



n. 37/2024



**N.02/2022 R.G.**

**N.01/2022 R.C.**

La COMMISSIONE AMMINISTRATIVA REGIONALE DI DISCIPLINA  
DEL TRENINO-ALTO ADIGE, FRIULI-VENEZIA GIULIA E VENETO

**Collegio**

**Composto dai Sig.ri:**

**Dr Michele Medici - Presidente**

- **Componente Relatore**

- **Componente**

**Ha pronunciato la seguente**

**Decisione**

Nel Procedimento Disciplinare promosso dal Consiglio Notarile  
, assistito dalla

Prof. Avv.

**contro**

il , Notaio , assistito dal Prof. Avv.

DECISIONE

in data: 22 Novembre 2022

Depositata

in data: 22 Novembre 2022

Prot.n. 116/2022

Comunic.158 undecies

in data: \_\_\_\_\_

Prot.n. \_\_\_\_\_

Impugnata

In data: \_\_\_\_\_

## **incolpato**

delle seguenti infrazioni disciplinari:

violazione degli articoli:

- 138 bis, comma 1, della L. 16 febbraio 1913, n. 89 (Legge Notarile), in relazione alla violazione degli artt. 2463, comma 2, n. 5, 2464, commi 5 e 6 e 2465, comma 1, c.c.;
- 28, primo comma, n. 1, della L. 16 febbraio 1913, n. 89, in relazione alla violazione dell'art. 48 della L. 16 febbraio 1913, n. 89 oppure degli artt. 1325, comma 1, n. 2, c.c. e 1418 c.c. e 47, comma 2, della L. 16 febbraio 1913, n. 89;
- 48, lett. a) e 50 del Codice deontologico approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato con deliberazione n. 2/56 del 5 aprile 2008, con conseguente applicazione della sanzione prevista dallo art. 147, lett. a) o b), della L. 16 febbraio 1913, n. 89.

## **conclusioni**

### **per il ricorrente:**

- a) la condanna alla sospensione per un periodo di sei mesi per violazione dell'art. 138 bis, comma 1, della L. 16 febbraio 1913, n. 89, in relazione alla violazione degli artt. 2463, comma 2, n. 5, 2464, commi 5 e 6 e 2465, comma 1, c.c.;
- b) la condanna alla sospensione per un periodo di sei mesi per violazione dell'art. 28, n. 1, della L. 16 febbraio 1913, n. 89, in relazione alla violazione dell'art. 48 della L. 16 febbraio 1913, n. 89 oppure degli artt. 1325, comma 1, n. 2, c.c. e 1418 c.c. e 47 della L. 16 febbraio 1913, n. 89;
- c) la condanna per violazione degli artt. 48, lett. a) e 50 del Codice deontologico approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato con deliberazione n. 2/56 del 5 aprile 2008, con conseguente applicazione della sanzione prevista dall'art. 147, lett. a) o b), della L. 16 febbraio 1913, n. 89, graduando in tal modo la sospensione prevista sotto la precedente lett. b) fino ad un anno o, almeno, applicando l'ulteriore sanzione prevista dall'art. 136 della L. 16 febbraio 1913, n. 89;

in tutti e tre i casi senza l'applicazione delle attenuanti previste dall'art. 144 della della L. 16 febbraio 1913, n. 89, in considerazione della gravità dei fatti e del fatto che il Notaio incolpato non è incensurato, ma è stato già sottoposto a tre altri procedimenti disciplinari davanti a questa Co.Re.Di..

**per l'incolpato:** in via principale la chiusura del procedimento con l'assoluzione del Notaio da ogni addebito ascrittogli; in via subordinata la sostituzione della sanzione della sospensione con quella pecuniaria prevista dall'art. 138 bis L.N., ai sensi dell'art. 144 L.N., alla luce dei contrasti giurisprudenziali e dottrinali esistenti sulle questioni in oggetto e dell'assenza di precedenti consolidati (in particolare quanto al primo ordine di rilievi); nonché alla luce della sicura confutazione offerta dalle contestazioni del Consiglio Distrettuale (con riguardo al secondo ordine di rilievi) e comunque della assoluta modesta entità dei fatti.

### SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO

Il Presidente del Consiglio Notarile \_\_\_\_\_ ha richiesto a questa Commissione in data 28 marzo 2022 l'apertura di un procedimento disciplinare a carico del Notaio \_\_\_\_\_, allegando l'estratto del Verbale del Consiglio Notarile \_\_\_\_\_ di data 23 marzo 2022, in cui si afferma che:

a) nel verbale ispettivo dell'Archivio Notarile \_\_\_\_\_ di data 15 ottobre 2021, relativo al biennio 2018/2019, la Presidentessa del Consiglio Notarile \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e la Conservatrice dell'Archivio Notarile \_\_\_\_\_ hanno rilevato, tra l'altro, le seguenti criticità disciplinari e deontologiche;

- nel verbale di assemblea di società a responsabilità limitata Rep.N. \_\_\_\_\_ Racc.N. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ la carenza assoluta nella descrizione dell'oggetto dell'opera conferita e l'inidoneità della polizza assicurativa a garantire effettivamente il valore conferito e, quindi, la solvibilità del capitale sottoscritto e versato attraverso il conferimento dell'opera.

Al riguardo sono state richiamate:

1) la Massima n. 9 della Commissione societaria milanese, a mente della quale la prestazione d'opera o di servizi conferita dal socio *"deve essere circoscritta per sua natura o limitata ad un periodo temporale determinato o quanto meno"*

*determinabile, non essendo altrimenti possibile capitalizzare il valore di prestazioni di ampiezza o durata indeterminabile e la polizza di assicurazione o la fideiussione bancaria prestate ai sensi dell'art. 2464, sesto comma, c.c. devono garantire l'adempimento dell'obbligo di eseguire le prestazioni d'opera o di servizi, potendo pertanto essere escusse dalla società conferitaria in caso d'inadempimento parziale o totale dell'obbligo medesimo o in caso di sua impossibilità totale o parziale.";*

2) la massima societaria del Comitato Triveneto I.A. 6, a mente della quale *"Nel caso di conferimenti di opera o servizi la polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria di cui all'art. 2464, comma 6, c.c. devono garantire esclusivamente l'adempimento dell'obbligazione conferita e non la corretta valutazione della stessa.*

*Conseguentemente una volta esattamente adempiuta l'obbligazione cessa la validità delle garanzie che l'assistono, anche nel caso che l'opera compiuta o il servizio prestato abbiano un valore inferiore rispetto a quello di conferimento. In tale ultimo caso dovranno essere effettuati gli opportuni interventi sul bilancio ed eventualmente sul capitale sociale.";*

