N. 242 REG. DECISION





Circoscrizione Notarile Territoriale della Lombardia COMMISSIONE AMMINISTRATIVA REGIONALE DI DISCIPLINA SESTO COLLEGIO

COMPOSIZIONE:

1) Dr. Walter Saresella

2) Dr. Marco Gilardelli

3) Dr. Giorgio Cemmi

Presidente

Commissario

Commissario relatore

PROCEDIMENTO DISCIPLINARE n.231 a carico del Dott. Riccardo Genghini, Notaio in Milano

Il Procedimento disciplinare nei confronti del notaio Riccardo Genghini trae origine dall'ispezione ordinaria agli atti, repertori e registri del notaio di cui agli articoli 128 e 129 lett. a) della Legge Notarile 16 febbraio 1913 n.89 (come modificata dal D.lgs. 1° agosto 2006 n.249) relativa al biennio 2016/2017, il cui verbale, redatto dal Sovrintendente dell'Archivio Notarile di Milano, dottoressa Francesca Miceli, è stato comunicato al notaio nella seduta ispettiva del 26 luglio 2019.

La richiesta di avvio di procedimento ai sensi dell'articolo 153, primo comma lett. c), della L. N., è stata, peraltro, avanzata dal dott. Raffaello Roberto Lemma, Dirigente con funzioni di Capo della Circoscrizione Ispettiva di Bologna, nella dichiarata qualità di incaricato, delegato ad acta, dal Direttore generale dell'Amministrazione degli Archivi notarili, Dott. Renato Romano, il quale, con nota prot. n.19252 del 4/08/2020, lo ha incaricato di promuovere l'avvio del procedimento disciplinare ispettivo in luogo della Dott.ssa Miceli, che versa in posizione di conflitto di interessi con il notaio incolpato, dipendente dalle diverse azioni legali dal medesimo intraprese nei suoi confronti (doc.1).

La richiesta, datata 24 novembre 2020, è pervenuta alla Commissione Regionale di Disciplina il 26 novembre 2020 ed in tale data è stata iscritta dal Segretario della Commissione, dottor Pietro Fabiano, con il n.287/2020 del Protocollo Generale e con il n.231 (duecentotrentuno) nel Ruolo Procedimenti Disciplinari.

A cura del Presidente della Commissione, dottor Walter Saresella, il procedimento è stato assegnato al Sesto Collegio ed il notaio Giorgio Cemmi è stato designato Relatore.

Il Presidente della Commissione, ai sensi dell'art.155 L.N., in data 1° dicembre 2020 ha dato avviso dell'inizio del procedimento disciplinare:

- al notaio Riccardo Genghini con avviso n.297/2020 di protocollo generale;
- al dottor Raffaello Roberto Lemma (nella sua qualità *ut supra*) con avviso n.298/2020 di protocollo generale;
- al Consiglio Notarile di Milano con avviso n.299/2020 di protocollo Generale.

ADDEBITO

L'Autorità richiedente rappresenta che dall'ispezione documentata dal già citato verbale del 26 luglio 2019 (doc.2)

10-

""è emerso che il notaio ha autenticato, nel biennio 2016/2017, n.30.809 scritture private aventi ad oggetto "quietanze di mutuo fondiario, attinenti ad operazioni di surroga per volontà del debitore". In tali atti è stata omessa, nella relativa annotazione repertoriale, l'indicazione del parametro notarile, sul quale calcolare gli importi dovuti per tassa archivio e contributi Cassa e Consiglio nazionale del Notariato.

Inoltre, di tali atti, n.30.781 sono stati rilasciati in originale alla parte e solo 28 sono stati conservati a raccolta.

Infine, nel medesimo verbale sono state riscontrate:

- la mancata conservazione a raccolta della scrittura privata di quietanza per surroga, rep. N.100326, autenticata in data 22 aprile 2016, la cui annotazione recava correttamente l'indicazione del parametro;
- in relazione all'annotazione della scrittura privata rep. n.100669, autenticata in data 22 aprile 2016, la mancata indicazione del nome delle parti nell'apposita colonna del repertorio.""

Sono state pertanto contestate complessivamente n.30.810 contravvenzioni all'art. 62 della L.N. e n.30.782 contravvenzioni all'art.72 della L.N. per violazioni ritenute rilevanti sotto il profilo disciplinare, come esposto nel prosieguo dell'istanza.

Si pone in evidenza come il verbale sia stato sottoscritto dal Sovrintendente e dal Presidente del Consiglio notarile, ma non dal Notaio Genghini, la mancanza di sottoscrizione del quale, non avrebbe, peraltro, rilevanza, essendo la circostanza espressamente consentita dal 2° comma dell'art.253 del Regolamento notarile.

Il dott. Raffaello Roberto Lemma, ritenendo necessario soffermarsi preliminarmente sull'origine del verbale, osserva, anzitutto, che la materia oggetto di contestazione è stata in precedenza trattata da questa Commissione in tre analoghi procedimenti disciplinari, conclusisi con decisioni n.198 del 16 novembre 2017, pronunziata nei confronti del notaio Genghini a seguito dell'ispezione relativa al biennio 2014/2015, n.199 del 21 dicembre 2017 e n.207 del 20 luglio 2018, emesse nei confronti dei due notai associati di Studio, riguardanti, per entrambi, il biennio 2015/2016 e che tutte e tre le decisioni sono state confermate dalla Corte di Appello di Milano, rispettivamente con sentenze n.90/2018 del 10 ottobre 2018, n.703/2018 del 10 ottobre 2018 e n.4033/2018 del 30 gennaio 2019 (doc. 3, 4 e 5).

Si evidenzia poi come il notaio Genghini abbia instaurato molteplici procedimenti in diverse sedi, amministrative e giudiziarie, al fine di opporsi alle contestazioni mosse nei suoi confronti, e come, nel frattempo, l'Archivio Notarile di Milano si sia attivato sotto il profilo tributario emettendo gli atti di contestazione e liquidazione delle somme dovute n.128 del 13/09/2019, n.113 del 26/07/2019 e n.16 del 26/02/2020, rispettivamente per il periodo 2014, per il biennio 2016/2017 e per il periodo 2015 (doc.6, 7 e 8):

(i) un primo procedimento è stato instaurato dal notaio incolpato innanzi il Giudice del lavoro presso il Tribunale di Milano e si è concluso a favore dell'Amministrazione archivistica con decisione n.484/2018 del 1° marzo 2018, R.G. 9622/2017 (doc.9); in relazione alla materia trattata nel procedimento si è pronunciato l'Ufficio Centrale degli Archivi Notarili (UCAN) con nota prot. 31590 del 12 dicembre 2017, firmata dal Direttore Generale (doc.10), che ha, da un lato, illustrato le ragioni per le quali gli atti in questione sono soggetti all'indicazione di un parametro repertoriale e, dall'altro lato, ha aderito alle conclusioni raggiunte da Co.Re.Di. Lombardia in merito alla necessità di conservare i medesimi atti a raccolta.

Al riguardo l'Autorità istante evidenzia come la citata sentenza n.484/2018 del Giudice del Lavoro, nel rilevare "come l'UFFICIO CENTRALE DEGLI ARCHIVI NOTARILI presso il MINISTERO DELLA GIUSTIZIA abbia proposto, con la nota del 12.12.17 sopra menzionata, la lettura ermeneutica delle

flor

norme di interesse, venendo così ad offrire, con un atto diffuso ai Capi degli Archivi Notarili distrettuali e a tutti i capi degli uffici ispettivi, un provvedimento che può essere qualificato come una circolare di interpretazione autentica del disposto dell'art.6 del DM n.265 del 2012 in materia di quietanze e mutui" abbia negato che potesse ritenersi "esistente una situazione di incertezza giuridica tale da richiedere in via anticipata una pronuncia giudiziaria";"

- (ii) l'Autorità richiedente rappresenta poi come il TAR Lazio, con le decisioni n.8757 (doc.11) e n.8753 (doc.12), pubblicate il 4 luglio 2019, abbia respinto due ricorsi proposti dal notaio per l'annullamento della menzionata nota U.C.A.N., dichiarando l'inammissibilità delle istanze;
- (iii) rappresenta, infine, come il Notaio Genghini, avendo per l'anno 2018 adeguato il suo comportamento alle indicazioni della suddetta nota UCAN, abbia instaurato un nuovo procedimento innanzi al Tribunale di Milano, in funzione di giudice del lavoro, volto al rimborso dei contributi previdenziali relativi ai mesi di gennaio e febbraio 2018, versati alla Cassa Nazionale del Notariato, tramite l'Archivio notarile di Milano, previo accertamento di non debenza, e come il Tribunale adito, con la sentenza n.869/2019 del 4 giugno 2019 (doc.13) si sia pronunciato nel senso di ritenere necessaria l'applicazione agli atti in questione del parametro repertoriale e, conseguentemente, dovuti anche i contributi previdenziali di categoria.

A conclusione dell'escursus preliminare, il dottor Lemma evidenzia come il verbale ispettivo relativo agli atti del biennio 2016/2017, che sta all'origine dell'istanza disciplinare nei confronti del notaio Genghini, sia stato "redatto alla luce delle tre decisioni analoghe emesse da Codesta Commissione di disciplina, del documento del Direttore generale dell'Ufficio centrale degli Archivi notarili, nonché delle summenzionate pronunce emesse dai vari organi aditi in sede amministrativa e giudiziaria dal predetto notaio".

L'Autorità richiedente illustra le contestazioni scaturenti dal verbale ispettivo sotto il duplice aspetto della omessa tenuta a raccolta degli atti di quietanza per surrogazione e della mancata indicazione dei parametri repertoriali.

IN PRIMO LUOGO

Quanto all'omessa tenuta a raccolta degli atti di quietanza oggetto di rilievo, redatti nella forma della scrittura privata autenticata, il dottor Lemma esplicita il fatto che essi si riferiscono tutti alla cd. "portabilità" dei mutui, introdotta dall'art.8 del D.L. 31 gennaio 2007 n.7, convertito con legge 2 aprile 2007 n.40, successivamente modificato dal D.lgs. 13 agosto 2010 n.141, nel testo a sua volta integrato dal D.lgs. 14 dicembre 2010 n.218, portabilità la cui disciplina si è ulteriormente arricchita con il D.L. 29 novembre 2008 n.185, convertito con Legge 28 gennaio 2009 n.2, e che è ora, conclusivamente, disciplinata dall'art.120-quater del Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993 n.385).

L'istante descrive brevemente i tratti essenziali dello strumento della surrogazione di pagamento per volontà del debitore, disciplinato dall'art.1202 del codice civile, e precisa che gli atti oggetto di verbale ispettivo sono relativi alla surrogazione nella sua forma cosiddetta "bilaterale", che prevede la stipula di "due atti notarili: un atto di mutuo con la seconda banca, che contiene la dichiarazione del mutuatario in ordine alla destinazione della somma, e un separato atto di quietanza da parte del primo creditore, che contiene l'attestazione di aver ricevuto l'importo ad estinzione del debito (quietanza) e l'impegno a non procedere alla cancellazione della garanzia ipotecaria originaria, che si trasferisce in capo alla seconda banca".

In questa ipotesi - dichiara l'istante - "la quietanza rilasciata dalla prima banca e il contratto di mutuo stipulato dalla seconda banca devono essere forniti al notaio per essere prodotti unitamente all'atto di surrogazione" (art.2, comma 1-bis, D.L. 29 novembre 2008 n.185, convertito con legge 28 gennaio 2009 n.2) ai fini dell'annotazione nei pubblici registri, ai sensi dell'art.2843, primo comma, cod. civ., cosicché "l'atto di quietanza rilasciato dal primo creditore costituisce un elemento essenziale ai fini dell'annotazione dell'atto di surrogazione", con la conseguenza dell'applicazione,

po

all'atto di quietanza, della disposizione contenuta nell'art.72 della Legge Notarile, nel testo modificato dalla legge 28 novembre 2005 n.246, secondo la quale non possono essere rilasciate in originale, ma devono necessariamente essere conservate a raccolta, le scritture private soggette a pubblicità immobiliare o commerciale.

L'Autorità richiedente manifesta, quindi, condivisione delle argomentazioni svolte al riguardo sia dalla menzionata nota UCAN del 12 dicembre 2017, sia dalle precedenti decisioni disciplinari, che giungono alla medesima conclusione, individuando infatti la norma in questione "un'ipotesi nella quale sussiste per il notaio un obbligo di deposito, non derogabile da una contraria volontà delle parti, in quanto opera su un piano oggettivo".

Sull'argomento il dottor Lemma ricorda anche la circolare interpretativa dell'Agenzia del Territorio n.9, prot. 49267, del 21 giugno 2007 che, oltre a dare un primo contributo all'inquadramento dogmatico dell'istituto, avrebbe risolto sin dall'origine qualsiasi incertezza sulle modalità applicative connesse agli aspetti pubblicitari e segnala, infine, come significativa sul tema in discussione della messa a raccolta delle quietanze in oggetto, la sentenza della Corte d'Appello di Milano n.724/2020 del 5/03/2020, R.G. 3902/20 (doc.14), la quale, riformando l'ordinanza del Tribunale di Milano del 22/08/2018, ha rigettato la domanda di accertamento negativo formulata dal notaio Genghini ed ha dichiarato la sussistenza, in capo al professionista, dell'obbligo di conservare a raccolta gli atti in questione.

La richiesta di avvio di procedimento disciplinare riporta il passaggio finale della pronuncia della Corte d'Appello, ove si legge: "All'esito delle valutazioni suesposte la Corte ritiene, conclusivamente, che attesa la rilevanza ai fini della pubblicità immobiliare delle quietanze di cui all'art 1202 c.c., non sia dubitabile la permanenza dell'obbligo per il notaio, ai sensi della previsione di cui all'art 72 comma terzo L. not., di tenere a raccolta anche detti atti, in quanto dichiarazioni essenziali ai fini della pubblicità immobiliare, a nulla rilevando la circostanza secondo la quale il Conservatore possa aver effettuato l'annotazione anche sulla base di quietanze non tenute a raccolta, attenendo tale profilo agli adempimenti in capo al professionista".

L'Autorità richiedente conclude nel senso che l'avvenuto rilascio in originale, da parte del notaio Genghini, delle n.30.782 scritture private da lui autenticate, aventi ad oggetto quietanze di surroga, comporta a carico del medesimo la sanzione disciplinare pecuniaria prevista dall'art.137, primo comma, della Legge Notarile, per la violazione - ripetuta in n.30.782 distinte fattispecie - dell'art.72 della stessa legge, vigendo in materia disciplinare il principio del cumulo materiale delle sanzioni, sanzione che viene proposta nella misura minima di Euro 5 per ognuna delle infrazioni commesse, in relazione, da un lato, al principio di ragionevolezza e, per altro verso, al fatto che non hanno ancora avuto il conforto della Suprema Corte i pur concordanti precedenti giurisprudenziali, anche tenuto conto dei canoni di proporzionalità della sanzione disciplinare.

IN SECONDO LUOGO

L'Autorità richiedente pone a base del secondo profilo oggetto del verbale ispettivo, attinente all'aspetto tariffario, il fatto che il notaio Genghini abbia omesso qualsiasi indicazione, nelle annotazioni a repertorio, del parametro repertoriale, e ciò sulla scorta dell'errato presupposto che agli atti di quietanza in questione, che "pare siano riferibili a originarie operazioni di credito fondiario", sia applicabile l'esenzione dalla tassazione, disposta dall'art.39, comma 7, del Testo Unico Bancario, secondo cui "gli atti e le formalità ipotecarie, anche di annotazione, si considerano come una sola stipula ...".

In realtà, secondo l'istanza di avvio del procedimento disciplinare, la richiamata disposizione riguarderebbe l'eventualità che l'operazione di finanziamento fondiario si perfezioni successivamente alla stipula del contratto di mutuo, con l'erogazione della somma mutuata e la "contestuale quietanza resa dal mutuatario", mentre non potrebbero considerarsi "una sola stipula" gli atti successivi alla concessione del mutuo. Nel caso sottoposto all'esame della COREDI,

100m

infatti, il finanziamento fondiario si sarebbe perfezionato nell'atto di surroga, attestante l'avvenuta erogazione della somma e la quietanza da parte del mutuatario. Sotto il profilo specifico del carattere reale del mutuo, l'operazione sarebbe quindi perfetta ed efficace, e non vi sarebbe luogo per eventuali atti successivi afferenti la specifica natura reale del mutuo.

"La quietanza del creditore originario", invece, riguarderebbe solo il "perfezionamento della procedura di surrogazione". Essa sarebbe, pertanto, "un atto autonomo, rispetto all'atto di mutuo", per il quale il notaio avrebbe diritto ad un compenso e, correlativamente, avrebbe l'obbligo di indicare un parametro repertoriale su cui calcolare gli importi di tasse e contributi da versare.

Il fatto che l'atto di quietanza relativo alle operazioni di finanziamento sia soggetto all'indicazione di uno specifico parametro si ricaverebbe testualmente dalla voce tariffaria relativa alla "riduzione di ipoteca", secondo la quale "se l'atto contiene anche la quietanza [...] è indicato un solo importo calcolato sul valore maggiore" (Tab. B allegata al D.M. 27 novembre 2012 n.265, in G.U. n.51 del 1° marzo 2013).

Da tale disposizione tariffaria, che applica il principio della connessione, ai sensi dell'art.7, comma otto, dello stesso D.M., si trarrebbe il principio, codificato in un testo normativo, che l'atto di quietanza, se non connesso ad altra disposizione, dia luogo ad un autonomo parametro repertoriale, calcolato sul valore della somma quietanzata.

In ordine al profilo tariffario, il dottor Lemma fa menzione della pronuncia n.771, depositata il 13/05/2020, della Commissione Tributaria Provinciale di Milano (doc.15), adita dal notaio Genghini al fine di chiedere l'annullamento di due dei tre richiamati atti di contestazione e liquidazione delle somme dovute, e precisamente del n.113/2019 (relativo al biennio 2016/2017) e del n.128/2019 (per l'anno 2014).

La richiesta di avvio del procedimento disciplinare riporta ampi stralci della pronuncia in oggetto, che, respingendo il ricorso del notaio in materia di tassa di archivio e relativi sanzioni ed interessi, confermerebbe la tesi sostenuta dall'Archivio Notarile di Milano. Di tale sentenza, riguardante il profilo tributario, ma che richiama nel testo gran parte della decisione della Corte d'Appello n.90/2018 di conferma della decisione n.198 di Co.Re.Di. Lombardia, l'Autorità richiedente pone l'accento sui passaggi più significativi, attinenti, da un lato, alla necessità di applicare un parametro graduale alla luce del quadro normativo di riferimento e, dall'altro, al comportamento tenuto dal notaio ed all'esclusione della tutela del principio del legittimo affidamento.

L'Autorità richiedente, su questo secondo aspetto dell'incolpazione, conclude in modo analogo a quanto già esposto in materia di violazione dell'art.72 L.N., quindi per l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art.137, primo comma, L.N. in relazione alla violazione dell'art.62 medesima legge nella misura minima di Euro 5 per ognuna delle n.30810 violazioni commesse, richiamando le argomentazioni già svolte in ordine al principio materiale del cumulo delle sanzioni ed in ordine alla quantificazione della sanzione stessa.

00000000

Il Dott. Raffaello Roberto Lemma, così come incaricato dal Direttore generale Dott. Renato Romano e nella sua funzione di Delegato ad acta, alla luce di quanto sopra, dichiarando sussistere per l'Autorità procedente gli elementi costitutivi di fatti disciplinarmente rilevanti, e non essendosi avvalso il notaio della facoltà prevista dal primo comma dell'art.145-bis della Legge notarile, ha formulato le seguenti

CONCLUSIONI

- "Voglia Codesta Commissione Amministrativa Regionale di Disciplina, ogni contraria istanza disattesa:
- Riconoscere la responsabilità disciplinare del dottor Riccardo Genghini, notaio in Milano, per tutti i fatti ascrittigli e, per l'effetto,

per i fatti di cui all'IN PRIMO LUOGO,



Condannare il medesimo notaio, ai sensi dell'art. 137, primo comma, della legge 16 febbraio 1913 n.89, per n.30.782 violazioni dell'art.72 della legge notarile, alla **sanzione disciplinare pecuniaria nella misura di Euro 153.910,00** o nella maggior somma ritenuta congrua;

per i fatti di cui all'IN SECONDO LUOGO,

Condannare il medesimo notaio, ai sensi dell'art.137, primo comma, della legge 16 febbraio 1913 n.89, per n.30.810 violazioni all'art.62 della legge notarile, alla **sanzione disciplinare pecuniaria nella misura di Euro 154.050,00** o nella maggior somma ritenuta congrua."

0000000

Con provvedimento depositato in Segreteria il 22 dicembre 2020, n.317/2020 di Protocollo Generale, il Sesto Collegio non ha ritenuto manifestamente infondato l'addebito formulato con la richiesta di apertura del procedimento disciplinare.

Con provvedimento presidenziale in pari data n.318/2020 di prot. gen.:

- è stata fissata per il giorno 25 febbraio 2021, ore 16, la data per la discussione;
- con Prot. Generale n.319/2020, è stato avvisato il notaio Riccardo Genghini;
- con Prot. Generale n.320/2020, è stata avvisata l'Autorità richiedente:
- con Prot. Generale n.321/2020 è stato avvisato il Consiglio Notarile di Milano.

Il Presidente della Commissione, con suo provvedimento del 5 gennaio 2021 n.7/2021 Prot. Generale, visto l'impedimento di un componente del Collegio per il giorno prefissato, ha differito la discussione del procedimento al 4 marzo 2021, ore 15,30 e di tale rinvio è stato dato avviso alle parti ed al Consiglio Notarile di Milano ai sensi di legge.

00000000

In data 19 febbraio 2021 è pervenuta via Pec alla Commissione missiva del difensore del notaio Genghini, Avv. Prof. Andrea Di Porto, il quale, segnalando che la Seconda Sezione Civile della Cassazione ha depositato nella stessa data 19 febbraio 2021 le sentenze di rigetto (allegate alla missiva) dei ricorsi proposti nell'interesse dello stesso notaio e della sua associata di studio, per l'annullamento delle sanzioni disciplinari comminate in relazione alle quietanze di surroga di mutuo fondiario autenticate rispettivamente nei bienni 2014/2015 e 2015/2016 e, "rappresentando la complessità e la delicatezza delle questioni fattuali e giuridiche sottese al presente procedimento", ha avanzato istanza di differimento della discussione e dei termini a difesa ex art.156-bis, comma 4, Legge n.89/1913 "al fine di esercitare nel modo più pieno il diritto di difesa a favore dell'incolpato". L'istanza è stata iscritta il 22 febbraio 2021 al n.51/2021 di Protocollo Generale.

Con provvedimento presidenziale del <u>24 febbraio 2021 n.59/2021</u> di protocollo, in accoglimento dell'istanza, è stata fissata una nuova discussione per il giorno <u>15 aprile 2021, ore 14,30</u>, e, correlativamente, un nuovo termine a difesa ex art.156-bis, comma 4, legge n.89/1913.

Del provvedimento è stato dato avviso ai sensi di legge alle parti ed al Consiglio Notarile di Milano.

Il <u>Consiglio Notarile di Milano</u>, con protocollo 797 del 25 febbraio 2021, <u>ha svolto atto di intervento</u>, <u>ex art.156-bis L.N.</u>, nel procedimento disciplinare pendente nei confronti del notaio dott. Riccardo Genghini pervenuto alla Commissione Disciplinare in pari data, ove è stato iscritto al n.63 di Protocollo Generale dal Segretario della Commissione, ed è stato comunicato a sensi di legge alle parti ed al Consiglio Notarile di Milano.

0000000

Nell'atto di intervento il Consiglio Notarile di Milano, rappresentato dal Presidente dottor Carlo Munafò, giusta delibera consiliare del 23 febbraio 2021, ricevuto l'avviso ex art.155 e s. L.N. dell'apertura del procedimento disciplinare nei confronti del notaio Riccardo Genghini inerente agli esiti dell'ispezione relativa al biennio 2016/2017, comunicati al notaio nella seduta ispettiva del 26 luglio 2019, fa presente che la fattispecie è similare a quella già decisa dal precedente procedimento disciplinare di CO.RE.DI Lombardia n.198 del 16 novembre 2017 (alleg.A) e successivamente

poe

confermata dalla Corte d'Appello di Milano con decisione n.90/2018 del 10 ottobre 2018 (alleg.B), con riferimento alla omessa ed erronea annotazione dei parametri repertoriali nelle quietanze di mutuo fondiario rilasciate dalla cosiddetta "banca passiva" attinenti alla surroga per volontà del debitore (nella versione cd "bilaterale") ed alla relativa omessa tenuta a raccolta, e richiama anche le due contestazioni sollevate dall'Archivio relative alla mancata conservazione a raccolta della scrittura privata rep. n.100326 ed alla mancata annotazione del nome delle parti in relazione alla scrittura privata Rep. n.100669.

Nell'intervento il Consiglio Notarile, dando atto che l'Archivio Notarile Distrettuale ha già effettuato una compiuta ricostruzione della fattispecie e delle varie liti giudiziarie promosse dal Notaio Genghini, si limita, *in subietta materia*, ad alcuni rilievi schematici che qui si riportano.

<u>Primo rilievo</u>: per il biennio 2014/2015 la causa disciplinare è stata discussa in Cassazione il 9/12/2020; la Procura Generale della Repubblica presso la Corte di Cassazione ha domandato la conferma della decisione della Corte d'Appello di Milano, così come aveva fatto il Procuratore Generale presso la Corte d'Appello, giungendosi infine alla decisione n.4526 del 19 febbraio 2021 (alleg.1), che ha confermato la correttezza della condanna disciplinare del Notaio di cui agli allegati sub. A e B.

<u>Secondo rilievo</u>: la Corte d'Appello di Milano – rispettivamente la Sez. Civile e la Sez. Lavoro – si è pronunciata sia per l'erroneità della tesi del notaio in merito all'assenza di un dovere di tenuta a raccolta sia per l'erroneità della pretesa dello stesso di andare esente dai versamenti contributivi dovuti per legge (alleg.**2** e **2** bis).

Terzo rilievo: si rammenta l'esistenza di due fonti di riferimento autorevoli provenienti da Organismi Ufficiali del Notariato, ossia il Prontuario sulla Tariffa Notarile e il Repertorio redatto proprio dagli Archivi Notarili di Milano e di Como e dall'Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia (portante, peraltro, l'edizione del 2011, la prefazione a firma del Sovrintendente dell'Archivio Notarile cessato dalle sue funzioni e del nuovo Sovrintendente) e, in dottrina, l'autorevole contributo di Gaetano Petrelli agg. 13 luglio 2011 "portabilità dei mutui – surrogazione per pagamento" (alleg.3 e 3 bis) (citato, peraltro, dallo stesso Sovrintendente cessato dal suo ufficio), nei quali si afferma che in caso di stipula di due distinti atti notarili per quietanza da un lato, mutuo e consenso a surrogazione dall'altro lato "si applicano rispettivamente l'onorario (rectius "parametro") sulla quietanza e l'onorario (rectius "parametro") sul mutuo, nella misura graduale prevista dalla tariffa notarile."

Quarto rilievo: sino al 2011 lo Studio Genghini metteva in realtà a repertorio e vi inseriva il parametro graduale; al riguardo si ricorda quanto affermato dal Conservatore Vicario dell'Archivio Notarile di Milano nell'udienza COREDI del 31 maggio 2018 (allegato 4) e si producono a campione alcuni estratti dei repertori 2008, 2009 e 2010 del notaio Genghini (alleg.4 bis).

Quinto rilievo: il Notaio ha sostenuto una serie di tesi diametralmente opposte a seconda del Giudice innanzi al quale si è trovato a perorare la propria tesi.

Nel processo innanzi al Giudice del lavoro, il notaio ha perorato l'unicità dell'operazione di surroga ed il fatto che la stessa sarebbe equiparabile tout court alla concessione di un mutuo fondiario, sicché:

- "non vi è dubbio che la quietanza del creditore originario necessaria per consentire l'annotazione della trasmissione dell'ipoteca ex art.2843 c.c. rientri, in mancanza di una specifica esclusione nell'art.38 del TUB, tra gli atti che dovevano essere considerati ai fini degli onorari notarili, come un'unica operazione" (ricorso avv.rio, pag.24, alleg.5);
- dunque "la quietanza di surroga è elemento fisiologico del perfezionamento del cosiddetto 'mutuo in surrogazione' sia perché così prevede – in linea generale – l'art.1202 del c.c., sia perché, con specifico riferimento al credito fondiario, non può esservi surrogazione nel contratto di



finanziamento senza annotazione della trasmissione dell'ipoteca in margine all'iscrizione dell'ipoteca stessa" (ricorso avv.rio, pag.33 e 34, alleg.5);

nel giudizio disciplinare, lo stesso ha detto l'esatto contrario:

- "ancora: a differenza di quanto previsto dalla disciplina dettata dall'art.1202, la quietanza, con indicazione della provenienza della somma (e non della dichiarazione del debitore) pur essendo connessa e consequenziale all'operazione, non è un elemento necessario ai fini del perfezionamento della surrogazione" (memoria avv.ria avanti alla Corte d'Appello in data 6 giugno 2018, pag.26,) e, ancora, che "la quietanza rilasciata dalla vecchia banca, viceversa, in tutto questo contesto non rileva affatto e certamente non rappresenta un titolo per l'annotazione ai sensi degli artt.2843 e 2835 c.c." (mem. avv.ria, pag.28, alleg.5 bis);

e, ancora, nella memoria avanti alla Corte d'Appello del 24 settembre 2018, il notaio Genghini ha letteralmente rovesciato di nuovo le frasi pronunciate innanzi al Tribunale del Lavoro e affermato che:

"le quietanze di pagamento non costituiscono titolo per l'iscrizione dell'atto di surrogazione ai fini di trasmissione di ipoteca" (alleg.5 ter, pag. 4).

