

LA SCELTA DEL SOFTWARE PER LO STUDIO NOTARILE COMPOSIZIONE O INTERPRETAZIONE ? ¹

Al notaio che si accinga a scegliere il software per la gestione del proprio studio notarile si prospettano, oggi, una gamma di opzioni, sicuramente maggiore rispetto al recente passato, caratterizzato da una situazione pressoché monopolistica nel mercato del settore. È mia intenzione affrontare brevemente uno degli aspetti (a mio avviso) principali che devono guidare in tale scelta: quello delle modalità di ottenimento del testo dell'atto notarile e degli adempimenti relativi.

Quale deve essere, in primo luogo, l'obiettivo del notaio che si accinge a meccanizzare il proprio studio? Rispetto al passato, la maggior novità del presente momento è costituita dalla meccanizzazione delle Conservatorie dei Registri Immobiliari e del Registro delle Imprese, cioè dei due principali meccanismi pubblicitari nei quali è coinvolta l'attività notarile. Inoltre, nella realtà odierna ed ancor più in quella futura, il notaio è e sarà chiamato sempre più spesso a trasmettere ai pubblici uffici dati ed informazioni per via telematica, o tramite floppy disk, e ad interloquire dal proprio studio a mezzo del proprio computer; tra breve, assisteremo al debutto del "contratto elettronico", con l'intuibile impatto

(che definirei rivoluzionario e eufemistico) sull'attività notarile: l'art. 15, secondo comma, della legge "Bassanini" definisce validi a tutti gli effetti di legge "gli atti, dati e documenti formati dalla pubblica amministrazione e dai privati con strumenti informatici o telematici, i contratti stipulati nelle medesime forme, nonché la loro archiviazione o trasmissione con strumenti informatici". Da qui l'esigenza di dotarsi di strumenti hardware e software al passo con i tempi, anche per evitare un investimento che si riveli ben presto obsoleto, sia in termini di costo economico che di tempo impiegato per apprenderne l'utilizzo.

Sotto lo specifico profilo della creazione dell'atto e delle formalità, l'esigenza del notaio è triplice:

a) in primo luogo, esigenza di semplificazione dell'attività di imputazione dei dati: occorre dotarsi di un software che consenta di *imputare una volta soltanto i dati variabili della pratica* (dati attinenti alle generalità delle parti, agli estremi di individuazione dei beni immobili, alle variabili negoziali, ai dati societari, ecc.), *estraendo poi tali dati, volta per volta, per l'atto e tutte le formalità ad esso conseguenti*, nonché per gli adempimenti periodici cui il notaio è tenuto (repertorio e indice, comunicazioni statistiche, parcellazione, contabilità, ecc.), ed in genere per un efficace monitoraggio dell'attività di studio;

b) in secondo luogo, esigenza di personalizzabilità del programma per conformarlo alle esigenze del singolo notaio: non tutti scriviamo gli atti allo stesso modo, e non tutti abbiamo la stessa organizzazione di studio. *Il programma deve quindi consentire all'utente di poter disporre in maniera elastica dei propri dati* (anche attraverso apposite tabelle in cui inserire i dati di utilizzo generale per lo studio, e modificabili dal notaio stesso, senza necessità di pagare costi aggiuntivi alla casa di software: i dati inseriti dal notaio sono, a tutti gli effetti, di proprietà del notaio stesso e devono essere quindi dallo stesso disponibili); *il programma deve altresì consentire di modellare le clausole degli atti a proprio piacimento*, senza doversi adattare a soluzioni predeterminate dalla società produttrice del software;

c) in terzo luogo, esigenza di affidabilità dei prodotti così ottenuti: è intuitivo che *la possibilità di sostituire il controllo umano con quello informatico postula che l'estrazione*

¹ Pubblicato in *FederNotizie*, 1997, p. 181.

dei dati avvenga con procedure tali da garantire l'assoluta corrispondenza del contenuto dell'atto (con tutte le variabili che esso puo' contenere) con quello delle formalita' che ne derivano.