- negli atti pubblici senza testimoni Rep.N. , Racc.N. , Rep.N. , Racc.N.  
 rep.N. Racc.N. tutti relativi a costituzioni di servitù senza corrispettivo, la nullità per mancanza della forma dell'atto pubblico con testimoni e, perciò, per violazione dell'art. 48 L.N., trattandosi di donazioni per assenza del sinallagma contrattuale oppure la loro nullità per mancanza della causa o, più precisamente, della "expressio causae", ai sensi del combinato disposto degli artt. 1325 e 1418, secondo comma, c.c.;
- nell'atto pubblico con testimoni di "CESSIONE GRATUITA" Rep.N. Racc.N.  
*"senza corrispettivo"* la nullità per mancanza della causa o, più precisamente, della "expressio causae", ai sensi del combinato disposto degli artt. 1325 e 1418, secondo comma, c.c.;
- nell'atto pubblico con testimoni di "TRASFERIMENTO DI QUOTE Rep.N. Racc.N. *"senza alcun corrispettivo e senza spirito di liberalità"* la non chiara individuazione della causa, non esistendo nel nostro sistema giuridico una "causa familiare" che sorregga un contratto. Pertanto il contratto va riqualificato come donazione, che è valida, in quanto ci sono i testimoni. Ma ancora una volta si

evidenzia il “modus agendi” scorretto del Notaio, che immette nel sistema giuridico contratti, che alterano l’affidabilità dei Registri Immobiliari, di cui il Notaio dovrebbe essere il primo custode;

- nella scrittura privata autenticata Rep.N.            Racc.N.            di “ATTO DI ASSENSO A ESTINZIONE DI SERVITU” senza corrispettivo e senza testimoni la mancanza della indicazione della causa e della forma dell’atto pubblico con testimoni;
- b) su indicazione della Conservatrice dell’Archivio Notarile            il Notaio            ha stipulato in data 16 ottobre 2021 il verbale di assemblea di società a responsabilità limitata Rep.N.            Racc.N.            , nel quale è stata specificata, ad integrazione del sopra richiamato verbale di assemblea di società a responsabilità limitata Rep.N.            , Racc.N.            , la natura dell’attività svolta dal socio d’opera;
- c) con memoria di risposta del 15 novembre 2021 il Notaio            ha fornito le seguenti precisazioni e risposte alla richiesta di chiarimenti e precisazioni da parte della Conservatrice dell’Archivio Notarile
  - dal verbale di aumento del capitale sociale e dalla perizia di stima allo stesso allegata risultavano la durata della prestazione d’opera, di tre anni, con decorrenza dal 22 marzo 2018 al 22 marzo 2021 ed il valore, attraverso il richiamo al Contratto Collettivo Nazionale PUBBLICI ESERCIZI/RISTORAZIONE/TURISMO;
  - la polizza assicurativa era stata stipulata con le Assicurazioni Generali ed era una polizza vita a tutela della salute e quindi dell’attività lavorativa conferita nell’impresa. D’altra parte le Compagnie di Assicurazione non garantiscono una prestazione lavorativa genericamente intesa, ma vicende (e non tutte) che possono riguardare il prestatore d’opera;
  - la causa dell’atto Rep.N.            Racc.N.            è rappresentata dalla necessità di regolamentare la servitù prima della successiva vendita contenuta nello stesso atto;
  - la causa dell’atto Rep.N.            Racc.N.            è rappresentata dall’interesse economico della Parrocchia di definire i rapporti di vicinato ed evitare contestazioni future di natura urbanistica nel caso di mutamento degli attuali proprietari;
  - la causa dell’atto Rep.N.            Racc.N.            è rappresentata dai buoni rapporti di vicinato e da collaborazione lavorativa;



- negli atti stipulati dal Notaio \_\_\_\_\_ manca in ogni caso un appropriato impiego del linguaggio giuridico, con conseguenti dubbi sull'esatta qualificazione giuridica dei negozi. Inoltre il Notaio \_\_\_\_\_ non ha eseguito una seria indagine sulla volontà delle Parti, con l'ulteriore conseguenza che gli atti da lui stipulati sono privi dei requisiti della chiarezza espositiva, dell'univocità e dell'autosufficienza del testo, della non ambiguità e contraddittorietà delle clausole e della enunciazione chiara ed analitica della causa del negozio giuridico.  
Il tutto comporta la violazione anche dell'art. 48, lett. a) del Codice deontologico dei Notai, relativo al controllo di legalità del contenuto delle scritture private autenticate e della sua rispondenza alla volontà delle Parti; nonché dell'art. 50, lett. a) del Codice deontologico dei Notai, relativo alla completa qualificazione giuridica della fattispecie;
- e) con memoria difensiva del giorno 1 giugno 2022, presentata in pari data a questa Commissione, l'Avv. \_\_\_\_\_ difensore del Notaio \_\_\_\_\_ ha sostenuto:
  - con riferimento alla pretesa indeterminatezza dell'oggetto della prestazione d'opera, che:
    - innanzitutto, si discute se oggetto del conferimento sia la prestazione d'opera o di servizi oppure la polizza assicurativa o la fideiussione bancaria ed è, ormai, assolutamente prevalente l'opinione che oggetto del conferimento sia la prestazione d'opera o di servizi;
    - la prestazione d'opera o di servizi deve essere circoscritta per sua natura o limitata ad un periodo determinato o quanto meno determinabile e va valutata attraverso apposita perizia giurata di stima redatta con le modalità di cui all'art. 2465 c.c.;
    - la circoscizione per natura o la determinazione o determinabilità della durata della prestazione di opera o di servizi è strumentale soltanto alla sua valutazione;
    - dall'atto e dalla perizia allegata risultano l'oggetto sociale dell'azienda, il livello professionale, ossia il Livello I, in base alla definizione data dal C.C.N.L. relativo all'azienda per Pubblici Servizi, Ristorazione, Turismo (*"I lavoratori che svolgono funzioni ad elevato contenuto professionale, caratterizzato da iniziative ed autonomia operativa ed ai quali sono affidate, nell'ambito delle responsabilità ad*

*essi delegate, funzioni di direzione esecutiva di carattere generale o di un settore organizzativo di notevole rilevanza dell'azienda"),* così come confermato nel verbale integrativo ricevuto dal Notaio il 16 ottobre 2020, gli elementi retributivi, desumibili sempre dal C.C.N.L. relativo all'azienda per Pubblici Servizi, Ristorazione, Turismo ed, infine, la durata triennale dal 22 marzo 2018 al 22 marzo 2021.

Quindi risultano tutti gli elementi utili per la capitalizzazione della prestazione di opera e di servizi, in modo da evitare l'emissione di quote per un ammontare superiore al valore dell'opera e dei servizi conferiti e da assicurare la garanzia patrimoniale della società di fronte ai terzi.

D'altra parte sarebbe stato impossibile periziare una prestazione di opera del tutto indeterminata nell'oggetto ed, inoltre, nulla aggiunge il verbale integrativo sopra citato rispetto all'originario verbale di data 22 marzo 2018;

- manca il requisito della "*manifesta inesistenza delle condizioni di legge*" previsto dall'art. 138 bis L.N., inteso come nullità assoluta dell'atto in base ad un'espressa previsione di legge o in base ad un consolidato orientamento interpretativo giurisprudenziale e dottrinale. Nessuna delle due ipotesi è riscontrabile nel caso concreto;
- con riferimento all'inadeguatezza ed inidoneità della polizza assicurativa rilasciata, che:
  - ancora una volta non è ravvisabile la violazione dall'art. 138 bis L.N., in quanto manca la nullità assoluta dell'atto in base ad un'espressa previsione di legge o il consolidato orientamento interpretativo giurisprudenziale e dottrinale sul tipo e sull'oggetto della polizza assicurativa. Infatti la legge si limita a richiedere una polizza di assicurazione o una fideiussione bancaria con cui vengono garantiti, per l'intero valore a loro assegnato, gli obblighi assunti dal socio, senza indicare ulteriormente gli elementi e le caratteristiche essenziali di tali garanzie. Quindi è necessario che venga garantito l'effettivo adempimento dell'obbligo assunto dal socio;
  - dal momento che il socio conferente era anche l'Amministratore unico della società conferitaria, non ci sarebbe stata alcuna possibilità di assicurare l'inadempimento dell'opera o dei servizi conferiti, anche perché in base all'art.