Sesto rilievo: il Notaio – di fronte a tali contraddizioni giuridiche - ha dato atto nell'udienza del 29 giugno 2017 del precedente procedimento disciplinare delle vere ragioni della propria condotta, spiegando che il tutto era conveniente per evitare un lavoro ed oneri eccessivi: "Per la messa a raccolta nel sistema del Notariato ci sarebbe uno spaventoso aumento di lavoro dovendole caricare una ad una" (verb. udienza, alleg.6), cosicché giustamente la COREDI ha criticato la ripetitività dei comportamenti oggetto di contestazione... non solo intenzionali, ma programmati e accuratamente organizzati ..., nonché la gravità del comportamento contestato in relazione al pregiudizio generale apportato al sistema della pubblicità immobiliare, rappresentante un bene pubblico di enorme valore (decisione COREDI. pag. 40).

<u>Settimo rilievo</u>: quanto alla possibilità che il Notaio invochi la richiesta di *non luogo a procedere* del precedente Conservatore dell'Archivio, si ricorda che lo stesso ha partecipato alla redazione della ricordata edizione 2011 del Prontuario Tariffario e che dai documenti da lui prodotti emerge evidente la contraddittorietà della tesi sostenuta; in più tra i documenti vi è una nota (prot.5622) rivolta al Direttore dell'U.C.A.N. nella quale il Sovrintendente si è espresso in modo chiaro nel senso della necessità della messa a raccolta degli atti di quietanza (alleg.8).

Al riguardo il Consiglio riporta stralcio della pronunzia COREDI., chiarissima su questo aspetto (decisione COREDI pagg. 38 e 39).

In più, anche nella sua "dichiarazione di non luogo a procedere" il precedente Sovrintendente aveva errato nell'indicazione dei dati normativi supportanti la tesi del notaio Genghini, omettendo di menzionare invece il comma 7-quater dell'art.161 T.U.B., che prevede espressamente che la quietanza rilasciata dal creditore originario ed il contratto stipulato con il creditore surrogato siano forniti al Notaio per essere prodotti unitamente all'atto di surrogazione.

Ottavo rilievo: la soluzione del Notaio, escludente la necessità della messa a raccolta degli atti di quietanza, era contraria all'orientamento unanime della Dottrina (G. Petrelli, cit. 2011 e L. Genghini in Genghini-Apicella, Le obbligazioni, in Manuali Notarili, a cura di L. Genghini, volume VI, Milano 2015, 166) secondo la quale la surrogazione può avvenire stipulando due diversi atti notarili, e precisamente l'atto di mutuo con consenso a surrogazione, ed un separato atto di quietanza ad opera del precedente creditore; entrambi gli atti, quindi in forma autentica per costituire titolo idoneo alla annotazione prevista dal suddetto articolo 2843 del Codice Civile.

Inoltre, sempre l'Archivio Notarile di Milano, in uno dei precedenti procedimenti a carico dei componenti dello studio notarile associato, ha giustamente rilevato che l'Agenzia delle Entrate ha previsto un codice apposito cod. 831 (alleg.9), essendovi persino un'ulteriore guida operativa pubblicata (alleg.10).

fr.

Nono rilievo: a prevenire le obiezioni del ricorrente in punto di un asserito legittimo affidamento per il fatto che nulla sarebbe stato sollevato nelle precedenti ispezioni, il Consiglio Notarile riporta il principio enunciato dal Consiglio di Stato Ad. Plen. del 17 ottobre 2017 n.9, secondo il quale "la mera inerzia da parte dell'amministrazione nell'esercizio di un potere/dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è idonea a far divenire legittimo ciò che è sin dall'origine illegittimo. Allo stesso modo, tale inerzia non può certamente radicare un affidamento di carattere legittimo" e la decisione COREDI (pag.24) nella quale si è esattamente osservato che "per il resto "una prima volta" nelle contestazioni dovrà pur sempre esserci ... posto che, come è ovvio, la mancata rilevazione di eventuali infrazioni disciplinari non equivale ad una loro legittimazione"; la Corte d'Appello che ha osservato che "la mera inerzia dell'esercizio di un dovere disciplinare non è idonea a radicare un affidamento nell'autore della violazione (confr. in tal senso, la pronuncia della Cass. N.8722/2017)" (all.B, pag. 18).

<u>Decimo rilievo</u>: si ribadisce che l'ordinamento notarile prevede che il Notaio, pubblico ufficiale/libero professionista, abbia diritto ad un compenso per le sue prestazioni, ma se un compenso è dovuto, il notaio deve ovviamente corrispondere i relativi contributi al Consiglio Nazionale del Notariato ed alla Cassa del Notariato, e ciò sulla base di normali principi etici e di solidarietà che caratterizzano il nostro ordinamento giuridico.

A tale fine il notaio deve indicare a repertorio un onorario in modo tale da consentire il calcolo della relativa contribuzione, fatti salvi gli unici casi in cui la contribuzione non è dovuta, estremamente particolari e dettati dalla legge per peculiari ragioni sociali ed economiche, richiamandosi sul punto il testo dell'art.7, primo comma, D.M. n.265/2012 in cui si legge che "Ove la legge stabilisce che gli onorari notarili sono ridotti, nella stessa proporzione sono ridotti le tasse e i contributi di cui al presente Capo; ove la legge stabilisce che gli onorari notarili non sono dovuti, le tasse e i contributi di cui al presente Capo non sono dovuti."

Sulla base dei fatti e delle norme violate, il Consiglio Notarile di Milano ha formulato i seguenti <u>capi</u> <u>di incolpazione</u> con le conseguenti richieste sanzionatorie:

"A) Condannare il medesimo notaio, ai sensi dell'art. 137, primo comma, della legge 16 febbraio 1913 n.89, per n.30.782 violazioni dell'art.72 della legge notarile, alla sanzione disciplinare pecuniaria nella misura di Euro 153.910,00 o nella maggiore somma ritenuta congrua;

B) Condannare il medesimo Notaio, ai sensi dell'art.137, primo comma, della legge 16 febbraio 1913 n.89, per n.30.810 violazioni dell'art.62 della legge notarile, alla sanzione disciplinare pecuniaria nella misura di Euro 154.050,00 o nella maggiore somma ritenuta congrua o, in subordine, per la violazione dell'art.147, lettera a), Legge Notarile, per avere il Notaio compromesso, con la propria condotta, la sua dignità e reputazione e il decoro e prestigio della classe notarile, avendo violato le norme sull'annotazione a repertorio dei parametri repertoriali per il calcolo dei contributi di categoria e per il calcolo della tassa da versare all'Archivio Notarile Distrettuale, conseguentemente omettendo i relativi versamenti con depauperamento della categoria e dell'erario, con conseguente applicazione della misura della sospensione per il periodo di un mese."

0000000

Il Presidente della Commissione con provvedimento in data <u>8 aprile 2021 n.78/2021</u> di protocollo Generale, in accoglimento dell'istanza congiuntamente formulata dall'Avvocato Andrea Di Porto per il notaio Riccardo Genghini e dall'Avvocato Matteo Gozzi per il Consiglio Notarile di Milano, pervenuta in data 2 aprile 2021 (protocollata il successivo martedì 6 aprile 2021 con il n.76/2021 del Prot. Generale), ha differito la data della discussione, già fissata per il 4 marzo 2021, al giorno <u>10 giugno 2021, ore 15:00</u>, differendo conseguentemente il termine per la presentazione delle memorie di cui all'art.156-bis, comma 4, legge n.89/1913.

Be

Del provvedimento del Presidente è stato dato avviso ai sensi di legge in data 12 aprile 2021 alle parti ed al Consiglio Notarile di Milano.

0000000

In data <u>4 giugno 2021</u> il <u>notaio Riccardo Genghini</u> ha fatto pervenire alla Commissione, per il tramite del difensore Avv. Prof. Andrea Di Porto, <u>memoria ex art.156, comma 4, L.N. 89/1913</u>, iscritta al n.110/2021 del Protocollo Generale, che è stata comunicata a sensi di legge alle parti interessate.

Con l'atto indicato la difesa del notaio incolpato, dopo aver svolto una breve premessa per porre in evidenza:

- I) come le contestazioni che vengono in questa sede rivolte alla condotta del notaio Genghini facciano seguito alle medesime condotte che in materia di tasse e contributi in dipendenza delle quietanze di mutuo in surrogazione bilaterale erano già state rivolte, per il biennio anteriore, allo stesso notaio in un procedimento avviato su richiesta del Consiglio Notarile di Milano, integrante di fatto un netto mutamento di prassi ispettiva, e come in detto procedimento sia stato messo, in luogo delle prove, quello che viene definito il "dogma" della prassi pacifica ed uniforme, in materia, a Milano e negli altri Distretti Notarili. Mutamento di prassi ispettiva attuato dunque per via disciplinare e con effetto retroattivo;
- II) come si sarebbe dovuto attuare il mutamento di prassi ispettiva soltanto dietro adozione di un provvedimento di indirizzo generale da parte dell'Ufficio Centrale degli Archivi Notarili (o, quanto meno, dell'Archivio Notarile di Milano), con modalità che è stata, invece, correttamente adottata nel Distretto Notarile di Roma,
- III) e per porre anche in evidenza come il mutamento di prassi ispettiva comporti come conseguenza non soltanto le sanzioni previste dall'articolo 137 della Legge Notarile, ma anche, e soprattutto, l'esposizione del notaio al recupero di supplementi per tasse, contributi, sanzioni ed interessi ammontanti a somme di rilevante importo.

I IN FATTO

La memoria evidenzia che, come anticipato in premessa, il primo procedimento disciplinare si sia poggiato sul dogma che, nel Distretto milanese e negli altri, la prassi in materia di quietanze di mutuo in surrogazione "bilaterale" sarebbe stata sempre pacifica ed omogenea nell'assoggettarle a tasse e contributi calcolati sul parametro graduale, nonostante fosse notoria la prassi dell'Archivio Notarile, il cui Sovrintendente, dottor Mario Molinari, riteneva plausibile e lecita la soluzione dell'esenzione, tanto che nessun rilievo era stato mai sollevato nelle ispezioni ordinarie antecedenti a quella relativa al biennio 2014/2015 del notaio Genghini, ispezioni condotte e concluse d'intesa con il Presidente del Consiglio Notarile di Milano. Si afferma che soltanto in occasione del verbale di ispezione sottoscritto il 24 marzo 2017 per il suddetto biennio, il Presidente del Consiglio Notarile abbia per la prima volta contestato al notaio l'omessa indicazione del parametro repertoriale, formalizzando, invece, il dottor Molinari, nel verbale, il proprio dissenso motivato, correttamente, oltre che con l'esistenza di incertezze interpretative, con l'esigenza di contemperare la prassi sino ad allora tenuta in sede ispettiva e l'eventualità di un mutamento di orientamento da far valere per l'avvenire.

La memoria difensiva illustra come, in coerenza con tale impostazione, a seguito della richiesta da parte del Consiglio Notarile di avvio del primo procedimento disciplinare nei confronti del notaio Genghini, il dottor Molinari abbia trasmesso alla Commissione la dichiarazione di non luogo a procedere dell'Archivio ed abbia, inoltre, nel corso del procedimento, fatto pervenire al Presidente della Commissione i dati raccolti dal Conservatore Vicario sugli estratti repertoriali di n. 48 notai del Distretto, che attesterebbero l'esistenza di una significativa percentuale di professionisti (20%), che trattavano le quietanze di mutuo in oggetto come esenti.

HON

La Commissione, non tenendo conto di tali elementi di prova, quanto meno indiziari, avrebbe imputato l'assenza di rilievi in sede ispettiva in ordine alla mancata messa a raccolta ed alla mancata tassazione e contribuzione delle quietanze ad "inerzia" degli Organi ispezionanti.

A giudizio della difesa, a scalfire il dogma della prassi pacifica ed uniforme in materia di quietanze potrebbe essere sufficiente il riferimento a due provvedimenti giurisdizionali:

- I) Il primo riguardante la decisione del 22 agosto 2018 con la quale il Tribunale di Milano si è pronunciato a favore dell'insussistenza dell'obbligo di messa a raccolta delle quietanze, non rilevando, ai fini disciplinari, il fatto che la Corte d'Appello di Milano, giungendo ad opposte conclusioni, abbia riformato la decisione di primo grado, la quale, di per sé dimostrerebbe, comunque, la natura non chiara né inequivoca della normativa in materia;
- II) Il secondo riferimento è alla sentenza della Cassazione n.4526/2021 che, per confermare le sanzioni inflitte al notaio Genghini, avrebbe formulato statuizioni rappresentanti una novità assoluta e dirompente, quale sarebbe quella che, in materia di tasse e contributi sulle quietanze, tra surroga "bilaterale" e surroga "trilaterale" non vi sia nessuna differenza, sovvertendo con ciò l'unica certezza assolutamente pacifica, che ha sempre ispirato la prassi di tutte le Istituzioni e di tutti gli operatori del settore.

La memoria illustra come, a smentire il dogma della prassi specifica ed omogenea in materia di quietanza, intervengano ora elementi di prova nuovi, in quanto formati o acquisiti dopo il maturarsi di preclusioni processuali e che non avrebbero potuto essere portati nei tre gradi dei precedenti procedimenti disciplinari a carico del notaio Genghini e dei suoi associati.

Il documento principale è costituito dall'annotazione di P. G. del 1° ottobre 2020 del Primo Nucleo Operativo Metropolitano della Guardia di Finanza, su incarico della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano, nell'ambito di procedimento penale; l'accesso al fascicolo di indagine è stato autorizzato il 25 gennaio 2021 (doc. 1).

La difesa del notaio sostiene che da tale documento principale e dagli ulteriori di cui al prosieguo della memoria si ricaverebbe in particolare la prova:

- che nessun Archivio Notarile aveva mai rilevato la violazione dell'articolo 62 L.N. in caso di errata indicazione di parametro;
- che presso l'Archivio Notarile di Milano la soluzione dell'esenzione (i.e. "parametro zero") delle quietanze da tasse e contributi era considerata plausibile e lecita;
- che presso gli altri Archivi vi era pluralità di interpretazioni, per quanto con orientamento prevalente per l'indicazione del parametro (non graduale, bensì fisso);
- **che** presso l'Archivio Notarile di Roma il mutamento di prassi è stato attuato per l'avvenire e non in sede punitiva-disciplinare.

Quanto al tema dell'indicazione del parametro repertoriale la memoria, a sostegno dell'assunto che presso l'Archivio Notarile di Milano, prima dell'emanazione da parte del Direttore Generale dell'UCAN della nota del 12 dicembre 2017, la soluzione dell'esenzione delle quietanze da tasse e contributi era considerata plausibile e lecita, cita le affermazioni di un Notaio del Distretto di competenza che, escusso a sommarie informazioni (doc. 2) spiegava come, prima del 12 dicembre 2017, l'orientamento del suo studio, della collega associata, titolare di altra sede, oltre che di altri colleghi, fosse, "vista anche la teoria avallata dal dott. Mario Molinari, Conservatore dell'Archivio Notarile di Milano", per "l'esenzione del pagamento delle tasse per tutti gli atti successivi alla stipula del mutuo fondiario...". La circostanza sarebbe stata ulteriormente confermata dal Vicario dottor Randazzo e dallo stesso dottor Molinari, pure escussi a sommarie informazioni, spiegando, in particolare, il dottor Molinari, la sua persuasione che, in assenza di chiarimenti e di formali istruzioni, l'operazione potesse essere svolta così come posta in essere dal notaio Genghini, e precisando che "il valore di atto pubblico dell'atto ispettivo redatto a seguito dell'ispezione degli atti del notaio ispezionato da parte del Presidente del Consiglio Notarile e del Conservatore dell'Archivio, nel



riportare la formula nulla da rilevare non attesta una improbabile inerzia, ma un controllo che non ha dato vita a rilievo. Giudizio condiviso dai due ispezionanti".

La memoria difensiva spiega poi come, oltre quanto desunto dalla relazione di P.G., siano emersi ulteriori riscontri documentali. Infatti il Sovrintendente dottor Molinari, il 23 novembre 2016, ad ispezione biennale 2014/2015 del notaio Genghini ancora in corso e posteriormente alla manifestazione del Presidente del Consiglio Notarile di Milano della volontà di mutare l'orientamento in materia di quietanze, abbia inviato ad altri Dirigenti d'Archivio ed al Direttore Generale dell'UCAN una e-mail (doc. 4) per richiedere la loro opinione sui temi dell'ispezione (messa a raccolta o meno della quietanza, con atto separato, per annotamento di surroga ricevuta per scrittura privata autenticata e se l'atto scontasse onorario e, in caso di risposta affermativa, quale onorario).

Le risposte che possono essere ora riferite – spiega la difesa – sono eloquenti. I Conservatori di Torino e Palermo si sono espressi a favore della conservazione a raccolta delle quietanze e per l'indicazione del parametro, non graduale, bensì fisso. Di maggiore interesse, a giudizio della memoria, sono le due risposte pervenute al Dott. Molinari nello stesso frangente dal Distretto Notarile di Roma.

- La prima del Sovrintendente dell'Archivio e contemporaneamente Responsabile del Servizio Primo Affari Generali del Bilancio dell'UCAN, il quale, ribadendo come a Roma si applicasse il parametro fisso, esprimeva però il dubbio che, trattandosi di operazioni di regola nell'ambito di mutuo fondiario, non fosse dovuto alcun onorario (come ritenuto da alcuni Archivi Notarili).
- La seconda di altro Conservatore, per riproporre, anche a nome di Collega, l'estratto di un proprio studio sul tema (doc. 5) che, dopo aver dato atto della possibilità delle tre soluzioni alternative (parametro fisso, parametro graduale e parametro zero) si concludeva in senso adesivo all'ultima soluzione (parametro zero) sulla base della medesima argomentazione sintetizzata nella risposta del dottor Cosio.

La memoria difensiva rileva come, da quanto precede, si possa concludere che prima del "caso Genghini" negli Archivi Notarili d'Italia circolasse una pluralità di interpretazioni in materia di quietanze e la prassi al riguardo non fosse né pacifica né uniforme, sebbene con orientamento prevalente per l'indicazione del parametro (non graduale, ma fisso).

La difesa del notaio Genghini sostiene, dunque, che, sulla base degli atti di indagine di P.G., nella prassi degli Archivi Notarili vi sia stato un *prima* ed un *dopo* il "caso Genghini".

- Prima: il comportamento dei notai era diversificato in relazione alle tre forme di parametro applicabile e l'orientamento prevalente presso gli Archivi era per l'indicazione del parametro fisso, mentre, quanto meno nei Distretti di Milano, Foggia e Viterbo, l'orientamento era per il parametro zero, essendo ora emerso dalle indagini che questo era anche l'orientamento nel Distretto di Trapani (ed anche in altri Distretti);
- Dopo: il mutamento di prassi viene registrato dalla Polizia Giudiziaria stessa, che evidenzia come successivamente alle condanne di COREDI Lombardia nei confronti del notaio Genghini e di altro professionista associato di Studio, i vari Distretti in epoca successiva alla Ministeriale UCAN si siano adeguati all'applicazione del parametro graduale del 25%.

L'istanza evidenzia, infine, come presso l'Archivio Notarile di Roma il mutamento di prassi sia stato attuato per l'avvenire e non in sede punitiva-disciplinare, essendo l'orientamento dell'Archivio a favore del parametro fisso, ferma la facoltà dei singoli di indicare parametro graduale se ritenuto più corretto. Solo il 5 dicembre 2019, al termine delle ispezioni relative al biennio 2016/2017, il Sovrintendente ha preannunciato al Presidente del Consiglio Notarile il proposito dell'Archivio di mutare orientamento a favore dell'indicazione del parametro graduale a partire dalle ispezioni relative al biennio 2018/2019, biennio posteriore alla nota UCAN del dicembre 2017.



IN DIRITTO

Improcedibilità dell'azione disciplinare per ne bis in idem

La memoria difensiva ricorda come per gli addebiti oggetto del presente procedimento il notaio Genghini sia già stato sottoposto a procedimento disciplinare n.191/2017 e pone in evidenza come risulti palese che, per quanto il precedente procedimento si riferisse alle quietanze autenticate nel biennio 2014/2015, mentre l'attuale riguardi quelle autenticate nel biennio 2016/2017, le quietanze in esame siano <u>tutte</u> espressione dei medesimi "comportamenti non solo intenzionali ma programmati e accuratamente organizzati", sulla base dei quali COREDI Lombardia ha già portato a termine il primo ricordato procedimento (decisione n.198/2017), ed inoltre che le quietanze oggetto del presente procedimento fossero già state autenticate all'epoca della chiusura del primo. La prosecuzione del presente procedimento disciplinare risulterebbe quindi, secondo la difesa, impedita dal principio generale ne bis in idem.

La memoria cita un precedente analogo trattato da questa Coredi (RPD 272/2015, decisione 177/2016) e conclude chiedendo che l'azione disciplinare sia dichiarata improcedibile per quanto sopra.

Improcedibilità dell'azione disciplinare anche per intempestività

La difesa chiede che, in subordine, l'improcedibilità dell'azione disciplinare venga dichiarata a motivo della sua manifesta tardività, sulla base delle statuizioni emergenti dalla recente sentenza della Suprema Corte (Cas. Sez. Il Civ. 12 marzo 2021 n.7051). La pronunzia ha chiarito che, sebbene l'articolo 153, comma 2, della L.N., non preveda un termine perentorio per l'esercizio dell'azione disciplinare, limitandosi a disporre che il procedimento deve essere promosso "senza indugio" ciò "non equivale ad affermare che l'azione disciplinare possa essere iniziata in ogni tempo, ad libitum, anche a distanza di anni dell'avvenuta conoscenza del fatto disciplinarmente rilevante"; tale estrema interpretazione contrasterebbe con la ratio legis e colliderebbe con il diritto dell'incolpato a conoscere in tempo ragionevole, anche al fine di potersi ben difendere, l'accusa disciplinare formalizzata.

A dimostrare il fatto che tanto l'Archivio quanto il Consiglio Notarile avessero conoscenza da anni delle condotte da parte del notaio Genghini poste a base del presente procedimento disciplinare varrebbero i seguenti rilievi:

- Per quanto riguarda l'Archivio Notarile la conoscenza del fatto che anche nel biennio 2016/2017 il notaio Genghini avesse autenticato le quietanze con le medesime modalità risalirebbe al mese successivo a quello in cui ciascuna quietanza è stata autenticata, stante il fatto che ai sensi dell'art.62 della L.N. il notaio trasmette mensilmente all'Archivio la copia del suo repertorio, ai fini dei controlli previsti dalle norme regolamentari di cui agli articoli 225 e 226 del R.D. n.1316/1914.
- Per quanto riguarda il Consiglio, invece, la conoscenza della riportata circostanza sarebbe avvenuta al più tardi nel procedimento disciplinare n.191/2017 davanti a questa COREDI relativo al biennio 2014/2015 dove la difesa del notaio (nella memoria del 23 giugno 2017) ha evidenziato come il repertino mutamento di prassi ispettiva da parte del Presidente del Consiglio Notarile pregiudicasse gravemente l'attività professionale dell'incolpato, in quanto, come dimostrato già solo dal numero delle contestazioni mossegli nel procedimento avviato, che, se applicate anche alle quietanze autenticate nel biennio in quel momento già in corso (2016/2017) "supererebbero il numero di 20.000", ma sarebbe comunque avvenuta nel giudizio del lavoro R.G. n.5065/2018 davanti al Tribunale di Milano, proposto dal notaio Genghini per la restituzione dei contributi versati a partire dai primi due mesi del 2018, nel quale il Consiglio Notarile ha spiegato intervento.

La non punibilità del notaio Genghini per oggettiva incertezza/imprevedibilità delle fattispecie incriminatrici che per legittimo affidamento

Sul punto la memoria difensiva sintetizza quanto sopra già ampiamento esposto e cioè che:

10

- a) Contrariamente a quanto sostenuto dalla decisione COREDI n.198/2017 e nella nota UCAN del 12 dicembre 2017 in materia di quietanza, prima del caso Genghini, non vi fosse affatto una prassi omogenea e pacifica, valendo emblematicamente il caso dei due più grandi Distretti Notarili (Milano e Roma);
- b) La decisione della COREDI e la nota UCAN avrebbero determinato un radicale mutamento di prassi a favore del parametro graduale in tutti i Distretti Notarili;
- c) La Cassazione, pronunciandosi per la prima volta sull'interpretazione delle norme in materia, non avrebbe potuto cogliere l'esistenza e la portata di un mutamento così radicale, attesa la novità dei documenti che lo dimostrerebbero;
- d) A riprova delle obiettive incertezze interpretative delle norme in materia starebbe la stessa pronuncia della Cassazione che avrebbe introdotto una novità assoluta e dirompente rispetto alla prassi del passato e cioè la perfetta equiparazione ai fini di tasse e contributi tra surroga trilaterale e surroga bilaterale.
- e) La decisione COREDI, cui ha aderito sul punto la nota UCAN, avrebbe determinato un radicale mutamento di prassi anche in sede disciplinare. Sino al 2017, infatti, in tutti i Distretti Notarili d'Italia non sarebbe mai stata sollevata questione in proposito. Al massimo sarebbero stati recuperati i supplementi, ma senza conseguenze disciplinari. Il notaio Genghini e suoi associati sarebbero stati i primi, ed a quanto risulta gli unici, ad essere sanzionati anche in sede disciplinare per questa fattispecie.
- f) Tutte le quietanze oggetto del presente procedimento, relativo al biennio 2016/2017, sarebbero state autenticate ed annotate a repertorio del notaio Genghini prima del mutamento di prassi determinato dalla decisione COREDI e dalla nota del Direttore Generale dell'UCAN.
- g) Pertanto, in subordine al principio *ne bis in idem*, ed alla tardività dell'azione disciplinare la difesa eccepisce la non punibilità del notaio sotto due distinti profili: oggettiva incertezza/imprevedibilità delle fattispecie incriminatrici e legittimo affidamento.
- h) Sotto il **primo profilo** (oggettiva incertezza/imprevedibilità) si richiamano sentenze della Corte Costituzionale in materia di principio di legalità, prevedibilità ed accessibilità, da considerarsi patrimonio derivato non soltanto dai principi costituzionali, ma anche da quelli del diritto convenzionale e sovranazionale europeo. Principi che avrebbero trovato anche concreta applicazione in due decisioni del Consiglio di Stato nelle quali è stata ritenuta non colpevole e non punibile la condotta integrante l'infrazione amministrativa in caso di "oggettiva incertezza normativa in ordine alle regole di condotta da seguire".
- i) Sotto il secondo profilo (legittimo affidamento) la stessa Corte Costituzionale avrebbe chiarito che l'efficacia retroattiva dell'interpretazione (sfavorevole) di una norma incontra limiti attinenti alla salvaguardia dei fondamentali principi sanciti dagli articoli 3 e 97 Cost. tra i quali sono ricompresi il rispetto del principio generale di ragionevolezza, la tutela dell'affidamento legittimo, la coerenza e la certezza dell'Ordinamento giuridico.

Con riferimento alla mancata annotazione di parametri repertoriali, la memoria difensiva fa presente che ai sensi dell'articolo 80 della L.N. il notaio che abbia posto a carico delle parti somme non dovute per tasse e contributi è tenuto al pagamento della sanzione pecuniaria pari da 1 a 3 volte le somme riscosse in più, onde, sotto questo aspetto, la soluzione del parametro zero potrebbe essere ritenuta addirittura doverosa, e fa inoltre presente che la non punibilità dei notai dello Studio Genghini, stante l'oggettiva incertezza ed imprevedibilità della normativa in materia, è stata peraltro riconosciuta dalla Commissione Tributaria Provinciale di Milano nella sentenza della Sezione quindicesima depositata in Segreteria il 25 settembre 2020 (doc. 10).

Ancora con riferimento alla mancata annotazione a repertorio del parametro, in replica al Consiglio Notarile, la memoria difensiva osserva come:

De

- a) prima del 2011 il notaio Genghini annotasse un parametro a repertorio non essendo ancora emerso un chiaro orientamento del Sovrintendente Molinari favorevole all'esenzione delle quietanze di mutuo in surrogazione "bilaterale";
- b) prima e dopo il 2011 i repertori del notaio Genghini avessero sempre contenuto i dati necessari a consentire il controllo sulla correttezza e completezza delle annotazioni, come dimostra il fatto che in sede di ispezione 2016/2017, allorché ha mutato l'orientamento dell'Archivio, non vi è stato bisogno d'altro per la neo Sovrintendente se non dei repertori in ispezione per formulare rilievi e compilare atti di recupero dei supplementi di tasse e contributi;
- c) non sia eccezionale che un notaio percepisca un compenso, anche elevato, per autenticare quietanze esenti da tasse e contributi, come si verifica per le quietanze di erogazione successive alla prima nel caso di mutuo cd. di costruzione condizionato o con pagamenti a stato di avanzamento lavori quando vi sia frazionamento di mutuo o riduzione di ipoteca.

