

Professioni. La Corte di cassazione: non è necessario l'esonero scritto

# Prova testimoniale per il rogito senza visure

### Ma i controlli ipo-catastali restano necessari

Angelo Busani

È ammissibile la prova testimoniale per dimostrare che il notaio è stato esonerato dai controlli di una compravendita dall'effettuazione delle visure ipotecarie e catastali, in considerazione del fatto che la stipula del contratto rivestiva un carattere di urgenza tale da non consentire l'esplicitazione dell'ispezione dei Registri immobiliari e catastali: è quanto sancito dalla Corte di cassazione nella sentenza n. 25270 del 21 ottobre 2009.

Tra gli obblighi del notaio, richiesto della stipula di un contratto di compravendita immobiliare, non c'è solo quello dell'accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma anche quello di svolgere tutte le attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dai contraenti; in particolare, sul notaio grava l'obbligo del compimento delle "visure" catastali e ipotecarie, per individuare esattamente il bene oggetto di vendita e verificarne la libertà da vincoli pregiudizievole (per esempio ipoteche, pignoramenti e sequestri).

È fatto, però, salvo il caso che il notaio riceva dai contraenti l'esonero dal prestare tale attività, in particolare quando l'esonero dipenda dall'urgenza di effet-

tuare la stipula. Di questo esonero c'è spesso traccia nel contesto del rogito notarile, e ciò sia ai fini di provare senza tema di smentita che i contraenti hanno voluto procedere in questo modo, sia per dare, a chi esamina il rogito dopo la sua stipula, la consapevolezza che esso debba essere letto "al netto" delle risultanze dei Registri immobiliari e catastali, i quali, non essendo stati consultati, ben potrebbero riportare dati contrastanti con quelli risultanti dal rogito.

Non è escluso che dell'esonero dalle visure non vi sia traccia nel rogito, in quanto è ammissibile che, della loro volontà di esonerare il notaio da responsabilità, i contraenti facciano espressione in una scrittura a parte rispetto al rogito o addirittura, come nel caso esaminato dalla Cassazione nella sentenza n. 25270/2009, anche solo verbalmente: tanto che la verenza che la Corte ha dovuto esaminare era quella se di questa volontà potesse esser data prova mediante testimonianza. Fatto che la Corte ha dunque ritenuto ammissibile.

Per linee guida condivise

# Sacconi: nuovo check su Casse e investimenti

Davide Colombo  
ROMA

Un appello alla gestione il più prudente possibile nelle scelte di portafoglio da effettuare e l'invito a proseguire in quel percorso condiviso di verifica sulle scelte di investimento che si è aperto un anno fa dopo il crollo Lehman.

Sono le indicazioni lanciate ieri dal ministro del Lavoro, delle politiche sociali e della Salute, Maurizio Sacconi, alla casse previdenziali dei professionisti. L'occasione è stata il convegno organizzato da "Itinerari previdenziali", società che fa capo ad Alberto Brambilla, presi-

rivare a definire linee guida comuni sulle scelte di investimento e magari prevedere un potere del ministero di esprimere rilievi motivati in caso di assunzioni di rischi eccessivi.

Il ministro ha comunque escluso possibili sanzioni. Parlando dell'azione di governo messa in campo per fronteggiare la crisi, Sacconi è poi tornato a difendere la scelta di non effettuare alcun intervento sull'età di pensionamento, magari per abbattere la pressione fiscale.

Un'ipotesi che «non esiste» e che «è tecnicamente impossibile prima ancora che politicamente», ha osservato il ministro aggiungendo che «non ci sarebbe stato neppure un effetto crash in termini di riduzione fiscale per dare impulso alla crescita».

L'APPELLO

Il ministro del Lavoro: gestione prudente sulle scelte dei prossimi mesi. Escluse le sanzioni

dente del Nucleo di valutazione della spesa previdenziale, e promosso dalla Cassa di previdenza dei geometri.

