

Sono sostanzialmente d'accordo con quanto scrivi. L'atto di reintestazione che ho stipulato pochi giorni fa è l'unico del genere da me rogato in oltre trenta anni di attività e l'ho fatto perché mi ero convinto, in base al colloquio preventivo avuto con i clienti, che non c'erano sotterfugi. Per maggiore tranquillità ho predisposto "a lato" una scrittura privata, in cui tutti i fratelli della fiduciante (figlia dei fiduciari) riconoscevano di essere sempre stati a conoscenza dell'esistenza del "pactum fiduciae". L'unica osservazione che mi pare poco pertinente è quella relativa all'"abuso del diritto". Quale abuso ci sarebbe, visto che non è stato pagato alcun corrispettivo e la tassazione come "donazione" sarebbe stata identica? A meno di voler pensare ad un corrispettivo occultato. Tale problematica però investirebbe qualsiasi donazione e non credo comunque che nella prassi ci siano tante compravendite simulate sotto forma di donazione per risparmiare sulle imposte (è molto più probabile l'ipotesi opposta e cioè che le compravendite nascondano delle donazioni).

---

Confesso di nutrire ancora qualche perplessità, ma l'argomento mi interessa e vorrei capire meglio.

Visto che il pactum fiduciae - come il mandato senza rappresentanza ad acquistare un immobile - richiede la forma scritta ad substantiam, chiederei ai clienti l'esibizione del patto e la sua previa registrazione.

Se i clienti non mi esibiscono tale patto scritto, mi sembra che le alternative siano due:

- nell'atto di reintestazione al fiduciante dovrei espressamente menzionare la circostanza che il patto è stato concluso solo verbalmente ma che comunque il fiduciario, pur sapendo di non esservi tenuto, effettua il trasferimento in favore del fiduciante in adempimento di un dovere morale ai sensi del 2034: non è vietato, ma secondo me è necessaria una espressa previsione, perché diversamente il fiduciario potrebbe impugnare il trasferimento per errore; comunque, andrebbero indagate le conseguenze di un atto simile agli effetti della revocatoria, delle rivendicazioni dei legittimari del fiduciario, della normativa antiriciclaggio, dei principi sull'abuso del diritto;
  - nell'atto di ritrasferimento le parti danno atto che il fiduciante ha pagato il prezzo di acquisto in capo al fiduciario a titolo di adempimento del terzo, e che il trasferimento dell'immobile costituisce datio in solutum dell'obbligo di restituzione delle somme pagate: ovviamente in questo caso il trasferimento è a titolo oneroso e presuppone la tassazione della ricognizione di debito.
- 

Scusami, a parte i problemi che possono esserci e che tu giustamente evidenzi, mi devi spiegare una cosa: una volta che il notaio raggiunge la convinzione (ovviamente non la certezza perché siamo notai e non maghi e indovini) che la fattispecie è reale, quale sarebbe la soluzione alternativa che suggerisci?

---

Qual'è il limite di sindacabilità da parte del Notaio? Basta la dichiarazione verbale, ci vuole una prova scritta e se sì autentica o non autentica?

"Notaio riconosco che questo appartamento da me acquistato dieci anni fa, non è mio ma di Tizio il quale aveva fornito il denaro necessario all'acquisto. Ora intendo reintestarglielo." Basta così? Il Notaio deve cercare di capire se quanto detto è vero? Deve cercare di capire se effettivamente il denaro proveniva da Tizio? L'eventuale scrittura, non essendo autentica e priva di data certa, che valore ha? Il pactum fiduciae deve essere anteriore o può essere anche posteriore all'operazione fiduciaria? Se deve essere anteriore, senza data certa, come si fa stabilirne l'anteriorità? E se può essere posteriore allora lo posso fare anche dopo 10 anni, e se sì che differenza c'è rispetto ad un mero riconoscimento contenuto nell'atto notarile di reintestazione? Se l'atto scritto c'è ma non autentico, lo richiamo e lo allego? Siamo sicuri che nella futura circolazione dell'immobile non ci saranno problemi? Rispetto ai terzi, in particolare i creditori, come si qualifica questo atto, ad esempio ai fini della revocatoria?

---

Io, in un caso in cui il "factum" non è stato reperito (o forse era verbale), ho detto che veniva adempiuta un'obbligazione naturale in quanto il trasferente si sentiva in coscienza di doverlo fare.

Ricevuti i complimenti dell'Ispettore degli Archivi Notarili!

---

E il "pactum fiduciae" a monte era stato registrato ? Tempestivamente o tardivamente ?

---

Ne ho stipulato uno pochi giorni fa impostandolo così e assoggettandolo ad imposta di donazione in quanto "atto gratuito" anche se fatto senza "animus donandi".

---

Secondo me, sì in quanto l'atto da stipularsi è in esecuzione del "factum fiduciae". Qui a Bologna tale atto viene tassato, essendo gratuito, con il regime dell'imposta di donazione che, fra parenti in linea retta, come nel tuo caso, è molto conveniente. Naturalmente, civilisticamente parlando, non si tratta di provenienza donativa, anche se tassata come tale.

---

Buongiorno colleghi, cosa ne pensate del seguente caso:

Tizio dona solo al coniuge e non al figlio che non può intestarsi la metà a lui destinata. Viene fatta una scrittura privata di intestazione fiduciaria per quella metà. Oggi, risolti i problemi del figlio, deve essere eseguito il trasferimento.

Come impostereste l'atto: trasferimento in esecuzione dell'obbligo fiduciario assunto con la scrittura privata?