Ma l'impossibilità di erogare sanzioni ai notai dello Studio Genghini sia per oggettiva incertezza/imprevedibilità della normativa in materia che per legittimo affidamento viene eccepita dalla difesa del notaio anche con riferimento alla fattispecie della mancata messa a raccolta delle quietanze del mutuo in surrogazione bilaterale.

Viene richiamata, al riguardo, la già citata decisione del Tribunale di Milano del 22 agosto 2018, con la precisazione che avverso il provvedimento di riforma della Corte d'Appello il notaio Genghini ha proposto ricorso per Cassazione notificato il 4 dicembre 2020 ed iscritto nel Ruolo Generale con il n.31619/2020 (doc. 11).

Infondatezza dell'art.147, lettera a), legge n.89/1913

Alla luce di quanto emerso dagli atti di indagine sopra richiamati ed allegati, per la difesa del notaio Genghini è infondata l'istanza (subordinata) del Consiglio Notarile di accertare nella condotta del notaio Genghini una compromissione della sua dignità e reputazione o del decoro e prestigio della classe notarile, che non potrebbe, comunque, mai collegarsi ad una condotta che, non soltanto dal Sovrintendente dell'Archivio Notarile di Milano, ma anche dai Sovrintendenti di altri Archivi Notarili e di numerosi altri notai, è stata per lungo tempo, e certamente nel biennio 2016/2017, ritenuta corretta.

Per tutte le ragioni esposte il difensore del notaio Genghini così rassegna le proprie

Conclusioni

- I) In via preliminare, accertare e dichiarare l'improcedibilità dell'azione disciplinare per il principio ne bis in idem;
- II) Ancora in via preliminare, ma in subordine alla conclusione precedente, accertare e dichiarare l'improcedibilità dell'azione disciplinare per tardività;
- III) Nel merito, accertare e dichiarare la non punibilità del notaio Genghini per incertezza/imprevedibilità delle fattispecie incriminatrici e/o per legittimo affidamento;
- IV) Ancora nel merito, con particolare riferimento alla fattispecie incriminatrice di cui all'art.147, lettera a), legge n.89/1913, accertare e dichiarare l'infondatezza della sua violazione.

0000000

In data <u>8 giugno 2021</u> il <u>Consiglio Notarile di Milano</u>, in persona del Presidente dottor Carlo Munafò, ha fatto pervenire alla Commissione <u>memoria di replica istruttoria</u>, protocollata al n.111/2021 del Protocollo Generale, che è stata comunicata alle parti a sensi di legge e che si compone dei seguenti documenti:

a) Parte motiva della decisione della Corte d'Appello di Milano – Sez. Lav. del 25 febbraio 2021, R.G. n.1156/2019 (sub alleg. 2-bis dell'atto di intervento si era prodotto il solo dispositivo);

Ja

- b) Verbale dell'udienza del 12 maggio 2021 nel procedimento pendente avanti il Tribunale di Milano Sez. Lav., R.G. n.3339/2020;
- c) Copia della attestazione sugli atti di quietanza della Sovrintendenza di Firenze;
- d) Copia della attestazione sugli atti di quietanza della Sovrintendenza di Napoli;
- e) Copia della attestazione sugli atti di quietanza della Sovrintendenza di Roma;
- f) Copia della attestazione sugli atti di quietanza della Sovrintendenza di Torino.

Sub a): la sentenza, resa il 26 novembre 2020, pubblicata il 25 febbraio 2021, ha confermato la sentenza del Tribunale di Milano, Sezione Lavoro, n.869/2019, emessa il 3 aprile 2019, citata nella richiesta di apertura di procedimento disciplinare (pagina 8, doc.13) dichiarando che l'atto di quietanza in surrogazione nella sua forma bilaterale è soggetto ad indicazione di parametro repertoriale;

Sub b): Il Tribunale di Milano, Sezione Lavoro, nell'udienza del 12 maggio 2021, relativa al procedimento R.G. n.3339/2020, non ha ammesso la richiesta avanzata dalla difesa del notaio R. Genghini di depositare atti acquisiti nell'ambito del procedimento penale a carico dell'attuale Sovrintendente dell'Archivio di Milano e nello specifico la relazione della Guardia di Finanza, con i relativi allegati, in quanto irrilevante, tenuto anche conto dello stato del procedimento penale ancora in fase di indagini e della natura della documentazione richiesta, essendosi posto anche in evidenza da parte della difesa del Ministero della Giustizia e Archivio Notarile Distrettuale di Milano, quanto affermato dalla Corte di Cassazione in relazione al procedimento disciplinare cui è stato sottoposto il notaio ricorrente;

Sub c), d), e), f): si riferiscono alle risposte offerte dai Sovrintendenti alla richiesta di informazioni numero 7808 del 12 marzo 2018 dell'UCAN in merito a tasse e contributi versati dai notai, prima del 12 dicembre 2017, per le quietanze di surroga in oggetto.

00000000

Le verbalizzazioni delle discussioni del <u>10 giugno 2021</u>, del <u>5 luglio 2021</u> e del <u>30 settembre 2021</u> sono state redatte dal Segretario della Commissione, notaio Pietro Fabiano.

0000000

Alla discussione del 10 giugno 2021 sono intervenuti:

- il dr. Raffaello Roberto Lemma, nella predetta sua qualità, Autorità richiedente, presente altresì la dr.ssa Arianna Torrisi, Conservatore presso l'Archivio Notarile di Milano;
- l'avvocato Matteo Gozzi che, unitamente all'avvocato Remo Danovi, assiste il Consiglio Notarile di Milano, Autorità intervenuta;
- l'avvocato prof. Andrea Di Porto, difensore del notaio incolpato dr. Riccardo Genghini;
- l'avvocato Ermenegildo Costabile, pure difensore del notaio dr. Riccardo Genghini.

0000000

- 1) <u>l'Autorità richiedente</u> ha confermato, per i motivi esposti nell'istanza di avvio di procedimento, e richiamando in proposito gli atti del proprio ufficio, la richiesta dell'irrogazione delle sanzioni in essa esposta, non senza avere evidenziato, in tema di tempestività, le circostanze eccezionali in cui si è operato e tra queste l'emergenza sanitaria, la sostituzione della Dr.ssa Francesca Miceli nella titolarità del procedimento avvenuta in pieno periodo estivo e le recenti pronunce giurisprudenziali che hanno comportato specifici approfondimenti, circostanze tutte che hanno condotto al protrarsi del tempo intercorso tra la redazione del verbale ispettivo e la richiesta di avvio di procedimento.
- 2) <u>L'avvocato Matteo Gozzi per l'Autorità intervenuta</u>, pur richiamandosi agli atti del Consiglio Notarile di Milano, ha svolto alcune precisazioni e agli effetti della verbalizzazione ha prodotto, senza opposizione delle altre parti, un'apposita nota da unirsi al processo verbale, nella quale si è osservato in sintesi come:
- a) Il quadro normativo ed interpretativo sia già ampiamente documentato, essendovi persino un documento ufficiale firmato dal precedente Sovrintendente, e come il tutto sia già stato fatto

JON.

oggetto di valutazione da parte della Corte di Cassazione, in risposta alle varie contestazioni mosse dal notaio incolpato:

- b) la prassi del notaio di tenere a raccolta e applicare l'onorario graduale sino al 2011, evidenziata dalla Corte di Cassazione come *inspiegabile* (pag. 21 della Sentenza), confermi l'addebito mosso anche nel presente procedimento e come analogamente appaia inspiegabile la tesi del notaio di poter percepire un compenso per le quietanze e poi pretendere di sostenere che i relativi atti siano esenti:
- c) sia da ritenersi ininfluente rispetto al quadro giuridico e probatorio esposto, che si basa sulla valutazione della giurisdizione ordinaria (unica competente) e su plurimi documenti ufficiali e precisi, la relazione della Guardia di Finanza (atto formato in assenza di contraddittorio e neppure ammesso innanzi al Giudice del Lavoro), così come siano da ritenersi ininfluenti gli asseriti scambi di opinioni interne, le opinioni di singoli Notai, che avrebbero stipulato, parrebbe una volta, una quietanza senza precisarne il contesto, la tesi, già disattesa, per la quale vi sarebbe stato il 20% dei notai del Distretto che avrebbe seguito la medesima prassi del notaio incolpato quando nel documento citato e non prodotto *ex adverso* si parlava di "atti senza onorario n.10" fra il 2014 e il 2015, senza neppure circostanziarli e tutte le percentuali che non avrebbero quindi alcuna rilevanza ed attendibilità;
- d) sia infondata la tesi "ne bis in idem", come già indicato dalla Corte di Cassazione (trattandosi del resto di condotte storiche diverse) e sia infondata anche l'ipotetica eccezione di improcedibilità, basata sulla recente decisione della Corte di Cassazione citata dalla difesa del notaio (contraria per altro a molti precedenti): la sentenza citata non avrebbe esplicitato una sanzione di improcedibilità, limitandosi a richiedere che debba essere astrattamente valutata nel merito un'ipotetica eccezione di intempestività (anche in relazione ad eventuali compromissioni del diritto di difesa o a situazione temporalmente abnormi che, nel caso di specie, non sono state neppure sollevate).

L'Avv. Gozzi rileva come nel caso di specie non vi sia alcuna situazione particolare, sol se si guardi alla mole di documentazione ed al particolare periodo storico.

- 3) L'Avv. Andrea Di Porto, difensore del notaio Riccardo Genghini, ha ampiamente illustrato il contenuto della memoria difensiva presentata il 4 giugno 2021 ed ha concluso per il rigetto della istanza di incolpazione per i motivi ivi illustrati, soffermandosi, in particolare, sui motivi della richiesta assoluzione sia per l'obbiettiva incertezza interpretativa, sia per il legittimo affidamento, e ciò in relazione sia alla questione dei parametri repertoriali, sia alla questione della messa a raccolta degli atti di quietanza e, in merito a quest'ultima, ritiene prova dell'obbiettiva incertezza normativa la contrastante giurisprudenza all'interno del Distretto della Corte d'Appello di Milano, oltre che la stessa Sentenza della Corte di Cassazione che ha risolto per la prima volta un quadro incerto.
- 4) Prima di concludere, il <u>Presidente della commissione</u> ha chiesto quindi all'Avvocato Di Porto se il Notaio Riccardo Genghini, dopo la decisione Coredi di primo grado, abbia mutato il proprio *modus operandi* in merito alla raccolta degli atti di quietanza.

L'Avv. Di Porto si è riservato di domandare tutte le notizie al Notaio Riccardo Genghini.

Il Presidente della Commissione ha quindi comunicato il rinvio da parte del Collegio della discussione al 5 luglio 2021, ore 15:00.

00000000

Alla discussione del 5 luglio 2021 sono intervenuti:

- il dr. Raffaello Roberto Lemma, nella predetta sua qualità, Autorità richiedente, presente altresì la dr.ssa Arianna Torrisi, Conservatore presso l'Archivio Notarile di Milano;
- l'avvocato Matteo Gozzi che, unitamente all'avvocato Remo Danovi, assiste il Consiglio Notarile di Milano, Autorità intervenuta;
- l'avvocato prof. Andrea Di Porto, difensore del notaio incolpato dr. Riccardo Genghini, accompagnato dall'avvocato Paolo Cavallari.



0000000

Preliminarmente <u>l'Avv. Di Porto</u>, difensore del notaio Riccardo Genghini, ha chiesto di poter produrre delle note di udienza da unire al processo verbale. Analoga richiesta ha formulato l'Avv. Gozzi per il Consiglio Notarile di Milano, Autorità intervenuta.

Non opponendosi le parti ai rispettivi depositi avversari il Presidente ha autorizzato il difensore del notaio a dare lettura delle note d'udienza e della dichiarazione allegata (doc. 12) ai fini della miglior comprensione delle ragioni ritenute dal Notaio Riccardo Genghini a supporto e giustificazione del suo operato.

- 1) Terminata la lettura, il Presidente ha dichiarato aperta la discussione ed offerto la parola <u>all'Autorità richiedente</u>, la quale a mezzo dell'Ispettore dr. Raffaello Roberto Lemma ha preso atto dell'effettuata produzione documentale.
- 2) Il Presidente ha offerto, quindi, la parola all'Avv. Matteo Gozzi, il quale, per l'intervenuto <u>Consiglio Notarile di Milano</u>, ha dichiarato di ritenere che le affermazioni del Notaio contenute nel documento in oggetto, ove fossero considerate rilevanti dal Collegio, dovrebbero essere documentate e, in ossequio ai termini e principi del diritto processuale civile, dichiara di non poter che contestare le circostanze sottolineandone l'irrilevanza.
- 3) Infine il Presidente ha offerto la parola al notaio incolpato, e per esso al suo difensore Avv. Andrea Di Porto, il quale, nel corso del suo intervento, sulla presunta violazione dell'articolo 72, comma tre L.N., ha dedotto ulteriormente, nel merito, in via principale, che il presupposto della violazione della norma non sarebbe costituito dalla omessa conservazione a raccolta, bensì dalla "restituzione" alle parti della quietanza per scrittura privata, restituzione che non sarebbe mai stata fatta dal notaio. In dettaglio, consistendo oltre il 90% delle quietanze del notaio in "atti informatici", cioè in files generati e firmati digitalmente secondo specifiche regole tecniche che, fino al loro caricamento nella struttura istituzionale del notariato, ai sensi dell'art.62—bis della L.N., costituirebbero gli unici originali degli atti in questione, originali che non sarebbero mai stati "restituiti" (per meglio dire rilasciati) alle parti e sarebbero rimasti nella disponibilità del notaio Genghini, che li ha generati, formati e conservati a norma del Codice dell'Amministrazione Digitale. Per tali quietanze informatiche, quindi, il presupposto della violazione dell'articolo 72, comma tre, sarebbe del tutto insussistente.

Restando il fatto che il notaio Genghini non ha, comunque, messo a raccolta le quietanze caricandole nella struttura istituzionale del notariato, per il motivo da lui più volte spiegato che non vi fosse l'obbligo di messa a raccolta, la difesa rileva che, peraltro, la violazione dell'articolo 62-bis non è sanzionata specificamente né dall'articolo 137, comma uno, né da altre disposizioni della Legge Notarile.

Quanto alle quietanze cartacee autenticate dal notaio, corrispondenti alla più modesta percentuale del 10% del totale, soltanto in pochi casi l'atto originale sarebbe stato rilasciato, ma non alle parti, bensì al notaio rogante l'atto di surrogazione (quindi ad un altro pubblico ufficiale), ai fini dell'annotazione ipotecaria dell'operazione di *portabilità*. Al contrario, nella quasi totalità dei casi l'originale della quietanza sarebbe rimasto presso il notaio Genghini, il quale avrebbe rilasciato ai colleghi nient'altro che una copia informatica certificata conforme all'originale.

Anche in questi casi, quindi, mancherebbe, ad opinione della difesa, il presupposto della violazione dell'art. 72, comma terzo.

Proseguendo, la difesa sostiene che, alla luce di documenti nuovi attestanti il comportamento tenuto da altri notai del Distretto di Milano nel corso degli anni dal 2015 al 2017, anche in relazione al tema della messa a raccolta vi sia stata oggettiva incertezza interpretativa. Ciò si rileverebbe dai verbali ispettivi che i difensori del nuovo Sovrintendente dell'Archivio Notarile di Milano, successivamente all'udienza svoltasi davanti a questa Coredi il 10 giugno 2021, e precisamente con la memoria ex articolo 183, comma 6, numero 3, c.p.c., hanno prodotto contro il notaio Genghini



nel giudizio R.G. n.24442/2020 pendente davanti al Tribunale di Milano (Sezione XI civile). Da tali verbali risulterebbe che cinque notai del Distretto di Milano avrebbero autenticato quietanze di mutuo in surrogazione bilaterale senza metterle a raccolta, chi in numero variabile che va da alcune unità a qualche decina di quietanze, oltre a un notaio del Distretto Notarile di Como e Lecco che nel biennio 2017 – 2018 ha autenticato addirittura n.1.003 quietanze senza metterle a raccolta.

Quanto sopra, per la difesa, unitamente alle risultanze della sentenza del Tribunale di Milano del 22 agosto 2018 già menzionata nella memoria presentata in vista dell'udienza del 5 luglio 2021, depone, nel merito, <u>in via subordinata</u>, per una declaratoria di non punibilità del notaio Genghini per oggettiva incertezza interpretativa della norma.

In via ulteriormente subordinata, la difesa rileva che: i) in assenza del presupposto (o elemento costitutivo) della violazione dell'art.72, comma 3, della Legge Notarile e ii) in difetto di una sanzione specifica prevista per la violazione dell'articolo 62-bis, l'unica sanzione applicabile al notaio Genghini sarebbe l'avvertimento (riconosciute le attenuanti) o, a tutto concedere, la censura, ai sensi dell'art.147, lett. a), della Legge Notarile.

Quale doc.12. la difesa esibisce la dichiarazione del notaio Genghini, datata 5 luglio 2021. In essa il notaio dichiara essere stata prassi del suo studio non mettere a raccolta le quietanze di mutuo fondiario in surrogazione bilaterale, in autentica, senza tuttavia restituirle alle parti. Afferma quindi il notaio: "Autenticando la quasi totalità di tali atti in formato elettronico, ciò significa che, per anni, non ho caricato gli atti in questione nella struttura prevista dall'articolo 62-bis legge n. 89/1913." La dichiarazione rende esplicita la convinzione del notaio Genghini, espressa anche in sede ispettiva, che le quietanze in esame non debbano essere messe a raccolta in quanto non costituenti "titolo" per l'annotazione ipotecaria dell'operazione di portabilità, essendo il titolo costituito dal solo atto di surrogazione.

Tale opinione si fonderebbe, per dichiarazione del notaio, sulle delibere del CNN dell'11 ottobre 2007 e dell'11 marzo 2010, entrambe relative alla possibilità di perfezionare l'operazione di portabilità addirittura senza una quietanza in forma autentica e, quindi, senza l'intervento del notaio, sul provvedimento interdirigenziale del 26 giugno 2012 adottato dal Ministero della Giustizia di concerto con l'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art.120-quater, comma 3, TUB, relativo alla possibilità addirittura di sostituire la quietanza con una mera attestazione della sua esistenza, inserita dal notaio nell'atto pubblico di mutuo in surrogazione, ed, infine, sulla prassi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di tutta Italia, che avrebbero sempre accettato di eseguire l'annotazione ipotecaria mediante esibizione di copie delle quietanze da lui stesso autenticate e non messe a raccolta.

Afferma il notaio che tale opinione era per altro ben nota all'Archivio Notarile di Milano e dallo stesso ritenuta accettabile come lecita.

Le quietanze non messe a raccolta - continua la dichiarazione - sono comunque rimaste nella disponibilità del notaio, tanto tutte quelle autenticate in formato elettronico, conservate a norma del Codice dell'Amministrazione Digitale, quanto per la maggior parte delle quietanze autenticate in formato analogico o cartaceo, atteso che, di regola, l'atto trasmesso ai fini dell'annotazione ipotecaria non alle parti, ma ai colleghi notai, consisteva in copia informatica certificata conforme all'originale (e, solo in pochi casi, nell'originale analogico o cartaceo).

Nella sua dichiarazione il notaio chiarisce:

- di avere modificato la propria prassi mettendo a raccolta le quietanze in oggetto a partire dal 20 dicembre 2017, in conseguenza del deposito della decisione n.198/2017 della COREDI e della diffusione della nota UCAN del 12 dicembre 2017;
- di avere ritenuto, a seguito dell'accoglimento della sua domanda di accertamento negativo dell'obbligo di messa a raccolta delle quietanze in oggetto da parte del Tribunale di Milano, che si è



espresso con la pronuncia del 22 agosto 2018, di poter tornare ad autenticare gli atti in esame senza metterli a raccolta per tutta la durata del giudizio ordinario, ancora pendente in Cassazione;

- di avere ripreso a mettere a raccolta le quietanze in oggetto a seguito della sentenza disciplinare n.4526/2021 della Cassazione, depositata il 19 febbraio 2021, a partire dalla quietanza rep. n.148307 racc. n.18842 del 25 febbraio 2021 (la prima autenticata dopo tale pronuncia).

La dichiarazione del notaio si conclude con l'impegno di mettere a raccolta, anche in ottica di ravvedimento operoso, salvo ed impregiudicato ogni suo diritto di difesa, le quietanze autenticate nel biennio 2016 e 2017, oggetto del presente procedimento, e con l'asserzione di avere avviato l'operazione, naturalmente delicata e complessa dato il numero delle quietanze in esame.

0000000

Come da verbale della seduta, il Presidente, ritenuta la necessità del Collegio di riunirsi in camera di consiglio, ha chiesto ai presenti di voler lasciare l'aula di discussione. Riammesse le parti, dopo circa mezz'ora, nell'aula, la Conservatrice Dr.ssa Arianna Torrisi ha comunicato che l'Ispettore Raffaello Roberto Lemma si è dovuto allontanare per gravi motivi familiari.

Quindi il Presidente ha comunicato che, udite le difese svolte e tenuto conto della sanzione massima edittale in ipotesi applicabile ex art. 147 lett. a) legge notarile, e letto il disposto della norma di cui all'art. 156-bis, ottavo comma, L.N., ha fissato una nuova data per la discussione, data che sarebbe stata comunicata alle parti con successivo avviso del Segretario della Commissione.

Con provvedimento del Presidente in data 9 luglio 2021, comunicato dal Segretario Dr. Notaio Pietro Fabiano alle parti tutte ai sensi di legge, la discussione è stata riaggiornata al <u>30 settembre</u> 2021, ore 15:00.

0000000

In vista della discussione il <u>Consiglio Notarile di Milano</u>, a mezzo del difensore avvocato Matteo Gozzi, ha presentato <u>memoria ex articolo 156-bis L.N.</u>, datata 24 settembre 2021, ed in tale data pervenuta a questa COREDI ove è stata iscritta al Protocollo Generale il 27 settembre 2021 al n.153/2021.

La memoria è stata comunicata dal Segretario alle parti tutte ai sensi di legge.

Con tale memoria che, data la molteplicità di argomenti esposti con particolare concisione, viene qui riportata in buona parte testualmente, si osserva, al punto 2.), che la fattispecie oggetto del procedimento è stata ampiamente discussa ed esaminata, "sicchè si ribadiscono le conclusioni già rassegnate, che si ritengono conformi a quanto accertato in modo organico ed approfondito in tre recenti decisioni conformi di codesta ill.ma Commissione; in cinque decisioni distinte della Corte d'Appello di Milano (di cui 3 in materia disciplinare; 1 resa in relazione all'obbligo di tenuta a raccolta ed 1 resa con riferimento all'inosservanza degli obblighi contributivi, confermando una precedente decisione del Tribunale) ed in tre decisioni della Corte di Cassazione", con l'ulteriore precisazione che anche la Procura della Repubblica in sede disciplinare (sia in Corte d'Appello sia avanti la Corte di Cassazione), "ha sempre evidenziato la perfetta coerenza delle decisioni assunte ed il grave disvalore delle condotte contestate".

Si osserva che "tali conclusioni trovano conferma anche nel documento ufficiale firmato persino dal precedente Conservatore dell'Archivio Notarile e diffuso tra tutti i notai del Distretto (indicando senza incertezze che gli atti andavano a raccolta e scontavano l'onorario graduale) e successivamente mai modificato; in tutta la più autorevole dottrina che è stata già ampiamente citata (senza che vi siano mai state voci contrarie); nei documenti del Consiglio Nazionale, dell'UCAN e dell'Agenzia delle Entrate..." e "persino nella prassi adottata prima degli anni in contestazione dallo stesso Studio Notarile Genghini (anche la qualificazione giuridica dell'illecito [sui parametri] come violazione dell'art.62 L.Not. era stata autorevolmente indicata dai precedenti difensori del medesimo

D.

Notaio oggi incolpato nei procedimenti conclusi rendendo del tutto incontestabile la relativa qualificazione)."

La memoria continua, al punto 3.), sostenendo che non vi siano argomenti che consentano una diversa conclusione, e che di certo non siano tali gli elementi che il notaio ha cercato di invocare a propria discolpa e che "costituiscono, invece, solo una serie di atti suggestivi, privi di rilevanza e, per di più, in massima parte già esaminati nelle decisioni precedenti: alcuni isolati Colleghi (su oltre 500 notaio nel Distretto) che avrebbero commesso forse qualche infrazione analoga a quella del notaio Genghini ed avrebbero oblazionato le contestazioni (come se la presenza di altri autori valesse a trasformare una condotta illecita in legittima); il precedente Conservatore dell'Archivio che - dopo aver addirittura firmato un documento ufficiale in cui indicava la necessità della messa a raccolta e del versamento del contributo in misura graduale – ha sostenuto improvvisamente di non esserne molto certo..... una serie di e-mail interne di mero studio tra alcuni componenti dell'amministrazione degli archivi notarili (sulla cui provenienza e completezza nulla è dato sapere e neppure sulla relativa rilevanza in presenza di documentazione ufficiale discordante); una sentenza del Tribunale di Milano annullata e, per giunta, subito contraddetta anche dalle tre decisioni disciplinari della Corte d'appello che sono state citate e resa al termine di un processo nel quale non era stato neppure correttamente costituito il contraddittorio con il Consiglio Notarile di Milano (in cui il Giudice unico aveva creduto di pronunciarsi su una fattispecie di nullità ex art.28 L.N. nella convinzione che il Consiglio Notarile di Milano fosse il soggetto chiamato a sanzionare il Notaio Genghini e si discutesse di responsabilità professionale oltre a vari errori e contraddizioni e non si vede davvero come si possa sostenere che una simile isolata e palesemente erronea pronuncia possa giustificare una asserita buona fede quando gli argomenti ivi spesi e palesemente erronei non sono neppure stati citati a livello difensivo dal Notaio e quest'ultimo ha, invece, ammesso nel precedente procedimento di non avere messo a raccolta gli atti per una questione legata alla mole di lavoro che da ciò sarebbe discesa oltre ad avere sostenuto una serie di tesi giuridiche differenti innanzi ai vari Organi giurisdizionali come già si è documentato); una relazione della Guardia di finanza che è stata anch'essa redatta al di fuori di un contraddittorio rilevante ai fini disciplinari e senza alcuna indicazione e documentazione utilizzabile ai fini del presente giudizio (per di più, come già documentato, la stessa giustamente non è stata neppure ammessa in sede giurisdizionale civile, cfr. alleg. b alla memoria di replica istruttoria).

La memoria, al punto 4.) afferma che nemmeno "possono di certo essere valorizzate e avere alcun tipo di rilevanza le tesi – sollevate sinteticamente solo all'ultima udienza – secondo le quali una parte delle quietanze (a dire del Notaio circa il 90%) avrebbe forma digitale per cui non troverebbe applicazione l'art.72 L.N. (che asseritamente riguarderebbe solo la condotta di chi restituisce gli originali degli atti soggetti a pubblicità immobiliare alle parti) e secondo le quali l'art.62-bis L.N. non riceverebbe in modo specifico un'apposita sanzione, sicché si dovrebbe applicare al più l'art.147, lett. a, l.not.

Innanzitutto, l'eccezione del Notaio in merito alle proporzioni tra quietanze tradizionali e digitali non è neanche documentata (e ove codesta III.ma Commissione volesse attribuirvi davvero una qualche rilevanza si chiede, in via istruttoria, che sia ordinata al Notaio l'esibizione delle quietanze ripartendole tra tradizionali e digitali) e non si comprenderebbe comunque la richiesta di essere esonerati da responsabilità per la asserita percentuale di quietanze tradizionali non tenute a raccolta.

In secondo luogo, e più in generale, non si può di certo sostenere che l'art.72 L.N. non riguardi l'obbligo di tenuta a raccolta delle scritture soggette a pubblicità immobiliare", essendo sufficiente richiamare le osservazioni e lo studio di cui alla precedente decisione COREDI (confermata in vari gradi di giudizio e in varie altre decisioni), anche in relazione alle indicazioni del CNN, in particolare lo Studio 65/2006, che spiega anche la genesi e il significato dell'art.72 L.N., la dottrina costante,

analogamente "non si può davvero pensare di sostenere che le indicazioni di cui all'art.62-bis L.N. (volte a precisare che gli atti informatici conservati nella struttura predisposta dal Consiglio Nazionale del Notariato costituiscono ad ogni effetto di legge originali informatici) consentano magari di sottrarre (una parte del-)le quietanze del dott. Genghini agli obblighi di carattere generale (e magari anche alla relativa disciplina sanzionatoria e contributiva)."