Dopo la ricognizione effettuata sulla presenza e la qualità di titoli strutturati e derivati finanziari nelle gestioni della casse, Sacconi ha detto che il ministero chiederà con un nuovo questionario indicazioni ancor più precise sugli investimenti in essere.

A differenza dei fondi pensione vigilati dalla Covip, per le casse privatizzate non esistono vincoli normativi stringenti che arrivano a definire i limiti da rispettare negli investimenti mobiliari e immobiliari: «Per questo serve un percorso condiviso - ha aggiunto Sacconi - per ar-

L'elenco delle sentenze

Cassa forense

La sentenza 24202/09 ha cassato il ricorso dell'iscritto che lamentava la disciplina della Cassa sull'irreperibilità dei contributi nel caso in cui non si raggiunge il diritto alle pensioni (35 anni di contributi e 65 anni di età). Secondo la Corte l'alternativa tra prestazione contributiva al compimento dei 65 anni o pensione retribuita, raggiunti i 35 anni di contributi, è sufficiente a tutelare l'iscritto ed è rispettoso del pro rata

Cassa dottori

Le sentenze 25029, 25030, 25211 e 25301 cassano, in alcuni casi con rinvio alla Corte territoriale, il contributo di solidarietà a carico dei pensionati dottori commercialisti: la prestazione già in essere non può essere tagliata con un atto amministrativo unilaterale

Cassa ragionieri

La sentenza 25300 bocchia il contributo di solidarietà della Cassa ragionieri

Sentenza dei giudici di legittimità

# Sul contributo di solidarietà ragionieri bocciati

ROMA

Come era prevedibile dopo le sentenze della Corte di cassazione dei giorni scorsi, secondo cui non si può ridurre le pensioni in essere con atto infralegislativo, amministrativo o negoziale, la Corte boccia anche il contributo di solidarietà della Cassa di previdenza dei ragionieri. Con la sentenza 25300 della sezione Lavoro, la Cassazione ribadisce un precedente del 2005 (sentenza 11792): «una volta maturato il diritto alla pensione d'anzianità, l'ente previdenziale debitore non può con atto unilaterale, regolamentare o negoziale, ridurre l'importo, tanto meno adducendo generiche ragioni finanziarie, poiché ciò lederebbe l'affidamento del pensionato, tutelato dal capoverso dell'articolo 3 della Costituzione, nella consistenza economica del proprio diritto soggettivo». La sentenza dei giorni scorsi fa anche riferimento all'articolo 1, comma 763 della legge 296/06: la norma non può essere invocata «in relazione a provvedimenti che, come quello per cui è

causa, hanno inciso su pensioni già in essere al momento della loro emanazione». «La salvaguardia degli atti e delle deliberazioni già adottate disposta dall'articolo 1, comma 763, legge 296/06 riguarda gli atti che la legge 35 riconosce nella potestà delle Casse (variazioni di aliquote contributive, riparametrizzazione dei coefficienti di rendimento e ogni altro criterio per la determinazione del trattamento pensionistico), ma «non sana gli atti di riduzione delle prestazioni». Va detto che la Cassa dei ragionieri ha già eliminato, da quest'anno, il contributo di solidarietà.

«Come immaginavo - dice Anna Campilii, avvocato che ha patrocinato parecchie cause di professionisti contro le Casse private - gli enti vogliono ricorrere al legislatore per blindare la loro autonomia. Ma la delegificazione deve essere rispettosa delle riserve di legge contenute negli articoli 23 e 38 della Costituzione sulle riserve per le prestazioni patrimoniali e la previdenza».

Salute. Il rapporto annuale dell'Aiop

# I pazienti promuovono il sistema ospedaliero

Ospedali promossi dai pazienti: è soddisfatto l'87,5% di chi ha utilizzato le strutture pubbliche e il 93% dei ricoverati in quelle private accreditate. Ma i cittadini non si sentono "centro del sistema" soprattutto per la qualità dei rapporti umani e gli atteggiamenti degli operatori: solo l'8,6% si sente al centro delle cure, il 40% solo alcune volte, il 19,2% «appena un po'», il 31,4% mai. Ospedali apprezzati quindi, ma che soffrono di "inefficienza sommersa" e spendono di più di quanto producono.

