



prof. LIVIA SAPORITO

prof. associato di diritto privato comparato presso il Dipartimento di giurisprudenza della Seconda Università di Napoli

La rottamazione di una gloriosa istituzione ? contro la fine annunciata del notariato italiano.

Il DDL sulla concorrenza varato venerdì 20 febbraio 2015 dal Consiglio dei Ministri prevede notevoli interventi sulla categoria dei notai, abolisce il divieto di pubblicità e l'utilizzazione di "procacciatori di affari", estende la competenza territoriale di rogito all'intero territorio della Regione di appartenenza, modifica al ribasso i requisiti per la formazione della tabella notarile (il numero dei notai e le loro sedi) .

Si può certamente discutere sulla validità di un provvedimento che miri ad aumentare la concorrenza tra "pubblici ufficiali" che per doveri di ufficio sono tenuti ad una serie di condotte difficilmente compatibili con un selvaggio liberismo. La particolare situazione del Paese, tuttavia, costringe ad una lettura del provvedimento meno critica, in quanto è giusto fornire ai giovani meritevoli la possibilità di accedere ad un ruolo con maggiori possibilità di successo. Si può infatti discutere se norme che limitino la competenza territoriale dei notai oppure la possibilità di partecipazione a società multiprofessionali con la possibile erogazione di più servizi, siano effettivamente al passo con i tempi. Da tempo auspico un profondo rinnovamento dell'istituzione notarile, della sua organizzazione territoriale, della legge professionale. Una modernizzazione, tuttavia, ragionata e corposamente meditata, che passi attraverso un disegno di legge ad hoc dedicato, per l'appunto, proprio alla professione notarile, ad un suo effettivo rinnovamento al di là di ogni istanza corporativa ma anche al di fuori di ogni intento punitivo e demagogico.

Il presupposto è che la concorrenza migliori i servizi per i cittadini e l'efficienza della istituzione notarile, ma non la "rottami" in quanto indefettibile baluardo di tutela e di certezza giuridica, quindi di sviluppo economico. Uno stimolo a modernizzare il notariato può certamente derivare dal DDL in oggetto, invitando le parti coinvolte ad una profonda riflessione .

L'art. 29 del DDL, invece, sembra perseguire una finalità diversa, non l'aumento della concorrenza tra i notai tesa (appunto) al miglioramento del servizio a costi più contenuti, quanto la deregolamentazione dei trasferimenti immobiliari. E' noto che in Italia esistono più di 240.000 avvocati che, come è giusto, non sono tenuti alla osservanza dei precetti della legge notarile nè soggetti al dovere di terzietà tipico dei pubblici ufficiali . L' avvocato è per sua natura e funzione il difensore (anche strenuo) dell'interesse di parte, guai se non fosse così egli non potrebbe svolgere il suo compito fino in fondo, non potrebbe assicurare al cliente la migliore difesa possibile dei propri interessi. Il notaio è invece un "gate keeper" deputato al controllo



sostanziale e formale delle pattuizioni sottoposte al suo ministero, l'interesse di parte viene così omologato a quello dell'ordinamento con la conseguenza della esecutività del rogito, esecutività erga omnes e perciò stesso trascrivibile, spedibile in forma esecutiva ecc.. Il rogito notarile, proprio perchè proviene dal pubblico ufficiale che è responsabile del suo contenuto, è ritenuto di per sè affidabile dall'ordinamento che lo esegue. Il notaio deve rifiutare il suo ministero quando la stipula è impedita da divieti di legge, non può agire in conflitto di interessi, non può rogare al di fuori di un certo territorio, deve assistere la sede anche se non ha lavoro, deve (obbligatoriamente) prestare il suo ministero, deve conservare gli atti a raccolta, è sottoposto al controllo ispettivo del Ministero di giustizia. L'avvocato non è (giustamente) soggetto a dette regole e limitazioni proprio per la profonda diversità del suo ufficio rispetto al munus publicum del notaio.. Or dunque la normativa proposta creerebbe il paradossale caso che una pubblica funzione debba con le proprie regole rigide concorrere selvaggiamente con una libera professione che dette regole non ha , senza consentire peraltro la reciproca ovvero la possibilità chi i notai difendano interessi di parte in giudizio. Non si vorrebbe ipotizzare che la "legge sulla concorrenza" limiti proprio la concorrenza in danno dei notai. Sarebbe un ulteriore paradosso....