1900 c.c. "l'assicuratore non è obbligato per i sinistri cagionati da dolo o colpa grave del contraente, dell'assicurato o del beneficiario";

- è del tutto inverosimile che il socio conferente si rendesse, volontariamente o anche solo colpevolmente, inadempiente nei confronti della società di cui era anche Amministratore unico e, quindi, sostanzialmente, nei confronti di se stesso, andando così ad arrecare un pregiudizio alla sua società e, perciò, a se stesso. Quindi restava da assicurare la sola ipotesi d'impossibilità sopravvenuta, ciò che concretamente è stato fatto attraverso l'assicurazione, che il Notaio

ha considerato adeguata;

- con riferimento alle cessioni gratuite senza corrispettivo, che:

- tra la categoria degli atti a prestazioni corrispettive e quella delle liberalità donative esiste la categoria delle liberalità non donative, in cui l'"animus donandi" è recessivo rispetto ad una causa ulteriore, diversa ed autonoma, che rispecchia un interesse patrimoniale del disponente. Pertanto nelle liberalità non donative non andrà rispettata la forma prevista dall'art. 782 c.c..

Inoltre, laddove l'attribuzione patrimoniale sia giustificata da un interesse non patrimoniale del disponente, ma si utilizzi uno schema tipico (ad esempio l'adempimento del terzo l'accollo o il comodato), ci troveremo di fronte ad una donazione indiretta, per la quale non è richiesto il rispetto della forma prevista dall'art. 782 c.c.;

- questi principi valgono anche nel caso di rinuncia abdicativa ad un diritto reale minore, dal momento che la riespansione del diritto di proprietà dipende dalla legge e non dalla volontà del rinunciante;
- l'atto Rep.N.      Racc.N.      trova la sua causa giustificatrice nell'interesse dei coeredi, pacificamente e dettagliatamente estrinsecato nell'atto medesimo (*expressio causae*) di regolamentare i rapporti sorti in dipendenza della successione, eseguendo attribuzioni patrimoniali senza corrispettivo, certamente "senza spirito di liberalità";
- l'atto di assenso senza corrispettivo a estinzione di servitù per l'installazione di un distributore automatico Rep.N.      Racc.N.      trova la sua causa giustificatrice nell'essere venuta meno l'utilità della servitù, in quanto nel medesimo atto si specifica (*expressio causae*) che "si danno atto le Parti che i lavori

di installazione distributore automatico latte e derivati non sono mai stati realizzati e pertanto decade anche il vincolo pertinenziale”; e questo interesse è condiviso da entrambe le Parti;

- l’atto Rep.N.            Racc.N.            avente ad oggetto la costituzione senza corrispettivo della servitù di passaggio a favore di ... (*omissis*) da parte del fratello ... (*omissis*) ha una sua causa concreta di carattere economico, che si evince da numerosi elementi esplicitati in atto (*expressio causae*): il fatto che uno di loro procedeva nello stesso atto alla vendita di taluni beni interessati dalla servitù previamente costituita, servitù che già di fatto esisteva e di cui si sarebbe potuto chiedere giudizialmente la costituzione coattiva o, quanto meno, il riconoscimento per “destinazione del padre di famiglia”. Pertanto c’era l’interesse di natura patrimoniale ad evitare l’insorgenza di un contenzioso giudiziario ed a favorire la successiva vendita con le spese di costituzione della servitù parzialmente a carico dei successivi acquirenti, che avevano preferito risolvere la questione prima dell’acquisto al fine di evitare eventuali successive spese giudiziarie. Quindi l’atto costitutivo di servitù senza corrispettivo configura una “liberalità non donativa”, la cui ragione giustificatrice si rinviene in un interesse non economico del disponente, non liberale, che riposa su ragioni di solidarietà nei rapporti familiari, nei rapporti di buon vicinato o nell’esistenza di un obbligo di natura morale, come nel caso delle obbligazioni naturali;
- l’atto Rep.N.            Racc.N.            avente ad oggetto la cessione gratuita dell’immobile a favore del Comune di ... (*omissis*) rinviene la sua causa concreta risultante dall’atto (*expressio causae*) nell’intento dell’erede di dare esecuzione ad un’obbligazione naturale assunta dalla sorella defunta legata sinallagmaticamente ai sostegni economici ricevuti dal Comune; ed ancora una volta si rientra nell’ambito delle “liberalità donative”, in cui manca l’*animus donandi*;
- l’atto Rep.N.            Racc.N.            , avente ad oggetto l’assenso dato da ... (*omissis*) senza corrispettivo a mantenere una rimessa eretta da molti anni a distanza dal confine inferiore a quella prescritta dalla legge a favore di ... (*omissis*) trova la sua causa concreta nell’interesse di ... (*omissis*) a definire in maniera bonaria i rapporti di vicinato e, quindi, ad evitare contestazioni future di natura

urbanistica a carico dei vicini e, quindi, una causa di usucapione con tutte le spese annesse e connesse. Pertanto vi è, addirittura, un interesse economico del disponente a regolarizzare i rapporti col vicino senza necessità di costosi “incidenti giurisdizionali”. E nell’atto si rinviene l’*expressio causae* ove si legge che “il Responsabile del Servizio Tecnico del predetto Comune con comunicazione n. protocollo REP\_PROV\_VI/VISUPRO/0004018 in data 9.1.2018, ha subordinato il rilascio del richiesto permesso di costruire in sanatoria ... (omissis) alla sottoscrizione di un atto di assenso registrato e trascritto ... (omissis) nei confronti ... (omissis), per il mantenimento dell’accessorio oggetto di sanatoria lungo il confine.”;

- l’atto Rep.N.            Racc.N.            avente ad oggetto “l’assenso a costruire un manufatto a distanza inferiore dal confine” senza corrispettivo rinviene la propria causa nel mantenimento e regolazione dei rapporti di buon vicinato, oltre che di collaborazione lavorativa. Dalle sue clausole (*expressio causae*) emerge altresì che l’autorizzazione a costruire a distanza inferiore è stata posta in essere nel perseguimento di un interesse di solidarietà della stessa disponente coincidente con la decisione di consentire all’affittuaria ... (omissis) di potere successivamente ottenere dal Comune ... (omissis) “il rilascio del permesso di costruire (che il Comune aveva per l’appunto subordinato a tale autorizzazione) avente per oggetto la “realizzazione di un fabbricato per l’allevamento cinofilo ai sensi L.R. 11/2004””. Ancora una volta ci si trova di fronte ad una liberalità non donativa, per la quale non è richiesta la forma prescritta dall’art. 782 c.c.;
- il Notaio                            ha sempre esplicitato la causa dei contratti e non è vero che ha fatto impiego di non appropriato linguaggio giuridico, in quanto ha sempre provveduto alla puntuale estrinsecazione e trasposizione della volontà delle Parti, inquadrata in schemi giuridici validati dall’elaborazione giurisprudenziale, senza alcuna contraddittorietà e senza che fosse necessaria alcuna indagine di meritevolezza.