Il quadro emerge dal Rapporto annuale dell'Associazione italia-

tra il valore dei servizi prodotti e il costo effettivo a carico del Servizio sanitario nazionale. Sono gli ospedali calabresi a sprecare di più (47,2% di inefficienza) mentre quelli lombardi (19,4%) sono i più virtuosi. Per le altre Regioni, il Piemonte ha un tasso di inefficienza del 39,4% (1.263 milioni), le Marche del 31% (425 milioni), la Toscana del 30% (716 milioni) e la Puglia del 24,9% (507 milioni).

«L'analisi ha messo in risalto l'esigenza - ha spiegato Enzo Paolini, presidente dell'Aiop - di far procedere un processo di piena trasparenza e accessibilità dei bilanci delle strutture pubbliche, quella di mettere mano alla revisione dei sistemi tariffari e rispettare il principio di un sistema misto pubblico-privato, che per funzionare ha bisogno di allargare e non di restringere le possibilità di scelta del cittadino».

Anche perché, sottolinea il rapporto, la collaborazione tra ospedali pubblici e privati può migliorare le prestazioni offerte e tagliare le liste d'attesa. Esempi virtuosi sono in Lombardia ed Emilia Romagna che così hanno ottenuto una riduzione dei tempi di attesa fino all'81% in 12 anni.

Anche il Governo, ha assicurato il viceministro alla Salute, Ferruccio Fazio, intervenendo alla presentazione del rapporto, ha a cuore il «miglioramento del sistema» ed è interessato a una più forte collaborazione tra pubblico e privato. Tanto che secondo Fazio «è auspicabile che il privato non intervenga solo nella gestione dell'ospedale, ma su tutto il percorso di cura, compresi i percorsi che vanno dal territorio all'ospedale e tornano al territorio».

P.D.Bu.

TV A CURA DI LUIGI PAINI

www.ilssole24ore.com/cinema

## Che tempo che fa - Speciale

RAITRE 21.10

Serata dedicata alla lirica: fra gli ospiti di Fabio Fazio ci sono Daniel Barenboim (nella foto), Claudio Abbado e Maurizio Pollini



Da non perdere

RETE 4 20.55  
**Calcio: Roma - Basilea.** Penultimo incontro della fase a gironi della Europa League.  
CULT 21.00  
**Il mio migliore amico,** di Patrice Leconte, con Daniel Auteuil, Dany Boon, Francia 2006 (94'). Può un sofisticato e cinico mercante d'arte diventare il grande amico di un umile (e all'apparenza un po' simpliciotto) tassista?  
SKY CLASSICS 21.00  
**Il grande imbroglio,** di John Cassavetes, con Peter Falk, Usa 1985 (92'). Un po' commedia, un po' thriller: l'ultima regia del grande Cassavetes non delude.  
RAI 4 21.10  
**L.A. Confidential,** di Curtis Hanson, con Kevin Spacey, Kim Basinger, Usa 1997 (137'). Oscure trame nella Los Angeles degli anni 50. Da James Ellroy.

Attualità

SKY TG24 18.35  
**Sky Tg24 Economia.** Il rischio di nuove bolle speculative e l'attesa per le regole della finanza globale: la parola ad Arrigo Sadun, direttore esecutivo per l'Italia dell'Fmi.  
RAIDUE 21.05  
**Annozero.** I fatti emersi nei processi lasciano intravedere un "fumus persecutionis" nei confronti di Silvio Berlusconi? Intervengono Niccolò Ghedini, Maurizio Belpietro, Peter Gomez, Tarak Ben Ammar e Umberto Ambrosoli.  
CANALE 5 23.30  
**Terra!** Toni Capuozzo indaga sui nuovi servizi segreti italiani, notevolmente modificati dopo la riforma bipartisan approvata nel 2007.  
LA 7 14.00  
**Spettacolo**  
**Il cacciatore pedinere maledetto,** di Compton Bennett, con Trevor

Howard, Gran Bretagna 1952 (100'). Seconda guerra mondiale: alla gloriosa nave inglese del titolo viene affidata la classica missione impossibile.  
CANALE 5 21.10  
**Una settimana da Dio,** di Tom Shadyac, con Jim Carrey, Usa 2003 (101'). Sette giorni al posto del Padreterno... Gustoso.  
CULT 23.00  
**Afghan star,** di Havana Marking, con Habib Amiri, Gran Bretagna 2009 (87'). Il puzzle afgano visto attraverso l'impatto sul pubblico di una seguitissima trasmissione tv.  
SKY MANIA 23.10  
**Serpico,** di Sidney Lumet, con Al Pacino, Usa 1973 (130'). Il primo, planetario successo del produttore Dino De Laurentiis dopo il suo arrivo negli Usa.  
RETE 4 23.45  
**Birthday girl,** di Jez Butterworth, con Nicole Kidman, Gran Bretagna 2001 (93'). Dalla Russia con amore: l'impiegatucio inglese trova la moglie su Internet...

RADIO 24

## Verso i Mondiali

14.00 A tempo di sport

Domani i sorteggi per Sudafrika 2010 mentre sale l'attesa per la gara Juventus-Inter di sabato sera. Con Gigi Garanzini (nella foto)



6.15 Lettere a Radio 24  
6.45 Un abuso al giorno  
Un camorrista perbene 1ª parte  
7.00 Gr 24  
7.30 24 Mattino  
7.35 - In primo piano  
La rassegna stampa  
8.15 - Soldi e dintorni  
Mutui: un italiano su 4 a rischio povertà  
8.35 - Bianco e nero  
Stipendi Rai: pubblicarli in tv?  
9.00 Nove in punto  
Falsi invalidi  
10.00 Melog 2.0  
di Gianluca Nicoletti  
11.00 Essere e benessere  
La rabbia  
12.00 Salvadanaio  
Consumi in vista del Natale  
13.00 Gr 24  
13.30 Buongiorno America  
con Stefano Pistorini  
14.00 A tempo di sport  
Sorteggi mondiali e Juventus-Inter

15.00 I Magnifici  
Depeche Mode  
16.00 Novolab 24  
La voce dell'innovazione  
17.00 Focus Economia  
La giornata economico-finanziaria  
18.35 La zanzara  
In volo sull'attualità  
21.05 Mister Kilowatt  
21.15 Nove in punto R  
22.00 Melog 2.0 R  
23.00 I magnifici R  
00.00 Saccheggiate da R24  
GR 24: all'ora  
STRADE IN DIRETTA: ai 15' e ai 45'  
BORSE IN DIRETTA: alla mezz'ora  
Per le frequenze:  
800-080408  
800-240024  
SMS 349-2386666  
I Gr possono essere ascoltati anche su:  
www.radio24.it  
www.ilssole24ore.com

IL TEMPO A CURA DEL CENTRO EPSON METEO

www.ilssole24ore.com/meteo

Oggi

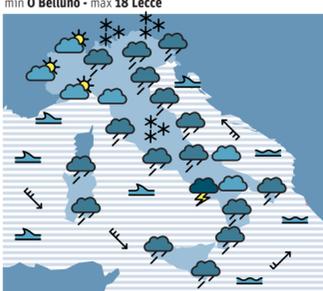
min -3 L'Aquila - max 18 Catania



Nord: nubi in aumento al Nordovest sin dal mattino, ma con precipitazioni più probabili dal tardo pomeriggio, nevose fin verso 6/800 metri. Bel tempo altrove. Clima freddo, con gelate mattutine.  
Centro: generalmente soleggiato. Entro la sera nubi in aumento sul versante tirreno e in Umbria, con le prime piogge in Toscana. Freddo al mattino con possibili gelate. Massime stazionarie.  
Sud e isole: peggiora sin dal mattino in Sardegna, con piogge in intensificazione; bel tempo altrove, ma con nubi in aumento verso sera su Sicilia e Campania. Massime in lieve rialzo.