L'*optimum*, insomma, e' un programma che coniughi semplicita' di utilizzo, flessibilita' ed affidabilita' del risultato. Quanto al primo profilo, l'evoluzione informatica porta oggi ad adottare interfacce basate sulla filosofia delle *finestre* (windows): interfacce grafiche che consentono un utilizzo intuitivo del software, basato sull'inserimento guidato dei dati, e nel contempo consentono all'operatore di muoversi agevolmente tra diverse parti del programma, senza dover chiudere e riaprire continuamente le applicazioni utilizzate. Questo tipo di interfaccia e' utilizzabile sia con sistemi operativi *Windows* che *Unix*, e rappresenta, in un certo senso, il futuro dell'informatica, in direzione del quale si stanno evolvendo tutte le applicazioni progettate da qualche anno a questa parte: basti pensare ai fenomeni *Internet* e *Intranet*, per rendersi conto della dimensione del fenomeno. Risultano quindi, a mio avviso, non al passo coi tempi tutte quelle soluzioni che continuano a sviluppare software in ambiente MSDOS, pur realizzando piccole parti del programma in ambiente Windows.

Sotto il profilo dell'affidabilita' del risultato ottenuto, occorre dire che l'evoluzione della gran parte dei prodotti esistenti sul mercato ha ormai determinato il superamento della fase di prima meccanizzazione degli studi notarili, quella, per intendersi, consistente nell'utilizzo di videoscritture, piu' o meno evolute. Esistono, peraltro, notevoli *differenze tra i vari programmi oggi in commercio*, e si rende necessaria, per il notaio, la comprensione di tali differenze, spesso difficilmente valutabili senza un'approfondita indagine, anche comparativa.

La scelta, a mio avviso, deve essere effettuata fondamentalmente sulla base delle due principali filosofie oggi esistenti:

1) - Filosofia della composizione dell'atto: i dati variabili (relativi alle parti, alla comparizione, ai negozi, ai beni oggetto dell'atto) vengono inseriti in apposite finestre (maschere); il programma, automaticamente, recupera questi dati attivando un'apposita funzione per la composizione dell'atto, ed il risultato e' tanto piu' efficace quanto piu' sofisticato e' il programma (*compositore*), e quanto migliori sono gli *schemi di atto* (contenenti le variabili necessarie ed opportune) che l'utente, o la casa di software, ha predisposto;

2) - Filosofia della interpretazione dell'atto: in questo caso, l'atto viene scritto liberamente, ed e' poi il programma ad "interpretare" i termini lessicali in esso contenuti, in base ad un dato numero di parole, frasi, espressioni che, in via preliminare, il programmatore ha definito.

Esistono oggi in commercio programmi che adottano, in via alternativa, l'una o l'altra filosofia. A mio personale avviso, peraltro, *esistono valide ragioni per optare per il primo dei sistemi descritti (composizione), in quanto l'altro (interpretazione) - pur sviluppato da qualche casa di software con risultati apprezzabili - manifesta una serie di limiti*:

a) - qualunque programma di interpretazione non puo' non fondarsi su una predeterminazione dei presupposti lessicali (frasi, espressioni, singole parole), il cui mancato o scorretto utilizzo da parte dell'utente determina inevitabilmente errori di interpretazione, con intuibili conseguenze in termini di affidabilita' dei sottoprodotti: se scrivo erroneamente "particella" in luogo di "particella", a parte la scorrettezza grammaticale, nella nota di trascrizione il mappale in oggetto non verra' riportato; parimenti, a fronte di una frase del tipo: "Tizio vende la nuda proprieta', spettando l'usufrutto a Sempronio, del seguente immobile", il programma, il piu' delle volte, non sapra' piu' individuare con esattezza se il

diritto trasferito e' la nuda proprieta' o l'usufrutto. A prescindere, comunque, da esempi concreti, a fronte dei quali e' sempre possibile un intervento del programmatore che arricchisca il lessico utilizzato, e' proprio l'estrema varieta' delle fattispecie, del linguaggio utilizzabile, degli errori che possono essere commessi a rendere perplessi sulla affidabilita' dell'interpretazione del linguaggio come presupposto per la creazione dei sottoprodotti dell'atto (rimando, in proposito, a quanto scritto da Gallizia (*Programmi "interprete" e pubblicita' legale*, in *Federnotizie*, 1997, 1, p. 29);