Il Presidente della CO.RE.DI. ha fissato per il giorno 7 giugno 2022, alle ore 12:00, l’udienza di discussione presso la sede della Commissione in Venezia, San Marco n. 4179, Calle del Carbon. L’udienza di discussione è stata rinviata, a causa dell’impedimento del Presidente, alla data del



La Commissione si è riservata di decidere entro sessanta giorni ed ha concesso al Consiglio Notarile \_\_\_\_\_ il termine di quindici giorni per la presentazione di memorie ed al Notaio incolpato il termine di venticinque giorni per la presentazione di memorie e repliche.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con riferimento al verbale di assemblea di società a responsabilità limitata Rep.N. \_\_\_\_\_ Racc.N. \_\_\_\_\_, questa Commissione della Co.Re.Di. ritiene di non potere aderire alla richiesta del Consiglio Notarile \_\_\_\_\_ di condanna del Notaio \_\_\_\_\_ per violazione dell'art. 138 bis, comma 1, della L. 16 febbraio 1913, n. 89, in relazione alla violazione degli artt. 2463, comma 1, n. 5, 2464, commi 5 e 6 e 2465, comma 1, c.c., per carenza assoluta nella descrizione dell'oggetto dell'opera conferita e per inidoneità della polizza assicurativa a garantire effettivamente il valore conferito e, quindi, la solvibilità del capitale sottoscritto e versato attraverso il conferimento dell'opera, per le seguenti ragioni, in parte evidenziate nella memoria difensiva del Notaio \_\_\_\_\_ di data 1 giugno 2022, presentata in pari data a questa Commissione dal suo Avvocato \_\_\_\_\_

- dal sopra citato verbale e/o dalla perizia di stima allegata al primo e, perciò, **costituente sua parte integrante e sostanziale**, risultano sia la durata della prestazione d'opera ("*anni 3 (tre)*"), come indicato nell'ultimo comma dell'art. 3.3. della perizia allegata e come indicato nel penultimo periodo della lettera "a)" della trattazione dell'Ordine del giorno nello stesso verbale, sia pure attraverso l'indicazione della durata della polizza assicurativa "*dal 22 marzo 2018 al 22 marzo 2021*") sia l'oggetto della prestazione d'opera, attraverso il rinvio al Contratto Collettivo Nazionale PUBBLICI ESERCIZI/RISTORAZIONE/TURISMO, così come stipulato il 20.02.2010 (integrato con Accordo del 08.02.2018), i cui elementi retributivi di base, per il 1° livello S, sono pari a ... (*omissis*), contenuto nel primo comma dell'art. 3.3. della perizia allegata, sia anche, come testè enunciato, la retribuzione, utile per determinarne il valore. L'oggetto della prestazione lavorativa del lavoratori di Livello 1 risulta, perciò, da un documento ufficiale, qual è il suddetto Contratto Collettivo Nazionale. Quindi risultano soddisfatte entrambe le condizioni previste dalla richiamata Massima n. 9 della Commissione societaria milanese, che peraltro le richiede in via alternativa.

Inoltre non rileva il fatto della mancata lettura dell'allegato, in quanto non si rientra in una delle ipotesi tassative della lettura degli allegati e la mancata lettura non significa che le Parti non ne abbiano preso visione e/o non ne conoscano il contenuto;

- la legge si limita a richiedere, nel caso di conferimento d'opera o di servizi a favore della società, una polizza di assicurazione o una fideiussione bancaria con cui vengono garantiti, per l'intero valore a loro assegnato, gli obblighi assunti dal socio, senza indicare ulteriormente gli elementi e le caratteristiche essenziali di tali garanzie.

Inoltre l'art. 2464, sesto comma, c.c. prevede che la polizza di assicurazione o la fideiussione bancaria possono essere sostituite dal socio con il versamento a titolo di cauzione del corrispondente importo in danaro presso la società soltanto **se l'atto costitutivo lo prevede**. L'art. 2466 c.c., poi, nel disciplinare la mancata esecuzione dei conferimenti, prevede al suo ultimo comma che la precedente disciplina (fondamentalmente diffida del socio moroso ad eseguire la prestazione entro trenta giorni ed azione per l'esecuzione dei conferimenti dovuti o, in alternativa, vendita della partecipazione sociale del socio moroso e, in mancanza di compratori, esclusione del socio e riduzione del capitale sociale in misura corrispondente) si applica anche nel caso di scadenza o d'inefficacia sopravvenuta della polizza assicurativa o della garanzia bancaria prestata ai sensi dell'art. 2464 c.c., ferma restando la **possibilità** del socio, in tal caso, di sostituirla con il versamento del corrispondente importo di danaro.

Da questa disciplina si ricava che il legislatore, nel caso di conferimento di prestazione d'opera o di servizi da parte del socio, non affida in via esclusiva la tutela dell'effettività del capitale sociale alla polizza assicurativa o alla garanzia bancaria prestata dal socio e non prevede come soluzione esclusiva alla mancata esecuzione della prestazione dell'opera o dei servizi il versamento del corrispondente importo in danaro; tant'è che indica quest'ultima possibilità come alternativa rispetto all'applicazione della disciplina di cui all'art. 2466, commi da 1 a 4, c.c..

Pertanto la disciplina dell'art. 2464, sesto comma, c.c. non è inderogabile, come si ricava dallo stesso dato letterale della norma (*"Il conferimento può anche avvenire mediante la prestazione di una polizza di assicurazione o di una fideiussione bancaria con cui vengono garantiti ... (omissis)*).

D'altra parte, come ampiamente enunciato, in caso d'inadempimento dell'obbligo di esecuzione dell'opera o dei servizi conferiti da parte del socio, i terzi vengono tutelati, anche

con riguardo all'effettività del capitale sociale, attraverso l'applicazione dei rimedi previsti dai primi quattro commi dell'art. 2466 c.c..

In altri termini questa commissione ritiene che l'interesse del terzo all'effettività del capitale sociale venga tutelato anche attraverso la diffida del socio moroso all'adempimento o attraverso la vendita della partecipazione sociale del socio moroso o l'esclusione del socio e la riduzione corrispondente del capitale sociale, nel caso di mancata esecuzione dell'opera o dei servizi conferiti. D'altra parte l'art. 1900 c.c. impedisce che la polizza assicurativa possa offrire un'idonea garanzia quanto meno nel caso d'inadempimento doloso del socio conferente; eppure il legislatore ha considerato tale polizza assicurativa idonea a garantire l'esecuzione dell'opera o dei servizi, ponendola in alternativa rispetto alla fideiussione bancaria.

D'altra parte, anche in ambito civilistico, l'art. 1229, primo comma, c.c. prescrive la nullità di qualsiasi patto che esclude la responsabilità del debitore per dolo o per colpa grave.

Per la ragioni testè esposte questa Commissione, discostandosi parzialmente dai principi enunciati, sia pure in via generale e generica, dalla Massima n. 9 della Commissione societaria milanese e dalla massima societaria del Comitato Triveneto I.A. 6, sostiene che la polizza di assicurazione presentata al Notaio incolpato, costituendo un "quid pluris" non richiesto inderogabilmente dalla legge, sia idonea a svolgere la sua funzione (limitatamente al caso di morte del socio), anche in considerazione del fatto che manca un'espressa disposizione di legge che sancisca la nullità assoluta dell'atto o un consolidato orientamento interpretativo giurisprudenziale e dottrinale in tal senso sul tipo, sull'oggetto o sui requisiti minimi della polizza assicurativa.