Domani

min 0 Belluno - max 18 Lecce



Nord: migliora dal pomeriggio su Val d'Aosta, Piemonte e Ponente ligure; altrove maltempo con piogge diffuse e neve sui rilievi fin verso 500-600 metri. Clima invernale. Venti da moderati a forti.  
Centro: peggiora in tutte le regioni, con precipitazioni diffuse, più intense sul versante tirreno. Neve in Appennino, fino a 800 metri su quello toscano. Venti forti e mari agitati. Minime in rialzo.  
Sud e isole: tempo perturbato in quasi tutto il settore, con piogge localmente anche temporalesche; fenomeni più scarsi tra Lucania e Puglia. Temperature minime in rialzo.

Temperature

Italia	OGGI	DOMANI	Bratislava	Praga
Ancona	13	5	1	8
Bari	7	14	6	11
Bologna	10	16	8	12
Cagliari	10	16	5	9
Firenze	10	16	3	6
Genova	10	14	4	12
Milano	2	9	5	10
Napoli	5	15	2	6
Palermo	11	16	12	17
Roma	2	15	4	11
Torino	1	6	12	19
Venezia	2	12	3	9
Europa	7	10	2	7
Amsterdam	10	17	4	12
Atene	8	12	2	8
Belgrado	8	12	-1	4
Berlino	1	7	3	10
Stoccolma	0	4	1	8
Tirana	7	15	2	7
Vienna	-1	7	5	10
Zurigo	1	6	1	6
Mondo	6	19	15	20
Casablanca	15	20	12	23
Hong Kong	15	27	15	27
Il Cairo	12	23	15	27
Johannesburg	15	27	15	27
Los Angeles	9	18	15	27
New Delhi	12	25	15	27
Los Angeles	9	18	15	27
New York	4	15	15	27
Rio de Janeiro	24	30	15	27
Sidney	18	26	15	27
Singapore	25	32	15	27
Tel Aviv	12	23	15	27
Tokyo	10	14	15	27

# TELEFISCO

19° CONVEGNO DE "L'ESPERTO RISPONDE"

Mercoledì 27 GENNAIO 2010

LA MANOVRA E LE ALTRE NOVITA' PER LE IMPRESE E I PROFESSIONISTI

Torna l'appuntamento per imprese e professionisti con Telefisco. Gli Esperti del Sole 24 ORE illustreranno le principali novità previste dalla manovra fiscale per il 2010.

Istituti di Credito, Ordini professionali e Organismi associativi locali possono essere partner del Sole 24 ORE e attivare nella propria città una sede di Telefisco.



Per informazioni su modalità di attivazione e costi: [www.ilssole24ore.com/telefisco](http://www.ilssole24ore.com/telefisco)  
tel. 02/34973209 - email: [telefisco@ilssole24ore.com](mailto:telefisco@ilssole24ore.com)

SYSTEM COMUNICAZIONE PUBBLICITARIA

DIREZIONE GENERALE

Via Monte Rosa, 91  
20149 Milano  
Tel. 02.3022.1/3837/3807  
Fax 0230223214  
E-MAIL:  
[direzionegeneralesystem@ilssole24ore.com](mailto:direzionegeneralesystem@ilssole24ore.com)

FILIALE ESTERO - Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano  
Tel. 02/3022.3809/3527 Fax 02/3022.3619  
E-MAIL: [internationaladvertisingdivision@ilssole24ore.com](mailto:internationaladvertisingdivision@ilssole24ore.com)  
(DIREZIONE INTERNAZIONALE)

REGNO UNITO, STATI UNITI - IL SOLE 24 ORE UK Ltd.  
44, Maiden Lane - 1st Floor - London WC2E 7LN  
Tel. 0044-207-2402424 - Fax 0044-207-2400024  
e-mail: [maya.biltoo@ilssole24ore.com](mailto:maya.biltoo@ilssole24ore.com)

GRUPPO 24 ORE  
La cultura del Fatti