"Non si comprende davvero" continua la memoria "come possa il Notaio mutare costantemente le proprie affermazioni – senza mai offrirne alcuna dimostrazione – anche con riferimento alla tesi della mancata restituzione che è contraddetta da tutte le precedenti affermazioni dello stesso" (in nota viene prodotto reclamo del dott. Genghini del 12 gennaio 2018 alla Corte d'Appello di Milano avverso la decisione n.198/2017 di Coredi Lombardia - alleg. g - proseguendo nella numerazione precedente, osservandosi anche, tra l'altro, che il Notaio in tale atto, a pagina 17, ""ha affermato che "cominciamo dalle presunte infrazioni dell'art.72, comma 3, l.not. che, come è noto, fa obbligo al Notaio di mettere a raccolta gli originali delle scritture private soggette a pubblicità immobiliare" con ciò contraddicendo anche la nuova tesi relativa al significato dell'art.72, l.not."").

Al punto 5.) la memoria rileva, infine, che "le dichiarazioni del Notaio prodotte all'ultima udienza di voler mettere in futuro a raccolta le quietanze di cui si discute (una sorta di dichiarazione di intenti) non hanno alcuna rilevanza rispetto all'art.144 l.not., non senza considerare che quest'ultima norma non si applica alle contestazioni di cui si discute; per il resto, è assolutamente pacifico che le violazioni contestate sono singolarmente sanzionabili essendovi una norma specifica della legge notarile (l'art.135 l.not) e che il Notaio potrebbe semmai ricorrere all'istituto dell'oblazione come gli altri Notai e come già indicato in udienza."

La memoria del Consiglio Notarile di Milano (al punto 6.) così conclude: "Per il resto, non si può che insistere nelle conclusioni già rassegnate anche in relazione alla violazione degli artt.72 e 62 l.not. (anche sul piano istruttorio e, occorrendo, nell'ordine di esibizione indicato al par.4), non senza ribadire il grave disvalore delle condotte contestate che è stato ormai ampiamente documentato."

Alla discussione del 30 settembre 2021 sono intervenuti:

- il dr. Raffaello Roberto Lemma, nella predetta sua qualità, Autorità richiedente, presente altresì la dr.ssa Arianna Torrisi, Conservatore presso l'Archivio Notarile di Milano;
- il dottor Carlo Munafò, Presidente del Consiglio Notarile di Milano;
- l'avvocato Matteo Gozzi che, unitamente all'avvocato Remo Danovi, assiste il Consiglio Notarile di Milano, Autorità intervenuta;
- l'avvocato prof. Andrea Di Porto, difensore del notaio incolpato dr. Riccardo Genghini;
- l'avvocato Paolo Cavallari, che sostituisce l'avvocato Ermenegildo Costabile, che pure difende il notaio dr. Riccardo Genghini.

0000000

Il <u>Dott. Raffaello Roberto Lemma per L'Autorità richiedente</u> si è richiamato agli atti tutti del proprio Ufficio ed alla memoria dell'Avv. Matteo Gozzi.

Il dott. Carlo Munafò, Presidente del Consiglio Notarile di Milano, ha riassunto brevemente le considerazioni che hanno indotto a suo tempo il Consiglio Notarile a muovere istanza del primo procedimento disciplinare e di intervenire in questo, lasciando, poi, la parola all'Avv. Matteo Gozzi, che ha svolto il proprio intervento orale e, ai fini della verbalizzazione, ha depositato brevi note scritte per l'allegazione al processo verbale.

L'<u>Avv. Andrea Di Porto, difensore del notaio Genghini</u>, ha fatto richiamo a tutti i propri atti difensivi, in particolare alla memoria del 4 giugno 2021 ed alle note di udienza del 5 luglio 2021, così concludendo:

22

- sul primo capo di incolpazione vengano accolte le richieste formulate, nell'ordine e rispettivamente in "via principale", "in via subordinata" e "in via ulteriormente subordinata", con le ricordate note del 5 luglio 2021;
- sul secondo capo di incolpazione il Notaio Riccardo Genghini venga prosciolto e/o comunque dichiarato non punibile perché quanto ascritto non costituisce fatto disciplinarmente rilevante.

L'Avv. Di Porto ha proseguito significando che tutte le quietanze sono nello studio del notaio Genghini, salvo quelle richiestegli dai vari notai per il completamento delle surroghe, che il 90% circa di quelle informatiche è pronto per essere caricato in Notartel.

L'Avv. Di Porto, infine, ha prodotto, chiedendo che venisse unito al verbale d'udienza, il testo delle "Linee guida per la razionalizzazione ed ottimizzazione dell'attività ispettiva ordinaria sull'attività notarile" del 2 agosto 2021, enunciandone gli elementi salienti per evidenziare l'incongrua attività ispettiva che ha condotto alla formulazione delle richieste di incolpazione disciplinare del notaio Riccardo Genghini, così come il comportamento tenuto nel caso di specie dagli organi ispettivi, Archivio Notarile e Consiglio Notarile, sia avvenuto in contrasto insanabile con le linee guida.

Hanno quindi chiesto la parola l'Avv. Gozzi per poter brevemente replicare ed il Presidente del Consiglio Notarile, Dott. Carlo Munafò, per poter illustrare sinteticamente i passaggi per una surrogazione cd. Bersani.

L'<u>Avv. Paolo Cavallari per la difesa del Notaio Genghini</u>, ha evidenziato come dagli atti della P.G. risulti la prassi, su indicazioni di alcuni Conservatori, antecedente al *"procedimento disciplinare Genghini"* di utilizzo del parametro repertoriale zero (Foggia, Viterbo, Trapani e Roma per indirizzi vari).

Il Presidente della Commissione ha dichiarato quindi chiusa la discussione comunicando la riserva del Collegio di provvedere all'esito di un puntuale esame della documentazione prodotta e richiamata negli scritti difensivi.

NEL MERITO

Questione pregiudiziale

Ne bis in idem

La Difesa del Notaio Genghini ha prospettato l'improcedibilità dell'azione disciplinare in applicazione del principio "ne bis in idem", riguardando l'attuale procedimento quietanze in surroga bilaterale autenticate dal notaio nel biennio 2016/2017, le quali sarebbero espressione di quei medesimi "comportamenti non solo intenzionali, ma programmati e accuratamente organizzati" sui quali questa Commissione Regionale di Disciplina ha già portato a termine un primo procedimento per il biennio 2014/2015, conclusosi in un momento in cui le quietanze oggetto del presente procedimento erano già state autenticate.

Ritiene il Collegio che la questione vada respinta perché le condotte sottoposte all'esame di questa Commissione sono comunque nuove rispetto a quelle trattate con il primo procedimento, attenendo le stesse a quietanze oggetto di rilievo ispettivo riguardante un biennio successivo, quindi autenticate in un momento storico posteriore alle precedenti.

Al riguardo deve considerarsi il fatto che nel biennio precedente è stata sanzionata non un'unica violazione, ma una violazione per ciascuna delle condotte poste in essere, dovendosi anche qui tenere conto dell'inapplicabilità dell'istituto del cumulo giuridico delle sanzioni, ricorrendo, nel caso in esame, l'ipotesi di plurime condotte comportanti violazione della stessa norma o di disposizioni diverse.

La stessa Corte di Cassazione con la Sentenza n.4526/2021, emessa a conclusione dell'iter giudiziario relativo al biennio precedente, ha ritenuto inammissibile il motivo di impugnazione della

decisione dell'appello riguardante il rilievo attinente alla stessa eccezione ripresentata in Cassazione, rilevando che per orientamento costante della Corte "il cumulo giuridico di sanzioni si applica solo nel caso in cui con un'unica azione o omissione vengano violate più disposizioni di legge, mentre in caso di una pluralità di condotte che comportino violazione della medesima norma o di disposizioni diverse si applicano tante sanzioni quante sono le infrazioni." e che la tesi opposta non considera che "l'unicità dell'errore non elimina sul piano oggettivo la pluralità delle azioni lesive né incide sulla loro gravità", conservando ciascuna di esse "il medesimo tasso di offensività e di disvalore pur se generate da un errore iniziale..."; cosicché non vi è dubbio che "...la diligenza del professionista debba essere profusa con riferimento a ciascuno degli atti conclusi, dovendosi sempre verificare la bontà delle soluzioni accolte ed eventualmente emendarle, specie se destinate ad essere applicate in un numero rilevantissimo di casi."

Questo Collegio pone infine in rilievo che il precedente di questa Coredi citato dalla difesa del Notaio riguarda una fattispecie del tutto particolare, non utilizzabile nell'attuale procedimento disciplinare.

Eccezione preliminare

Intempestività dell'azione disciplinare

La Difesa del Notaio Genghini ha invocato il recente pronunciamento di Cassazione, sez. Il civile, del 12 marzo 2021 n.7051 che, riconosciuto il fatto che i termini della fase amministrativa del procedimento disciplinare sono ordinatori, ha enunciato il principio che ciò non equivale ad affermare che l'azione disciplinare possa essere iniziata in ogni tempo, ad libitum, anche a distanza di anni dall'avvenuta conoscenza del fatto disciplinarmente rilevante, interpretazione questa che, oltre a contrastare con la ratio legis, colliderebbe con il diritto del professionista di conoscere in un tempo ragionevole, anche al fine di potersi ben difendere, l'azione disciplinare formalizzata. La Corte ha quindi cassato la decisione impugnata con rinvio sul punto, "perché il Giudice del rinvio si adegui al principio di diritto sopra enunciato".

In merito a quanto esposto dalla difesa del notaio Genghini, questo Collegio osserva che l'enunciato principio è il primo del genere in materia, essendo preceduto da molti precedenti di segno diverso. Ciò non di meno, entrando nel merito della questione, il Collegio ritiene, in primo luogo, ampiamente sufficienti le motivazione addotte, nella discussione del 10 giugno 2021, dall'Archivio Notarile di Milano, Autorità richiedente, che ha posto in evidenza le circostanze eccezionali in cui si è operato e tra queste in primis l'emergenza sanitaria, ma anche la sostituzione della Dr.ssa Francesca Miceli nella titolarità del procedimento per le motivazioni esposte nella parte introduttiva dell'istanza di incolpazione, avvenuta in pieno periodo estivo, oltre alle diverse pronunce giurisprudenziali intervenute in materia da doversi specialmente esaminare, circostanze tutte che hanno condotto al protrarsi del tempo intercorso tra la redazione del verbale ispettivo e la richiesta di avvio del procedimento.

In secondo luogo il Collegio rileva che non può ritenersi che il tempo trascorso abbia in qualche modo pregiudicato il diritto del Notaio incolpato di organizzare la propria difesa, considerando il fatto che già durante il corso del primo procedimento disciplinare era stato annunciato dai suoi difensori che, proprio in vista della possibilità di dover affrontare incolpazioni analoghe per il biennio successivo, egli aveva proposto al Tribunale di Milano ricorso ex art. 702-bis cpc per la messa a raccolta delle quietanze ed un ricorso ex art. 414 cpc al Giudice del Lavoro in ordine ai parametri repertoriali per le quietanze stesse.

Il Consiglio Notarile di Milano è ritualmente intervenuto ai sensi dell'art.156-bis L.N.

Questo Collegio dichiara quindi tempestiva la richiesta di azione disciplinare avanzata dall'Autorità richiedente e passa a valutare nel merito i singoli capi di incolpazione.

DO-

PRIMO CAPO DI INCOLPAZIONE

<u>La prima contestazione</u> relativa alla <u>omessa tenuta a raccolta</u> di **n.30782** atti di quietanza in surrogazione, cosiddetta bilaterale, per scritture private autenticate dal notaio Genghini nel <u>biennio</u> ispettivo relativo agli anni **2016/2017**, è fondata.

0000000

Con riferimento alla medesima contestazione relativa al precedente biennio ispettivo 2014/2015 questa COREDI, con la decisione n.198/2017, ha ritenuto il notaio Genghini responsabile della violazione della norma di cui all'art.72, comma 3, della L.N. per non avere tenuto a raccolta n.11872 atti di quietanza autenticati e gli ha inflitto una sanzione disciplinare pecuniaria per ognuno di essi.

La decisione è stata confermata dalla Corte di Appello di Milano in data 10 ottobre 2018 con ordinanza n.90/2018 e dalla Corte di Cassazione, Seconda Sezione Civile, con sentenza n.4526/2021 del 9 dicembre 2020, pubblicata il 19 febbraio 2021, che ha respinto il ricorso del notaio Genghini avverso la pronuncia della Corte d'Appello.

Le norme che riguardano la materia sono contenute, per quanto attiene in specifico ai finanziamenti garantititi da ipoteca, nel **Testo Unico Bancario di cui al D.igs. 1° settembre 1993** n.385 e vengono di seguito riportate per quanto qui interessa:

L'art.120-quater rubricato "Surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità". prevede, nei tre primi commi, che:

- 1. "In caso di contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari, l'esercizio da parte del debitore della facoltà di surrogazione di cui all'<u>articolo 1202</u> del codice civile non è precluso dalla non esigibilità del credito o dalla pattuizione di un termine a favore del creditore."
- 2. "Per effetto della surrogazione di cui al comma 1, il mutuante surrogato subentra nelle garanzie, personali e reali, accessorie al credito cui la surrogazione si riferisce."
- 3. "La surrogazione di cui al comma 1 comporta il trasferimento del contratto alle condizioni stipulate tra il cliente e l'intermediario subentrante, con esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura. L'annotamento di surrogazione può essere richiesto al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio di concerto con il Ministero della giustizia, sono stabilite specifiche modalità di presentazione per via telematica dell'atto di surrogazione." I restanti commi prevedono che non possono essere imposte al cliente penali o altri oneri di qualsiasi natura e che è nullo ogni patto con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione, che si deve svolgere con modalità di collaborazione interbancaria.

L'art 161 comma 7-quater sancisce: "Per i mutui a tasso variabile e a rata variabile per tutta la durata del contratto, stipulati o accollati, anche in seguito al frazionamento per l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale entro il 29 gennaio 2009, gli atti di consenso alla surrogazione di cui all'articolo 120 quater, comma 3, sono autenticati dal notaio senza l'applicazione di alcun onorario e con il solo rimborso delle spese. A tal fine, la quietanza rilasciata dal finanziatore originario e il contratto stipulato con il creditore surrogato sono forniti al notaio per essere prodotti unitamente all'atto di surrogazione. Con il provvedimento di cui al comma 3 dell'articolo 120-quater sono stabilite le modalità con cui la quietanza, il contratto e l'atto di surrogazione sono presentati al conservatore al fine dell'annotazione. Per eventuali attività aggiuntive non necessarie all'operazione, espressamente richieste dalle parti, gli onorari di legge restano a carico della parte richiedente".

Al riguardo occorre puntualizzare che la disciplina della cosiddetta surrogazione (portabilità dell'ipoteca) è il risultato dell'iniziale emanazione del D.L. 31 gennaio 2007 n.7, convertito con Legge 2 aprile 2007 n.40, e della successiva introduzione nel TUB dei detti articoli 120-quater e 161,

comma 7-quater, effettuata dall'art.4 del D.lgs.13 agosto 2010 n.141 (in vigore dal 2 gennaio 2011), ma che essa si è definitivamente assestata nel testo attuale in virtù del D.L. del 13 maggio 2011 n.70 convertito, con modificazioni, in legge 12 luglio 2011 n.106, che ha, fra l'altro, inserito nell'art.161, comma 7-quater, la seguente disposizione:

"Con il provvedimento di cui al comma 3 dell'articolo 120-quater sono stabilite le modalità con cui la quietanza, il contratto e l'atto di surrogazione sono presentati al conservatore al fine dell'annotazione."

Alla luce delle norme surriportate, la <u>Corte di Cassazione, con la sentenza n.4526/2021</u>, afferma essere indubbio "che lo scopo normativo - perseguito sin dall'adozione del D.L. 7/2007, c.d. "Bersani bis" - di introdurre elementi di concorrenzialità tra le imprese bancarie non solo nella fase dell'accesso ai finanziamenti, ma anche in quella successiva della circolazione dei rapporti di mutuo e di consentire ai mutuatari di sfruttare eventuali dinamiche al ribasso dei tassi di interesse, sia stato perseguito mediante una rivitalizzazione della surrogazione di pagamento per volontà del debitore (art.1202 c.c.), superando le rigidità, presunte o reali, della disciplina codicistica che ne avevano ostacolato un più diffuso utilizzo".

La pronuncia illustra come univoco in tale senso sia l'esplicito e ripetuto rimando contenuto nell'art.120-quater TUB alla disposizione codicistica dell'art.1202 c.c., e come la continuità tra i due istituti appaia innegabile anche sul piano degli effetti, poiché la surrogazione ex art.1202 e seguenti c.c. non determina "un'estinzione del debito, ma una modificazione soggettiva del rapporto obbligatorio originario, con la sostituzione di un terzo all'originario creditore senza alcuna incidenza sull'aspetto oggettivo del rapporto, con la conseguenza che, nonostante il soddisfacimento del creditore mediante il pagamento, la struttura del rapporto obbligatorio rimane inalterato ed il debito mantiene le sue iniziali caratteristiche (Cass. N.4808/1984)." Analogamente la disciplina speciale contenuta nel TUB "pur riferendo la vicenda successoria al contratto anziché alla conseguente obbligazione (art.120-quater, comma 3), lascia persistere le originarie condizioni contrattuali, come eventualmente (e prevedibilmente) modificate in senso più favorevole al debitore".

"Per esplicita scelta normativa la portabilità ex art.120-quater si realizza, quindi, tramite la surrogazione per volontà del debitore disciplinata dal c.c., salve le limitate deroghe ed integrazioni apportate dalla legislazione speciale, che però non attingono le disposizioni contenute nel secondo comma dell'art.1202 c.c., che restano integralmente applicabili anche nelle operazioni di portabilità."

Conducono a tale conclusione secondo la Corte "l'onnicomprensività del rinvio alle norme codicistiche (art.1202) contenuto nell'art.120 quater TUB e le indicazioni interpretative che provengono dal comma 7 quater dell'art.161 TUB (rinviante pure alle norme codicistiche dell'art.1202), che – sia pure con riferimento al regime transitorio dei mutui a tasso variabile conclusi entro il 29.1.2009 – richiede che il contratto di mutuo e la quietanza siano presentati al conservatore per l'annotazione, atti che, quindi, concorrono ad integrare il titolo dell'annotazione richiesto dall'art.2843 c.c., unitamente all'atto di consenso alla surrogazione, essendo indicati proprio nella disposizione codicistica quali condizioni di efficacia della surroga".

Proseguendo, nella pronuncia si afferma che "Nessuna esclusione circa l'applicabilità del regime codicistico può ricavarsi in via interpretativa", cosicché facendo riferimento alla duplice modalità con cui la surrogazione può essere attuata (stipula di un unico atto cui partecipino tutte le parti interessate o mediante due atti separati contenenti l'uno il nuovo contratto di finanziamento e l'altro la successiva quietanza rilasciata dal creditore originario, con i contenuti stabiliti dall'art.1202 c.c.) così si continua: "in ogni caso, quale che sia lo schema operativo prescelto dalle parti e pur essendo riservato all'originario mutuante un ruolo attivo nell'operazione di portabilità che non ha riscontro nella disciplina codicistica, resta che né la contrazione del nuovo mutuo per estinguere

1000

quello precedente, né il pagamento del debito pregresso o la sola dichiarazione di surroga, isolatamente considerati, possono produrre gli effetti voluti dagli artt.1202 e segg. c.c.

E' necessaria la concorrenza di tutti i suddetti elementi, i quali, determinando l'effetto surrogatorio, integrano congiuntamente il titolo utile per l'annotazione richiesto dall'art.2843 c.c.", cosicché, nelle operazioni di portabilità dei mutui di cui all'art.120-quater TUB, "trovando applicazione l'art.1202, comma secondo, c.c., anche la quietanza di pagamento deve essere presentata al conservatore ai fini dell'annotazione, quale documento essenziale per l'efficacia della surrogazione.

Se contenuta in una scrittura privata è necessaria l'autentica della relativa sottoscrizione, stante l'applicabilità dell'art.2835 c.c., in virtù del rinvio contenuto nell'art.2843 c.c."

"Stante l'applicabilità dell'art.1202, comma secondo, c.c. — continua la Corte - e alla luce di un'interpretazione sistematica della disciplina, non può ritenersi che il terzo comma dell'art.120 quater TUB consenta l'annotazione in base alla sola presentazione dell'atto di surrogazione", il quale "non determina — di per sé — la surrogazione (in mancanza delle altre condizioni prescritte alll'art.1202 comma secondo c.c.) e non integra il titolo utile per l'annotazione, come conferma il fatto che l'art.161, comma settimo quater, TUB (come già l'art.2, comma primo bis, D.L. 185/2008), esige, per tale effetto, anche la presentazione della quietanza."

La Corte di Cassazione, quindi, affermando che nessuna deroga all'art.2843 c.c. può considerarsi introdotta riguardo ai requisiti formali che deve possedere il titolo dell'annotazione, così conclude: "Per tutte le suindicate ragioni le quietanze relative alla surrogazione, redatte dal ricorrente nelle forme della scrittura privata, dovevano essere autenticate e presentate per l'annotazione nei Registri Immobiliari, con obbligo di conservarle a raccolta, ai sensi dell'art.72, comma terzo, L.N. 89/1913."

Tali i principi enunciati dalla Corte di Cassazione, che confermano le argomentazioni svolte nella menzionata Ordinanza della Corte d'Appello di Milano n.90/2018 e, in precedenza, nel procedimento disciplinare n.198/2017 di questa Coredi, facendosi qui presente che, in materia prettamente civile, ma con argomentazioni sostanzialmente analoghe, si è espressa anche la Corte d'Appello di Milano n.724/2020, che ha riformato l'ordinanza del Tribunale della medesima città R.G. n.46888/2017 del 22 agosto 2018.

Conclusioni tutte che questa COREDI condivide per quanto attiene all'odierno procedimento disciplinare scaturito dalla ispezione ordinaria degli atti e repertori del notaio Riccardo Genghini relativi al biennio 2016/2017, per i motivi che qui di seguito si espongono.

- A) Il Notaio Genghini nelle dichiarazioni depositate presso questa Coredi il 5 luglio 2021, in allegato alle note d'udienza presentate dalla sua difesa, afferma di essersi formata l'opinione che le quietanze in esame non dovessero essere messe a raccolta, in quanto non costituenti "titolo" per
- delle <u>delibere</u> del Consiglio Nazionale del Notariato dell'11 ottobre 2007 e dell'11 marzo 2010, entrambe prospettanti la possibilità di perfezionare l'operazione di portabilità addirittura senza una quietanza in forma autentica (e pertanto senza intervento notarile);

l'annotazione ipotecaria dell'operazione di portabilità, sulla base:

- del <u>provvedimento interdirigenziale del 26 giugno 2012</u> del Ministero della Giustizia, di concerto con l'Agenzia delle Entrate relativo alla possibilità di sostituire la quietanza con una mera attestazione della sua esistenza inserita dal notaio nell'atto pubblico di mutuo in surrogazione;
- nonché <u>sulla base della prassi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari</u> di tutta Italia, che avrebbero sempre accettato di eseguire l'annotazione ipotecaria mediante esibizione di copie delle quietanze da lui stesso autenticate e non messe a raccolta.

Il notaio Genghini afferma che la sua opinione, di non mettere a raccolta le quietanze, era, peraltro, ben nota all'Archivio Notarile di Milano ed era dallo stesso ritenuta accettabile come lecita.

MO.

--

In proposito il Collegio osserva che:

a) Anzitutto la delibera del <u>CNN dell'11 ottobre 2007</u> è anteriore all'introduzione nel TUB dell'articolo 161, comma 7-quater, cosicché l'atto non avrebbe potuto tenere conto delle statuizioni posteriori e si osserva pure che due settimane prima il Consiglio Nazionale, con deliberazione del 28 settembre 2007, invitava i notai ad applicare, in tema di portabilità dei mutui, un contenimento dei compensi per andare incontro alle esigenze dei mutuatari (in un momento in cui non era ancora stato chiarito legislativamente che nessun onere, diretto od indiretto, dovesse gravare sul cliente), ed approvava una nota esplicativa per riassumere la disciplina civilistica e bancaria della fattispecie con attenzione, in particolare, alla pubblicità ipotecaria ed ivi illustrare come tanto il contratto del nuovo mutuo quanto la quietanza del pagamento della prima banca dovessero, ai sensi degli articoli 2835 e 2836 c.c. e per la finalità dell'annotazione ipotecaria prevista dall'articolo 2843 c.c., rivestire la forma dell'atto pubblico ovvero della scrittura privata autenticata, facendo richiamo, al riguardo, a quanto espressamente chiarito dall'Agenzia del Territorio.

In ordine a tale delibera dell'11 ottobre 2007, si osserva che essa, come ben noto ai notai che hanno seguito le vicende convulse di quel periodo, venne adottata in un momento di grave incertezza nei rapporti tra istituzioni politiche e categorie professionali e di urgente impegno, in particolare per il per il Notariato, anche in vista di prossime audizioni parlamentari e nell'imminenza di un programmato tavolo di confronto con ABI e Associazioni dei Consumatori, cosicché essa apparve, anche dal tenore della breve discussione intervenuta, ispirata da finalità interlocutorie e, lato sensu, politico-relazionali.

Lo schema di atto di surrogazione semplificato proposto non ha di fatto ricevuto spinte ad una effettiva diffusione nella pratica; anzi, l'11 novembre 2007, all'esito dell'incontro previsto, CNN e ABI stipularono un protocollo di intesa poggiante su maggiori e condivisi approfondimenti tecnico-giuridici, nel quale si esemplificava solo la forma trilaterale della surrogazione, ritenuta come la più atta a garantire, con l'intervento del notaio in tutte le fasi dell'esplicazione della fattispecie, da un lato i rispettivi interessi dei contraenti e, dall'altro lato, l'interesse generale ad una corretta implementazione della pubblicità immobiliare, con la tempestiva adozione delle forme più idonee a presidio della saldezza e della certezza del sistema.

- b) Anche la succinta comunicazione effettuata da un Consigliere di cui si dà conto nel verbale di adunanza (non di deliberazione) dell'11 marzo 2010 e relativa ad un interpello presentato all'Agenzia del Territorio da ABI e CNN è anteriore all'introduzione nel TUB dell'articolo 161, comma 7-quater (del quale non si sarebbe potuto tenere conto) e non risulta avere avuto ulteriori esiti e sviluppi.
- c) Quanto al noto provvedimento interdirigenziale dell'Agenzia del Territorio, di concerto con il Ministero della Giustizia (non viceversa), del 26 giugno 2012 in attuazione del limitato compito disposto dal TUB di stabilire specifiche modalità di presentazione, per via telematica, dell'atto di surrogazione, si esprime qui il convincimento che non vi sia Notaio che non abbia percepito, fin dall'inizio, come lo schema di atto ivi delineato non potesse godere di concrete prospettive di attuazione, stante la evidente necessità per il notaio rogante, che avrebbe dovuto "attestare" la rispondenza della procedura ai dettami dell'art.1202 c.c., di disporre, comunque, di atti autentici, ovviamente antecedenti alla stipula, relativi tanto al mutuo in surrogazione quanto alla quietanza della prima banca, onde poterli menzionare nel proprio atto con la garanzia della certezza dell'identità dei sottoscrittori e dei poteri dei soggetti coinvolti: ciò all'unico conclamato e salvifico fine di fornire al Conservatore la prova, per mezzo della menzione nell'atto pubblico notarile, della data certa per gli indefettibili elementi costitutivi della fattispecie, enumerati nella norma codicistica (art.1202 c.c.).

L'illustrata ipotesi di atto pubblico, al di là della constatazione della sua disapplicazione nella pratica, che, è, peraltro, stigmatizzabile, non può comunque costituire argomento valido a sostegno della

tesi, sostenuta dal notaio Genghini, dell'esenzione dall'obbligo di tenere a raccolta le quietanze di surroga, poiché essa attiene a fattispecie del tutto diversa; infatti ivi la quietanza, in particolare, si sarebbe situata in un momento antecedente a quello della surrogazione (mentre negli atti del notaio Genghini essa è successiva) e si ipotizzava anche che il requisito della quietanza venisse attestato in atto pubblico, con conseguente assunzione di piena responsabilità personale da parte del notaio rogante, mentre negli atti del notaio Genghini la quietanza risulta da scrittura privata, che non contiene alcuna attestazione, in prima persona, da parte dello stesso notaio, il quale agisce autenticando sottoscrizioni di dichiarazioni altrui. Peraltro risulta anche evidente, come già fatto osservare nella prima pronuncia Coredi, che un provvedimento di tale organo emanante non potrebbe derogare in alcun modo alla normativa civilistica in tema di pubblicità immobiliare, che costituisce un sistema unitario e consolidato.

d) Quanto al tema della prassi delle <u>Conservatorie Immobiliari</u> si osserva, anzitutto, che i due precedenti giurisprudenziali, inizialmente noti, del Tribunale di Padova del 28 maggio 2010 e del Tribunale di Pordenone del 14 settembre 2010, sono stati emessi - ovviamente - sulla base del substrato normativo conosciuto, preesistente all'entrata in vigore (2 gennaio 2011) del D.lgs. n.141 del 13/8/2010, che ha introdotto nel TUB l'art.161, comma 7-quater, ed in data ancor più antecedente alla modifica consistente nella introduzione in detto articolo della statuizione che "con il provvedimento di cui al comma tre dell'articolo 120-quater sono stabilite le modalità con cui la quietanza, il contratto e l'atto di surrogazione sono presentati al Conservatore al fine dell'annotazione.", statuizione che ha costituito uno degli elementi valutati dalla Corte di Cassazione e dai precedenti Organi giudicanti per adire alla ineludibile interpretazione sistematica delle norme portate dal TUB.