E in ogni caso questa Commissione ritiene che nell'ipotesi specifica, essendoci un'assicurazione sia pure limitata al caso morte, non "risultano manifestamente inesistenti le condizioni della legge" per l'"iscrizione nel registro delle imprese" del richiamato verbale di aumento del capitale sociale.

Né costituisce elemento determinate in senso contrario alle conclusioni cui perviene la presente Commissione il fatto che il Notaio \_\_\_\_\_, su indicazione della Conservatrice dell'Archivio Notarile \_\_\_\_\_ abbia stipulato in data 16 ottobre 2021 il verbale di assemblea di società a responsabilità limitata Rep.N. \_\_\_\_\_, Racc.N. \_\_\_\_\_ con il quale ha specificato l'attività svolta dal socio d'opera, in quanto:

- come specificato dallo stesso Notaio in questo verbale, già nell'originario verbale era stata indicata la durata della prestazione d'opera e già ciò sarebbe stato già

sufficiente a rispettare le condizioni richieste dalla Massima n. 9 della Commissione societaria milanese;

- nulla in più è stato aggiunto sull'attività svolta dal socio d'opera rispetto all'originario verbale di aumento di capitale sociale, perché già in quello era stata indicata detta attività, sia pure "per relationem", cioè facendo riferimento al Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro.

Per quanto concerne, invece, la nullità degli atti di costituzione di servitù o di cessione di diritti reali o di assenso all'estinzione di servitù senza corrispettivo per mancanza della forma dell'atto pubblico con testimoni o per mancanza della causa, nonché dell'atto Rep.N.

Racc.N. (che a detta del Consiglio Notarile

costituirebbe una "donazione mascherata", non esistendo nel nostro sistema giuridico una "causa familiare" che sorregga un contratto) occorre fare alcune precisazioni.

Innanzitutto va precisato che nel nostro sistema giuridico esistono, accanto agli atti a titolo oneroso e le donazioni, le cosiddette liberalità non donative, disciplinate dall'art. 809 c.c., il cui scopo di liberalità è realizzato con negozi diversi da quelli previsti dall'art. 769 c.c. (cfr, Cass. Civ. Sezioni Unite 27 luglio 2017, n. 18725), con la conseguenza che non va rispettata la forma dell'atto pubblico con testimoni, ma quella richiesta dal negozio mezzo e gli atti a titolo gratuito, caratterizzati da un interesse patrimoniale del disponente e per i quali, ovviamente, non va rispettata la forma prescritta dall'art. 769 c.c. e dall'art. 48 L.N..

In secondo luogo va specificato che la nozione di causa ha subito un processo evolutivo e si è passati dal concetto di "funzione economico-sociale del contratto" al concetto di "funzione economico-individuale del contratto (cosiddetta causa concreta). In relazione a quest'ultima va valutata la liceità dei contratti tipici (cfr. art. 1343 c.c.) o la meritevolezza di tutela degli interessi dei contratti atipici (cfr. art. 1322, secondo comma, c.c.).

Al riguardo:

- la **Cass. civ. 8 maggio 2006, n. 10490** ha affermato: *"ma è noto che, da parte della più attenta dottrina, e di una assai sporadica e minoritaria giurisprudenza (Cass. Sez. 1<sup>a</sup>, 7 maggio 1998, n. 4612, in tema di Sale & lease back) Sez. 1<sup>a</sup>, 6 agosto 1997, n. 7266, in tema di patto di non concorrenza; Sez. 2<sup>a</sup>, 15 maggio 1996, n. 4503, in tema di rendita vitalizia), si discorre da tempo di una fattispecie causale "concreta", e si elabori una ermeneutica del concetto di causa che, sul presupposto della obsolescenza della matrice ideologica che configura la causa del contratto come strumento di controllo*

*della sua utilità sociale, affonda le proprie radici in una serrata critica della teoria della predeterminazione causale del negozio (che, a tacer d'altro, non spiega come un contratto tipico possa avere causa illecita), ricostruendo tale elemento in termini di sintesi degli interessi reali che il contratto stesso è diretto a realizzare (al di là del modello, anche tipico, adoperato). Sintesi (e dunque ragione concreta) della dinamica contrattuale, si badi, e non anche della volontà delle parti. Causa, dunque, ancora iscritta nell'orbita della dimensione funzionale dell'atto, ma, questa volta, funzione individuale del singolo, specifico contratto posto in essere, a prescindere dal relativo stereotipo astratto, seguendo un iter evolutivo del concetto di funzione economico-sociale del negozio che, muovendo dalla cristallizzazione normativa dei vari tipi contrattuali, si volga infine a cogliere l'uso che di ciascuno di essi hanno inteso compiere i contraenti adottando quella determinata, specifica (a suo modo unica) convenzione negoziale.”;*

- **le Cass. civ. Sez. Unite 11 novembre 2008, nn. 26972, 26973, 26974 e 26975** hanno affermato al paragrafo 4.2.: *“Che interessi di natura non patrimoniale possano assumere rilevanza nell'ambito delle obbligazioni contrattuali, è confermato dalla previsione dell'art. 1174 c.c., secondo cui la prestazione che forma oggetto dell'obbligazione deve essere suscettibile di valutazione economica e deve corrispondere ad un interesse, anche non patrimoniale, del creditore. L'individuazione, in relazione alla specifica ipotesi contrattuale, degli interessi compresi nell'area del contratto che, oltre a quelli a contenuto patrimoniale, presentino carattere non patrimoniale, va condotta accertando la causa concreta del negozio, da intendersi come sintesi degli interessi reali che il contratto stesso è diretto a realizzare, al di là del modello, anche tipico, adoperato; sintesi, e dunque ragione concreta, della dinamica contrattuale (come condivisibilmente affermato dalla sentenza n. 10490/2006).”;*
- **la Cass. civ. Sez. Unite 18 marzo 2010, n. 6538** ha affermato: *“In tema di revocatoria fallimentare di atti a titolo gratuito, ai sensi della L. Fall., art. 64, la valutazione di gratuità od onerosità di un negozio va compiuta con esclusivo riguardo alla causa concreta, costituita dallo scopo pratico del negozio, e cioè dalla sintesi degli interessi che lo stesso è concretamente diretto a realizzare quale funzione individuale della singola e specifica negoziazione, al di là del modello astratto utilizzato; per cui la relativa classificazione non può più fondarsi sulla esistenza o meno di un rapporto*

*sinallagmatico e corrispettivo tra le prestazioni sul piano tipico ed astratto, ma dipende necessariamente dall'apprezzamento dell'interesse sotteso all'intera operazione da parte del solvens, quale emerge dall'entità dell'attribuzione, dalla durata del rapporto, dalla qualità dei soggetti e soprattutto dalla prospettiva di subire un depauperamento collegato o non collegato ad un sia pur indiretto guadagno o ad un risparmio di spesa. ... (omissis) mentre la ragione deve considerarsi onerosa tutte le volte che il terzo riceva un vantaggio per questa sua prestazione dal debitore, dal creditore o anche da altri, così da recuperare anche indirettamente la prestazione adempiuta ed elidere quel pregiudizio, cui l'ordinamento pone rimedio con l'inefficacia ex lege.";*