Il proposto potere di autentica attribuito agli avvocati per una corposa parte di atti aventi oggetto gran parte del patrimonio immobiliare italiano, peraltro con l'aggiunta delle donazioni (si pensi ad esempio alle donazioni tra estranei) per le quali verrebbe abolito l'obbligo dell'atto pubblico, rappresenta di fatto la rinuncia da parte dello Stato al controllo di legalità su tali negoziazioni . E' appena il caso di notare come il numero dei professionisti coinvolti rende impossibile ogni forma di controllo. Ne è consapevole infatti lo stesso Governo ove prevede per l'avvocato autenticatore l'obbligo di una assicurazione ad hoc. Rende, inoltre, del tutto inappetibile lo svolgimento di tale compito per gli stessi avvocati; la tipologia di atti coinvolti, infatti, sarebbe di circa 250.000 (Il Sole 24 ore del 2 marzo 2015) che diviso 245.000 darebbe circa 1,02 atti a testa che in un tale regime di concorrenza porterebbero le prestazioni alla soglia del compenso economico meramente formale, ma a quale prezzo reale per l'utenza?

Il DDL prevede (art. 29, comma II), infatti, che i controlli preventivi e gli adempimenti successivi sono a carico della parte "acquirente, donataria e mutuataria", la funzione dell'avvocato è quindi quella soltanto di mera autentica delle sottoscrizioni. La parte, quindi, predisporrebbe da sola il contenuto della scrittura privata e la stessa, dopo l'autentica, verrebbe restituita alla parte. E' evidente che la parte da sola non saprà cosa fare, ed allora dovrà rivolgersi (a pagamento) ad agenzie specializzate, duplicando i costi per la stessa operazione che dal notaio viene fornita, invece, "chiavi in mano".

Non è questa la sede per discutere delle notevoli discrasie tecniche di un tale sistema, ma è certamente il caso di notare come l'unico effetto che produce è quello dell'inevitabile annacquamento dei pubblici registri, e del pericolo che frodi, truffe, raggiri, falsi , riciclaggio di denaro e valori ecc., vengano più facilmente commessi. Sia chiaro non si tratta di contrasto tra professioni, ho grande rispetto per l'avvocatura, ma il sistema professionale che regge l'avvocatura è nobilmente mirato ad altri compiti non è strutturalmente deputato , nè la legge gli e lo attribuirebbe, a funzioni di controllo. Sarebbe infatti un paradosso che l'avvocato non persegua l'interesse del proprio cliente. Il nostro sistema giuridico , quindi, consentendo la trascrizione di tali atti (e quindi la loro eseguibilità "erga omnes") si espone al rischio di una grave incertezza sociale nella circolazione della ricchezza ed i costi per rimediare ad una trascrizione errata sarebbero elevatissimi, dovendo passare attraverso il rimedio giudiziale, comportando in molti casi l'immobilizzo dei beni coinvolti, perciò stesso un ostacolo al progresso economico. Cautela suggerirebbe poi il rischio concreto che tali transazioni sfuggano alla presa del fisco che non avrebbe più come responsabile



di imposta il solo notaio rogante ma dovrebbe controllare un infinito numero di utenti, con fondati rischi di evasione e di elusione di imposte.

Se il Governo vuole aumentare la concorrenza tra i notai la faccia tra i notai. Si concentri su quanto auspicato in epigrafe. Per concorrere bisogna essere eguali, con eguale funzione, eguali mezzi, eguali possibilità. Non credo sia un bene per il sistema Paese una circolazione immobiliare su due binari, con diversi livelli di certezze; non è giusto rottamare una funzione pubblica che negli anni ha dimostrato di servire il pubblico interesse comportando ai nostri pubblici registri un livello di affidabilità che tutto il mondo ci invidia e ci vorrebbe copiare. La fede pubblica è infatti un bene collettivo (cioè di tutti) e va a vantaggio di tutti.

Un'ultima considerazione: i notai danno lavoro a circa 40.000 collaboratori, alla professione anelano circa 20.000 praticanti, dal lavoro dei notai dipendono circa 9.000 pensionati. La rottamazione di tale istituzione comporterebbe anche l'inevitabile strascico sociale di moltissimi collaboratori che perderebbero il lavoro, della frustrazione dei praticanti che dedicano anni di studio e sacrificio per accedere alla professione, e l'implosione della cassa di previdenza che priverà, nei fatti, i notai a riposo oggi e quelli in esercizio domani del diritto costituzionale alla pensione.

Mi domando, allora infine, se tutto ciò è veramente utile al sistema Paese.

