

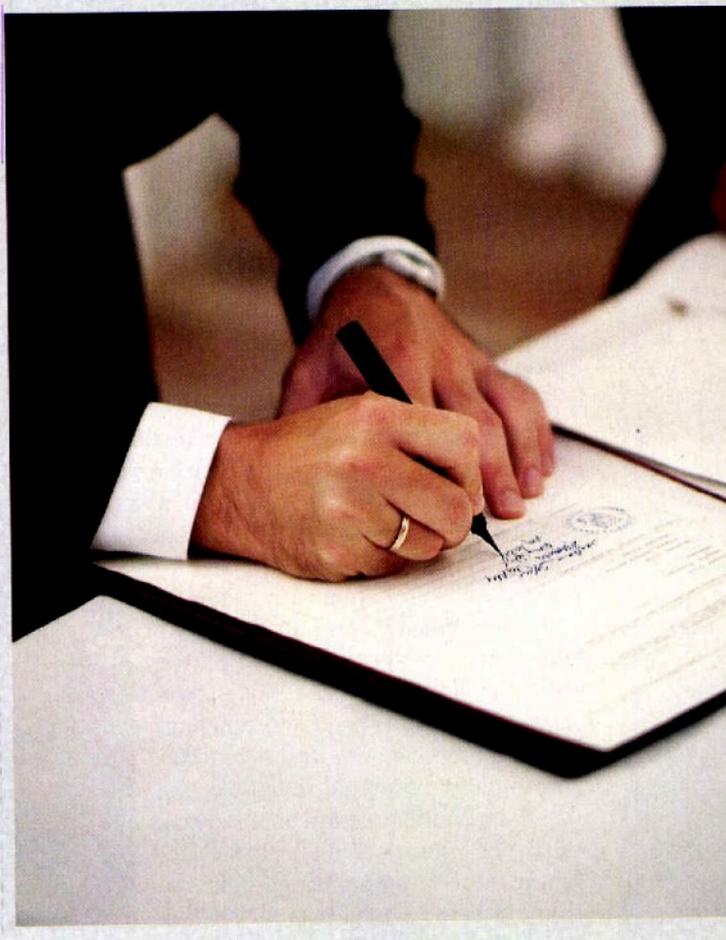
PROFESSIONI

NOTAI

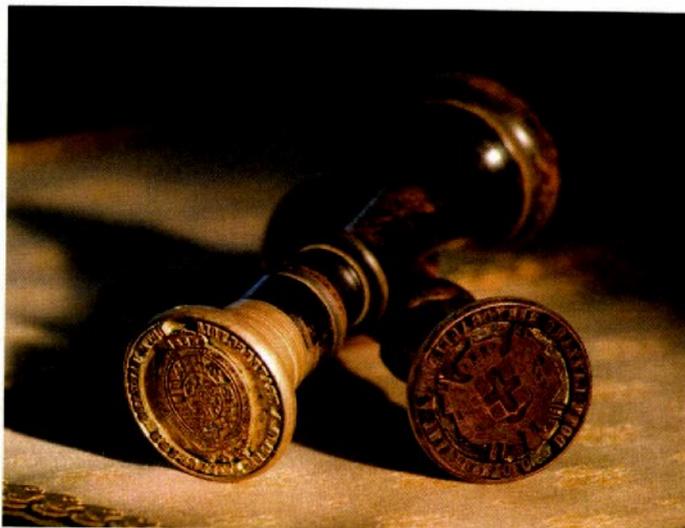
IL NOTAIO: UNA PROFESSIONE AL SERVIZIO DEL CITTADINO

IN OLTRE 2000 ANNI DI STORIA, I **NOTAI** SONO SEMPRE STATI UNA FIGURA DI RIFERIMENTO IN PARTICOLARI AMBITI LEGALI. PREPARAZIONE COSTANTE, NEUTRALITÀ E COMPETENZA SONO IVERI PUNTI DI FORZA DI QUESTA PROFESSIONE

In secoli di attività, la figura del **notaio** si è costantemente adeguata alle necessità ed evoluta rispetto alle richieste della normativa: è questa capacità di essere sempre competente e indipendente che ha fatto del **notariato** un punto di riferimento nella definizione delle contrattazioni di ogni tipo. Il ruolo di estensore degli atti, di conservatore degli stessi e di conoscitore delle formule giuridiche riconosciute era caratteristico della professione già nell'antichità, presso la società ebraica, greca e poi romana, quando la figura – che già aveva un ruolo riconosciuto – è stata regolamentata e definitivamente introdotta nel panorama giuridico dall'imperatore Giustiniano. "Pur nella tradizione secolare, oggi il profilo del **notaio** sta cambiando" – precisa **Lauretta Casadei**, presidente di **Federnotai**, che raccoglie le associazioni sindacali **notarili** – "Si pensi che fino al 1927 le donne erano escluse dalla professione ed oggi sono circa il 30% dei **notai**. In particolare, negli ultimi concorsi, la percentuale di donne vincitrici di concorso ha raggiunto il 50%. Anche il mito dell'ereditarietà è da sfatare, perché solo il 17% dei **notai** è parente di un **notaio** e si diventa **notai** superando un concorso pubblico". Una professione antica, ma che ha conservato il suo ruolo di "parte terza", di voce di intermediazione tra la norma e il cittadino: "In effetti il **notaio**



è molto più vicino al cittadino di quanto sembra” – sostiene Casadei – “sia per la capillare presenza sul territorio che per il ruolo di intermediario assolutamente imparziale”. L’aspetto della presenza sul territorio è fondamentale per capire come il **notariato** stesso interpreti il proprio



ruolo come un servizio: fino al decreto sulle Liberalizzazioni la distribuzione dei 5.000 **notai** italiani sul territorio era fissata in distretti che coincidevano indicativamente con i confini provinciali. Ogni distretto radunava un numero adeguato di sedi e il **notaio** non può stipulare fuori dal proprio distretto, pena l’annullamento dell’atto: “Alla base c’è il concetto di vincolare il **notaio** alla sede; per garantire il servizio ai cittadini c’è l’obbligo di coprire la sede per almeno tre giorni la settimana. Senza questi vincoli le grandi città, dove si svolgono i grandi affari, avrebbero fatto sicuramente da polo di attrazione anche per i **notai**, lasciando scoperti i piccoli centri della provincia”.

Stretto legame tra competenze e responsabilità

Oggi, dopo il Decreto Liberalizzazioni, si parla di competenza territoriale per Corte d’Appello, aumentando l’estensione territoriale delle facoltà a limiti corrispondenti più o meno ai confini regionali: “In alcune professioni può verificarsi che l’attrazione del grande centro porti a una selezione dei professionisti anche per capacità, in quanto i migliori potrebbero scegliere un bacino d’utenza più ampio e più redditizio. Nel caso dei **notai** questo non avviene solo per i vincoli di distretto ma anche perché la preparazione della categoria è tutta ugualmente livellata



LAURETTA CASADEI, PRESIDENTE DI FEDERNOTAI

verso l’alto”. Le responsabilità del **notariato** e le capacità che vengono richieste ad ogni professionista necessitano di una preparazione specifica e molto complessa, che porta a concludere il ciclo di studi con il superamento del concorso pubblico, gestito dal Ministero della Giustizia, spes-

so oltre i trent’anni di età: “Il percorso formativo è la prima garanzia della qualità del servizio che ogni **notaio** deve fornire. Il concorso per l’accesso al **notariato** è impostato per accertare in modo preciso e dettagliato l’acquisizione delle specifiche conoscenze tecniche del candidato ed è estremamente selettivo”. Competenze e responsabilità non possono essere scisse l’una dall’altra perché il **notaio** risponde in prima persona di eventuali negligenze proprio per la sua caratteristica di essere arbitro, al servizio delle parti ma superiore a esse. Specifica Lauretta Casadei: “I **notai** tengono moltissimo alla caratteristica dell’imparzialità. È chiaro al cittadino che il **notaio** è affidabile in ogni caso, anche se è scelto dall’altro contraente. A differenza di quanto accade negli ordinamenti di Common Law, il sistema giuridico di origine anglosassone, in Italia il **notaio** svolge il ruolo del giurista/pubblico ufficiale che traduce la volontà delle parti in atti pubblici conformi alle norme. Non si limita ad autenticare i contratti ma li redige e li controlla, attività queste ultime che nel sistema anglosassone vengono svolte da consulenti giuridici e avvocati scelti da ciascuna delle parti con duplicazione di spesa per il consumatore, contrariamente a quanto comunemente viene affermato. Il controllo esercitato comporta che i **notai** non possano autenticare un contratto

contrario alla legge, anche se le parti fossero tra loro d'accordo; il **notaio** deve valutarne il contenuto e verificarne la correttezza legale rifiutando il proprio ministero in caso contrario”.

Il **notaio** fornisce garanzie ed è egli stesso garanzia in alcuni ambiti specifici, per i quali è tenuto ad avere totale competenza: il diritto e le pratiche successorie, i passaggi più rilevanti di una società, la circolazione di beni immobili. “Con il ricorso ai decreti legge, che si applicano dal giorno della loro pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*, accade sempre più spesso che il **notaio** si trovi ad applicare nuove norme, a volte di difficile interpretazione, da un giorno all'altro e con lo spettro, sempre più utilizzato dal legislatore, della sanzione di nullità dell'atto in caso di erronea interpretazione o applicazione: un fatto gravissimo che comporta la sospensione del **notaio**, e nel caso di recidiva della stessa infrazione la destituzione e il ritiro del sigillo.”

I rischi legati alla professione

In generale il **notaio** viene considerato responsabile nel caso l'atto **notarile** sia nullo perché illecito o illegale, o annullabile perché una delle

parti non aveva la possibilità in termini di legge di compierlo (per età o per manifesta incapacità di intendere o di volere), o per altra causa di cui il **notaio** è ritenuto responsabile. “I principali rischi legati alla professione discendono, nel campo immobiliare, dalla necessità di verificare la proprietà e l'assenza di pregiudizievoli sull'immobile oggetto di contrattazione. Le verifiche vengono fatte utilizzando gli archivi e i pubblici registri della Pubblica Amministrazione che, soprattutto in passato, erano caratterizzati da ritardi e modalità di consultazione che rendevano veramente complicata la verifica. Ma anche oggi che la telematica ha risolto alcuni problemi, questi accertamenti si rivelano molto delicati. Nel campo societario l'attività di omologazione dell'atto societario alla normativa, già esercitata dal Tribunale, è oggi sostituita, tranne casi eccezionali, dal controllo **notarile**, di cui il **notaio** risponde con sanzioni pecuniarie elevatissime e disciplinari molto pesanti. Inoltre alcune sentenze hanno ritenuto responsabile il **notaio** anche per la consulenza fiscale prestata nella formazione dell'atto, anche se sotto questo aspetto ci sarebbe molto da obiettare, in quanto il **notaio** si limita a illustrare le varie soluzioni e solo l'Agenzia delle Entrate decide (con oscillazioni imprevedibili a volte e diverse da Agenzia a Agenzia) quale tassazione applicare.” A ulteriore garanzia del corretto svolgimento della professione, l'attività dei **notai** è monitorata ogni due anni attraverso un'ispezione effettuata dall'archivio **notarile** competente, dipendente dal Ministero di Giustizia. “La competenza e i controlli fanno in modo che i casi di rivalsa di un cliente nei confronti di un **notaio** siano un numero minimo, pari allo 0,003% degli atti stipulati” – precisa Casadei –. “Partiamo dal presupposto che il **notaio** ha ruolo di garante, agisce nei termini della legge e utilizza funzioni di verifica e controllo con responsabilità propria: è quindi difficile che incorra in rischi. Questo ci ha permesso – probabilmente per primi – di avere una polizza di copertura valida per l'intera categoria, proprio perché abbiamo lo stesso sistema di operatività, lo stesso livello generalizzato di efficienza, un numero di sinistri bassissimo”.

Maria Moro

UNA CONVENZIONE ASSICURATIVA SU BASE NAZIONALE

L'obbligo di copertura assicurativa previsto dal Decreto sulle Liberalizzazioni non coglie impreparati i **notai** che già dal 1990 attraverso la **Federnotai** hanno iniziato a tutelare i propri clienti e sé stessi con una convenzione nazionale offerta a tutti i **notai**, fino a disporre oggi, tramite il **Consiglio Nazionale del Notariato**, di una polizza e fondo di garanzia per tutta la categoria che riguarda i casi tipici di contenzioso civile, nonché di assicurazioni facoltative aggiuntive: “Il rapporto con la compagnia di assicurazione è per definizione antitetico – dichiara **Lauretta Casadei**, presidente di **Federnotai** – c'è sicuramente modo di migliorare le coperture in corso, e per questo abbiamo costituito un pool di colleghi che verifica polizze e gestione del sinistro per far emergere eventuali lacune da colmare con la compagnia.”