

Il ruolo del Notaio nella società moderna

La *tutela della pubblica funzione* colloca il notaio al centro del rapporto tra società, mercato e regole, rendendolo garante del valore fondante della nostra convivenza civile, la legalità.

Un valore che alla prova dei fatti, anche alla luce dei noti casi di scandali finanziari, si dimostra sempre più come elemento indispensabile allo sviluppo ed al corretto affermarsi dei valori di mercato.

Elementi essenziali per adempiere a tale mandato sono :

- imparzialità (tutte le parti del contratto sono tutelate)
- preparazione giuridico - fiscale di alto livello (a seguito del concorso più severo in assoluto)
- natura di pubblico ufficiale (che lo rende garante della veridicità e della legalità degli atti).

Si dice: ma a che serve il notaio? In Inghilterra o negli Stati Uniti ci si può anche comprare la casa da soli, e si viene garantiti dalle società di assicurazioni.

Vero; peccato che il *solicitor*, l'avvocato da cui non si può non farsi assistere, costi assai di più del notaio (in media su un valore della transazione di 140.000 euro il costo di un'assicurazione negli USA è di 2.000 euro, mentre l'onorario notarile è di 1.500 euro) e che spesso le assicurazioni si rivelino molto restie a pagare il danno.

Negli USA il costo medio di una compravendita ammonta a circa il 6-8% del valore dell'immobile per quanto riguarda il venditore, ed al 4-5% per quanto riguarda l'acquirente; in Italia invece è pari a circa lo 0,4-1%.

Sempre negli U.S.A., nel 2003 i danni da *identity theft* (utilizzo fraudolento di identità altrui), secondo l'FBI, sono ammontati ad oltre 52 miliardi di dollari ed hanno colpito 10 milioni di persone; nel Canada, dove è stato affidato ad una semplice iscrizione telematica nei pubblici registri il compito di garantire la proprietà immobiliare, i danni per frodi sono aumentati dal 2000 al 2005 dal 6% al 33%, con un peso divenuto insostenibile per le casse dello Stato. Ancora negli USA, i danni provocati da frodi ipotecarie ammontano a circa 2.500 miliardi di euro all'anno (dati raccolti sempre dall'FBI).

La differenza tra i due ordinamenti in fondo è tra aggiustare e prevenire. E' del tutto intuitivo che la "tutela" delle parti è meglio della "autonomia" delle parti.

Compito del notaio è infatti anche quello di tutelare i più deboli, quelli che non sono in grado di pagarsi l'avvocato migliore, quelli che comprandosi la prima ed unica casa della vita non possono rischiare niente e vogliono che ci sia qualcuno che garantisca loro che la casa è realmente disponibile, non ha ipoteche; qualcuno, cioè, che dia certezze.

"Perché il notaio?" ha dunque una risposta agevole: perché il cittadino ha :

- più sicurezza, più efficienza, meno costi, più semplificazione nei rapporti con la Pubblica Amministrazione,
- dispone di un professionista che risponde economicamente della solidità dei contratti che stipula (il notariato italiano è stata la prima categoria professionale a stipulare un'assicurazione che copre tutti i suoi componenti con i Lloyd's di Londra; in ogni caso, su circa 1.700.000 transazioni che si verificano in Italia all'anno tra compravendite e mutui, la percentuale di errori risarciti ammonta a

circa lo 0,0004%, pari a circa 40-50 “errori” per i quali il notaio “colpevole” ha risarcito la parte danneggiata tramite l’Assicurazione stipulata dalla categoria),

- fornisce - per i trasferimenti immobiliari e gli atti societari - una sorta di sportello unico di grande qualificazione giuridico - fiscale e di forte garanzia morale.

In tempi così complessi e incerti non ne vale la pena?

La professione del notaio è quindi uno strumento di efficienza al servizio della pubblica funzione e come ha ripetutamente ribadito l’Europa nei suoi documenti (i notai servono l’80% della popolazione), questa funzione accomuna i notai ai magistrati nella fondamentale tutela dello Stato di diritto.

Concludo questo primo “incontro” con i lettori dell’U.P.P.I. con uno “slogan”caro al nostro Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato, Paolo Piccoli, tanto efficace quanto veritiero: “Il notariato più che una professione protetta è una professione che protegge”.

Dr.ssa Alessia SIBILLE

Notaio in Torino

Consulente U.P.P.I.