili, e relative pattuizioni di garanzia, ecc.), così ingenerando nella clientela stessa la convinzione della fungibilità della prestazione del Notaio con quella di collaboratori e ausiliari, a cui ha delegato la stessa funzione notarile ed in tal modo accreditando nella clientela l'erronea convinzione che l'attività notarile possa legittimamente essere svolta con un'organizzazione di tipo industriale nella quale al Notaio viene riservato un compito meramente formale.

E' evidente che, pur se il singolo Notaio può svolgere una intensa attività professionale ricavandone un elevato reddito senza che ciò possa qualificarsi come condotta illegittima nei confronti dei colleghi che svolgono una minore attività lavorativa, tuttavia qualora detti risultati derivino non già dalla capacità professionale di quel Notaio e dalla fiducia che i clienti ripongono in lui, bensì da un'organizzazione del lavoro in cui la funzione e la figura del Notaio vengono spersonalizzate, in quanto lo stesso svolge solo la parte celebrativa dell'atto, mentre di fatto tutte le altre funzioni proprie dell'attività notarile sono delegate ad altri che a volte non sono neppure dotati di particolari qualifiche e conoscenze giuridiche, che le svolgono al posto del Notaio stesso, in tal caso il comportamento del Notaio è contrario all'etica professionale.

Infine è grave l'atteggiamento generale tenuto dal Notaio incolpato il quale tende a minimizzare ogni addebito mossogli (ad esempio: minimizza la tardività della trascrizione definendola "lieve", escludendo dall'increscioso incidente occorso agli esponenti ogni sua personale responsabilità e giustificando la mancata citazione nella relazione definitiva prodotta alla Banca dell'intervenuta trascrizione del pignoramento in quanto "è sfuggito di segnalarlo", minimizza le frequenti irregolarità nell'emissione delle fatture, sostenendo che "qualche volta la quantificazione dei costi è un po' eccessiva rispetto al dato effettivo", consente che un suo collaboratore svolga un'attività che in realtà si sovrappone a quella dello Studio Notarile) con ciò dimostrando di non essere particolarmente sensibile a tenere una condotta tale da non compromettere il decoro e il prestigio della classe notarile.

Per tutto quanto innanzi evidenziato la condotta del Notaio è stata valutata dal collegio nel suo complesso come unico e costante modus operandi contrario a principi e a norme sanzionatorie, in quanto sono risultati ripetuti comportamenti che rappresentano gravi infrazioni agli obblighi del Notaio e il cui ripetersi compromette il decoro e il prestigio della classe notarile.

Per tutte queste considerazioni e, particolarmente per l'aver ripetutamente, anzi costantemente, tenuta una condotta contraria a principi e a norme sanzionatorie e per l'evidente mancanza di consapevolezza da parte del Notaio della gravità del suo contegno e del fatto che il suo operare ha creato situazioni così gravi da compromettere la sua reputazione e il prestigio della classe notarile, questo Collegio esclude l'applicabilità delle circostanze attenuanti che il notaio invoca ai sensi e per gli effetti dell'art. 144 L.N.

Di ciò ha tenuto conto il Collegio stesso nell'individuare e nel graduare l'entità della sanzione da infliggere nel caso concreto al notaio incolpato, secondo quanto prescritto dal comma 1°, I alinea dell'art. 147 della citata legge notarile.

P.Q.M.

Il Collegio

- respinta ogni diversa istanza;

- ritenuta la responsabilità del Notaio incolpato per le contestate violazioni di cui all'art. 147 lett. a) della legge notarile, 147 lett. b) della legge notarile, in relazione agli artt. 14, 36 e 42 dei "Principi di deontologia professionale dei notai" e 47 comma secondo della legge notarile;

INFLIGGE

al Notaio di la sanzione disciplinare della sospensione per mesi 6 (sei).

Così deciso in Milano il

Il Presidente

Il Commissario Relatore

Dott. Luigi De Ruggiero

.....