Giova evidenziare che entrambi i decreti hanno ordinato ai Conservatori di annotare gli atti di surrogazione valorizzando esclusivamente la copia autentica in forma digitale rilasciata dal notaio Genghini ai fini della formalità di annotazione prevista dall'articolo 2843 c.c., con la dichiarata indifferenza al tema della conservazione a raccolta dell'atto di quietanza. Infatti:

- Il Tribunale di Pordenone ha licenziato l'ordine non senza far presente, a salvezza di competenze altrui, "che non appare preclusa alcuna successiva possibilità al Ministero della Giustizia o delle Finanze, di disporre atti di ispezione e di controllo, come prospettato dal delegato Conservatore".
- Più esplicitamente, il Tribunale di Padova nel suo decreto annota che "la presente conclusione rende superfluo ogni valutazione su quale sia il titolo di cui si è chiesta l'annotazione (la quietanza, il contratto di mutuo o un atto complesso) e su un eventuale effetto derogativo dell'articolo 8, comma 2, della legge 40/2007 sulla richiamata disposizione codicistica".

Le due pronunzie, pertanto, pur ordinando la trascrizione, non sono assolutamente entrate nel merito della conservazione dell'atto di quietanza a norma di legge.

Ben diversa è stata la posizione del Giudice Tavolare di Bolzano, espressa nel decreto G.N. 1965/2017 del 6 febbraio 2018, sul quale si tornerà più avanti, che, entrando, a differenza dei due precedenti decreti, nel merito della corretta conservazione dell'atto da intavolare, ha esattamente valutato il fatto che la copia rilasciata dal notaio Genghini non potesse considerarsi copia autentica di documento conservato a norma secondo la Legge Notarile, essendo semplicemente copia di documento conservato secondo il Codice dell'Amministrazione Digitale, non ritenuto valido, quindi, ai fini della trascrizione nei Pubblici Registri, in specifico ai fini dell'intavolazione.

Stante quanto sopra, questo Collegio osserva che, sulla base dei due decreti dei Tribunali di Padova e di Pordenone, si può essere instaurata una prassi generalizzata delle Conservatorie Immobiliari che hanno accettato le pratiche sempre più copiose ed in massima parte provenienti, prevedibilmente, dallo studio del notaio Genghini, male interpretando le pronunzie dei detti Tribunali e rinunziando, così, ad entrare nel merito sostanziale della questione della validità delle copie di atti non conservati a norma; ciò può essere stato dovuto alle più diverse dinamiche di

29

pratica amministrativa, fra le quali, presumibilmente, la considerazione del possibile rischio di andare incontro ad omissioni, per quanto incolpevoli, nell'esercizio delle funzioni dopo i due improvvidi precedenti giurisprudenziali, sia il fatto che, a causa del sempre più massivo afflusso di copie autenticate ai sensi del CAD, può essersi affermata una generale assuefazione al loro utilizzo senza soverchie attenzioni ed in modo passivo ed acritico, trascurando soprattutto di tempestivamente apprezzare l'evoluzione delle specifiche disposizioni del TUB esplicanti effetti direttamente connessi alla materia della conservazione degli atti, evoluzione che si è consolidata solo nel corso dell'anno 2011.

Resta comunque il fatto che un affidamento del notaio, se affidamento c'è stato, non si poteva certo legittimamente basare su una prassi consolidatasi con tali modalità contrarie alle norme.

B) Un affidamento legittimo si sarebbe invece dovuto basare sul presupposto di una norma esplicita che contraddicesse l'obbligo della messa a raccolta degli atti soggetti a pubblicità immobiliare, norma che non è dato certo rinvenire nella disciplina della surrogazione; l'interpretazione sistematica e coordinata delle norme codicistiche da un lato e delle norme del TUB dall'altro lato, porta, invece, alle conclusioni già ampiamente illustrate da plurimi provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria emessi nei confronti del notaio Genghini e suoi associati di Studio nelle varie sedi, concordanti e coerenti fra loro, dovendosi pertanto escludere un legittimo affidamento per incertezza normativa fondato su una prassi delle Conservatorie così considerata.

Si menzionano come emblematiche, al riguardo, l'ordinanza della Corte d'Appello di Milano n.90/2018 di conferma della prima decisione Coredi n.198/2017 e la sentenza della Corte d'Appello di Milano in sede civile n.724/2020 (in riforma della sentenza del Tribunale milanese n.46888/2017 del 20 agosto 2018) che hanno evidenziato come nessun rilievo possano assumere i citati decreti dei Tribunali, in quanto non contenenti alcuna statuizione in merito alla omessa tenuta a raccolta delle quietanze in oggetto, profilo, questo - qui si osserva - normato dall'articolo 72, terzo comma, L.N., con statuizione che attiene esclusivamente agli adempimenti posti in capo al Notaio, in quanto Pubblico Ufficiale depositario degli atti in questione e non in quanto libero professionista.

Ma anche a non accedere ad una lettura sistematica delle norme che regolano la materia ed a volere aderire alla tesi - qui non condivisa - che l'atto di surrogazione costituisca l'unico titolo da presentare al Conservatore ai fini dell'annotazione, si evidenzia che non è un caso che la più accorta dottrina notarile, che si è dedicata ex professo all'argomento della nuova figura della surrogazione, metta in luce che non si può prescindere dalla rilevanza pubblicitaria dell'atto di mutuo della nuova banca e della quietanza della vecchia banca sotto diverso profilo.

Al riguardo si citano due autorevoli fonti, G. Petrelli - Surrogazione per pagamento, ed. 2011 e Lodovico Genghini-Raoul Apicella – Le obbligazioni, ed. 2015 - Pagina 162, che si esprimono in modo del tutto concorde:

- la prima nei seguenti termini:

"Ai fini della surrogazione, è possibile procedere in tre modi alternativi:

a) redigendo per atto notarile unicamente il consenso a surrogazione di cui agli artt. 1202 e 2843 c.c., e stipulando per scrittura privata (con data certa) sia il mutuo che la quietanza. Tale soluzione, certamente meno costosa, priva però delle garanzie notarili il nuovo mutuante ed il mutuatario, in relazione al nuovo mutuo; inoltre in questo caso appare necessario l'intervento del precedente creditore all'atto notarile di surrogazione, al fine di dare atto dell'esistenza dei presupposti di legge per la surrogazione (essendo detto creditore il soggetto a danno del quale verrà operata l'annotazione di surrogazione ex art.2843, e tenendo conto del principio generale che richiede il consenso, con atto autentico, del soggetto pregiudicato dall'annotazione: arg. ex artt.2655 e 2668 c.c.)."

- la seconda, similmente:



"Se il credito è garantito da ipoteca, anche se il consenso alla surrogazione dovrebbe essere dato dal solo debitore, di fatto è necessario l'intervento nell'atto notarile di surrogazione anche del creditore originario, al fine di dare atto dell'esistenza dei presupposti di legge per la surrogazione; essendo detto creditore il soggetto a danno del quale verrà operata l'annotazione di surrogazione ex art. 2843 c.c., e tenendo conto del principio generale che richiede il consenso, con atto autentico, del soggetto pregiudicato dall'annotazione, argomentando dagli artt. 2668, terzo comma, 2655, quarto comma, c.c.".

C) Sullo stesso tema della pubblicità immobiliare e dei requisiti che devono possedere gli atti che la implementano, si mette in luce come rilievo tutt'affatto diverso abbia assunto la vicenda che tra il 2017 ed il 2018 ha visto impegnato a lungo il Giudice Tavolare presso il Tribunale di Bolzano e il Presidente stesso del Consiglio Notarile di Bolzano per analoga vicenda. Con decreto G.N. 1965/2017 del 6 febbraio 2018 il Giudice Tavolare ha, infatti, rifiutato l'intavolazione di un mutuo ipotecario in surrogazione, stipulato in data 8/6/2017 da un notaio del Distretto, in presenza di copia di un atto di quietanza per il quale il notaio Genghini aveva dichiarato di avere proceduto alla conservazione sostitutiva dell'originale digitale del documento informatico autenticato e della relativa autentica nel sistema Europeo di conservazione notarile "EWitnessR", esprimendosi, per motivare il diniego, nei termini seguenti:

"rilevato che:

- detto atto di quietanza reca il numero di repertorio, ma non reca il numero di raccolta del notaio;
- ai sensi dell'articolo 87 della legge tavolare "i documenti, in base ai quali si domanda un'iscrizione, devono prodursi in originale" e che "ai documenti originali quando questi siano conservati presso notai o pubblici ufficiali, sono equiparate le copie autentiche rilasciate a sensi di legge";
- ai sensi dell'articolo 72, comma 3, L.N. le scritture private autenticate soggette a pubblicità immobiliare, sono obbligatoriamente conservate dal notaio autenticante;
- ai sensi dell'articolo 62 bis, comma 1 L.N. "il notaio per la conservazione degli atti informatici, si avvale della struttura predisposta e gestita dal Consiglio nazionale del notariato"; ritenuto che:
- l'atto di quietanza separato dall'atto di surroga è soggetto a pubblicità immobiliare insieme ad esso, in quanto ai sensi dell'art.1202, comma 2 numero 1 c.c. la surrogazione per volontà del debitore ha effetto soltanto quando vi sia una quietanza risultante da atto avente data certa;
- l'unica modalità di custodia degli atti consentita è quella presso il notaio, come prevista dagli articoli 61 ss della L.N., ma non anche quella costituita dal loro inserimento in altre raccolte non ufficiali o esterne al notariato stesso;
- con il termine "conservati" anche il suddetto art.87 della legge tavolare intende esclusivamente la conservazione degli atti da parte del notaio ai sensi degli artt. 61 e segg. della legge 16 febbraio 1913, n.89;
- pertanto, in mancanza di conservazione presso il notaio a norma di legge, la copia autentica non risulta rilasciata in conformità al disposto dell'art. 87 legge tavolare;".
- In conseguenza di ciò, il Giudice Tavolare ha assegnato un termine di 60 giorni per la produzione dell'originale o di copia autentica a norma di legge, ai sensi dell'art.88 comma 2 della L.T.

Il Presidente del Consiglio Notarile di Bolzano, notaio Walter Crepaz, è intervenuto nella vicenda indirizzando in data 17 maggio 2018 con prot. n.391/18 al Consiglio Notarile di Milano, all'Archivio Notarile di Milano e per conoscenza al Consiglio Nazionale del Notariato ed al notaio Riccardo Genghini, una missiva per informare di essere stato contattato dal Direttore della Cassa ... in merito al contratto di mutuo in surrogazione dell'8 giugno 2017, erogato mediante bonifico bancario urgente a favore della prima banca creditrice, con la previsione contrattuale che detta prima banca, non intervenuta in atto, avrebbe rilasciato quietanza liberatoria con separato atto, che è stato poi



effettivamente sottoscritto in forma di scrittura privata autenticata in data 21 luglio 2017 repertorio n. ... del notaio R. Genghini.

La missiva ha proseguito illustrando come il nuovo mutuo ipotecario e l'atto di quietanza siano stati presentati al competente Ufficio Tavolare in data 1 dicembre 2017 e come il ritardo fosse dovuto al fatto che, nonostante diverse telefonate e lettere, lo studio del notaio Genghini non avesse provveduto ad inoltrare al notaio ... la documentazione idonea all'intavolazione della pratica, come il notaio, nonché la Cassa ... avessero provveduto più volte a telefonare e scrivere allo stesso notaio Genghini affinché ottemperasse al decreto del Giudice di Bolzano, segnatamente a produrre l'originale o copia autentica dell'atto di quietanza rilasciata a norma di legge.

Il notaio Walter Crepaz ha fatto presente di avere scritto la missiva "in quanto a tutt'oggi il notaio Genghini non ha provveduto a quanto richiesto dal Giudice, mettendo in disagio sia il notaio ... che l'Istituzione Notarile stessa, in quanto dopo un anno dalla stipula del mutuo e dall'erogazione degli importi ivi indicati la banca mutuante non ha ottenuto la garanzia reale da essa richiesta al Notariato."

- Pertanto, a conclusione della missiva, il Presidente "chiede al Consiglio Notarile di Milano ed all'Archivio Notarile di Milano di verificare l'operato del notaio Genghini Riccardo, segnatamente: a) dell'obbligo imposto al notaio di "mettere a raccolta" le quietanze da trascrivere/intavolare come ritenuto dal decreto tavolare G.N. 1965/2017;
- b) dell'obbligo imposto al notaio di collaborare con il notaio ... per garantire un'intavolazione tempestiva di un atto di surroga, segnatamente richiedente l'intervento di tre parti distinte;
- c) di verificare l'operato del notaio Genghini in ordine alle norme relative all'autentica, alla conservazione, al pagamento della tassa di Archivio ed all'obbligo di collaborazione fra notai deontologicamente sancito anche nell'interesse delle parti contrattuali".

Qui si osserva che, al di là di come la vicenda si sia chiusa (con l'adesione da parte del notaio Genghini alla richiesta di mettere a raccolta l'atto di quietanza in questione), quanto accaduto è sintomatico del fatto che solo il Giudice Tavolare, entrando nel merito, a differenza dei precedenti Tribunali di Padova e di Pordenone, ha esattamente valutato il fatto che la copia rilasciata dal notaio Genghini non fosse copia autentica di documento conservato a norma, secondo l'articolo 62-bis della Legge Notarile, ma semplice copia di documento conservato secondo il CAD, non valido ai fini della trascrizione/intavolazione nei Pubblici Registri, in presenza di una norma speciale come quella della L.N. che vincola tutti i notai quali professionisti insigniti della funzione di pubblici ufficiali, dovendosi oltre tutto porre in rilievo l'inosservanza, nel caso prospettato, da parte del notaio Genghini delle norme del codice deontologico nella materia che regola i rapporti con i colleghi, disciplinati dagli articoli 19 e 20 della deliberazione del CNN 2/56 del 5 aprile 2008.

Può, al riguardo del caso di specie, assumere valore anche quanto messo in luce dall'Archivio Notarile di Milano nella memoria, ex art.156 bis, L.N., nell'ambito del procedimento disciplinare n.201/2018 del 25 maggio 2018 e cioè che il decreto del Giudice Tavolare "la cui portata può apparire limitata agli specifici aspetti del sistema pubblicitario Tavolare, ha invece una significativa rilevanza generale, non solo perché conferma l'obbligo della conservazione a raccolta delle quietanze di surroga. Esso infatti, facendo derivare l'inefficacia probatoria della copia della scrittura dal mancato deposito negli atti del notaio autenticante, ha una valenza che supera la portata del disposto dell'art.87 della legge tavolare (che era lo specifico thema decidendum del giudice), perché inquadra la vicenda nei principi generali sul valore probatorio delle copie".

0000000

D) A proposito dell'asserita convinzione del notaio Genghini che le quietanze in esame non devono essere messe a raccolta in quanto non costituenti titolo per l'annotazione ipotecaria della portabilità (il titolo sarebbe costituito dal solo atto di surrogazione) si possono svolgere le seguenti ulteriori considerazioni:

100

1) Sul fatto che la surrogazione in oggetto costituisca una fattispecie complessa e che da ciò consegua che il titolo da presentare al Conservatore per l'annotamento ipotecario sia un titolo composito formato da atti distinti, ma tutti insieme rilevanti e concorrenti, si esprimono, al di là delle singole specifiche locuzioni definitorie, tutte le pronunce in materia disciplinare sopra richiamate (oltre che la pronuncia della Corte d'Appello di Milano n.724/2020 in materia prettamente civile), le quali fanno riferimento al contenuto perspicuo della Circolare dell'Agenzia del Territorio n.9/T, prot.49267 del 21 giugno 2007, che, affrontando in modo organico il problema connesso alla pubblicità della surrogazione, ha affermato che gli elementi essenziali della stessa "potrebbero risultare o da un unico atto o da atti distinti e separati, purché nel rispetto dei requisiti di forma normativamente previsti. In tale ultimo caso, si verterà in una ipotesi di titolo "composito", formato da due atti distinti, ma inscindibili sotto il profilo sostanziale, entrambi necessari ai fini della effettiva configurabilità della peculiare ipotesi di surrogazione disciplinata dall'art.1202 c.c. e della eseguibilità dell'annotazione (nuovo atto di mutuo finalizzato al pagamento del primo creditore e atto di quietanza in cui l'accipiens, primo creditore, richiami la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento)."

In proposito la sentenza della Cassazione n.4526/2021 emessa nei confronti del notaio Genghini statuisce che l'errore di non aver seguito le indicazioni di tale Circolare poteva essere evitato con l'ordinaria diligenza; il concetto è più diffusamente esplicitato nella sentenza Cass. n.4527/2021, emessa nei confronti di collega di studio del notaio Genghini, la quale osserva che, sebbene la Circolare in oggetto non possa ritenersi vincolante quanto alla corretta interpretazione della norma, tuttavia, ai fini che qui interessano, attesta l'esistenza di un orientamento degli Uffici Pubblici che avrebbe imposto al notaio autenticante la sottoscrizione della quietanza un atteggiamento orientato a particolare prudenza, dovendo optare quindi per la soluzione che risultasse maggiormente garantista, cosicché non può reputarsi che il notaio abbia fatto tutto il possibile per osservare la legge e che nessun rimprovero gli possa essere mosso, in quanto l'errore era suscettibile di essere impedito con l'ordinaria diligenza.

2) Tanto la decisione Coredi n.198/2017 quanto la susseguente ordinanza della Corte d'Appello n.90/2018, nonché la sentenza della Corte d'Appello n.724/2020 in materia civile ed infine le due ultime sentenze della Cassazione n.4527/2021 e n.4841/2021, emesse nei confronti di associati del notaio Genghini, non hanno mancato di richiamare con forza anche il contenuto dello studio del Consiglio Nazionale del Notariato n.65-2006/C, approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 24 febbraio 2006, proprio all'indomani della entrata in vigore del nuovo testo dell'art.72, terzo comma, prima parte Legge Notarile, da cui deriva l'obbligo di conservazione a raccolta da parte del Notaio degli atti soggetti a pubblicità immobiliare.

Lo Studio del CNN afferma al punto 4. Tipologia della pubblicità, che "ogni atto suscettibile come tale di avere riflessi sulle formalità dei registri immobiliari debba ritenersi ricompreso nella norma in esame" e così tutti quelli "aventi per oggetto beni immobili suscettibili di trascrizione, iscrizione ipotecaria e annotazione", e al punto 5. Modalità della conservazione, che le scritture private afferenti a pubblicità immobiliare "debbono essere conservate agli atti del notaio, costui debba essere ritenuto depositario pubblico anche di questi documenti e quindi egli debba rispettare tutte le regole che il suo ordinamento gli impone allo scopo di svolgere questo ruolo di custode pubblico al massimo di potenzialità" e "debbano essere conservate a raccolta come gli atti pubblici, rispettando tutte le regole prescritte per queste modalità di conservazione".

Qui si osserva come non vi sia Notaio che non annetta preminente rilevanza agli studi approvati dalle apposite Commissioni del CNN, connotati da rigore scientifico che attribuisce ad essi grande autorevolezza, riconosciuta anche in altri ambiti professionali e dalle Amministrazioni pubbliche, in special modo da quelle archivistiche.



- 3) Alle medesime conclusioni in merito alla necessità della messa a raccolta delle quietanze in surrogazione bilaterale sottoscritte per scrittura privata autenticata converge la menzionata Dottrina Notarile, G. Petrelli Surrogazione per pagamento, ed. 2011, e Lodovico Genghini-Raoul Apicella Le obbligazioni, ed. 2015, secondo i quali ai fini della surrogazione è possibile procedere in tre modi alternativi:
- a) omissis
- b) stipulando due atti notarili, e precisamente l'atto di mutuo con consenso a surrogazione, ed un separato atto di quietanza ad opera del precedente creditore; entrambi gli atti, quindi, in forma autentica per costituire titolo idoneo all'annotazione prevista dal suddetto art.2843 c.c.".
- 4) Ma vi è un ulteriore elemento che conferma, da un lato, la necessità della messa a raccolta delle quietanze in oggetto e, dall'altro, contraddice non poco l'assunto della difesa del notaio Genghini che vorrebbe ipotizzare per l'Archivio Notarile di Milano una prassi contraria. Esso consiste nel fatto che lo stesso Sovrintendente pro-tempore dell'Archivio Notarile di Milano, dottor Mario Molinari, nella missiva inviata il 29 novembre 2016 (in piena fase di ispezione del biennio 2014/2015 del notaio Genghini) al Direttore Generale dell'UCAN (prot. n.5622) così si esprime:

"La quietanza risulta per scrittura privata autenticata, ricevuta con atto non contestuale alla surroga negoziale, ma con successivo atto autonomo (l'atto di surroga è di altro notaio, mentre il notaio in ispezione chiude solo la quietanza).

Il documento, pur necessario ai fini della richiesta pubblicità immobiliare, almeno per quello che si è letto in merito al funzionamento della procedura di surroga che si completa con l'annotazione della citata quietanza, non viene messo a raccolta."

"In relazione ad un identico atto di quietanza di mutuo fondiario, rinvenuto nella raccolta del notaio (78320/14236 del 28 febbraio 2014, che allego), si può verificare il contenuto dell'atto (...), da cui risulta, peraltro, il richiamo al contenuto dell'articolo 2843 c.c.

Sul documento originale non si rinviene alcun dato relativo all'annotamento della quietanza (se eseguito o non eseguito), formalità peraltro prevista chiaramente nell'intitolazione del documento (QUIETANZA PER ANNOTAMENTO DI SURROGAZIONE – vedi atto 14236)." ...

Proseguendo, il Sovrintendente entra più in specifico nel merito della questione ed afferma:

"Sul problema della mancata messa a raccolta, al di là della normativa che ha introdotto la procedura di surroga (che va detto può essere effettuata in maniere diverse, anche in via poco formale), non avrei particolari dubbi, anche in relazione a quanto indicato nell'atto di quietanza, che è previsto – documentalmente – sia utilizzato per l'annotamento di surroga, che – nonostante la mancata indicazione in atto, sicuramente è stato avviato a pubblicità. La previsione dell'attuale articolo 72 della legge notarile, non credo possa essere interpretato in maniera diversa, e questo anche se le forme di predisposizione della quietanza di mutuo possono essere diverse.

Se si sceglie l'operazione che vede l'intervento del notaio, sembra giusto che si applichi la normativa che disciplina l'intervento di detto pubblico ufficiale, senza tenere conto delle altre diverse possibilità che non possono determinare una sostanziale "deregulation" in relazione all'intervento notarile."

"Le opinioni a tale riguardo (di fonte notarile) chiariscono che se l'atto ha una sua funzione pubblicitaria, scatta l'obbligo della raccolta previsto dalla legge notarile, e nel caso concreto la quietanza di surroga è elemento necessario per chiudere il cerchio che unisce il debitore e le due banche."

E) Tale ultimo elemento consente di svolgere osservazioni in merito all'affermazione delle dichiarazioni rese dal notaio Genghini al riguardo del fatto che la sua opinione di non mettere a raccolta le quietanze in oggetto "era ben nota all'Archivio Notarile di Milano e dallo stesso ritenuta accettabile come lecita".



La memoria difensiva del notaio Genghini depositata agli atti di questa Commissione il 4 giugno 2021, nel punto riguardante le risultanze del verbale ispettivo del 24 marzo 2017 relativo al biennio 2014/2015, ha dato atto della posizione assunta dall'allora Sovrintendente dell'Archivio, che aveva manifestato il proprio dissenso dalla volontà espressa dal Consiglio Notarile di Milano di procedere disciplinarmente nei confronti del notaio per capi di incolpazione analoghi a quelli attuali.

A seguire, il 28 aprile 2017, è pervenuta alla Commissione, sottoscritta dal Sovrintendente dell'Archivio Notarile, dottor Mario Molinari, dichiarazione di non luogo a procedere, protocollata al n.145/2017.

In tale dichiarazione il dottor Molinari, evidenziando che, stante il disposto dell'articolo 120-quater del Testo Unico Bancario che prevede che l'annotamento della surrogazione ipotecaria richiesto dall'articolo 2843 c.c. ai fini della pubblicità della trasmissione dell'ipoteca, si esegua mediante la copia autentica dell'atto di surrogazione, sostiene che "solo l'atto di surrogazione, stipulato tra debitore e nuovo finanziatore, è l'atto soggetto a pubblicità che, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.72 della legge notarile, se stipulato mediante scrittura privata autenticata, deve essere custodito nella raccolta del notaio e non può essere rilasciato in originale alle parti"; ciò tenendo anche conto che, ai sensi dell'articolo 1202 del c.c., "per la validità della surrogazione non è richiesto il consenso del creditore surrogato, ma solo che nella quietanza si menzioni la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata per il pagamento".

Il Sovrintendente conclude, sul punto, che pertanto "la quietanza con la quale il creditore originario dà atto del soddisfacimento del proprio credito non risulta, in virtù delle norme sopra richiamate, espressamente "soggetta a pubblicità immobiliare"."

Ancora, nello stesso documento si fa riferimento a "quesiti formali" che si attestano presentati e rimasti senza esito agli "Organi Centrali (Ufficio Centrale degli Archivi Notarili, Cassa Nazionale del Notariato e Consiglio Nazionale del Notariato)".

Quest'ultimo appunto giunge a chiusura di un articolato ragionamento del Sovrintendente inteso a ipotizzare come opportuna un'interpretazione estensiva dell'obbligo di custodia previsto per le scritture private dall'articolo 72 L.N., in una logica di perseguita equiparazione tra atto pubblico e scrittura privata autentica, che potrebbe legittimamente riferirsi a tutti gli atti comunque suscettibili di pubblicità immobiliare, dunque anche alle quietanze in argomento, equiparazione alla quale, peraltro, nel caso de quo – a dire del Sovrintendente - si oppone il fatto che a fronte di non univoche possibilità interpretative nessuna risposta sia mai pervenuta dai detti Organi Centrali.

Al riguardo questo Collegio evidenzia che né nel verbale ispettivo, ove si contengono analoghe, seppur sintetiche, dichiarazioni, né nella dichiarazione di non luogo a procedere, che avrebbe consentito al dottor Molinari di meglio illustrare la sua posizione, viene fornito alcun elemento a riprova dei prospettati quesiti formali.

Non si può, invece, non rilevare come sul piano delle norme che disciplinano la fattispecie il Sovrintendente abbia trascurato di approfondire l'argomento "surrogazione", omettendo di valutare, a fianco dell'art.120-quater, la norma dell'art.161, comma 7-quater del TUB, della quale invece la dichiarazione di non luogo a procedere non fa il minimo cenno; così come non fa cenno del ben conosciuto studio del CNN n.65-2006/C, oltre che, eventualmente, del contenuto della Circolare dell'Agenzia del Territorio n.9/T del 2007. Cosicché la dichiarazione dell'ex Sovrintendente di non luogo a procedere si è basata sulla soluzione riduttiva e di più facile portata della valutazione meramente letterale del solo art.120-quater del TUB.

Si osserva anche che a corredo della dichiarazione di non luogo a procedere di fine aprile 2017 si pone, indebitamente, in rilievo il fatto che la materia delle surroghe dei mutui abbia come ratio principale il contenimento dei costi per gli utenti, già in difficoltà nel rimborso delle somme mutuate,



come se nulla contasse, invece, il lungo tempo trascorso dagli interventi legislativi degli anni 2008/2010 che avevano esplicitamente posto a carico degli Istituti bancari tutte le spese relative alla surrogazione, oltre all'obbligo di non frapporvi ostacoli e di non imporre, anche surretiziamente, penali a carico dei clienti.

Risulta poi incomprensibile l'osservazione che mal si adatterebbe alla finalità di semplificazione perseguita dalla legge "l'obbligo di custodia degli atti ed i conseguenti maggiori oneri che ne derivano (anche per gli Uffici dello Stato, quali destinatari finali della custodia)", osservazione che evoca uno scenario che, se si concretizzasse, si tradurrebbe in una sorta di abdicazione di una funzione pubblica fondamentale svolta dall'Amministrazione Archivistica dello Stato.

Ma, tornando al nocciolo della questione, non si può non rimarcare il fatto che, appena dopo aver affermato che la quietanza del creditore surrogato non risulta, in virtù delle norme richiamate, espressamente "soggetta a pubblicità immobiliare", lo stesso Sovrintendente dell'Archivio Notarile di Milano così continui: "pur se nella prassi l'annotazione della surroga (che di regola viene stipulata con atto che vede coinvolti contestualmente sia il creditore originario che il soggetto subentrante) si completa con l'annotazione della quietanza, se concessa con atto separato". E' di tutta evidenza che il riferimento del dottor Molinari non possa che essere alla prassi notarile conosciuta, quanto meno, nel Distretto Notarile di Milano di sua competenza nell'aprile 2017.

Quanto sopra evidenzia un comportamento, dell'allora Sovrintendente, incomprensibilmente contraddittorio: a procedura di ispezione aperta egli invia il 29 novembre 2016 una missiva all'UCAN del tenore sopra riportato, dimostrando assoluta sicurezza sull'obbligatorietà della messa a raccolta, manifestando poi, invece, nel breve volgere di un quadrimestre, in sede di verbale di ordinaria ispezione biennale, contrarietà all'iniziativa disciplinare del Consiglio Notarile, confermando ulteriormente tale contrarietà nella dichiarazione di non luogo a procedere, nella quale egli esprime, quindi, un convincimento radicalmente opposto a quello espresso nella missiva all'UCAN.

Non si può qui, inoltre, non rimarcare il fatto che nel corso del precedente procedimento la Commissione di Disciplina sia stata messa a conoscenza della missiva del 29 novembre 2016 indirizzata all'UCAN a distanza di mesi dalla presentazione della dichiarazione di "non luogo a procedere", precisamente solo in data 9 ottobre 2017 (protocollo n.303/2017), quindi il giorno antecedente alla prosecuzione della discussione, da svolgersi il 10 ottobre 2017!

Stando, comunque, alle esternazioni ufficiali che sono le uniche che possono assumere rilievo, se ne dovrebbe desumere che fino alla manifestazione di dissenso alla iniziativa del Consiglio Notarile di Milano espressa nella sede ispettiva del 24 marzo 2017, il convincimento personale del Sovrintendente fosse nel senso della necessità della messa a raccolta delle quietanze.

Non si vede, pertanto, come su tali contraddittorie posizioni, espresse fra l'altro nel pieno decorso del secondo anno del biennio ispettivo 2016/2017, che è all'esame del presente procedimento disciplinare, possa validamente fondarsi, da parte del notaio Genghini, un affidamento di legittimità giustificato dall'incertezza interpretativa delle norme; tanto più se si tiene presente la delicatezza e l'importanza di una materia come quella attinente alla messa a raccolta di atti da avviare a pubblicità immobiliare e se si considera che, invece, con l'uso della normale diligenza un possibile affidamento si sarebbe dovuto trasformare nella convinzione della necessità di orientare il proprio comportamento verso il massimo rigore, ritenuto necessario, in materia di pubblicità, dal citato studio del Consiglio Nazionale del Notariato, ricordato anche nelle sentenze della Corte di Cassazione che hanno chiuso i procedimenti disciplinari nei confronti del notaio Genghini e dei suoi associati di Studio.



- F) Questo Collegio non attribuisce maggior pregio all'argomento esplicitato nella memoria difensiva del 4 giugno 2021 e ribadito nella dichiarazione del notaio e nelle note di udienza del 5 luglio 2021, relativo alla sentenza di accertamento negativo del <u>Tribunale di Milano del 22 agosto 2018</u>, peraltro riformata dalla Corte d'Appello della medesima città.
- Già la Corte d'Appello di Milano in materia disciplinare, con il provvedimento n.90/2018 ha ritenuto non significativo per il giudizio tale precedente giurisprudenziale giunto al termine di un giudizio promosso dal notaio Genghini, al fine di far accertare, in via generale, che non sussiste in capo al notaio un obbligo di conservare le scritture private, dallo stesso autenticate, contenenti le quietanze dallo stesso rilasciate in sede di surrogazione di mutuo" (così pag. 3 note difensive di parte ricorrente del 24 settembre 2018), ciò in quanto tale ordinanza "non ha affrontato la questione relativa all'interpretazione dell'art.72 comma 3 legge notarile nell'ambito di una specifica controversia di responsabilità professionale, diversa da quella fondante la responsabilità disciplinare del notaio, riservata alla cognizione esclusiva di questa Corte; in ogni caso essa rappresenta una pronuncia isolata, non definitiva, priva di richiami giurisprudenziali pertinenti che la avvalorino e non vincolante nel presente giudizio. Pertanto tale pronuncia non appare idonea a dare evidenza ai dubbi e ai contrasti interpretativi, adombrati da parte ricorrente".
- A sua volta il Consiglio Notarile di Milano nella memoria ex articolo 156-bis L.N. del 24 settembre 2021, ha messo in rilievo come la sentenza del Tribunale sia stata resa al termine di un processo nel quale non era stato correttamente costituito il contraddittorio con il Consiglio Notarile Distrettuale ed ha posto l'accento, tra l'altro, sul fatto che il Giudice Unico aveva creduto di pronunciarsi sulla fattispecie di nullità ex articolo 28 della L.N., nella convinzione che il Consiglio Notarile fosse il soggetto chiamato a sanzionare il notaio Genghini e si discutesse di responsabilità professionale, oltre che su vari errori e contraddizioni esposti nel testo della memoria.

Il Collegio condivide nella sostanza tali argomentazioni, non senza osservare che la pronuncia del Tribunale di Milano non può in alcun modo essere considerata, di per sé, prova di incertezza giuridica in materia di tenuta a raccolta degli atti di quietanza in quanto intervenuta nell'agosto 2018, quindi in epoca successiva a quella a cui risalgono le condotte oggetto della contestazione che sta alla base di questo procedimento disciplinare.

La conclusione è confortata dalla stessa Corte di Cassazione nella pronuncia n.4526/2021 che, con riferimento al precedente biennio 2014/2015, così si esprime: "Non si vede come poi l'ordinanza del Tribunale di Milano del 22.8.2018, successiva alla consumazione delle infrazioni contestate, potesse convalidare ex post le prassi seguite dal notaio o, nella situazione data, rendere plausibile l'interpretazione prescelta dal ricorrente."; orientamento, questo, che ha improntato anche le due sentenze della Corte emesse nei confronti dei Colleghi di studio del notaio Genghini (4527/2021 e 4841/2021).

G) <u>In merito alle questioni poste dalla difesa del notaio Genghini nelle note di udienza del 5 luglio 2021</u>, questa Commissione ritiene che la tesi ivi sostenuta che il presupposto (o elemento costitutivo) della violazione dell'art.72, comma 3, L.N. consista nella *restituzione* alle parti della scrittura privata autenticata (in ipotesi soggetta a pubblicità immobiliare) non sia condivisibile per le seguenti ragioni:

- che la norma ponga come prima prescrizione per il notaio la restituzione alle parti dell'originale scrittura privata autenticata non è una novità in termini assoluti, poiché essa risultava già dal testo tradizionale del comma 3 dell'art.72 L.N., a tenore del quale, peraltro, il principio di restituire alle parti l'originale scrittura privata trovava una eccezione, quella del contrario desiderio delle parti; in presenza di tale eccezione - operante su un piano meramente soggettivo - scattava l'obbligo per il

37

notaio di mettere a raccolta la scrittura privata autenticata, cosicché la prima regola (restituire alle parti) veniva automaticamente sostituita dalla seconda (conservare a raccolta);

- l'attuale formulazione del comma 3 dell'art.72, frutto della novella di cui all'art.12, comma 1, legge 28 novembre 2005 n.246, prevede un'altra evenienza, oltre a quella - discrezionale - del desiderio delle parti, che fa scattare il secondo obbligo (conservare a raccolta), ed è quella della soggezione a pubblicità immobiliare o commerciale della scrittura privata autenticata. Nel caso di tale nuova evenienza, quella del contrario desiderio delle parti non assume rilievo, essendo secondaria ed incompatibile con l'altra, che opera non su un piano soggettivo e discrezionale, bensì su un piano oggettivo e che risponde alla superiore finalità di preservare al massimo la conservazione dei documenti strumentali alla realizzazione di qualsiasi forma di pubblicità, anche nell'ottica di parificazione della scrittura privata autenticata all'atto pubblico. Cosicché, mentre da un lato le parti non potrebbero richiedere il rilascio di tali scritture private autenticate, dall'altro lato la legge impone al notaio di conservarle nella raccolta dei suoi atti. Tali principi sono affermati dai principali commentatori della Legge Notarile (Casu-Sicchiero, La legge Notarile Commentata, ed. 2010, pag.461 - Boero-leva, La Legge Notarile, ed.2014 pag.564), i quali fanno riferimento, diretto od indiretto, alle conclusioni esaustive del già menzionato Studio del CNN n.65-2006/C;

- pertanto, nel caso di soggezione dell'atto a pubblicità immobiliare, come il Collegio ritiene sia il caso degli atti di quietanza autenticati dal notaio Genghini, il terzo comma dell'art.72 L.N., assume rilievo in ordine all'obbligo della tenuta a raccolta di tali atti e non in relazione alla (non più operante) regola della restituzione alle parti.

In conclusione, per quanto qui più interessa, l'obbligo della tenuta a raccolta è sancito specificatamente dalla richiamata norma dell'art.72, comma 3, L.N., non venendo in rilievo direttamente l'art.62-bis della L.N. che attiene, diversamente, alle concrete modalità di attuazione di tale obbligo.

Al riguardo giova osservare che, sulla base della lettura congiunta dell'articolo 62, comma 1, della L.N. che prevede l'annotazione a repertorio degli atti ricevuti tra vivi e di ultima volontà, compresi tra i primi quelli rilasciati in originale, dell'articolo 72, terzo comma, che prescrive che le scritture private autenticate dal notaio verranno, salvo contrario desiderio delle parti e salvo per quelle soggette a pubblicità immobiliare o commerciale, restituite alle medesime, e dell'art.70, secondo comma, ultima parte, che richiama l'art.72, non c'è spazio nella Legge Notarile per un tertium genus, costituito da atti che non vengano rilasciati in originale alle parti, ma vengano comunque trattenuti dal notaio, non a raccolta a norma della Legge Notarile stessa (e per gli atti informatici tramite la struttura di cui all'art.62-bis), bensì in altra forma scelta dal notaio. Conferma tale conclusione la struttura stessa del repertorio notarile che prevede, appunto, una colonna 8 per gli atti conservati e una colonna 9 per gli atti rilasciati.

In aggiunta a quanto qui argomentato, valga l'affermazione di Cassazione <u>n.4527/2021</u> che a giustificare prassi che si pongono in contrasto con l'obbligo, sancito dall'art.72, terzo comma, L.N., di conservare a raccolta gli atti in autentica delle quietanze di surrogazione in oggetto "non ha alcuna incidenza il riferimento alla modalità di conservazione degli atti con un sistema digitale conforme al CAD, in quanto la legge impone la messa a raccolta degli atti ricevuti nel rispetto della previsione di cui all'art.62-bis della stessa legge notarile, così che non è sufficiente che alle parti non ne sia stato rilasciato l'originale, ma rileva che l'originale informatico non sia stato conservato come imposto dalla legge."

Alla luce di tutto quanto sopra esposto in merito al primo capo di incolpazione, il Collegio ritiene che la condotta adottata dal notaio Genghini con l'omissione della tenuta a raccolta degli atti di quietanza in oggetto si sia esplicata in aperta violazione del precetto dell'art.72, terzo comma, L.N.,

precedente procedimento n.198/2017 di questa Coredi, è stato confermato nei successivi gradi di giudizio disciplinare, in quanto posto a tutela della pubblicità immobiliare cui l'ordinamento annette una fondamentale rilevanza. Non appare, pertanto, fondata la richiesta della difesa di assoggettare tale condotta omissiva alla sanzione edittale minima dell'avvertimento o, al massimo, alla sanzione di grado successivo della censura ai sensi dell'art.147, lett. a) della L.N., poiché questa norma sanziona il diverso aspetto della compromissione della dignità e reputazione del notaio o del decoro e prestigio della classe notarile che, nella valutazione complessiva della condotta del notaio incolpato, cede il passo alla esigenza di salvaguardia di un interesse pubblico preminente quale quello sotteso alla pubblicità degli atti notarili e presidiato, appunto, dall'obbligo di cui all'art.72, terzo comma, L.N., di conservare a raccolta gli atti stessi.

Continuando sul tema, non assume valenza, sotto l'aspetto dell'oggettiva incertezza interpretativa della norma, quanto meno relativamente al <u>Distretto Notarile di Milano</u> (senza peraltro tralasciare l'osservazione che la messa a raccolta di tali atti è regola condivisa in via generalizzata su tutto il territorio nazionale, come si può desumere, peraltro, financo dalle stesse rilevazioni di indagine proposte dalla difesa del notaio incolpato), la circostanza che alcuni (pochi) notai di tale Distretto abbiano adottato un comportamento analogo a quello del notaio Genghini per pratiche che assumono scarso peso e non possono considerarsi precedenti significativi rilevanti dato il loro numero veramente esiguo (5 notai su circa 500, per complessive 136 quietanze nel totale dei rispettivi bienni ispettivi), notai che risultano, tra l'altro, avere tutti oblazionato le loro sanzioni.

Diverso è il caso di un notaio di altro Distretto, limitrofo a quello di Milano, per il quale di non rilevante significato si può comunque parlare, sia pure in termini singolarmente relativi, sol che si raffronti il numero delle quietanze rilasciate (1.003) al numero rilevantissimo, quasi esorbitante, degli atti tra vivi conservati (4.379), raccolti in ben n.101 volumi rilegati e presentati all'ispezione per il biennio 2017/2018, posteriore, quasi per intero, al 24 marzo 2017, data della seduta ispettiva che ha coinvolto gli atti del notaio Genghini per il biennio 2014/2015, e nella quale si è manifestata apertamente l'opinione dell'allora Sovrintendente dell'Archivio milanese contraria all'avvio di procedimento disciplinare proposta dal Consiglio Notarile. Il notaio del Distretto confinante ha comunque sanato l'illecito con l'oblazione, senza nulla obiettare, dovendosi ritenere che egli abbia, peraltro, regolarmente indicato parametri repertoriali per le quietanze in oggetto, stando alla mancanza di contestazioni manifestate, al riguardo, da parte dell'Archivio Notarile. Numero di quietanze, quindi, di poco rilievo rispetto alla di gran lunga prevalente attività dello Studio esplicatasi nei tradizionali settori tipici della pratica notarile.

Al contrario, l'ispezione del notaio Genghini per il biennio 2016/2017, oggetto degli attuali rilievi ispettivi, ha fatto registrare un numero di atti di quietanza già rilevantissimo in termini assoluti (30.782 non tenuti a raccolta e 30.809 senza indicazione di parametro repertoriale), ma ancor più rilevante - se possibile - anche in termini relativi all'attività contrattuale, avendo il notaio portato in ispezione esclusivamente n.154 atti tenuti a raccolta e rilegati in 2 (due) volumi, cosicché se ne potrebbe arguire, in termini di puro paradosso, che sia stato un altro professionista a porre affidamento sulla prassi consueta dello Studio Genghini.

Vale in ogni caso, tornando al tema del legittimo affidamento e senza bisogno di ricorrere a forzati paragoni, il principio che l'adozione di prassi illegittime da parte di altri notai, non può di per sé convertire in legittimo il modus operandi del notaio Genghini.

Questo Collegio non può non tenere in conto, sotto l'aspetto soggettivamente rilevante per il notaio incolpato, anche della circostanza che le tesi sostenute con le ultime note di udienza e le sue stesse dichiarazioni si pongono in netta contraddizione con le precedenti affermazioni difensive

contenute nel reclamo alla Corte d'Appello di Milano del 19 marzo 2018 avverso la pronuncia Coredi 198/2017, nel quale a pagina 17, si legge testualmente:

"4.1 Cominciamo dalle presunte infrazioni dell'art.72, comma tre, L.N. Che, come è noto, fa obbligo al notaio di mettere a raccolta gli originali delle scritture private autenticate "soggette a pubblicità immobiliare"". E, ancor prima, a pagina 3 del reclamo, ove, nell'ambito dell'illustrazione delle modalità con cui il notaio ha "conservato e repertoriato" gli atti di quietanza in esame, si legge che esse sono rimaste sempre le stesse ed in particolare che "ritenendo che tali quietanze non siano soggette a pubblicità immobiliare ai sensi dell'art.72 L.N. il notaio Genghini non le ha messe a raccolta. Ha dunque restituito gli originali ai clienti, conservandone copia in formato elettronico in conformità con le disposizioni del Codice dell'amministrazione digitale."

Lo stesso notaio nelle ultime note di udienza del 5 luglio 2021 ha, invece, sostenuto che l'art.72 della L.N. non avrebbe alcun nesso con la messa a raccolta e che "tali files, che fino al loro caricamento nella struttura istituzionale del notariato, ai sensi dell'art.62-bis, L.N. n.89/1913, costituiscono gli unici originali degli atti in questione, non sono mai stati restituiti (o per meglio dire rilasciati) alle parti."

Non è necessario spendere parole per quanto attiene alle modalità della tenuta a raccolta delle quietanze per scrittura privata autenticata in formato cartaceo, che si attua come da prassi consueta; per quanto attiene, invece, alle autentiche informatiche qui si osserva che l'art.62-bis L.N., introdotto dall'art.1 del D.lgs. 2 luglio 2010 n.110, statuisce che "il notaio per la conservazione di tali atti si avvale della struttura predisposta gestita dal Consiglio nazionale del notariato nel rispetto dei principi di cui all'art.60 del Decreto legislativo 7 marzo 2005, n.82. Gli atti di cui agli articoli 61 e 62, terzo comma, conservati nella suddetta struttura costituiscono ad ogni effetto di legge originali informatici da cui possono essere tratti duplicati e copie."

Nella specifica materia de qua la Legge Notarile (e l'art.62-bis in particolare) costituisce legge speciale rispetto alla disciplina generale contenuta nel Codice dell'Amministrazione Digitale. La legge speciale si rivolge esclusivamente ai Notai (e a tutti i Notai, nessuno escluso), i quali sono tenuti ad adeguarvisi nell'esplicazione della funzione pubblica demandata dalla Legge alla loro cura, tanto per quanto riguarda la conservazione a norma degli atti, tanto per quanto riguarda la consequenziale regolare annotazione degli stessi a repertorio nei tempi prestabiliti.

0000000

Con tutto quanto sopra esplicato questo Collegio ritiene di non accogliere le istanze presentate nel merito, in via principale, in via subordinata ed in via ulteriormente subordinata (anche se l'esigenza argomentativa non ha consentito di seguirne l'ordine canonico), dalla difesa del notaio Riccardo Genghini mediante le note di udienza del 5 luglio 2021 e dichiarazione ivi allegata, ritenendo che la condotta del notaio sia stata posta in essere in contrasto con il precetto direttamente sancito dall'art.72, comma tre, della L.N. per avere egli omesso di conservare a raccolta gli atti di quietanza in questione nel biennio 2016/2017.

0000000

H) Sul tema della messa a raccolta delle quietanze su cui questo Collegio si esprime, non si può qui omettere, poiché la situazione che emerge dal biennio ispettivo in esame è analoga a quella emersa nel biennio precedente, di fare menzione della circostanza che durante il primo procedimento disciplinare, nella discussione del 29 giugno 2017, il notaio incolpato abbia dapprima spiegato che "nel mio studio tutti questi atti vengono conservati secondo le norme del CAD e dunque per qualsiasi esigenza io conservo una copia di questi atti, è una conservazione sotto il controllo dell'Agenzia Italia Digitale," ed abbia poi manifestato il motivo reale per cui non aveva messo a raccolta gli atti di quietanza secondo le norme della legge notarile, dichiarando testualmente: "per



la messa a raccolta nel sistema del notariato ci sarebbe uno spaventoso aumento di lavoro dovendole caricare una a una".

Non ci si può esimere dal riportare, al riguardo, il monito contenuto nello studio n.65-2006/C del CNN che, sottintendendo teorie, già manifestate all'epoca, potenzialmente elusive del precetto, afferma: "Qualsiasi altra soluzione (vale a dire, una sorta di conservazione informale, non a raccolta, come da taluno, peraltro con opinione minoritaria, ipotizzato) non giustificherebbe l'obbligo di conservazione, perché investirebbe il notaio soltanto come libero professionista e non come pubblico ufficiale, il che contrasterebbe con le finalità di questa conservazione obbligatoria destinata, come accennato in precedenza, al pubblico registro di pubblicità".

"In conclusione è da ritenere che queste scritture autenticate, dato il loro oggetto e le formalità cui sono preordinate, debbano essere conservate a raccolta come gli atti pubblici, rispettando tutte le regole prescritte per queste modalità di conservazione."

Considerato quindi:

- ai sensi dell'art.137 Legge Notarile è punito con la sanzione pecuniaria da 5 Euro a 45 Euro il Notaio che contravviene alle disposizioni dell'art.72 della medesima legge;
- la gravità della condotta contestata in relazione al pregiudizio generale apportato al sistema della pubblicità immobiliare e pertanto ad un bene pubblico di valore particolarmente rilevante;
- tenuto conto della giurisprudenza formatasi sulla condotta contestata; si ritiene di infliggere, come prospettato dall'Autorità richiedente, la sanzione pecuniaria nella misura minima di Euro 5,00 per ciascuno dei n.30.782 atti contestati.

II SECONDO CAPO DI INCOLPAZIONE

<u>La seconda contestazione</u> relativa alla <u>mancata indicazione dei parametri repertoriali</u> per n.30.809 atti di quietanza in surrogazione, cosiddetta bilaterale, per operazioni di finanziamento ipotecario per scrittura privata autenticata dal notaio Riccardo Genghini nel biennio ispettivo relativo agli anni 2016/2017, <u>oltre che per la mancata indicazione del nome delle parti</u> relativa alla scrittura privata autenticata n.100669 di repertorio, per un totale di n.30.810 atti, <u>è fondata</u>.

- A) Per quanto attiene agli atti di quietanza in surrogazione è opportuno esporre, nel limite del consentito dalla sintesi, gli immediati antefatti e gli esiti del procedimento disciplinare n.198/2017 di questa COREDI relativo al precedente biennio ispettivo 2014/2015, che ha affrontato gran parte delle problematiche sottese all'attuale procedimento ed alle conseguenze che se ne possono trarre, procedimento che si è concluso con l'irrogazione di sanzioni pecuniarie al notaio Genghini per ciascuno degli atti considerati.
- 1) Nella redazione del verbale ispettivo del 24 marzo 2017 relativo al precedente biennio 2014/2015 del notaio Riccardo Genghini si è dato conto dell'iniziativa del Consiglio Notarile di Milano di proporre azione disciplinare per la mancata messa a raccolta e per la mancata indicazione di parametri repertoriali per le quietanze di surroga autenticate con atto separato dal mutuo; l'allora Sovrintendente dell'Archivio Notarile di Milano, dottor Mario Molinari, ha espresso opinione contraria al riguardo e manifestato succintamente i motivi dei suoi rilievi (come già esplicato nel primo capo di incolpazione), riguardanti le non univoche valutazioni generali in merito ai due problemi, in maniera particolare "per la questione della cd. quietanza di mutuo fondiario (dizione riportata a colonna 4 nel repertorio inter vivos del notaio in ispezione) ...". Nel corso del verbale il Sovrintendente ha dato atto che nel repertorio del notaio Genghini, alla colonna 13, veniva indicata

De

"la seguente normativa di riferimento" a giustificare "la mancata percezione di un qualsiasi parametro (già onorario notarile): art.3 del DPR 7/76; art.8 Tariffa Notarile; art. 120 comma IV TUB; art. 2 D.L. 185 del 2008)".

2) Il Presidente del Consiglio Notarile di Milano ha richiesto a questa Commissione l'apertura di procedimento disciplinare nei confronti del notaio Genghini per i predetti capi di incolpazione, pervenuta alla Commissione il 27 aprile 2017 ed in tale data iscritta con il n.191 nel Registro dei Procedimenti Disciplinari.

Successivamente è pervenuta alla Commissione, sottoscritta dal Sovrintendente dell'Archivio Notarile, dottor Molinari, dichiarazione di non luogo a procedere in materia di illecito disciplinare nei confronti del notaio Genghini, iscritta al n.145/2017 di Prot. Gen. del 2 maggio 2017.

In tale documento il dottor Molinari ha dichiarato, sotto il profilo tariffario, che "Ai sensi della vigente tariffa (D.M. 27 novembre 2012 n.265 in G.U. 1 marzo 2013, Serie Generale n.51) e per principio risalente, la quietanza di mutuo fondiario è esente da tariffazione (e, conseguentemente dal versamento di tasse e contributi) perché nelle operazioni di finanziamento fondiario si percepiscono le spese una sola volta, in relazione all'atto originario di finanziamento, mentre tutti gli atti necessariamente successivi (come le erogazioni e le conseguenti quietanze) restano assorbiti, sotto il profilo tariffario, dal primo atto.

La norma tariffaria che prevede il parametro fisso pari a euro 46 per gli atti di quietanza, stipulate con atto successivo, di somme concesse a mutuo, fa espressa esclusione dei finanziamenti fondiari, agrari e equiparati, per i quali, come detto, non è previsto alcun parametro (art.6, lett.d), n.11 D.M. n.265/2012).

Questa norma, prevista per gli atti di quietanza in generale si applica sicuramente anche alle quietanze connesse alle surroghe, vuoi per identità di "ratio", vuoi per l'espresso principio di interpretazione analogica codificato dall'art.14 del D.M. citato."

3) Stante il fatto che nelle norme di esenzione elencate dal notaio nel repertorio degli atti tra vivi si faceva riferimento alle "operazioni di credito fondiario" e che nella dichiarazione di non luogo a procedere il Sovrintendente sosteneva che la quietanza di mutuo fondiario fosse esente da tariffazione, la decisione n.198/2017 di COREDI Lombardia non ha potuto esimersi dall'affrontare, prima di entrare nel merito della surrogazione, il tema della disciplina del trattamento tariffario agevolato (non di esenzione) del mutuo fondiario, la cui disciplina è stata introdotta dall'articolo 39 del TUB, del quale si riportano i testi del comma secondo e del comma settimo per le parti che qui interessano:

- il secondo comma stabilisce che:

"quando la stipulazione del contratto e l'erogazione del denaro formino oggetto di atti separati, il conservatore dei registri immobiliari, in base alla quietanza rilasciata dal beneficiario del finanziamento, esegue, a margine dell'iscrizione già presa, l'annotazione dell'avvenuto pagamento e dell'eventuale variazione degli interessi convenuta dalle parti; in tal caso l'ipoteca iscrittaomissis";

- il settimo e ultimo comma prevede che:

"agli effetti dei diritti di scritturato e degli emolumenti ipotecari, nonché dei compensi e dei diritti spettanti al notaio, gli atti e le formalità ipotecarie, anche di annotazione, si considerano come una sola stipula, una sola operazione sui registri immobiliari e un solo certificato. Gli onorari notarili sono ridotti alla metà".

Delle due norme (che vanno lette insieme perché insieme si spiegano) il <u>secondo comma</u> chiarisce che il mutuo fondiario può essere stipulato o con unico atto e con contestuale erogazione della intera somma mutuata oppure, come frequentemente avviene in relazione alle finalità specifiche del finanziamento, con la materiale erogazione della somma concessa a mutuo differita ad un



momento successivo alla stipula del contratto di finanziamento; la norma stabilisce che in tale evenienza il Conservatore, in base alla quietanza rilasciata dal mutuatario, esegue annotazione dell'avvenuto pagamento a margine dell'iscrizione, già presa, dell'ipoteca, mentre il settimo comma, disciplinando le due ipotesi, stabilisce che sia quando il contratto di finanziamento si concluda con un unico atto, sia quando ad esso seguano successivi atti di erogazione (talvolta anche con contestuale frazionamento del mutuo e dell'ipoteca) gli atti si considerano come una sola stipula, cosicché gli atti successivi necessari a completare l'operazione di mutuo vengono considerati una sola volta per l'onorario (oggi parametro) da indicare a repertorio.

La decisione COREDI 198/2017 asserisce che, sulla base dell'art.39 del TUB, dottrina e prassi degli uffici da sempre adottata si sono ispirate, <u>in materia di credito fondiario</u>, ai sotto esposti principi:

- 1) in caso di mutuo con erogazione differita, il mutuo è soggetto ad onorario sul valore dell'ipoteca (oggi "parametro per oneri e contribuzioni" ex D.M. 265/2012) al 50% (contro il 100% del mutuo ordinario), in base alle disposizioni di cui all'art.39, settimo comma, TUB;
- 2) il successivo o i successivi atti di erogazione e quietanza, dove la dichiarazione di quietanza è resa dal mutuatario, che diventa da quel momento debitore nei confronti della Banca della somma concessagli a mutuo, è a "parametro zero", perché, appunto, si fa riferimento all'unica operazione prevista dal detto art.39, settimo comma, del TUB ed il parametro è quello del mutuo, che si perfeziona con l'ultima delle quietanze previste.
- 3) i successivi atti di cancellazione parziale o totale dell'ipoteca, che attengono alla fase di attuazione del contratto di mutuo che si è già perfezionato con la quietanza successiva, resa dal mutuatario, sono sempre soggetti a parametro per oneri e contribuzioni, in quanto non rientranti nella fattispecie ex art.39 settimo comma TUB, ed il parametro può essere:
- fisso (46 euro), nel caso in cui non sia espresso un valore (esempio classico quello della restrizione di ipoteca su una porzione dell'immobile ipotecato, che rimane efficace per l'intero sul resto dell'immobile;
- oppure, se è espresso un valore, al 25% (perché la cancellazione di ipoteca è sempre soggetta al 50% di "onorario", dunque qui comunque torna a valere il principio dell'art.39 ultimo comma TUB ed il parametro va a metà della metà, dunque al 25%).