- la **Cass. civ. Sez. Unite 17 febbraio 2017, n. 4224** ha affermato:
  - *che il vaglio di meritevolezza degli interessi perseguiti in concreto dai paciscenti nella stipula di un contratto atipico deve avere ad oggetto la causa concreta;*
  - *questa definisce lo scopo pratico del negozio, la sintesi, cioè, degli interessi che lo stesso è concretamente diretto a realizzare, quale funzione individuale della singola e specifica negoziazione, al di là del modello astratto utilizzato: infatti, la causa, "ancora iscritta nell'orbita della dimensione funzionale dell'atto", non può essere che "funzione individuale del singolo, specifico contratto posto in essere, a prescindere dal relativo stereotipo astratto, seguendo un iter evolutivo del concetto di funzione economico - sociale del negozio che, muovendo dalla cristallizzazione normativa dei valti tipi contrattuali, si volga alfine a cogliere l'uso che di ciascuno di essi hanno inteso compiere i contraenti adottando quella determinata, specifica (a suo modo unica) convenzione negoziale" (così, espressamente, Cass. 08/05/2006, n. 10490, ripresa - tra le altre - da Cass. 12/11/2009, n. 23941);*
  - *la causa concreta costituisce del resto uno degli elementi essenziali del negozio, alla cui stregua va valutata la conformità alla legge dell'attività negoziale effettivamente posta in essere, in riscontro della liceità (ai sensi dell'art. 1343 c.c.) e, per i contratti atipici, della meritevolezza degli interessi perseguiti dalle parti ai sensi dell'art. 1322 cpv. c.c. (Cass. 19/02/2000, n. 1898);*
  - *a quest'ultimo riguardo, i controlli insiti nell'ordinamento positivo relativi all'esplicazione dell'autonomia negoziale, riferiti alla meritevolezza di tutela*

*degli interessi regolati convenzionalmente ed alla liceità della causa, devono essere in ogni caso parametrati ai superiori valori costituzionali previsti a garanzia degli specifici interessi perseguiti (Cass.19/06/2009, n. 14343): in tal senso dovendosi ormai intendere la nozione di "ordinamento giuridico", cui fa riferimento la norma generale sul riconoscimento dell'autonomia negoziale ai privati, attesa l'interazione, sulle previgenti norme codicistiche, delle superiori e successive norme di rango costituzionale e sovranazionale comunque applicabili quali principi informatori o fondanti dell'ordinamento stesso.";*

- **la Cass. civ. 22 ottobre 2020, n. 23140** ha affermato: *"Pertanto la valutazione di gratuità od onerosità di un negozio deve essere compiuta con esclusivo riguardo alla causa concreta, costituita dalla sintesi degli interessi che lo stesso è diretto a realizzare, a prescindere del modello contrattuale astratto utilizzato (sia esso a causa astratta e generica, sia esso a causa tipica), e non può quindi fondarsi sull'esistenza, o meno, di un rapporto sinallagmatico e corrispettivo tra le prestazioni sul piano tipico e astratto; essa dipende invece necessariamente dall'apprezzamento dell'interesse sotteso all'intera operazione da parte del solvens, quale emerge dall'entità dell'attribuzione, dalla durata del rapporto, dalla qualità dei soggetti e soprattutto dalla prospettiva di subire un depauperamento, collegato o meno a un sia pur indiretto guadagno ovvero a un risparmio di spesa (Cass. 1195/2020)."*

Una volta affermato il principio della causa concreta, è chiaro che si può affermare che la causa giustificatrice di un'attribuzione patrimoniale possa essere rappresentata da ragioni di solidarietà familiare, di rapporti di amicizia o di buon vicinato o di adempimento di obbligazioni morali, etiche o sociali (obbligazioni naturali).

A questo punto, però, bisogna fare attenzione a non confondere i motivi, per i quali viene stipulato un contratto, con la causa concreta dello stesso, ovvero con la giustificazione causale dell'attribuzione patrimoniale a titolo gratuito o a titolo oneroso.

In terzo luogo bisogna stabilire se l'"*expressio causae*", cioè l'enunciazione nel contratto della causa concreta, sia elemento essenziale dello stesso richiesto a pena di nullità oppure no.

Al riguardo occorre precisare che:

- l'art. 1132 del Code Napoleon codificò l'ammissibilità della cosiddetta astrazione processuale della causa, in base alla quale il contratto (inclusa la promessa) era valido pure in assenza di

*expressio causae*, dovendosene presumere l'esistenza fino a prova contraria (art. 1132 del Code Napoleon: "La convention n'est pas moins valable quoique la cause n'en soit pas exprimée");  
- l'art. 1120 del Codice civile del 1865 prevedeva la validità del contratto quantunque non ne fosse espressa la causa ed il successivo art. 1121 presumeva l'esistenza della causa fino a prova contraria.

Quindi l'"*expressio causae*" non era richiesta a pena di nullità nel Code Napoleon e nel Codice civile del 1865 e la sua esistenza andava provata in sede giudiziaria nel caso di controversia.

Nel Codice civile attuale, invece, l'"*expressio causae*" è richiesta a pena di nullità, alla luce del combinato disposto degli artt. 1325 e 1418 c.c., in quanto laddove è richiesta la forma scritta "ad substantiam negotii", tutti gli elementi essenziali del contratto (fra i quali la causa) devono risultare per iscritto ed in base alle seguenti decisioni giurisprudenziali:

- la **Cass. civ. 16 dicembre 1987, n. 9358** ha affermato, a proposito dell'atto ricognitivo dell'altrui diritto dominicale su un bene immobile: "*Va premesso che per il trasferimento della proprietà immobiliare mediante contratto è richiesta, ad substantiam, la forma scritta e che questa va riferita a tutti gli elementi fondamentali del negozio, tra i quali è essenziale la volontà attuale delle parti di determinare tale effetto giuridico.*";
- la **Cass. civ. 20 novembre 1992, n. 12401** ha affermato, a proposito dei contratti atipici: "*La Corte del merito si è, dunque, fatta carico di ipotizzare una configurazione atipica del negozio (e, quindi, di cercarne la causa al di fuori di una sua struttura tipica), esattamente considerando, da un lato, che anche i contratti atipici non possono essere privi di causa, cioè di una propria e conclamata funzione economico-sociale; e, dall'altro, che il contratto col quale semplicemente si trasferisca ad altri un bene, senza specificazione del titolo di tale trasferimento, non è assumibile, perciò, nella nozione di contratto atipico e resta, quindi un atto nullo per mancanza di causa.*";
- la **Cass. civ. 16 gennaio 1996, n. 301** ha affermato, a proposito dell'atto ricognitivo dell'altrui diritto dominicale su un bene immobile: "*In ordine al "riconoscimento" della ... (omissis) (di cui al citato atto di compravendita), valevole secondo i ricorrenti come titolo di acquisto della proprietà esclusiva del locale in questione, è vero che la giurisprudenza di questo Supremo Collegio (a partire dalla cit. Cass., 6 dicembre 1985, n. 7274) è sempre più orientata ad attribuire rilievo alle dichiarazioni ricognitive*