DECISIONE CO.RE.DI. LOMBARDIA 2012

Circoscrizione Notarile Territoriale della Lombardia

Commissione amministrativa regionale di disciplina della Lombardia

..... Collegio

In seguito alla presentazione presso Il Consiglio Notarile di ..., da parte di soggetti diversi, di cinque esposti nei confronti della ... in un arco di tempo compreso tra il ... ed il ... venivano effettuati dal Presidente del consiglio medesimo gli accertamenti di cui all'articolo 267 del R.D. 10 settembre 1914 n. 1326 (Regolamento per l'esecuzione della legge n. 89/1913, riguardante l'ordinamento del notariato e degli archivi notarili), miranti ad accertare la verità dei fatti denunziati ai danni dell'indicato Notaio.

Il primo esposto, in ordine di tempo, perveniva al Consiglio Notarile di in data ... suo firmatario era il ... il quale lamentava quanto segue:

in data giusta scrittura privata autenticata dal Notaio ,Rep. n., trascritta a ... ai n.ri, esso Signor acquistava in in via , un'unità immobiliare avente destinazione quale deposito: l'atto veniva regolarmente trascritto e volturato in favore di esso acquirente.

In dipendenza di un atto ricevuto dal Notaio , nell'anno di cui non risultava parte il nominato Signor, l'unità immobiliare catastalmente di proprietà di quest'ultimo veniva volturata a nome di terzi soggetti; le ripetute richieste di intervento, avanzate nei confronti del notaio incolpato da parte del ... affinché quest'ultimo operasse quanto necessario onde sanare la riscontrata irregolarità catastale, risultavano totalmente inevase; così come totalmente inevasa restava la richiesta di chiarimenti avanzata dal Consiglio Notarile di con nota raccomandata in data successiva richiesta in data riceveva risposta da parte del Notaio in data la quale forniva succinta informativa in ordine ai fatti denunziati e comunicava testualmente di aver "dato incarico a un tecnico di mia fiducia di risolvere in via definitiva la questione...".

In data , il Consiglio Notarile di chiedeva all'istante Signor di voler confermare, sulla base dell'impegno assunto dal Notaio la positiva conclusione della vicenda; in risposta a detta nota, in data, esso Signor provava documentalmente che nessuna rettifica, negli atti catastali, risultava effettuata in suo favore; il Consiglio Notarile di, con nota raccomandata in data invitava nuovamente il Notaio a voler provvedere, con sollecitudine, in merito e a darne pronta comunicazione al Consiglio stesso: detta ulteriore richiesta restava anch'essa totalmente inevasa.

In data, il Consiglio invitava nuovamente la a fornire notizie circa lo stato della pratica; con nota pervenuta in data, quest'ultima rendeva noto che stava "provvedendo alla sistemazione catastale dell'immobile stesso..." e che "entro la fine di marzo farò pervenire al Consiglio l'atto di rettifica, che sarà mia premura inviare anche al"

In data, con nota raccomandata pervenuta al Consiglio Notarile di in data, il Signor comunicava di aver provveduto personalmente "alla sistemazione dell'errore del Notaio", di aver dato mandato ad un legale di sua fiducia per il recupero delle spese sostenute per detto intervento.

Con nota raccomandata, ricevuta dal Consiglio Notarile di in data trasmetteva copia della fattura comprovante la refusione di dette spese.

Con nota raccomandata in data.... il Consiglio convocava, per audizione, quest'ultima per il giorno; a seguito di richiesta di rinvio l'audizione avveniva in data: il relativo processo verbale risulta agli atti e risulta classificato come allegato n. 13.

Il secondo esposto, in ordine di tempo, perveniva al Consiglio Notarile di in data Suoi firmatari erano i Signori e; gli stessi denunziavano che, in occasione della rivendita del loro

appartamento, acquistato giusta atto del Notaio dell'anno 1993, lo stesso risultava ancora gravato da una trascrizione pregiudizievole di pignoramento, che, peraltro, in detto atto veniva dichiarata come in corso di cancellazione. In seguito a precise rimostranze, il Notaio forniva ai Signori e la documentazione in suo possesso necessaria per procedere agli annotamenti di legge; per quanto a ciò non tenuti, i suddetti, rendendosi parte diligente, presentavano la ricevuta documentazione alla competente agenzia del territorio, che provvedeva alla richiesta cancellazione; purtuttavia, da una successiva ispezione ipotecaria, il pignoramento citato risultava ancora gravare sull'appartamento dei Signori la documentazione fornita dal Notaio ... riguardava tutt'altro gravame, pertanto, si era proceduto ad un annotamento assolutamente ininfluenza in ordine al bene degli istanti. Ricevuta, successivamente, la corretta documentazione, i Signori si rivolgevano ad altro Notaio, affinché li assistesse nella procedura di loro interesse; avanzata richiesta, in più occasioni, nei confronti del Notaio affinché la stessa venisse loro incontro per i costi sostenuti, non veniva a loro indirizzata risposta alcuna.

In data, il Consiglio Notarile di trasmetteva, con nota raccomandata, al Notaio copia dell'esposto presentato dai nominati Signori, invitando la stessa a fornire spiegazioni in merito entro giorni dieci dal ricevimento di detta nota.

In datail Consiglio riceveva nota di risposta della, la quale forniva sue osservazioni in merito, precisando testualmente che le spese sostenute per detta cancellazione sarebbero state a suo carico.

In data, il Consiglio Notarile di comunicava formalmente ai Signori che, in considerazione degli impegni assunti dal Notaio ..., non si sarebbe dato corso all'esposto di cui innanzi, salvo riapertura del procedimento per mancato rispetto di detti impegni da parte della

In data, gli istanti comunicavano al Consiglio Notarile di che, nonostante ripetuti solleciti telefonici, il Notaio non aveva adempiuto a quanto promesso.

In data il Consiglio, con nota raccomandata, invitava quest'ultima al pagamento di quanto dovuto ed a fornire allo stesso documentazione probatoria di detto adempimento entro giorni cinque dal ricevimento del citato invito: lo stesso risultava totalmente inevaso, nonostante ulteriore successivo invito in data

Con nota raccomandata in data il Consiglio convocava, per audizione, il Notaio per il giorno; a seguito di richiesta di rinvio l'audizione avveniva in data il relativo processo verbale risulta agli atti e risulta classificato come allegato n. 13.

In tale sede, il Notaio si impegnava, entro la data del.... a definire ogni pendenza con i Signori; con comunicazione pervenuta al Consiglio in data precisava che "entro la fine della settimana" avrebbe fornito dettagliata comunicazione: il Consiglio non ha mai più ricevuto alcuna notizia.

Il terzo esposto, in ordine di tempo, perveniva al Consiglio Notarile di in data; suo firmatario era il Dottor, legale rappresentante della (già denominata, con sede in), il quale con riferimento ad atti a ministero del Notaio degli anni 1996 e 1997 denunciava:

che, con nota raccomandata del, la CCIAA di comunicava di aver respinto l'istanza di cancellazione dal Registro delle Imprese della Società fusasi per incorporazione nella citata,

per carenza di forma del relativo atto di fusione, non ricevuto in forma pubblica, ma in forma di scrittura privata autenticata (atto repertorio n. raccolta n.)

che, in dipendenza di ciò, venivano notificate una serie di cartelle esattoriali riguardanti esazioni, solleciti e more per diritti camerali non versati;

che nell' anno 2001 riceveva copia dell'atto di ratifica del cennato atto di fusione, accompagnata da comunicazione in cui si dava conto di essere al corrente delle citate problematiche sollevate dalla CCIAA di

lamentava, altresì, anche a seguito del cambio di ragione sociale sopra evidenziato, mancate trascrizioni nei registri immobiliari e volture catastali non correttamente effettuate.

In data il Consiglio Notarile di invitava il Notaio a fornire proprie osservazioni in merito, entro giorni dieci dal ricevimento della relativa raccomandata.

In data il Consiglio riceveva comunicazione con la quale la testualmente dichiarava che "Circa l'esposto presentato dal dr., sto verificando personalmente gli atti, la situazione catastale e le volture pregresse e non effettuate e scriverò al riguardo al dr. (e a questo Consiglio per conoscenza)".

Con nota raccomandata in data il Consiglio convocava, per audizione, il Notaio per il giorno; a seguito di richiesta di rinvio l'audizione avveniva in data; il relativo processo verbale risulta agli atti e risulta classificato come allegato n. 13.

In tale sede , il Notaio si impegnava, entro la data del, a definire ogni pendenza; con comunicazione pervenuta al Consiglio in data precisava che "entro la fine della settimana" avrebbe fornito dettagliata comunicazione: il Consiglio non ha mai più ricevuto alcuna notizia.

Il quarto esposto, in ordine di tempo, perveniva al Consiglio Notarile di in data; suo firmatario era il Notaio, il quale denunciava che fin dal mese di gennaio 2011 aveva ripetutamente richiesto al Notaio copie, munite del sigillo della competente agenzia delle entrate e degli estremi della registrazione, di due dichiarazioni di successione, curate dal notaio incolpato, in morte delle Signore deceduta in nell'anno e, deceduta in nell'anno; tutte le richieste erano state puntualmente disattese; in data il Notaio si era visto costretto a formalizzare dette richieste con nota raccomandata: la stessa non ha mai ricevuto alcuna risposta da parte del Notaio

Con nota raccomandata in data, il Consiglio Notarile di invitava il notaio incolpato a fornire le sue osservazioni in merito, entro giorni dieci dal ricevimento della relativa nota raccomandata: nessuna comunicazione perveniva al Consiglio.

In data il Consiglio riceveva ulteriore nota raccomandata da parte del Notaio con la quale lo stesso poneva in risalto che l'Agenzia delle Entrate di, competente per territorio per il ricevimento della dichiarazione di successione in morte della Signora, con e-mail in data rendeva noto che da interrogazioni effettuate presso il sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultava a detta data presentata dichiarazione di successione alcuna con riferimento al richiamato nominativo, pur essendo il Signor ... firmatario di relativa documentazione, in possesso di copia informale di detta dichiarazione di successione, peraltro munita di estremi di presentazione (numero e volume), a lui fornita dallo studio del Notaio

In data il Consiglio Notarile di invitava la a fornire sue osservazioni circa l'intera denunciata vicenda: tale richiesta è risultata totalmente inevasa.

Il quinto esposto, in ordine di tempo, perveniva al Consiglio Notarile di in data i suoi firmatari erano l'Avvocato ed il Dottor; la denuncia aveva il seguente oggetto: con atto ricevuto dalla in data il Dott. acquistava un immobile in in Via; purtroppo, la relativa trascrizione veniva effettuata solamente in data, di talché, nelle more, contro il dante causa dell'istante acquirente iliscriveva legittimamente ipoteca giudiziale per lire 50.000.000; il Dottorveniva a conoscenza di ciò in occasione della vendita da parte sua di detto immobile e totalmente vani risultavano tutti i suoi ripetuti tentativi di contattare il Notaio al fine di ottenere aiuto onde risolvere il grave problema, per cui con totale suo onere doveva provvedere al fine di procedere alla liberazione dell'immobile citato dal cennato gravame ipotecario.

In data il Consiglio Notarile di invitava la a fornire sue osservazioni in ordine alla vicenda denunciata.

In data, il Consiglio riceveva comunicazione in merito da parte del Notaio incolpato, che testualmente dichiarava "Circa l'esposto presentato dal dr. (ndr.), come già detto al medesimo a suo tempo, ho attivato la assicurazione professionale per il risarcimento del danno, cui sono pronta a far fronte personalmente in caso di risposta negativa della assicurazione." Successivamente, nessuna ulteriore comunicazione veniva fornita al Consiglio Notarile di

Per quanto sopra evidenziato ed, in particolare, in considerazione dei fatti oggetto del quinto esposto a carico del notaio il Consiglio Notarile di, nell'esercizio del potere-dovere di controllo del regolare esercizio dell'attività notarile da parte della, ai sensi dell'articolo 93-bis, comma secondo, lettera.c) della legge n. 89/1913, in data procedeva ad acquisire dall'Agenzia del Territorio di l'elenco degli atti da esso notaio ricevuti od autenticati, oggetto di pubblicità immobiliare, negli anni 2007, 2008, 2009, 2010 e, con riferimento all'anno 2011, degli atti ricevuti nei mesi da gennaio a luglio; con riferimento a detti atti, il Consiglio predetto procedeva ad effettuare un esame a campione su tre mesi per ciascuno degli anni indicati, rilevando che:

- 1) per gli anni 2007-2008, per i mesi esaminati, la media temporale tra ricevimento atto e sua trascrizione era di giorni ventuno (21); per l'anno 2009, di giorni quindici (15); per l'anno 2010, di giorni ventinove (29), per l'anno 2011, di giorni ventiquattro (24);
- 2) per duecentoquarantaquattro (244) atti, si superava il termine di giorni trenta (30);
- 3) risultavano effettuate ottantaquattro (84) trascrizioni in rettifica di atti ricevuti od autenticati.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I fatti oggetto del primo, del secondo, del terzo e del quinto esposto sopra riassunti dalla documentazione agli atti della Commissione, risultano pienamente ammessi dal Notaio i fatti oggetto dell'esposto presentato dal Notaio per quanto non risultino dal notaio incolpato espressamente ammessi, non sono stati dallo stesso, in sede di contestazione, disconosciuti o dichiarati non veri.

In relazione ai fatti denunciati dal Signor, ed oggetto del primo esposto sopra segnalato, è incontrovertibile che il comportamento adottato e tenuto dal Notaio nel corso dell'intera vicenda:

nei confronti del denunciante Signor si è palesato come assolutamente contrario alle prescrizioni di cui: all'articolo 42 dei Principi di Deontologia dei Notai: lettera d) che sancisce che il notaio deve prestare alle parti la propria assistenza con diligenza ed impegno professionale, se necessario anche dopo il perfezionamento dell'atto; lettera e) che sancisce che il notaio deve adoperarsi per la rettifica di errori, inesattezze od omissioni nei propri atti e qualora quanto sopra sia riconducibile a responsabilità del notaio stesso la prestazione deve essere gratuita con assunzione delle spese da parte del medesimo; all'articolo 50, lettera "c" dei detti principi, in virtù del cui disposto il notaio per soddisfare le esigenze di chiarezza e di completezza deve curare che dal testo dell'atto normalmente risultino gli elementi utili per individuare con esattezza i beni ed i diritti in oggetto, in modo da offrirne la chiara e non equivoca percezione; peraltro, l'adozione continuata e protratta per lungo ingiustificato periodo di un comportamento negligente ed omissivo, quale chiaramente emergente dai fatti di causa, da parte della costringeva il privato danneggiato a provvedere personalmente alla sistemazione degli errori commessi da quest'ultima, nonché ad anticipare tutte le spese necessarie per l'espletamento di detta attività ed a rivolgersi ad un legale di fiducia per il recupero delle stesse;

nei confronti del Consiglio Notarile di ..., si è palesato come assolutamente contrario alle prescrizioni di cui agli articoli:

21 comma primo dei Principi di Deontologia dei Notai, che testualmente dispone che il notaio è tenuto a prestare al Consiglio Notarile la più ampia collaborazione al fine di consentirgli di esercitare nel modo più efficace il potere-dovere di vigilanza e di controllo e le altre funzioni ad esso demandate dalla legge, ai fini della garanzia della qualità della prestazione e della tutela del prestigio e del decoro della categoria;

22 comma primo; lettera a) dei suddetti Principi, nella parte in cui fa obbligo al notaio di comunicare al Consiglio Notarile Distrettuale i dati e le informazioni che gli siano richiesti da tale organo riguardanti la propria attività professionale, le modalità di svolgimento della stessa e l'osservanza delle normative in materia di adempimenti; anche nei confronti del Consiglio Notarile di ..., del suo Presidente e dei suoi membri il notaio, nel corso della vicenda in esame, alternava comportamenti gravemente omissivi a comportamenti dimostratisi, nei fatti, fortemente dilatori e defatiganti.

