IANUS
Diritto e Finanza
UNIVERSITÀ DI SIENA 1240
Quaderni
https://www.rivistaianus.it
ISSN: 1974-9805
Quaderni - 2020

COVID-19 E ATTIVITÀ NOTARILE

Rosario Caliulo

COVID-19 E ATTIVITÀ NOTARILE

Rosario Caliulo

Notaio in Montelupo Fiorentino e cultore della materia in Diritto commerciale

La vicenda "Covid-19" ha avuto, inevitabilmente, il suo impatto anche sull'attività notarile.

Nella misura in cui il notaio è filtro (di legalità) delle operazioni economiche, l'interruzione di tale servizio pubblico, rappresenterebbe un'interruzione delle operazioni economiche, già provate dalla crisi collegata alla pandemia, e del relativo controllo.

In questi termini la legge notarile (l. n. 89 del 1913), conscia di tali rischi sottesi ad eventi pandemici, ha imposto al notaio pubblico ufficiale di continuare a prestare la propria assistenza alla sede pena la destituzione dall'ufficio pubblico.

Tuttavia, chi scrive, e credo buona parte della categoria, mai avrebbe pensato che una norma siffatta trovasse un riscontro pratico tanto importante ad oltre 107 anni dalla sua introduzione, non fosse altro per la netta differenza delle condizioni socio-sanitarie rispetto al momento in cui fu introdotta.

In questo quadro, si ci è dovuti "barcamenare" fra la legislazione emergenziale, e quindi le novità normative di interesse notarile che comunque ha fornito non poche occasioni di studio, e le dinamiche dell'attività, laddove si è cercato di fornire il proprio modesto contributo, garantendo la continuità del servizio.

Ed in particolare modo sotto quest'ultimo aspetto le circostanze non erano, e, purtroppo, non saranno per qualche tempo, le migliori.

Il contatto con il cliente, e quindi una prima ricostruzione della volontà delle parti, è passato attraverso lo strumento della videochiamata anziché, salvo rare eccezioni, il tradizionale appuntamento in studio.

Ma, se per la prima fase dell'istruttoria, e quindi per la raccolta della documentazione (es. documenti di identità delle parti, titoli di provenienza, ecc.) è stato possibile usufruire della posta elettronica quale strumento di trasmissione, in sostituzione della consegna manuale, la seconda parte è stata spesso complicata, per l'impossibilità di addivenire al completamento dell'ispezione ipotecaria.

La verifica della libertà del bene oggetto di transazione da gravami di sorta, è stata impossibile laddove le circostanze del caso rimandavano a titoli negoziali non reperibili attraverso il portale telematico della Conservatoria dei Registri

Immobiliari (digitalizzata solo fino al 1980), sicché si è reso necessario differire gli atti.

Sotto il profilo della stipula la stessa ha richiesto diversi adeguamenti rispetto allo svolgimento tradizionale, senza snaturare comunque l'essenza dell'atto pubblico.

In prima battuta la scelta del luogo di stipula, dovendo conciliare l'attività con il distanziamento sociale si è dovuto ricercare un luogo diverso dall'ordinario...e così, unitamente ad i miei collaboratori, abbiamo riconvertito il terrazzo in un luogo di stipula (clima permettendo), trasportando sedie e poltrone dall'interno dello studio all'esterno per consentire il rispetto delle vigenti prescrizioni.

In tale contesto, purtroppo, da un lato, si è dovuto limitare l'accesso ai soggetti non direttamente coinvolti, laddove, spesso e volentieri (se non sempre) l'acquisto di un'abitazione (esempio più classico di attività notarile) rappresentando un risultato per l'intera famiglia, vedeva presenti, oltre che l'interessato anche le persone lui più legate, quali ad esempio i genitori o la propria fidanzata, dall'altro, l'adozione di misure attuative delle prescrizioni anti contagio: guanti e mascherine!

E ciascuna di esse ha contribuito a rendere la stipula più sicura, ma anche più "avvincente".