L'atto di cancellazione, sia parziale sia totale, spesso contiene anche la quietanza della banca, ma quest'ultima rimane assorbita nel parametro della cancellazione prevalente in virtù del principio della connessione disciplinato dall'art.7, comma 8, D. M. 265/2012, che - vale qui rammentarlo rappresenta l'esatta trasposizione nella materia dei parametri repertoriali della regola generale espressa ab initio dall'art.75, comma 2, della Legge Notarile.

Nella decisione Coredi 198/2017 si pone in evidenza che è regola pacificamente applicata e condivisa da dottrina, giurisprudenza ed organi ispettivi, che l'espressione di cui all'art.39, settimo e ultimo comma, del TUB "gli atti e le formalità ipotecarie, anche di annotazione, si considerano come una sola stipula," – "si riferisce alla sola stipula del contratto di mutuo (fondiario) e della sua erogazione ed al caso particolare del frazionamento contestuale al mutuo Non possono invece considerarsi connessi e considerati atto unico tutti i successivi atti in qualunque modo collegati o connessi al finanziamento iniziale, quali gli atti di frazionamento del mutuo o dell'ipoteca non contestuali al mutuo o ad una successiva quietanza, atti di svincolo di beni, di modifica delle condizioni contrattuali, ecc. che avvengano con atti separati successivamente nel tempo. Analogamente, se il frazionamento è stipulato con atto successivo, per lo stesso si deve percepire un importo a parte, seppure ridotto alla metà ... Pertanto, ove non ricorrano i casi sopra specificati, occorrerà percepire un importo per il singolo atto." La citazione offerta dalla pronuncia Coredi è tratta dall'edizione 2014 di Parametri e Repertorio (pagg. 11 e 12) a cura dell'Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia, che riprende testualmente quanto già esplicitato nella precedente edizione 2011 (della quale si dirà in seguito), avvertendo che nello stesso senso si è espresso il



diffusissimo "Manuale per la liquidazione dei compensi notarili e l'iscrizione degli atti a repertorio" di G. Laurini - L. Oneto, Wolters Kluwer Italia (2014, pag. 136).

4) Così illustrati i punti cardine della disciplina agevolativa del credito fondiario, la decisione Coredi entra nel merito del tema della <u>nuova figura della surrogazione</u> introdotta nel TUB con l'art.120-quater ed, in particolare, della quietanza di surrogazione in autentica, rilasciata con atto separato, mediante la quale viene attestato dalla prima banca ("passiva") di aver ricevuto dal debitore la provvista per estinguere il debito originario mediante mutuo sovvenutogli da una nuova banca ("attiva") per l'importo corrispondente al credito residuo vantato da essa banca passiva e precedentemente dalla stessa comunicato alla nuova banca secondo le disposizioni di collaborazione interbancaria dettate dal citato articolo; con la quietanza la banca passiva dichiara estinto il mutuo a suo tempo concesso al debitore e si impegna a non chiedere la cancellazione dell'ipoteca affinché il Conservatore, ricevuta la quietanza, non annoti la cancellazione, ma annoti, appunto, la surrogazione della nuova banca nel rapporto di mutuo già esistente, alle nuove condizioni pattuite con il cliente.

La decisione Coredi afferma che questa quietanza "si inserisce quindi a pieno titolo nel gruppo degli atti successivi all'originario mutuo fondiario, allo stesso modo della cancellazione di ipoteca o del frazionamento non contestuale al mutuo: è atto estintivo dell'originario contratto di mutuo ..." e conclude che "il parametro per oneri e contribuzioni deve essere al 25% (o al 50% se il mutuo originario non è fondiario) ai sensi del combinato disposto dell'art. 5 e della voce "Quietanza" Tabella Allegato B del D.M. 265/2012".

- 5) A conferma di quanto sostenuto la precedente pronuncia Coredi fa riferimento a due fonti ritenute autorevoli:
- La prima è al "Prontuario sulla Tariffa Notarile e il Repertorio", redatto dall'Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia in collaborazione con Archivio Notarile di Milano, Archivio Notarile di Como, Consigli Notarili di Milano e di Como, a proposito del quale si pone in evidenza che il Prontuario del 2011 porta prefazioni del Dottor Mario Molinari, Sovrintendente dell'Archivio di Milano e della Dottoressa Francesca Miceli, Conservatore dell'Archivio di Como.

La pronuncia evidenzia come a pagina 59 del Prontuario sia esposto in modo chiarissimo il concetto "che la quietanza della banca vecchia o passiva con atto separato successiva al mutuo in surrogazione è soggetta al parametro del 50%, con riduzione al 25% se quietanza di mutuo fondiario", concetto ribadito alle pagine 11 e 12 del Prontuario 2014.

- La seconda è a G. Petrelli, aggiornamento 13 luglio 2011 "Portabilità dei mutui - Surrogazione per pagamento", Edizione 2011, il quale afferma, in merito ai costi dell'atto, che in caso di "distinti atti notarili per quietanza da un lato, mutuo e consenso a surrogazione dall'altro, si applicano, rispettivamente, l'onorario (oggi parametro) sulla quietanza e l'onorario (oggi parametro) sul mutuo nella misura graduale prevista dalla Tariffa notarile".

Su queste fonti si tornerà più avanti.

- 6) La decisione Coredi non trascura di esaminare e commentare, contestandole tutte, le norme emergenti dalla colonna 13 del repertorio del notaio Genghini elencate dal Sovrintendente dottor Molinari nel verbale ispettivo del 24 marzo 2017, a giustificazione dell'asserita esenzione dall'indicazione di parametri per le quietanze in oggetto; tali norme qui si riportano, prescindendo dalla numerazione indicata nel verbale ispettivo, per mera esigenza di ordine logico-espositivo:
- 1) <u>art.3 DPR 7/76</u>, norma ora abrogata e sostanzialmente trasfusa, da ultimo, nell'attuale art.39 del TUB, e che, ciò nonostante, resta tutt'ora richiamata nel DM 265/2012 e che si riferiva alla riduzione dell'onorario notarile al 50% in caso di credito fondiario.

Il provvedimento Coredi, rinviando alla già illustrata corrente interpretazione dell'art.39 TUB, contesta il richiamo fattone dal notaio Genghini nel suo repertorio;

10~

- 2) <u>art.2 D.L. 185/2008</u>, convertito in legge 29 novembre 2008 n.185, norma che spiega Coredi prevedeva sì un'esenzione dall'onorario notarile, ma del tutto temporanea e certamente non più in vigore nel biennio ispettivo 2014/2015;
- 3) quanto all'art.120 IV TUB, la decisione Coredi, presumendo che il notaio volesse riferirsi all'art.120-quater comma quattro TUB (stante l'inesistenza nel TUB di un art.120 comma quattro) spiega che in tale articolo viene stabilito che non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo finanziamento, facendo al contempo osservare che nell'art.120-quater non si fa alcun riferimento a esenzioni di parametri ovvero di onorari.
- 4) <u>art.8 Tariffa Notarile</u>. La precedente pronuncia Coredi osserva che si tratterebbe della vecchia Tariffa del 2001 (art.8 lett. m), norma poi trasfusa nell'articolo 6, lett. d) n.11) del D.M. 265/2012, dalla quale si evince che gli "atti di quietanza di somme concesse a mutuo" stipulati con atto successivo (con esclusione dei mutui di credito fondiario ed equiparati) vanno a parametro fisso di Euro 46.

La pronuncia ha osservato come questa disposizione andasse interpretata in modo sistematico, alla luce di quanto già illustrato in materia di conclusione dei contratti di mutuo fondiario. Essa era stata, infatti, sempre intesa in riferimento alla quietanza del mutuatario/debitore, rilasciata con atto successivo al contratto, a necessario perfezionamento del medesimo, cosicché se la quietanza del mutuatario/debitore fosse stata rilasciata successivamente a un contratto di mutuo fondiario, essa sarebbe stata soggetta, in via di eccezione, all'art.39, settimo comma del TUB e, pertanto, sarebbe stata attratta dall'unico parametro già indicato, inizialmente, per il mutuo, andando a repertorio come esente o "a zero", a differenza di quanto previsto in caso di mutuo ordinario, la cui quietanza differita sarebbe stata soggetta a parametro fisso di Euro 46,00 secondo la regola generale.

0000000

Qui si osserva che nell'udienza del 29 giugno 2017, nell'ambito del primo procedimento disciplinare, il notaio Genghini stesso confermerà – a dispetto del dato testuale (art.8 T.N.) del suo repertorio, sottoposto ad ispezione nel biennio 2014/2015 - di aver sempre invocato, a comprova dell'esenzione degli atti di quietanza in questione, la norma dell'art. 6, lett. d) n.11), norma evocata, peraltro, per la prima volta nella dichiarazione di non luogo a procedere del dottor Molinari in data 28 aprile 2017.

7) In merito alla tesi sostenuta dal notaio Genghini dell'esenzione da parametro repertoriale delle quietanze in oggetto, nella pronuncia Coredi n.198/2017 si pone in rilievo la circostanza che la ricordata opposta tesi di G. Petrelli riguardante la necessità di applicare, in caso di atti distinti, l'onorario graduale sia sulla quietanza che sul mutuo, nella misura prevista dalla Tariffa Notarile, è stata espressamente citata dall'allora Sovrintendente, dottor Mario Molinari, nella Nota del 29 novembre 2016 n.5622 indirizzata al Direttore dell'UCAN. Da un lato nella missiva la dichiarazione di G. Petrelli viene indicata come studio di provenienza notarile e si fa allusione al fatto che l'asserzione della necessità del parametro graduale si baserebbe sull'esclusione della gratuità "che invece dovrebbe essere espressamente prevista" e, dall'altro lato, nella medesima missiva lo stesso Sovrintendente a piè pagina riporta l'opinione secondo cui: "... A questo punto diventa essenziale e dirimente contestualizzare ed inquadrare giuridicamente la quietanza rilasciata successivamente all'atto di surrogazione. In questo caso è evidente che la quietanza di cui trattasi non è la quietanza dell'art.6 della Tariffa... La fattispecie di cui all'art.6, per intenderci, si applica alla quietanza del mutuo fondiario erogato in base ad uno stato di avanzamento lavori. Con atti successivi (atti di erogazione e quietanza) la parte mutuataria ricevendo le somme prestabilite nel mutuo rilascerà quietanza. Il Notaio rogante non pagherà alcun onorario, se mutuo fondiario (altrimenti verserà Euro 46) perché gli onorari saranno già stati percepiti e versati con l'atto originario".

La pronuncia Coredi del primo procedimento conclude quindi, a commento della norma (art. 8 T.N.) - ora art.6, lett. d) n.11) del D.M. 265/2012 - citata nella colonna 13 del repertorio del notaio



Genghini, che essa disciplina solamente l'ipotesi della quietanza rilasciata dal mutuatario a conclusione e perfezionamento del contratto di mutuo (non potendo, quindi, essere invocata nel caso della quietanza rilasciata dalla banca passiva nella surrogazione).

8) Ma sull'argomento la pronuncia non ha potuto esimersi dal precisare come lo stesso Sovrintendente dottor Mario Molinari, nella già richiamata dichiarazione di non luogo a procedere avesse sostenuto che l'art.6, lett. d) n.11) D.M. 265/2012 "si applica sicuramente anche alle quietanze connesse alle surroghe, vuoi per identità di ratio, vuoi per l'espresso principio di interpretazione analogica codificato dall'art.14 del D.M. citato."

Preso atto di ciò, la decisione Coredi ha, in contrario, dichiarato di non ritenere assolutamente condivisibile l'ultima interpretazione del Sovrintendente dell'Archivio Notarile di Milano, sostenendo, anzitutto, che non vi fosse identità di ratio tra le due quietanze in questione in quanto, come già ampiamente spiegato, "la quietanza del mutuatario/debitore è attratta dal parametro del contratto di mutuo perché ne è il perfezionamento; al contrario la quietanza della banca creditrice è atto estintivo di quello stesso contratto di mutuo, successivo alla sua venuta ad esistenza ed al suo naturale svolgimento", per aggiungere poi, quanto all'art.14 del D.M. 265/2012 citato dal dottor Molinari, che "posto che la quietanza del debitore e la quietanza della Banca sono due fattispecie diverse tra di loro" ... "la quietanza della Banca "vecchia" o "passiva" è assoggettata al parametro specificamente previsto nella Tabella Allegato B al D.M. 265/2012 alla voce "Quietanza", per cui non vi è alcuna necessità di ricorrere al principio di interpretazione analogica ex art. 14."

- 9) Così contestate tutte le norme proposte dal notaio Genghini a sostegno della sua tesi di esenzione delle quietanze da ogni parametro repertoriale, la Commissione, nel primo procedimento, constatando l'inesistenza nella disciplina della surrogazione di alcuna norma che giustifichi l'esenzione dal parametro graduale per oneri e contribuzioni per la quietanza della banca vecchia o passiva successiva ad un mutuo in surrogazione, ha concluso per il riconoscimento dell'illecito disciplinare insito nella condotta del notaio incolpato per ciascuno degli atti autenticati.
- B) La decisione n.198/2017 della Coredi è stata confermata dalla <u>Corte di Appello di Milano</u> con l'Ordinanza <u>n.90/2018</u> ed è stata confermata anche dalla <u>Corte di Cassazione</u> con sentenza <u>n.4526/2021</u>: sono gli stessi provvedimenti giudiziari già menzionati nell'ambito del primo capo di incolpazione di questo procedimento disciplinare, relativo al biennio 2016/2017 del notaio Genghini.

Sull'argomento dell'omessa annotazione a repertorio dei parametri repertoriali per le quietanze di surroga bilaterale è intervenuta recentemente anche la Sentenza della <u>Corte d'Appello di Milano n.989/2020</u>, pubblicata il 25 febbraio 2021, che, respingendo il ricorso presentato dal notalo Genghini avverso la sentenza del Tribunale di Milano, Sezione Lavoro n.869/2019, citata nell'atto di incolpazione dell'Archivio Notarile di Milano, ha concluso in modo similare alle pronunce emesse in sede disciplinare.

La citata Corte di Cassazione <u>n.4526/2021</u>, nel rigettare la tesi del ricorrente che, in caso di atto di quietanza in autentica contenuta in un atto separato dal mutuo in surrogazione varrebbe la previsione dell'art.6, lett. d) n.11) del D.M. 265/2012, ribadisce che per quanto già detto in materia di obbligo di tenuta a raccolta degli atti in oggetto non è dato riscontrare alcuna significativa diversità, agli effetti di cui si discute, tra le operazioni di portabilità ex art.120 quater TUB e la surrogazione per volontà del debitore prevista dall'art.1202 c.c., "richiedendosi in entrambi i casi che nel nuovo contratto di mutuo sia indicata la destinazione delle somme date in prestito e che la quietanza menzioni la provenienza delle somme utilizzate per tacitare il primo creditore." e che, pertanto, "viene in considerazione solo la quietanza rilasciata dall'originario istituto mutuante, già indicata come condizione di efficacia della surrogazione dall'art.1202, comma secondo c.c."

Pr

"Proprio con riferimento agli atti di quietanza", continua la Corte "l'art.5, comma secondo, D.M. 265/2012 rinvia nelle previsioni dell'allegato B, che a sua volta prevede – in via generale – l'applicazione dei parametri graduali (50%) sul valore dell'atto senza ulteriori distinzioni" precisando, però che "se la quietanza è contenuta nell'atto di cancellazione di ipoteca o nell'atto di consenso alla riduzione di ipoteca (ex art.6, lettera d), n.6), il parametro è applicato sull'importo maggiore risultante dal documento."

La Corte spiega poi che "ai sensi dell'art.6, lettera d), n.11, si applica il parametro fisso di Euro 46,00 qualora la quietanza sia contenuta in un atto successivo al mutuo, salvo che si tratti di mutui fondiari" e che solo a questi ultimi si applica l'art.39, ultimo comma, TUB, aggiungendo che anche in tale caso la norma, che riproduce il testo dell'art.3 del DPR 7/76, in coerenza con la ratio che la sostiene e con il suo stesso tenore letterale, riguarda le quietanze emesse dal mutuatario (e non, come nella surroga, quelle rilasciate dall'originario finanziatore), nella fase di concessione del primo finanziamento.

La Corte conclude nel senso che "gli atti successivi che presentino una propria autonomia funzionale e strutturale (quali le quietanze di surrogazione) non possono considerarsi come "un unico atto" ai fini del compimento delle formalità ipotecarie, ciò secondo un principio che appare confermato anche dall'art.161, comma settimo, quater TUB (...), che, con esclusivo riferimento alle operazioni ivi contemplate e proprio presupponendo – in via generale – l'onerosità degli adempimenti successivi effettuati dal notaio, stabilisce – in via di deroga – che nessun onorario può essere preteso per gli atti di consenso alla surrogazione (i quali, ove operasse l'art.39 cit., andrebbero considerati un tutt'uno con il finanziamento iniziale), comportando, ai sensi dell'art.7, comma primo, D.M. 265/2012, l'inesigibilità anche di tasse e contributi."

0000000

C) Dato conto, con il pur necessario *escursus* di cui sopra, dei problemi di diritto e tariffariparametrali affrontati dalla precedente decisione Coredi e della giurisprudenza in materia
disciplinare successivamente intervenuta, questo Collegio, <u>esaminando ora il tema dell'incertezza</u>
normativa e del legittimo affidamento rappresentato dalle istanze della difesa del notaio Genghini,
ritiene anzitutto necessario riportare qui integralmente il testo della voce "surroga" di cui al citato
"Prontuario sulla Tariffa Notarile e il Repertorio" edizione 2011, non senza osservare che per
iniziativa del Sovrintendente dell'Archivio Notarile di Milano, dottor Mario Molinari, già nel 2005 si
era prodotto un *vademecum* replicato poi fino all'edizione - la quarta - del Prontuario in oggetto,
che è stato, quindi, presentato dagli estensori come il frutto della collaborazione, non estemporanea
bensì consolidatasi nel corso di più anni, tra gruppo di studio in seno all'Associazione Sindacale dei
Notai della Lombardia, lo stesso Sovrintendente dell'Archivio Notarile di Milano ed il Conservatore
dell'Archivio di Como, dottoressa Francesca Miceli.

Qui vale porre in rilievo che il lavoro ha riportato, evidentemente in virtù della sua ritenuta attendibilità, l'approvazione dei Consigli Notarili di Milano e di Como.

Al riguardo si avverte che, nonostante che nel 2011 i commentatori abbiano fatto riferimento alla precedente Tariffa Notarile risalente al 2001, i medesimi principi e regole ivi enunciati sono stati trasfusi interamente e con lo stesso impianto nel provvedimento sui Parametri repertoriali, D.M. n.265 del 27 novembre 2012, cosicché il contenuto del lavoro è perfettamente in linea anche con le norme attualmente in vigore.

Il Prontuario (con il suo aggiornamento 2014 che riporta fedelmente, per gli argomenti che qui interessano, le conclusioni del precedente del 2011) riveste quindi carattere di ufficialità ed è teso ad esprimere, ai fini di una semplificazione e di una omogeneizzazione in una prospettiva di controllo del lavoro dei notai, le conclusioni condivise da tutti gli Autori.

A tale proposito, per chiarezza, questo Collegio contesta la apodittica osservazione proposta dalla difesa del notaio Genghini (in risposta indiretta alle argomentazioni svolte dal Consiglio Notarile di

100

Milano nell'atto di intervento in questo procedimento disciplinare) sulla - ovvia - non vincolatività delle conclusioni, dichiarata dagli stessi Autori nella presentazione del Prontuario. E la contesta, poiché, in realtà, l'avvertenza di non vincolatività che si legge nel testo non si riferisce alle conclusioni generali del lavoro, tanto meno si riferisce alla parte attinente all'esposizione della Tariffa, ma - per tabulas – si riferisce esclusivamente alla prima parte, contenente brevi osservazioni generali sulle modalità di "tenuta del repertorio" svolte dai commentatori su questioni specifiche da tempo dibattute nella pratica e mai del tutto risolte e che nulla hanno a che fare con le quietanze di surroga.

Per il resto qui si ribadisce che il lavoro, per quanto attiene sia alla nuova specifica figura della surroga, sia ai mutui fondiari, rappresenta l'attuazione precisa e nitida dei principi desumibili dalla Tariffa Notarile e trasfusi, come detto, nel D.M. 265/2012 in materia di parametri repertoriali.

Il testo della disciplina specifica, rinvenibile a pagina 45 del Prontuario, è il seguente:

"SURROGA

"Ai sensi dell'art.1202 Codice civile, si ha surrogazione per volontà del debitore, quando il debitore prende a mutuo una somma di denaro al fine di pagare un precedente debito e surroga il mutuante (nuova Banca) nei diritti del creditore (vecchia Banca), anche senza il consenso di questo:

la surrogazione ha effetto quanto concorrono le seguenti condizioni:

- a) che il mutuo e la quietanza risultino da atto avente data certa
- b) che nell'atto di mutuo sia indicata espressamente la specifica destinazione della somma mutuata c) che nella quietanza si menzioni la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento."

Analizziamo i casi concreti:

- 1) mutuo in surrogazione e contestuale rilascio di quietanza della vecchia banca surrogata nello stesso atto: onorario graduale 100 sulla somma mutuata, con riduzione al 50 ovviamente se trattasi di mutuo fondiario (nulla è dovuto sulla quietanza, alla luce di quanto previsto dall'art.2 della Tariffa, trattandosi di operazioni connesse nel medesimo atto).
- 2) mutuo in surrogazione e quietanza rilasciata con atto separato:

mutuo: onorario: vedi paragrafo precedente

quietanza in atto separato: 50 (naturalmente riduzione al 25 se quietanza di mutuo fondiario).

Si ritiene che la quietanza derivante da un soggetto terzo (vecchia banca) rispetto al nuovo rapporto (debitore-nuova Banca) sia soggetta ad autonomo assoggettamento a tariffa, se per atto separato; si ritiene che non sia soggetta ad onorario fisso di Euro 37,00 ex art.8 lettera m), in quanto ricorre ipotesi diversa da quella ivi prevista: infatti qui non è il mutuatario che rilascia alla Banca quietanza relativa alla conclusione dell'operazione di mutuo, ma è la vecchia Banca che rilascia al mutuatario quietanza del vecchio debito!"

A pagina 59, secondo l'indice del testo, si riporta una succinta motivazione ad esplicazione della Tabella nella quale, sotto la voce "SURROGA", a pagina 68, vi è l'esemplificazione chiarissima dei concetti sopra esposti:

"mutuo in surrogazione e contestuale rilascio di quietanza della vecchia banca, nello stesso atto,

onorario graduale 100

se fondiario " " 50 quietanza con atto separato " " 50 se di mutuo fondiario " " 25"

l concetti sopra esposti sono stati tutti integralmente ribaditi a pagina 11-12, 36 del Prontuario 2014 e nella relativa Tabella.

Qui si osserva che il Prontuario, nelle sue quattro versioni, è stato divulgato non solo tra i notai dei Distretti di Milano e di Como, ma anche tra quelli del Nord Italia. Le posizioni assunte in materia di surroga dagli estensori del lavoro che, si ribadisce, ha il crisma della istituzionalità, portano ad



una prima considerazione: che la posizione ufficiale del Notariato e delle Autorità archivistiche del Distretto di Milano era nel 2011 ed è rimasta l'unica sulla quale vi sia stata convergenza da parte di tutte le Autorità che ne hanno condiviso la responsabilità. Le stesse posizioni portano all'ulteriore considerazione che, proprio nel Distretto di Milano, l'orientamento condiviso era per la soggezione delle quietanze di surroga in autentica, in atto separato, all'indicazione di parametro graduale per il calcolo delle tasse dovute all'Archivio Notarile e per i contributi dovuti alla Cassa Nazionale ed al Consiglio Nazionale del Notariato. Tale orientamento, se non poteva assumere, ovviamente, la forza di un vincolo assoluto, doveva peraltro essere considerato dai Notai del Distretto come preciso indirizzo di lavoro, in virtù dell'autorevolezza delle fonti da cui esso promanava.

Se dunque il notaio Genghini, in questo procedimento disciplinare, ha rappresentato la pretesa, a suo tempo coltivata, che, in mancanza di indicazioni da parte dell'Ufficio Centrale degli Archivi Notarili, almeno l'Archivio Notarile di Milano esprimesse "il suo chiaro orientamento in modo da porre il notaio, così correttamente indirizzato, nella condizione di porre a carico delle parti gli importi corrispondenti alle tasse ed ai contributi da versare," non si vede a quale più esplicito orientamento egli dovesse fare ricorso per adottare un modus operandi conforme alle norme tariffarie/parametrali.

Non si può non rilevare, a questo punto, che non ha alcuna base di fondamento tale pretesa difensiva, sol che si consideri lo stesso – significativo - comportamento del notaio Genghini, il quale, mentre pare che in precedenza abbia via via dismesso la pratica della tenuta a raccolta delle quietanze in oggetto, ha, però, continuato, fino al 2011, a indicare, comunque, per ogni quietanza di surroga il parametro repertoriale graduale, quasi ad anticipare le conclusioni a cui nello stesso 2011 sarebbero pervenute le predette Autorità, conferendo ufficialità alla descritta compilazione.

D) Quanto sopra valga a proposito di surrogazione, ma principi altrettanto chiari ed altrettanto esemplarmente ancorati alla Tariffa (attuali parametri repertoriali) sono, nel documento in oggetto, espressi in materia di disciplina del mutuo fondiario, con riguardo tanto alla fase del suo perfezionamento quanto a quella della sua vita a regime e della sua estinzione, vicende, queste, ben illustrate nella pronuncia Coredi relativa al primo procedimento conclusosi nel novembre 2017, che si è quindi basata su argomenti solidi e documentati.

In argomento, vale qui evidenziare che le teorie in materia di mutuo fondiario sopra esposte, tanto nel Prontuario quanto nelle argomentazioni di Coredi, si sono sicuramente giovate anche della esperienza acquisita dal Notariato nella stipula di tale genere di finanziamenti.

Scendendo, infatti, nel concreto delle mansioni notarili normalmente svolte, giova qui rammentare quale fosse l'usuale *modus operandi* dei Notai italiani, codificato in regole e tabelle tariffarie adottate a norma di legge, in tutto il lungo periodo che ha preceduto l'introduzione della surrogazione ipotecaria, e preceduto, altresì, l'introduzione nell'ordinamento della cosiddetta "Cancellazione Bersani" (D.L. 31.1.2007 n.7, conv. con modificazioni dalla legge 2.4.2007 n.40, transitata infine nell'art.40-bis del TUB, mediante il D.lgs. 13.8.2010 n.141), allorché il mutuo fondiario (come, d'altra parte, il mutuo cosiddetto "ordinario") trovava una sua lineare e chiara disciplina contrattuale e tariffaria giovandosi dal poter prescindere da contaminazioni e sovrapposizioni con istituti rispondenti ad esigenze di protezione di interessi diffusi maturate successivamente e legislativamente tutelate (anche sotto l'aspetto dei soggetti che ne dovessero sostenere gli oneri, come è il caso delle surroghe ipotecarie, per le quali si è giunti rapidamente alla esenzione legislativa da qualsiasi spesa per i clienti, con l'imposizione dei relativi oneri ad esclusivo carico degli Istituti bancari).

Il concreto *modus operandi* di tutti gli studi notarili italiani (si ritiene - fondatamente - nessuno escluso) che trovava, tra l'altro, piena rispondenza presso gli Uffici Tributari e presso l'Amministrazione archivistica, era infatti quello di applicare un <u>unico onorario al 50%</u> (1/2

dell'ordinario 100%) sul valore dell'ipoteca per l'atto di mutuo fondiario e contestuali o successive quietanze differite fino al perfezionamento del ciclo iniziale del mutuo (considerati tutti insieme "un unico atto"), e di applicare - ad ammortamento concluso ed a debito estinto - all'atto di finale quietanza liberatoria a saldo del debito e assenso alla cancellazione dell'ipoteca, l'onorario pari al 25% (1/2 dell'ordinario 50%) sull'importo dell'ipoteca (in virtù del consueto principio di Legge Notarile e Tariffario dell'assorbimento della quietanza nell'importo, sempre maggiore, della garanzia ipotecaria).

Successivamente all'entrata a regime della modalità di cancellazione cd. "Bersani" si è persa man mano la pratica (e quasi la memoria) dell'atto di assenso a cancellazione dell'ipoteca con contestuale quietanza dei mutui fondiari. Si dà, peraltro, anche oggi l'eventualità, seppur rara, che si ricorra, in taluni casi problematici, o per iniziativa dell'acquirente o per iniziativa della banca che finanzia l'acquisto, all'intervento notarile per la cancellazione del precedente gravame ipotecario: in tale evenienza si ripresenta la medesima dinamica sopra illustrata, che viene applicata non più agli onorari, bensì ai parametri repertoriali.

E) Questo Collegio ritiene non irrilevante la considerazione del modo consueto e condiviso dai Notai italiani di trattare le varie fasi in cui si articola il rapporto scaturito dal mutuo fondiario poiché esse sono illuminanti sulla corretta applicazione delle regole che disciplinano il nuovo istituto della surrogazione di cui all'art.120-quater del TUB; questa rappresenta una fattispecie complessa per la quale non è prevista dalle norme che la regolano alcuna deroga (ad eccezione di quella, del tutto particolare, di cui a seguito) all'ordinario trattamento repertoriale degli elementi che la compongono: vale, al riguardo, il principio generale espresso dall'art.74 della Legge Notarile secondo il quale "Il notaro ha diritto per ogni atto ... ad essere retribuito dalle parti mediante onorario, oltre al rimborso delle spese e diritti accessori" che ha un risvolto, oltre che in ambito repertoriale, anche in ambito deontologico (art.24, secondo comma, lettera c) dei Principi di Deontologia, ove si prevede che il notaio è tenuto "ad annotare a repertorio gli onorari in base alla natura dell'atto secondo la Tariffa ministeriale vigente ai fini dell'esatto versamento della Tassa Archivio e dei contributi agli Organi istituzionali di categoria").

Le eccezioni alla regola sono rare ed espressamente disciplinate dalla legge.

Costituisce, ad esempio, eccezione a sé stante la previsione dell'art.161, comma 7-quater del TUB che sancisce un'esenzione dall'onorario notarile per il solo "consenso a surrogazione". Da ciò discende, implicitamente, il riconoscimento del diritto del notaio a percepire onorario per il nuovo mutuo e per la quietanza del precedente finanziamento (con l'ovvia conseguenza della necessaria indicazione dei relativi parametri repertoriali), come, fra l'altro, affermato dalla sentenza della Corte di Cassazione n.4526/2021.

Ma in modo - se possibile - ancora più chiaro, il concetto era già stato illustrato nell'atto di incolpazione che ha dato avvio al primo procedimento disciplinare del 2017, allorché il Consiglio Notarile di Milano, riferendosi appunto all'art.161, comma 7-quater del TUB ed alla sua espressione che "gli atti di consenso alla surrogazione di cui all'art.120-quater comma 1 sono autenticati dal notaio senza applicazione di alcun onorario", concludeva nel senso "che da tale norma si ricava con tutta evidenza che l'esenzione dall'indicazione dei parametri repertoriali riguarda soltanto una categoria di mutui, con certe caratteristiche e con precisi limiti temporali e, nell'ambito del meccanismo di surrogazione, è limitata al solo atto "di consenso alla surrogazione"" laddove "nel medesimo comma, il Legislatore quando ha voluto riferirsi anche alla quietanza ed al contratto (di mutuo) lo ha detto espressamente ed analiticamente".

Il Collegio ritiene, quindi, che il documento ufficiale qui ampiamente illustrato e confortato dal generalizzato esplicarsi della normale attività notarile, attesta che, <u>almeno nel Distretto di Milano</u>, fino all'emersione di una distinta posizione fra Archivio Notarile e Consiglio Notarile nei termini



temporali di cui si dirà a seguire, non si potesse parlare di prassi consolidata sotto l'aspetto tariffario, anche con specifico riguardo al mutuo fondiario in ambito di surroga bilaterale, se non nei termini sopra esposti, che prevedevano un parametro repertoriale autonomo ed in misura graduale per la quietanza, avendo coinvolto, tale indicazione di prassi, non solo l'Istituzione Archivistica, ma anche l'Istituzione Notarile, e ciò in mancanza di esplicite indicazioni di segno diverso che potessero rivestire carattere di altrettanta ufficialità esternati in modo chiaro alla generalità degli operatori professionali del Distretto di Milano. Probabilmente non si è data nella restante parte del territorio italiano altrettanto precisa e concordante indicazione adottata dalle Autorità interessate al tema.

F) L'emersione di dubbi da parte dell'allora Sovrintendente dell'Archivio Notarile di Milano e la successiva manifestazione di opinione divergente dalle conclusioni condivise, quali risultanti dal documento illustrato, sono state esplicitate, quanto ai dubbi, in occasione dello scambio di opinioni richiesto il 23 novembre 2016 agli altri Dirigenti di Archivio e nella successiva missiva del 29 novembre 2016 indirizzata al Direttore dell'UCAN e, quanto all'opinione divergente, in modo manifesto, nel volgere di un quadrimestre, nel verbale ispettivo del 24 marzo 2017, quindi nell'ambito e al termine dell'attività ispettiva relativa al biennio 2014/2015 per gli atti del notaio Genghini, e, si puntualizza, nel pieno dello svolgimento del successivo biennio 2016/2017.

La difesa del notaio Genghini, in replica al Consiglio Notarile di Milano, avverte che "prima del 2011 il notaio Genghini annotava un parametro a repertorio, nonostante ritenesse più corretta la soluzione del parametro zero, perché non era ancora emerso un chiaro orientamento del Sovrintendente Molinari favorevole all'esenzione delle quietanze di mutuo in surrogazione "bilaterale"". Prescindendo dalla semplice osservazione che il notaio Genghini annotava a repertorio "parametri graduali" mentre ci si aspetterebbe un'annotazione prudenziale di "parametro fisso" da chi fosse propenso a ritenere corretto il "parametro zero", non si può non porre in rilievo che l'indicazione della misura del parametro graduale è contenuta in un documento ufficiale redatto proprio nel 2011 e da valere, quindi, per il futuro, cosicché è legittimo chiedersi come si possa ritenere che sia mutato in modo percepibile l'orientamento del Sovrintendente tanto da potervi fondare un legittimo affidamento, in mancanza di esternazioni anteriori al verbale ispettivo del 24 marzo 2017 (seppur preceduto da dubbi espressi, peraltro nel riservato ambito archivistico, nel novembre 2016).

Posto il fatto - scontato - che il notaio Genghini, come eventualmente altri, non potevano certo essere stati messi, singolarmente, a parte dei sopravvenuti dubbi del Sovrintendente e del possibile mutamento della prassi ispettiva antecedente al biennio precedente a quello qui in esame, ad un mutamento di orientamento tanto significativo rispetto a quello contenuto in un documento ufficiale e condiviso, largamente diffuso, non si sarebbe dovuto dare, in qualsiasi forma ritenuta concludente, rilevanza esterna in modo che quanto meno i notai del Distretto di Milano, se non proprio quelli di altri Distretti destinatari del medesimo documento, potessero trarne opportuna indicazione per il loro operare, senza sentirsi in qualche modo defraudati della fiducia riposta nell'autorevolezza della fonte e disattesa, inopinatamente, proprio dalla pratica dell'Archivio Notarile?

Se, dunque, per fondare un legittimo affidamento su un'opinione diversa da quella ampiamente pubblicizzata dagli Archivi e dai Consigli Notarili della zona si deve ricorrere all'implicito attestato del "nulla da rilevare" o "nessun rilievo" riportato nei verbali ispettivi precedenti, che la giurisprudenza fa coincidere con il concetto di "inerzia", si deve qui osservare che la Corte di Cassazione con la ricordata sentenza n.4526/2021 pronunciata su ricorso proposto dal notaio Genghini ha posto in rilievo che "nessun esimente poteva trarsi dal fatto che al ricorrente, sottoposto ad altre ispezioni dal Sovrintendente dell'Archivio Notarile non fossero stati mossi analoghi rilievi: il printipio dell'obbligatorietà dell'azione disciplinare esclude che l'inerzia dell'autorità investita del

potere disciplinare possa far sorgere un legittimo affidamento nella liceità della condotta, ove la stessa contrasti con precetti imposti dalla legge, dal codice di comportamento o dalla contrattazione collettiva (così, in materia di lavoro subordinato, Cass. n. 8722/2017; Cass. 14245/2019)".

La medesima pronuncia n.4526/2021 della Cassazione riporta analoghi orientamenti della consolidata giurisprudenza della Corte, fra i quali:

i) Cass. 6383/2001, secondo cui in tema di responsabilità disciplinare dei notai è necessario che l'illecito sia ascrivibile (almeno) a titolo di colpa all'autore del fatto, con la conseguenza che, anche per il notaio, l'errore sulla liceità del fatto deve ritenersi rilevante (e scriminante) solo se incolpevole, dovendosi desumere il necessario profilo di non colpevolezza da elementi positivi (quale un'assicurazione di liceità da parte della P.A. preposta, ovvero, come nella specie, un provvedimento dell'autorità giudiziaria), sempre che l'agente non possa ovviarvi con l'uso dell'ordinaria diligenza; ii) la recente Cass. N.6625/2020 secondo la quale, con riferimento all'art.3 L.689/1981, viene in rilievo la mera condotta secondo un criterio di agire doveroso, essendo il giudizio di colpevolezza ricollegabile a parametri normativi estranei al dato puramente psicologico, cosicché se l'indagine sull'elemento oggettivo dell'illecito è focalizzata essenzialmente sull'accertamento della condotta inosservante ne discende che, integrata e provata dall'autorità amministrativa la fattispecie tipica dell'illecito, grava sul trasgressore, ai sensi dell'art. 3 L.689/1981, l'onere di provare di aver agito in assenza di colpevolezza (ivi richiami a plurimi precedenti della Corte).

La pronunzia n.4526/2021 conclude, sul punto, richiamando Cass. 33441/2019, che ha affermato che l'errore di diritto può escludere la colpa solo se inevitabile, occorrendo la sussistenza di elementi positivi, estranei all'autore dell'infrazione, idonei ad ingenerare la convinzione della liceità della condotta, sempre che il soggetto sanzionato abbia fatto tutto il possibile per osservare la legge, onde nessun rimprovero possa essergli mosso, neppure sotto il profilo della negligenza omissiva.

G) Quanto alla prassi di altri Distretti che possano emergere da indagini conoscitive condotte nell'ambito delle attività di P.G. espletate nel 2020 ed allegate alla difesa del notaio Genghini e, in precedenza, da sondaggi effettuati personalmente dall'allora Sovrintendente, dottor Molinari, all'interno dell'Amministrazione Archivistica pochi giorni prima della missiva all'UCAN, pure ivi allegati, si rileva, in principio, che il materiale che ne risulta non è stato posto al vaglio di qualsiasi possibile contraddittorio e, pertanto, qui se ne fa solo cenno per esprimere, anche nel merito, una sostanziale irrilevanza degli elementi stessi ai fini della considerazione del legittimo affidamento proposto dalla difesa del notaio Genghini per incertezza normativa.

Anzitutto, dalle dichiarazioni espresse nel marzo 2018 dalle <u>Sovrintendenze degli Archivi Notarili</u> di Napoli, Roma, Torino e Firenze in risposta a rilevazione interna, promossa il 12 marzo 2018 dall'UCAN in ordine al recupero, prima del 12 dicembre 2017, delle sanzioni per omessa indicazione dei parametri nelle quietanze di surroga bilaterale per atto separato, emerge, di fatto:

- da un lato, che tutte le Sovrintendenze erano concordi circa la necessità dell'indicazione di un parametro repertoriale, che fosse graduale o fisso, anche con variazioni di atteggiamento intervenute nel tempo, ma nessuna di esse propendeva per la possibilità di escludere l'indicazione di parametro;
- dall'altro lato, che anteriormente alla fatidica data del 12 dicembre 2017 (Circolare UCAN) si era provveduto, da parte di tutte le Sovrintendenze, al recupero delle somme, tasse e contributi dovuti dai notai inadempienti, senza il sorgere di alcun contenzioso, a riprova palese che la questione si era risolta, per tutti, con il pagamento dell'oblazione conteggiata, il che rende presumibile che, in generale, la composizione oblativa non si sia tradotta in prelievi rilevanti dal punto di vista economico in ragione del probabile esiguo numero delle quietanze ricevute.

Con riferimento a tali dichiarazioni dei Sovrintendenti o di altri Conservatori, qui si pone in rilievo, peraltro, come la stessa Corte di Cassazione con la pronuncia n.4527/2021, relativa al procedimento

DO

disciplinare riguardante collega di Studio del notaio Genghini, si è espressa nel senso che "le dichiarazioni provenienti da alcuni Conservatori degli Archivi Notarili che pur dando atto di non aver effettuato recuperi, ovvero di aver ammesso che fosse indicato un parametro zero, non appaiono tali da fondare un legittimo affidamento circa la correttezza della prassi seguita dalla ricorrente", mentre con la pronuncia n.4841/2021, riguardante altro collega del medesimo Studio, la Corte ha affermato che l'esistenza di un legittimo affidamento in capo al notaio "non può essere affermata in relazione alla prassi seguita dai Sovrintendenti di diversi Archivi Notarili d'Italia. Il fatto che in alcuni Distretti i notai non indicassero alcun parametro, mentre in altri indicassero il parametro fisso e che, in ogni caso, anche laddove si era proceduto a recuperare tasse e contributi non era stata applicata alcuna sanzione disciplinare nei confronti dei professionisti, non ha alcun rilievo ai fini della decisione del caso di specie."

Per di più, entrambe le pronunce pongono in evidenza che l'impossibilità di estendere il regime di esenzione dettato per le quietanze di mutui fondiari e precisamente per quelle relative alla consegna della somma mutuata in favore del mutuatario, alle diverse quietanze che vengono in esame nel caso di specie, permette già di escludere la buona fede del notaio.

H) Il Collegio rileva qui che se non si può fondare legittimo affidamento da parte del notaio sulle dichiarazioni dei Sovrintendenti e dei Conservatori degli Archivi Notarili, altrettanto e ancor minor affidamento può legittimare la supposta prassi di esenzione da parametro repertoriale praticate in Distretti, per così dire, minori. Giova qui porre in rilievo che la stessa difesa del notaio Genghini avverte che le risposte fornite dagli Archivi Notarili alle indagini conoscitive svolte non paiono sempre puntuali e precise.

Ciò posto, l'eventuale propensione a privilegiare l'applicazione di parametro zero in tali Distretti, minori vuoi per numero di sedi notarili, vuoi per minor intensità economica degli scambi commerciali e, conseguentemente, per minor frequenza all'accesso al credito, con proporzionale inferiore incidenza delle pratiche di surroga rispetto ad altre aree del Paese, può giustificare, nei fatti, una più labile considerazione degli aspetti tributari e contributivi connessi a tali operazioni.

Ma va anche prospettato il fatto che, con l'andar del tempo, proporzionalmente al concentrarsi in specifiche zone, in particolare nell'area milanese, degli uffici direzionali di Istituti bancari nei quali far affluire, per economia di scala, l'espletamento di pratiche caratterizzate da grande uniformità, quali quelle connesse alle quietanze di surroga, e con il parallelo affermarsi dello Studio Genghini quale più importante polo di riferimento in campo nazionale per le pratiche in oggetto, la percezione dei richiamati aspetti tributari e contributivi sottesi alle quietanze di surroga sia stata in qualche modo attutita in ragione della tendenziale minore rilevanza assunta da tali pratiche in termini numerici, fino ad arrivare, forse, ad un punto di sostanziale irrilevanza rispetto a quelle che hanno via via caratterizzato sempre più le grandi concentrazioni.

00000000

Tutto quanto sopra - si osserva - senza trascurare il fatto che il notaio Genghini non può, comunque, aver basato un supposto legittimo affidamento su fatti o circostanze emerse, quale ne sia l'effettiva rilevanza specifica, in epoca ben posteriore alle condotte messe in atto nel biennio ispettivo che è all'esame di questa Commissione.

0000000

I) Occorre a questo punto entrare nel merito delle evidenze tariffarie che conducono facilmente alla conclusione della necessità di esporre un parametro repertoriale graduale per le quietanze in oggetto, non senza aver dato atto che non si rinviene nelle norme del TUB alcun riferimento, in



materia di surroga, ad esenzioni di parametri ovvero di onorari (ad eccezione di quella, del tutto particolare, già illustrata e prevista dall'articolo 161, comma 7-quater del TUB).

a) Non è sostenibile la tesi che alle quietanze di surroga sia applicabile l'articolo 6, lett. d) n.11) del D.M. 265/2012 sostenuta dal notaio Genghini (già art.8 Tariffa Notarile indicata a colonna 13 del repertorio atti tra vivi) e dall'ex Sovrintendente dell'Archivio Notarile di Milano nella dichiarazione di non luogo a procedere, con la conseguenza che le quietanze in oggetto andrebbero a repertorio in esenzione di parametro. Basterebbe la lettura piana della norma per trarre la conclusione che essa si riferisca esclusivamente alle quietanze rilasciate dal mutuatario a perfezionamento del contratto di mutuo fondiario. Infatti la norma fa riferimento alla "quietanza di somme concesse a mutuo stipulata con atto successivo (con esclusione ...)"; si tratta senz'ombra di dubbio delle somme concesse al mutuatario che, agendo nella fase di perfezionamento del mutuo, ne rilascia quietanza con atto successivo alla stipula, allorché tale modalità sia convenuta dalle parti. E' l'utilizzo stesso del termine "successivo" a confermare in tal senso la lettura della norma: non può certo trattarsi della quietanza rilasciata dal creditore (Banca) ad estinzione, parziale o totale, di un mutuo già concesso e perfezionato, in quanto tale quietanza non potrebbe, per sua stessa natura, che essere successiva alla fase del perfezionamento del mutuo, cosicché se il termine "successivo" si riferisse a questo genere di quietanza, la norma di cui all'art.6, lett. d) n. 11) non avrebbe alcun senso logico, senza considerare, oltre tutto, che il participio "stipulata" utilizzato dalla norma evoca un incontro di volontà tra almeno due parti, mentre la quietanza, totale o parziale, della banca assume normalmente la forma di dichiarazione unilaterale.

Anche la Cassazione (n.4526/2021) è intervenuta a precisare che "lo stesso art.6 lettera d) n.11 del DM 265/2012, rendendo applicabile il parametro di Euro 46,00 alle quietanze relative alle somme concesse a mutuo stipulate con atto successivo, mostra di riferirsi nuovamente alle attestazioni di pagamento rilasciate dal mutuatario al momento della completa erogazione del finanziamento e non a quelle emesse in occasione di un'operazione di portabilità".

Questo Collegio ritiene, come già a suo tempo ritenuto dalla Commissione nel primo procedimento disciplinare n.198/2017 e confermato dalla successiva giurisprudenza disciplinare in materia, che la quietanza, rilasciata dalla banca passiva nell'ambito della surrogazione disciplinata dall'art.120-quater del TUB, si inserisce, a pieno titolo, nel gruppo degli atti successivi al mutuo fondiario (né più né meno della cancellazione di ipoteca o del frazionamento non contestuale al mutuo), non potendo essa quindi considerarsi "una sola stipula" con il contratto originario ai sensi dell'art. 39, settimo comma del TUB, la cui disciplina non è pertanto applicabile; la quietanza in oggetto è atto estintivo dell'originario contratto di mutuo fondiario cosicché, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 5 e della voce "Quietanza" Tabella Allegato B del D.M. 265/2012, è soggetta al parametro graduale per oneri e contribuzioni al 25% (o al 50% se il mutuo originario non è fondiario).

Vale sottolineare che su presupposti analoghi si basa anche la già ricordata Sentenza della Corte d'Appello di Milano n.989/2020 Sez. Lav., pubblicata il 25 febbraio 2021, secondo la quale: "Diversamente dalla quietanza di erogazione, quella di surrogazione non è coessenziale al perfezionamento del mutuo fondiario e per questo non beneficia dello stesso regime in materia di parametro repertoriale".

"E del resto, anche la quietanza liberatoria che, nel mutuo fondiario, contenga atto di assenso alla cancellazione di ipoteca ... non beneficia della stessa esenzione della c.d. quietanza di erogazione, come espressamente previsto dal DM già citato".

Qui si pone in rilievo che l'efficacia estintiva dell'originario primo mutuo svolta dalla quietanza della banca passiva risulta dal tenore stesso delle quietanze del notaio Genghini, ove si legge che "la banca ... rilascia quietanza ad estinzione totale del suddetto mutuo" (cfr. allegato alla missiva

All

all'UCAN del 29 novembre 2016 prot. n.5622 Archivio Notarile di Milano e allegazioni difensive nel ricorso prodotto alla Corte d'Appello di Milano, che è pervenuta alla citata sentenza n.989/2020).

- b) Ad ulteriore conferma della non sostenibilità dell'applicazione dell'articolo 6, lett. d) n.11) del D.M. 265/2012 valga il fatto che la stessa voce "quietanza" riportata dalla tabella B) opera, naturalmente solo ove se ne dia il caso, un doppio rinvio ad altre norme:
- da un lato il rinvio è all'art.6 lett. d) n. 11), che si riferisce, appunto, alla quietanza di somme concesse a mutuo stipulata dal mutuatario con atto successivo;
- da altro lato il rinvio è alla voce "cancellazione di ipoteca", che riguarda, invece, l'intervento della banca per estinguere il mutuo e assentire la cancellazione dell'ipoteca a garanzia, dovendosi qui precisare che tale ultima voce ipotizza che l'atto possa contenere anche la "quietanza del debito", evenienza, questa, che non può certo ricorrere nel caso della quietanza di erogazione della somma resa dal mutuatario nella fase di perfezionamento del mutuo e che dimostra come il DM quando ha voluto riferirsi alla quietanza del creditore (banca) lo ha fatto espressamente.

Infatti, poiché il DM 265/2012 presenta una sua stringente logica interna che si rifà all'ultima Tariffa Notarile del 2001, non è dato rinvenire, nella lunga elencazione dei numeri previsti dall'articolo 6 (dal n.1 al n.14) confusione o sovrapposizione di disciplina tra atti posti in essere dal mutuatario ed atti posti in essere dalla banca creditrice, cosicché, mentre l'attività del mutuatario esplicantesi nel rilascio di quietanze delle somme erogategli successivamente alla stipula dell'atto di mutuo è disciplinata, come detto, dall'art.6, lett. d) numero 11), l'attività, invece, della banca creditrice esplicantesi nel corso della vita del mutuo stesso è disciplinata, in principio, dall'art.6, lett. d) numero 6).

- c) In questo quadro non trova applicazione l'art. 14 del D.M. 265/2012 a suo tempo evocato dall'ex Sovrintendente nella dichiarazione di non luogo a procedere in quanto, posto che, come in altra sede già dichiarato e come qui confermato, la quietanza del mutuatario e quella della Banca sono due figure di quietanza diverse tra di loro e non caratterizzate dalla medesima funzione e posto che la quietanza della Banca "passiva" è assoggettata al parametro specificamente previsto nella Tabella Allegato B al D.M. 265/2012 alla voce "Quietanza", non vi è alcuna necessità di ricorrere al principio di interpretazione analogica ex art. 14, mancandone i presupposti.
- d) Qui si osserva che non ha, all'evidenza, maggiore pregio l'opinione che per giustificare un parametro fisso anziché graduale per la quietanza in oggetto richiama la norma di cui all'art.6 lettera d) numero 14), norma che ha carattere residuale e che prevede il parametro fisso per "ogni altro atto di valore indeterminabile non espressamente previsto nel presente articolo"; la spiegazione dell'irrilevanza di tale norma nel caso qui discusso è di immediata percezione: nella surrogazione ex art.120-quater del TUB la quietanza rilasciata dalla prima banca (o banca passiva) presenta un valore non solo "determinabile", ma addirittura necessariamente "determinato" in termini precisi e perentori; basta por mente, al riguardo, al comma sette del detto articolo, ove si sancisce che la surrogazione "di cui al comma 1 deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede al mutuante surrogato di acquisire dal finanziatore originario l'esatto importo del proprio debito residuo". Come è noto, infatti, il nuovo mutuo in surrogazione viene stipulato per l'esatta somma corrispondente all'esatto debito residuo relativo al primo mutuo.

L'opinione, da qualunque fonte essa promani, risulta pertanto disancorata da qualsiasi norma tariffaria/parametrale.

e) Infine, non trova campo di applicazione nemmeno l'opinione che per giustificare un parametro fisso anziché graduale per la quietanza in oggetto fa leva sul collegamento della stessa con l'atto di consenso alla surroga da parte del debitore, consenso che se fosse, in ipotesi, contenuto in atto separato richiederebbe parametro fisso di Euro 46,00 in base all'art.6, lett. d) n. 14) del DM 265/2012, come "ogni altro atto di valore indeterminabile, non espressamente previsto nel presente articolo". Tale opinione, che valorizza la funzione strumentale della quietanza del primo debitore



per consentire il trasferimento del contratto di mutuo alla nuova banca, non tiene conto che nel DM 265/2012 non si rinviene disciplina che regoli l'ipotesi di "atto strumentale separato da altro atto, principale", che sconti il parametro fisso.

0000000

Scrittura privata rep. n.100669, autenticata in data 22 aprile 2016

Quanto alla infrazione contestata al notaio Riccardo Genghini nella ispezione ordinaria relativa al biennio 2016/2017 in ragione dell'omessa indicazione del nome delle parti in relazione all'annotazione della scrittura privata repertorio n.100669 autenticata in data 22 aprile 2016, questo Collegio ritiene il notaio responsabile della violazione ascrittagli.

Si ritiene, in conclusione, che, omettendo di indicare un parametro nei n.30.809 atti di quietanza in surrogazione per scrittura privata autenticata il notaio Genghini abbia infranto per n.30.809 volte la regola posta dall'articolo 62 L.N., norma infranta anche con l'omissione dell'indicazione del nome delle parti nell'apposita colonna repertoriale in relazione alla scrittura privata in autentica n.100669 di repertorio, cosicché il totale degli atti per i quali è stata infranta la regola posta dall'articolo 62 L.N. assomma a n.30.810.

Considerato quindi:

- ai sensi dell'art.137 Legge Notarile è punito con la sanzione pecuniaria da 5 Euro a 45 Euro il Notaio che nella tenuta del repertorio contravviene alle disposizioni dell'art.62 della medesima legge;
- ogni annotazione a repertorio è atto a sé, con valenza giuridica autonoma, indipendentemente dall'essere riferita ad unico registro appunto il "repertorio" e pertanto ogni singola annotazione viziata è autonomamente soggetta all'applicazione della sanzione disposta dalla norma richiamata;
- tenuto conto della giurisprudenza formatasi sulla condotta contestata;
- si ritiene di infliggere, come proposto dall'Autorità richiedente, la sanzione pecuniaria nella misura minima di Euro 5,00 per ciascuna delle n.30.810 annotazioni effettuate.

0000000

P.Q.M.

Il Collegio

ritenute

-- in relazione al primo capo di incolpazione 30.782 (trentamilasettecentoottantadue) violazioni da parte del Notaio Riccardo GENGHINI della norma di cui all'art.72 terzo comma della legge 16 febbraio 1913 n.89

INFLIGGE

al Notaio Riccardo GENGHINI di Milano la sanzione disciplinare pecuniaria complessiva di Euro 153.910,00 (centocinquantatremilanovecentodieci virgola zero zero);

Ma.

ritenute

-- inoltre in relazione al secondo capo di incolpazione 30.810 (trentamilaottocentodieci) violazioni da parte del Notaio Riccardo GENGHINI della norma di cui all'art.62 della stessa legge 16 febbraio 1913 n.89

INFLIGGE

al Notaio Riccardo GENGHINI di Milano la sanzione disciplinare pecuniaria complessiva di Euro 154.050,00 (centocinquantaquattromilacinquanta virgola zero zero).

Milano, 8 ottobre 2021

Il Commissario Relatore

Giorgio Cemmi

Il Presidente

Walter Saresella





Circoscrizione Notarile Territoriale della Lombardia

COMMISSIONE AMMINISTRATIVA REGIONALE DI DISCIPLINA

Ufficio di Segreteria

N. 15/2022 di Prot. generale La decisione emessa dal Sesto Collegio della Commissione nel procedimento disciplinare n. 231 del relativo Ruolo è stata depositata in Segreteria in data odierna. Milano, 20 gennaio 2022

Pietro Fabiano

COREDI
Lombardia



REPUBBLICA ITALIANA

Certificazione di conformità di copia informatica a originale analogico

< 0 >

Il sottoscritto Segretario della Commissione Amministrativa Regionale di Disciplina della Lombardia certifica, mediante apposizione al presente file informatico della propria firma digitale (dotata del certificato numero 6207bd8da31803e9 di serie, scopo 0.4.0.194112.1.2, vigente fino alle ore 07:31:40 del 21 settembre 2023 rilasciato da ArubaPEC S.p.A.), la presente copia redatta su supporto informatico, conforme all'originale provvedimento munito delle prescritte firme ai sensi di legge e conservato negli atti della Commissione. Milano, 21 (ventuno) gennaio 2022 (duemilaventidue).

[file firmato digitalmente dal Dott. Pietro Fabiano Legale Rappresentante] (1)

(1)

Nome e Cognome del soggetto: Pietro Fabiano

Codice Fiscale/ Partita Iva: TINIT-FBNPTR54M05L328L

Titolo: Legale Rappresentante
Organizzazione: COREDI Lombardia

Nazione: IT

Numero di serie: 6207bd8da31803e9 Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A.

Usi del certificato: Non repudiation (40) Scopi del certificato: 0.4.0.194112.1.2

Validità: dal 21/09/2020 alle 07:31:40 al 21/09/2023 alle 07:31:40

Stato di revoca: Il certificato NON risulta revocato