In relazione ai fatti denunciati: dai Signori e ed oggetto del secondo esposto sopra segnalato; dal ed oggetto del terzo esposto sopra segnalato; dal e dall', ed oggetto del quinto esposto, ancora una volta, come seguendo un copione caratterizzantesi per ripetuta, quasi scientifica, costanza nell'adottare comportamenti defatiganti, dilatori ed omissivi, come tali gravemente lesivi dei diritti dei terzi e forieri di danni diretti ed immediati (come nel caso del citato....), il Notaio non adempiendo ai propri obblighi istituzionali:

nei confronti degli indicati denunciati assumeva una condotta assolutamente contraria alle prescrizioni dei citati articoli 41 e 42, lettere d) ed e) dei Principi di Deontologia dei Notai; nei confronti del Consiglio Notarile di assumeva una condotta assolutamente contraria alle prescrizioni dei citati articoli 21 e 22 dei detti Principi.

In relazione ai fatti denunciati dal ed oggetto del quarto esposto sopra segnalato, fatti, si ribadisce, anche se non ammessi direttamente dal notaio incolpato, dalla stessa mai smentiti, né tantomeno negati anche in sede di udienza di discussione, il perdurante comportamento omissivo della nei confronti del Collega si è palesato assolutamente contrario agli articoli:

19 dei Principi di Deontologia dei Notai, che sancisce che nei rapporti con i colleghi il notaio deve comportarsi secondo i principi di correttezza, di collaborazione e di solidarietà;

20 dei detti Principi, nella parte in cui è valutato come contrario ai suddetti principi il non prestarsi sistematicamente a scambi di opinioni e di informazioni con i colleghi;

nei confronti del Consiglio Notarile di si è palesato assolutamente contrario agli articoli 21 e 22 dei più volte richiamati Principi deontologici.

Ed ancora, gli evidenziati costanti e ripetuti ritardi nella trascrizione di atti aventi ad oggetto immobili, le numerosissime trascrizioni in rettifica di detti atti, denotano e comprovano uno svolgimento dell'attività istituzionale, prima ancora che professionale, ove sono spesso latitanti ordine, attenzione, precisione e rispetto dei diritti dei terzi, terzi che alla competenza ed alla serietà comportamentale del notaio hanno affidato la cura di loro, spesso estremamente rilevanti, interessi, non solo economici.

La dinamica degli accadimenti sottoposti all'attenzione di questo Collegio; la perdurante, non giustificata inerzia del notaio incolpato nel porre rimedio agli errori commessi, fortemente caratterizzata dal perseverare in atteggiamenti, quantomeno, colposamente omissivi, escludono in maniera assoluta di poter considerare esistenti e valutabili in suo favore circostanze attenuanti, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 144 della legge n. 89/1913; peraltro, pur risultando molteplici gli episodi con riferimento ai quali la condotta del Notaio è risultata suscettibile di censura sul piano deontologico, per tutto quanto innanzi evidenziato, è pur vero che detta condotta è stata valutata, dal Collegio giudicante, unitariamente e nel suo complesso, nell'ambito del presente procedimento, non considerando le varie manifestazioni, di un reiterato, ma ontologicamente unico e costante modus operandi contrario a principi ed a norma, quali fatti separatamente ed autonomamente sanzionabili; di ciò ha tenuto pienamente conto il Collegio stesso nell'individuare e nel graduare la sanzione da infliggere al notaio incolpato, secondo quanto prescritto dal comma primo, prima alinea dell'articolo 147 della citata legge n. 89/1913.

P.Q.M.

il Collegio,

RITENUTO

che il Notaio ... si è reso responsabile dei fatti ascrittigli nella richiesta di procedimento disciplinare avendo violato la norma di cui all'articolo 147, lettera a) della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e la norma di cui alla lettera b) dello stesso articolo 147, legge 16 febbraio 1913 n. 89 in relazione agli articoli 19, 20, 21, 22, 41, 42 lettere "d" ed "e" e 50, lettera "c" dei Principi di deontologia professionale dei notai;

che, nei limiti fissati dalla citata norma di cui all'art. 147 della legge 16 febbraio 1913 n. 89, nel caso di specie vada applicata la sanzione disciplinare, della sospensione per mesi quattro,

INFLIGGE

al Notaio ... di ... la sanzione disciplinare della sospensione per mesi quattro (4).

Milano

Il Presidente

Dottor Luigi de Ruggiero

Il Commissario Estensore

.....