b) - come riflesso di quanto sopra detto, l'utente si trova costretto a limitare notevolmente la propria liberta' di inserire nell'atto pattuizioni e termini particolari: se, infatti, il software (interprete) individua il mappale da inserire nella nota di trascrizione in base alla parola "mappale", rinvenuta nel corpo dell'atto, ogni descrizione (relativa a dati storici, variazioni catastali, provenienze, corrispondenze nel N.C.T.) che contenga tale parola verra' interpretata come mappale oggetto dell'atto, a meno di ricorrere ad accorgimenti che, peraltro, vanificano ulteriormente la liberta' di espressione nell'atto stesso;

c) - e' stato possibile rilevare, in qualche programma di interpretazione, piu' di un limite di efficacia dell'interprete: cosi', ad esempio, errori nell'interpretazione dei doppi cognomi o dei doppi nomi, errori nell'interpretazione degli atti societari complessi, e degli atti multinegoziali in genere (esempio: clausola IVA, o clausola di richiesta di agevolazioni fiscali, riferita ad uno dei negozi dell'atto, interpretata come riferibile all'intero atto; pattuizioni accessorie relative a servitu', con riferimento alle quali il programma fatica a distinguere le parti a favore e contro nella nota di trascrizione);

d) - e' stato, altresì, possibile rilevare limiti di memoria in qualche programma di interpretazione, per cui, di fronte a descrizioni particolarmente lunghe (esempio, pluralita' di beni, o di persone), ad un certo punto l'interpretazione si arresta.

A prescindere, in ogni caso, dall'evidenziazione di specifiche problematiche, alcune delle quali forse risolvibili con una piu' accurata programmazione, nasce il sospetto che la tecnica dell'interpretazione lasci parecchi margini ad errori; il tutto in un contesto che va evolvendosi rapidamente verso una sempre maggiore meccanizzazione degli uffici (Conservatorie, Registro delle Imprese, Archivi notarili), con conseguente rivalutazione dell'importanza (e dell'affidabilita') dei dati rispetto all'atto vero e proprio.

Quanto sopra induce a propendere, a parere del sottoscritto, per la filosofia di "composizione", che parta cioe' dai dati (inseriti nelle apposite maschere) per ricavarne, attraverso appositi schemi, l'atto notarile e tutti i sottoprodotti dello stesso, con una procedura di *totale affidabilita'*. Nell'esame di vari programmi improntati a tale filosofia, e' stato possibile verificare che *non esiste, a tutt'oggi, un sistema totalmente bidirezionale, che consenta cioe', una volta inserito il dato e composto l'atto, di correggere l'atto medesimo ottenendo il ritorno indietro del dato corretto alle maschere*. Il tentativo, in questo senso, di qualche casa di software, pur apprezzabile, ha tuttavia mostrato i limiti di tale bidirezionalita': se si correggono dei dati (cognome, nome, mappale) nell'atto, senza ritornare nelle maschere, il sistema non controlla la correttezza del dato inserito, e comunque non ne interpreta il contenuto al fine di evidenziare possibili incongruenze (quali, ad esempio, un codice fiscale errato, una provincia non corrispondente ad un Comune); inoltre, alcuni elementi (quali, ad esempio, il codice del diritto o della convenzione per la trascrizione meccanizzata, la quota compravenduta, il ruolo di venditore, compratore, rappresentante, ecc.) non possono essere corretti nell'atto in maniera tale da determinare una contemporanea ed efficace correzione delle maschere. Il programma di composizione deve quindi consentire all'utente di correggere i dati precedentemente inseriti nelle maschere, e quindi di *ricomporre nuovamente, con garanzie di totale affidabilita', l'atto*.

Al di là di quanto sopra esposto, rimane un notevole divario tra i diversi programmi di composizione oggi esistenti sul mercato. A fronte di programmi che si limitano a “miscelare” i dati contenuti nelle maschere, senza effettuare alcun raffronto tra i vari richiami o tra i vari campi, esistono programmi che, nell’effettuare la composizione dell’atto, eseguono vere e proprie funzioni di calcolo, raffrontando il contenuto dei campi e traendone ulteriori elementi per la composizione. Di seguito espongo, peraltro solo a titolo esemplificativo, alcuni dei principali risultati realizzati con il sistema di composizione da me prescelto, ed attualmente utilizzato per la gestione del mio studio:

a) il programma non si limita a trasportare il contenuto di un campo delle maschere nell’atto composto, ma è in grado di leggere il *contenuto* di tutti i singoli campi delle maschere, e di *confrontarlo*, eventualmente, con quello di altri campi, al fine di inserire o meno determinate clausole nel corpo dell’atto, di proporre all’utente delle domande o messaggi di avviso in sede di composizione;

b) il programma di composizione riesce addirittura ad effettuare delle *operazioni di calcolo (aritmetiche, algebriche)* sul contenuto dei vari campi;

c) il programma contiene opportune funzioni che consentono di *memorizzare il contenuto di risposte fornite dall’utente in sede di composizione*, in modo da ripetere in più occorrenze dell’atto lo stesso tipo di informazione senza doverla ridigitare manualmente;

d) il programma di composizione, estremamente elastico in quanto utilizza domande precedentemente impostate dall’utente, memorizza le risposte fornite e le utilizza per le successive ricomposizioni, rendendo così possibile, a fronte di possibili correzioni, l’intervento dell’operatore sul dato un’unica volta, eliminando ogni possibilità di errore.

Tali caratteristiche, di programma di composizione evoluto, si coniugano ad *un elevato livello di personalizzabilità da parte dell’utente*, il quale riesce praticamente a piegare, attraverso la libera creazione dei propri schemi di atto, il compositore ad ogni sua esigenza.

A titolo meramente esemplificativo, ecco *alcuni dei vantaggi* ottenibili attraverso un programma di composizione evoluto, come quello sopra descritto, e che ho potuto personalmente sperimentare:

- *è possibile creare degli schemi di atti che siano perfettamente congruenti con quanto richiesto ai fini della pubblicità immobiliare e societaria*: l’interazione tra schema (inteso come telaio contenente le parti fisse dell’atto e le istruzioni per l’utilizzo dei dati variabili), risposte fornite dall’operatore in sede di composizione e dati inseriti precedentemente nelle finestre (*database*) della pratica, avviene in modo tale da consentire all’utente un duplice, efficace controllo: se la composizione dell’atto avviene correttamente, significa che i dati delle maschere sono stati inseriti altrettanto correttamente, ed allora la creazione dei dischetti per la Conservatoria e per la Camera di Commercio è assolutamente automatica, azzerandosi ogni possibilità di errore. D’altra parte, se i dati variabili non sono stati correttamente inseriti nelle finestre, è possibile inserire nello schema dei messaggi di errore, che avvisano l’operatore della necessità di ricontrollare le finestre, ed imputare, stavolta correttamente, i dati necessari;

- *la possibilità di effettuare delle vere e proprie operazioni di calcolo in sede di composizione* si rivela estremamente utile: si può, ad esempio, ottenere il calcolo automatico del valore catastale del complesso degli immobili oggetto del negozio (sommando i totali delle rendite catastali riportate nelle maschere degli immobili), con un messaggio di avviso in sede di composizione; si può ottenere anche il calcolo del valore catastale di quanto trasferito in nuda proprietà (il sistema calcola il coefficiente in base all’età dell’usufruttuario); il sistema effettua confronti tra date, per cui, ad esempio, controlla che la data del certificato di destinazione urbanistica non sia precedente di più di un anno rispetto alla data di stipula; è possibile ottenere un conteggio del numero delle

parti, degli immobili oggetto dell'atto, anche ai fini di una corretta declinazione di alcune clausole dell'atto; nelle vendite con prezzo dilazionato, il programma puo' controllare che il totale delle rate dilazionate corrisponda al totale del prezzo convenuto; nelle cessioni di quote sociali, il programma puo' calcolare automaticamente, ed inserire nell'atto composto, l'importo dell'imposta sul capital gain, della tassa sui contratti di borsa, della percentuale della quota ceduta rispetto al capitale sociale (e puo' verificare se la percentuale e' superiore a quella per la quale e' possibile effettuare l'opzione); negli atti costitutivi di societa', il compositore verifica automaticamente la corrispondenza tra capitale sociale e totale delle quote sottoscritte; negli atti modificativi di societa', relativi, ad esempio, ad operazioni sul capitale, il programma, effettuando opportuni calcoli sui dati contenuti nelle maschere, riconosce se si tratta di aumento di capitale o a pagamento, se il capitale risulta ridotto per perdite di oltre un terzo, o sotto il minimo legale, o sotto lo zero. Questi sono, ovviamente, solo alcuni esempi di automazione che e' possibile realizzare;