L'utilizzo della mascherina, infatti, poteva spesso non rendere esattamente percepibile il contenuto dell'atto in fase di lettura da parte del sottoscritto, sicché, oltre ad alzare il tono della voce, si è reso necessario ripetere più volte qualche passaggio, per non parlare del momento della sottoscrizione. L'esigenza di una sottoscrizione in forma chiara e leggibile, che spesso spiazza il contraente voglioso di dar sfogo a quella che egli dice di essere la sua "firma", ha richiesto un notevole sforzo a causa della presenza dei guanti.

Situazioni, inutile dirlo, straordinarie.

Eppure, e questo piace segnalarlo, lo sforzo profuso nel tentativo di conciliare la situazione emergenziale con la routine dell'attività, è stata apprezzata dai contraenti (banche, privati).

Quanto poi all'aspetto squisitamente normativo, vanno segnalate talune novità di impatto immediato.

Basti pensare alle condizioni richieste per l'acquisto e la conservazione delle agevolazioni prima casa, che quotidianamente caratterizzano l'attività notarile.

Sul punto è intervenuto l'art. 24 del d.l. n. 23/2020 il quale ha previsto la sospensione dei termini in merito alla citata agevolazione.

La norma richiama integralmente la nota II bis dell'art. 1 della tariffa del dpr. n. 131/1986, ne discende che tutti i termini ivi richiamati debbono rientrare nel suo perimento di applicazione, che ci traduce in una sospensione della loro decorrenza fino al 31 dicembre 2020.

Pertanto non solo viene ad essere sospeso, il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza nel comune in cui è situato il bene acquistato con le agevolazioni, quanto poi vengono parimenti sospesi sia quello annuale per

riacquisto di una nuova abitazione al fine di poter fruire del credito d'imposta, sia quello inerente all'onere di alienare la prima casa preposseduta una volta acquistata la nuova abitazione fruendo della relativa agevolazione.

In questi termini il legislatore si è avveduto delle difficoltà pratiche riscontrate dalle parti nella contrattazione immobiliare nel contesto dell'attuale vicenda sanitaria al fine di rispettare le tempistiche imposte dalla legislazione ordinaria.

E, sia pur sinteticamente, merita di essere ricordato l'art. 8 sempre del d.l. n. 23/2020, che ha sospeso l'applicazione degli artt.2467 e 2497 *quinquies* c.c., disattivando, quindi, temporaneamente, la postergazione dei finanziamenti soci effettuati tra il 9 aprile 2020 e il 31 dicembre 2020.

Anche in questo caso è apprezzabile lo spunto del Legislatore che ha voluto consentire ai soci di approntare mezzi di sostegno alla società sgravandoli dal rischio di scontare il meccanismo della postergazione nel pagamento, mettendoli in coda rispetto agli altri creditori.

Parimenti va segnalato l'art. 6 del medesimo decreto legge, laddove si è statuito che:

"*A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto e fino alla data del 31 dicembre 2020 per le fattispecie verificatesi nel corso degli esercizi chiusi entro la predetta data non si applicano gli articoli 2446, commi secondo e terzo, 2447, 2482-bis, commi quarto, quinto e sesto, e 2482-ter del codice civile. Per lo stesso periodo non opera la causa di scioglimento della società per riduzione o perdita del capitale sociale di cui agli articoli 2484, primo comma, numero 4), e 2545-duodecies del codice civile*".

In questi termini viene escluso per le società di capitali, fino alla data del 31 dicembre 2020 e per le fattispecie verificatesi nel corso degli esercizi chiusi entro la predetta data, l'obbligo di procedere alla riduzione del capitale (per perdite superiori ad 1/3 o che portino lo stesso al di sotto del limite legale) nonché l'obbligo di deliberare lo scioglimento delle stesse quando le perdite di capitale non siano state ripianate.

Tuttavia risulta alquanto oscuro il perimetro temporale di applicazione, poiché si fa riferimento al periodo intercorrente tra la data di entrata in vigore del d.l. n. 23/2020 (quindi il 9 aprile 2020) e il 31 dicembre 2020, anche se in realtà le perdite verificatesi a seguito dell'emergenza Covid-19 probabilmente impatteranno in maniera significativa sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, la cui approvazione avverrà tuttavia nel corso dei primi mesi del 2021.

È quindi probabile che la norma debba interpretarsi in funzione del periodo di riferimento e non quale data in cui il bilancio sarà approvato.

(18-05-2020)