dell'altrui proprietà, ma va osservato che la possibilità di attribuire efficacia "costitutiva" al "riconoscimento" dell'altrui diritto dominicale esclusivo su un bene immobile è tuttavia subordinata, non solo alla ricorrenza di indici i quali consentano di concludere che proprio a tale scopo era volta la volontà del dichiarante, ma anche al rispetto del principio, costantemente affermato da questa Corte, secondo cui, **allorquando per il perfezionamento di un negozio è richiesta la forma scritta ad substantiam è indispensabile che la causa di esso risulti dal documento**; con la conseguenza che, ove l'indagine dell'interprete, condotta in questa duplice direzione, dovesse sortire risultati negativi, è da escludere qualsiasi efficacia vincolante a quella frazione della pronuncia contenente la "ricognizione" dell'altrui esclusivo diritto dominicale. L'impugnata sentenza a tali principi in sostanza si è uniformata allorché, dopo aver rilevato che dal contesto della dichiarazione non emergeva che la volontà della ... (omissis) era diretta allo scopo specifico di affermare la proprietà esclusiva dei coniugi ... (omissis) sul locale in questione e che, **in ogni caso, dall'atto non risultava la causa del negozio, vale a dire del trasferimento della proprietà**, ha negato qualsiasi efficacia vincolante all'asserita "ricognizione", escludendo che essa potesse valere come titolo di acquisto della proprietà esclusiva del "sottoscala" da parte dei coniugi ... (omissis).";

- la **Cass. civ. 20 giugno 2000, n. 8365** ha affermato, a proposito dell'atto ricognitivo dell'altrui diritto dominicale su un bene immobile: "È principio giuridico costantemente affermato da questa Corte (v. ex multis la sentenza n. 301 del 1996; v. anche la sentenza n. 2611 del 1996) quello secondo il quale "la possibilità di attribuire efficacia costitutiva ad una dichiarazione ricognitiva dell'altrui diritto dominicale su un bene immobile presuppone che **anche la causa della dichiarazione risulti dall'atto, atteso che, trattandosi di un bene immobile per il cui trasferimento è necessaria la forma scritta ad substantiam, tutti gli elementi essenziali del negozio debbono risultare per iscritto.**";
- la **Cass. civ. 13 ottobre 2004, n. 20198** ha affermato, a proposito dell'atto ricognitivo dell'altrui diritto dominicale su un bene immobile: "... (omissis) è principio giuridico costantemente affermato da questa Suprema Corte (v. ex multis, le sentenze n. 301/96, n. 2611/96, n. 8365/2000) quello secondo il quale la possibilità di attribuire efficacia costitutiva ad una dichiarazione ricognitiva dell'altrui diritto

*dominicale su un bene immobile, presuppone che **anche la causa della dichiarazione risulti dall'atto, atteso che, trattandosi di un bene immobile per il cui trasferimento è necessaria la forma scritta «ad substantiam», tutti gli elementi essenziali del negozio debbono risultare per iscritto.***”;

- la **Cass. civ. 13 ottobre 2004, n. 20901** ha affermato, a proposito dell'atto ricognitivo dell'altrui diritto dominicale su un bene immobile: “... (omissis) è principio giuridico costantemente affermato da questa Suprema Corte (v. ex multis, le sentenze n. 301/96, n. 2611/96, n. 8365/2000) quello secondo il quale la possibilità di attribuire efficacia costitutiva ad una dichiarazione ricognitiva dell'altrui diritto dominicale su un bene immobile, presuppone che **anche la causa della dichiarazione risulti dall'atto, atteso che, trattandosi di un bene immobile per il cui trasferimento è necessaria la forma scritta «ad substantiam», tutti gli elementi essenziali del negozio debbono risultare per iscritto.**”;
- il **Tribunale di Milano, Sez. IV, Sent., 22 giugno 2012, n. 7625** ha, tra l'altro, affermato a proposito dei negozi processualmente astratti: “E' ben vero che la Suprema Corte ha ammesso la configurabilità di contratti gratuiti atipici a contenuto non liberale (Cassazione civile, Sez. III, 28/01/2003, n. 982), allorquando il trasferimento patrimoniale unilaterale privo di corrispettivo sia comunque sorretto da un adeguato interesse (id est causa in concreto) del disponente. Ma è anche vero che **tale interesse** (pagamento traslativo con finalità di solutio di precedente obbligazione; atto abdicativo finalizzato alla dismissione di bene per risparmiare costi; finalità pubblicitaria, etc.) **deve emergere in modo univoco dal regolamento contrattuale (ad esempio mediante la c.d. expressio causae)** quale luogo che esprime la sintesi degli interessi reali che il contratto medesimo è diretto a realizzare, e che costituisce la causa quale funzione economico-individuale del contratto (Cassazione civile, Sez. III, 8 maggio 2006, n. 10490), fermo restando che, **qualora l'atto dispositivo non contempra un corrispettivo e non esprima in alcun modo l'interesse che con l'atto medesimo si è inteso perseguire, lo stesso andrà ritenuto carente di adeguata causa giustificatrice, salvo che possa essere ricondotto nell'ambito delle liberalità (con i relativi profili formali, se di donazione non di modico valore si tratti).**”. In altri termini il contratto nullo per

mancanza della *expressio causae* si salva solo se è riconducibile alla donazione, avendone rispettato gli eventuali requisiti formali;

- il **Tribunale Avellino, Sez. II, Sent. 8 giugno 2017, n. 1136**, ha affermato a proposito del contratto dissimulato: *“Esso potrebbe avere una causa esterna al contratto che lo contiene, come nel caso dei cc.dd. pagamenti traslativi; causa che, secondo la dottrina più autorevole, deve essere espressa nel contratto, per evitare, appunto, che esso sia nullo per mancanza della causa quale elemento essenziale del contratto (c.d. “expressio causae”).”*.

Anche la dottrina prevalente (fra gli altri Galgano, Dir. Civ. comm., Padova, 2004, II, I) sostiene che la *expressio causae* sia richiesta a pena di nullità, esclusa la possibilità di dare *aliunde* la prova della sussistenza della causa.

In particolare Vincenzo Mariconda, nello scritto “TRASFERIMENTI ATIPICI E NULLITA’ PER MANCANZA DI CAUSA – IL COMMENTO”, pubblicato nella rivista “Il Corriere Giuridico, n. 2, 1 febbraio 1993” fa distinzione, con riferimento alla causa, tra contratti tipici ed atipici e sostiene l’essenzialità della sua enunciazione (*expressio causae*) in entrambi i casi: nei contratti tipici, attraverso l’indicazione della fattispecie tipica prescelta (compravendita, donazione, permuta e così via); nei contratti atipici attraverso l’indicazione della ragione giustificatrice dell’attribuzione patrimoniale **considerata dall’angolo visuale di entrambi i contraenti**. Altrimenti il contratto sarà nullo in base al combinato disposto degli artt. 1325, n. 2 e 1418 c.c..

Passando al merito sulla nullità degli atti di costituzione di servitù o di cessione di diritti reali o di assenso all’estinzione di servitù senza corrispettivo per mancanza della forma dell’atto pubblico con testimoni o per mancanza della causa, nonché dell’atto Rep.N. Racc.N.

(che a detta del Consiglio Notarile

costituirebbe una “donazione mascherata”, non esistendo nel nostro sistema giuridico una “causa familiare” che sorregga un contratto) questa Commissione della Co.Re.Di. ritiene che il Notaio

- a) abbia violato l’art. 28, n. 1, della L. 16 febbraio 1913, n. 89, per non avere enunciato la causa (mancanza della *expressio causae*) negli atti Rep.N. Racc.N. Rep.N. Racc.N. Rep.N. Racc.N. Né può trovare applicazione l’art. 1424 c.c. (conversione degli atti in questione in donazioni), in quanto è stata utilizzata la forma dell’atto pubblico, ma senza la presenza dei testimoni.

