

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 riveste 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.

Va ricordato anche che l'obbligo di visura grava sul notaio sia che stipuli nella forma dell'atto pubblico che in quella della scrittura privata autenticata; che l'obbligo grava sul notaio anche nel caso in cui egli sia incaricato della stipula di un contratto preliminare (e anche se non agisca in qualità di pubblico ufficiale); e che il frequente ricorso a una clausola di esonero dall'effettuazione di visure ipotecarie e catastali può essere giudicata in termini di infrazione disciplinare per illecita concorrenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

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 crac 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».

Per non parlare degli effetti sociali che avrebbe avuto un intervento sulle pensioni che, nel breve periodo «sono un ammortizzatore sociale».

Sacconi ha poi ricordato i vincoli di sistema che pesano sul nostro paese e che precedono lo scoppio della crisi: «La ragione per cui abbiamo bloccato i saldi di bilancio non è il nostro rapporto con l'Unione ma il nostro rapporto delicato con i mercati finanziari - ha detto - Abbiamo fatto bene a fare ciò e a mantenere una rigorosissima disciplina di bilancio e chi vi parla è un ministro di spesa».

La spesa per il welfare italiano - ha concluso - resta nella media europea «semai, quello che si può fare è un ragionamento sulla sua ricomposizione».

«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, riparametrazione 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».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

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-

na ospedali privata (Aiop), «Ospedali e Salute 2009», messo a punto dalla società Ermeneia e presentato ieri a Roma.

L'inefficienza è stata calcolata su sei Regioni: Piemonte e Lombardia al Nord, Toscana e Marche al Centro, Calabria e Puglia al Sud, facendo la differenza

I PROBLEMI APERTI

Cittadini insoddisfatti dei rapporti umani. Maggiori sprechi in Calabria. Inefficienze meno pesanti in Toscana e Puglia

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.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

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.
Spettacolo
LA 7.14.00
Il cacciatorepediniere 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**
La rassegna stampa
- 7.35 **In primo piano**
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 **Salvadanajo**
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
Per intervenire alle trasmissioni:
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



Domani min 0 Belluno - max 18 Lecce



Nord: nubi in aumento al Nordovest sin dal mattino, ma con precipitazioni più probabili dal tardo pomeriggio, neovse fino 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.

Nord: migliora dal pomeriggio su Val d'Aosta, Piemonte e Ponente ligure; altrove maltempo con piogge diffuse e nevi 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	3
Bari	7	15	6	0
Bologna	10	4	8	1
Cagliari	10	16	5	7
Firenze	2	13	3	6
Genova	10	14	4	12
Milano	2	9	5	10
Napoli	5	15	-6	2
Palermo	11	16	12	17
Roma	2	15	4	18
Torino	1	6	12	19
Venezia	2	12	3	9
Europa	7	10	2	7
Amsterdam	7	10	4	12
Atene	10	17	2	8
Belgrado	8	12	-6	-1
Berlino	1	7	3	10
Bratislava	1	8	1	8
Bruxelles	6	11	6	11
Bucarest	8	12	8	12
Budapest	5	9	5	5
Copenaghen	3	6	4	6
Dubino	4	12	7	11
Francoforte	5	10	5	7
Ginevra	2	6	2	2
Helsinki	-6	2	-5	1
Istanbul	12	17	8	16
Kiev	4	11	5	10
Lisbona	12	19	10	18
Londra	3	9	2	7
Lubiana	2	7	3	5
Madrid	4	12	4	13
Mosca	2	8	0	5
Oslo	-6	-1	-4	0
Parigi	3	10	2	8
Praga	-3	6	0	4
Stoccolma	0	4	-1	4
Tirana	7	15	6	14
Vienna	-1	7	4	9
Zurigo	1	6	-2	1
Mondo	6	19	5	18
Casablanca	15	20	14	20
Hong Kong	12	23	11	21
Il Cairo	15	27	16	26
Johannesburg	9	18	7	16
Los Angeles	12	25	11	25
Los Angeles	9	18	7	16
New Delhi	4	15	2	10
New York	24	30	23	28
Rio de Janeiro	18	26	18	24
Sidney	25	32	24	30
Singapore	12	23	11	21
Tel Aviv	10	14	7	15

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
tel. 02/34973209 - email: 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

FILIALE ESTERO - Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano
Tel. 02/3022.3809/3527 Fax 02/3022.3619
E-MAIL: 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

GRUPPO 24 ORE
La cultura del Fatti