- *il sistema declina automaticamente* i maschili e femminili, singolari e plurali, con riferimento ai soggetti dell'atto, distinguendo i diversi ruoli (danti ed aventi causa, mutuatari e terzi datori, soci, amministratori, rappresentanti, societa' costituenda o modificanda, ecc.); e' possibile altresì inserire ruoli liberi, secondo le esigenze del notaio (ad esempio, presidente di assemblea, vecchio socio o vecchio amministratore, defunto, ecc.), che vengono poi utilizzati per declinare automaticamente le persone con detti ruoli o cariche, e per tutti gli altri effetti necessari; il programma riconosce automaticamente, in composizione, se qualcuna delle unita' immobiliari urbane inserite nelle maschere e' priva di rendita, ed inserisce automaticamente la clausola ex art. 12 D.L. 70/88; riconosce automaticamente l'esistenza di terreni, o fabbricati, ai fini delle clausole ex legge 47/1985, o ex legge 165/1990; inserisce, in maniera totalmente automatica, le dichiarazioni sul regime patrimoniale coniugale, anche in ipotesi complesse come quella di acquisto di beni personali ex art. 179, lett. f), c.c.; inserisce, automaticamente, la menzione dei rapporti di rappresentanza; riconosce se un soggetto e' persona fisica o giuridica, ed adatta di conseguenza le clausole dell'atto (si pensi alle dichiarazioni di parentela, alle agevolazioni prima casa per l'acquirente persona fisica, ecc.); e', in generale, in grado di inserire automaticamente clausole in corrispondenza a determinati contenuti dei campi, previa, ovviamente, opportuna predisposizione dello schema di atto in modo da ottenere tali risultati;

- *lo schema di atto interagisce, oltre che con i richiami contenuti nelle maschere, anche con un'apposita tabella di "tipi di atto"*, per cui e' possibile predisporre clausole generiche, riferibili a tutti i tipi di atto, impostando all'interno le opportune variabili in base al tipo di atto (si pensi alla differenza tra i diversi tipi di atto in tema di menzioni, nell'apertura e nella chiusura dell'atto, sull'esistenza dei testimoni, sulla cittadinanza dei componenti soci, sulla lettura di atto ed allegati, ecc.);

- *la possibilita' di memorizzare il contenuto di risposte fornite dall'utente in composizione e' di estrema utilita', in quanto evita di ridigitare manualmente piu' volte una stessa informazione*: si pensi all'esistenza o meno di testimoni nell'atto (che va indicata sia nell'apertura che nella chiusura), all'esistenza o meno di rappresentanti della parte venditrice o compratrice, ecc..

BIBLIOGRAFIA:

Convenzione tra Federnotai e le “software houses” notarili, in *Federnotizie*, 1995, 1, p. 365, con commento di LORENZI - *Firmata un'importante convenzione con le Software Houses notarili*.

AA.VV. - *L'automazione dell'ufficio notarile*, in *Inseriti di Federnotizie*, Maggio 1996.

GENGHINI - *Informatica e notariato: oggi*, in *Federnotizie*, 1997, I, p. 22.

LORENZI - *Il “punto della situazione” relativamente all'informatica notarile*, in *Federnotizie*, 1995, 6, p. 296.

LUPPI - *Una finestra sull'Italia dei sigilli (Lo sportello informatico del C.N.N.)*, in *CNN Attivita'*, 1995, 6, p. 60.

GENGHINI - *Nuovi standard tecnologici e organizzazione del lavoro di ufficio*, in *Federnotizie*, 1996, 1, p. 22.

GALLIZIA E. - *L'utilizzo del computer per la redazione dell'atto notarile - Confronto tra procedure*, in *CNN Attivita'*, 1995, 1, p. 34.

MARZOCCHI - *Il notaio e l'automazione del suo studio*, in *Riv. Not.*, 1995, 1-2, p. 79.

GALLIZIA-TOSI-ZANELLI - *Informatica e organizzazione notarile*, in *Vita Not.*, 1988, p. 442.

ZANELLI - *Ancora sull'informatizzazione degli studi notarili*, in *Riv. Not.*, 1987, p. 535.

ZANELLI - *L'amministrazione di uno studio notarile con il personal computer*, in *Riv. Not.*, 1986, p. 688.