Inoltre va precisato che non possono essere accolte le obiezioni indicate nella sopra citata memoria difensiva del giorno 1 giugno 2022, in quanto:

- le varie "cause concrete" enunciate nella stessa memoria difensiva (esigenza di sistemare le cose prima della vendita e di favorirla, anche in virtù del rapporto di fratellanza, rapporti di buon vicinato, interesse a non affrontare un successivo costoso giudizio e così via discorrendo) non sono state indicate in atto e sono, perciò, esclusivo frutto di "intuizioni" (magari anche corrette, ma non risultanti dall'atto) dell'Avvocato difensore;
  - l'esigenza di ottenere la concessione edilizia da parte del Comune costituisce il motivo della stipula degli atti (Rep.N.            Racc.N.            e Rep.N.            , Racc.N.            da parte dell'acquirente della servitù senza corrispettivo, ma non la causa della sua costituzione senza corrispettivo da parte del "cedente". In altri termini avrebbe dovuto essere indicato l'interesse (patrimoniale o non patrimoniale) del "cedente" (che non è destinatario di nessuna concessione edilizia) a costituire la servitù senza ricevere alcun corrispettivo o l'interesse comune ad entrambe le Parti a tale costituzione di servitù senza corrispettivo;
  - non è neppure pertinente il richiamo alla decisione della Co.Re.Di. della Circoscrizione del Piemonte e della Valle d'Aosta del 24 ottobre 2011, R.G. n. 2/11, dal momento che l'interesse ad ottenere il permesso di costruire era comune ad entrambe le Parti e, perciò, poteva tranquillamente costituire la causa concreta dell'atto. Inoltre in questa decisione, pur non ritenendo il Notaio responsabile dell'illecito disciplinare, si è condiviso *"l'invito e rilievo dell'Archivio Notarile di porre particolare cura ed attenzione nella esplicitazione della causa e certamente sarebbe stata opportuna una maggiore cura nella redazione dell'atto sotto questo profilo"*;
- b) abbia, invece, enunciato la causa negli atti:
- Rep.N.            Racc.N.            (*"la Signora ... (omissis) unica erede della Signora ... (omissis) ha espresso la volontà di trasferire senza corrispettivo l'immobile già di proprietà della defunta al "COMUNE DI ... (omissis)" per l'intero valore dell'immobile, senza avanzare alcuna pretesa per differenza di valore tra l'immobile e le spese sostenute dal comune"*). Quindi la causa concreta consiste **nella volontà della erede di adempiere un'obbligazione naturale propria, sorta di riflesso rispetto a quella della defunta dante causa**, che in cambio dei sostegni economici ricevuti dal

Comune per cinque anni aveva promesso di cedergli l'immobile di sua proprietà, circostanza evidenziata in atto. Così intesa la causa (adempimento di un'obbligazione morale propria della cedente, sorta di riflesso rispetto a quella della defunta e non adempimento dell'obbligazione morale della defunta verso il Comune), non si pone più neppure il problema della trasmissibilità "mortis causa" delle obbligazioni naturali. D'altra parte anche la Cass. civ. 29 novembre 1986, n. 7064 ha espressamente affermato questa possibilità con le seguenti parole: "... *l'obbligazione naturale del "de cuius" rimasta tale nonostante ogni sorta di tentata trasformazione, non è trasmissibile per via di "successio mortis causa" perché, non avendo giuridicità prima e fuori dell'adempimento, non ha carattere patrimoniale, non fa parte di quel coacervo di diritti e di obblighi nei quali l'ordinamento prevede il subentro dell'erede. Ciò non toglie che, alla stregua di principi etici o sociali, quest'ultimo possa essere moralmente astretto in via originaria ad assolvere una sua propria obbligazione naturale, sorta di riflesso, in dipendenza di quella del "de cuius" e del rapporto di successione.*";

- Rep.N. \_\_\_\_\_, Racc.N. \_\_\_\_\_ (*"al fine di regolarizzare i rapporti dipendenti dalla successione sopra citata"*). Quindi la causa concreta consiste nella regolarizzazione dei rapporti tra i coeredi. E non si può ritenere, come sostenuto dal Consiglio Notarile \_\_\_\_\_, che si tratterebbe di una "donazione mascherata", non esistendo nel nostro sistema giuridico una "causa familiare" che sorregga un contratto. Infatti la "causa familiare" è perfettamente idonea a giustificare le attribuzioni patrimoniali fra familiari e familiari/coeredi e fa spesso capo all'adempimento di obbligazioni naturali. "Ad abundantiam" si precisa altresì che non si tratta di transazione, perché manca il requisito della lite potenziale o attuale;
  - Rep.N. \_\_\_\_\_, Racc.N. \_\_\_\_\_ (*"si danno atto le Parti che i lavori di installazione distributore automatico latte e derivati non sono mai stati realizzati e pertanto decade anche il vincolo pertinenziale"*). Quindi la causa concreta consiste nell'interesse comune ad entrambe le Parti a non mantenere in vita una servitù inutile;
- c) con riferimento agli atti indicati sotto la precedente lettera "a)", abbia violato l'art. 50, lett. a), del Codice deontologico dei Notai, per non avere qualificato giuridicamente le fattispecie in modo completo, con conseguente violazione anche dell'art. 147, lett. b)

(per avere violato in modo non occasionale le norme deontologiche elaborate dal Consiglio nazionale del notariato) della L. 16 febbraio 1913, n. 89;

- d) che a seguito delle violazioni indicate sotto le precedenti lett. "a)" e "c)" debba essere assoggettato alle sanzioni previste dall'art. 138, commi 2 e 3 e 147, comma 1, della L. 16 febbraio 1913, n. 89;
- e) non abbia diritto alla concessione delle circostanze attenuanti, in quanto:
- il Notaio è stato già condannato in modo definitivo da questa Co.Re.Di., sia pure per altri illeciti, con i provvedimenti n. 15/2016 Reg. Gen. del 3 marzo 2017, n. 1/2019 Reg. Gen. del giorno 11 giugno 2019 e n. 9/2019 Reg. Gen. del 14 gennaio 2020;
  - l'attenuante invocata non è compatibile con la rilevata sistematicità delle infrazioni, che denota un atteggiamento connotato da particolare negligenza ovvero incapacità di attenersi alle norme (cfr. in tal senso Cass. civ. 20 aprile 2015, n. 8033).

#### **P.Q.M.**

Accerta la sussistenza di taluno degli illeciti contestati e, tenuto conto della recidiva specifica, condanna l'incolpato alla sanzione della sospensione per complessivi sette mesi, di cui sei mesi per la violazione degli artt. 1325, n. 2, c.c. e 1418, comma 2, c.c. (e più precisamente due mesi per ognuna delle tre infrazioni) ed un mese per la violazione dell'art. 147, lett. b) con riferimento alla violazione dell'art. 50, lett. a), del Codice deontologico dei Notai.

Venezia, 22 novembre 2022.

Componente relatore

Il Presidente

Dr. Michele Medici



**VENEZIA 30 NOV. 2022**  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE