



STUDIO GP NOTAI ASSOCIATI

CHI È
IL NOTAIO

Provate a chiederlo a mo' di intervista al primo che passa.

Le risposte più frequenti sono alternativamente “un professionista di cui ci si può fidare” e “guadagna tanto”.

Nel sentire dell'opinione pubblica vi è così la percezione di due elementi essenziali del ruolo del notaio, che già risultano anche in un ruolo minore, quando il notaio, in un programma televisivo, garantisce che tutto si svolga regolarmente, che nessuno possa imbrogliare. Il primo è costituito dalla fiducia, che poggia sulla imparzialità (tutte le parti del contratto sono tutelate), su una preparazione giuridico - fiscale di alto livello (a seguito del concorso più severo in assoluto), sulla sua natura di pubblico ufficiale (che lo rende garante della veridicità e della legalità degli atti).

Il secondo consiste nel fatto che il notaio esercita la sua funzione non da dipendente dello Stato, ma con una organizzazione libero professionale, che consente buoni guadagni, a fronte di altrettanta efficienza ed affidabilità. La rapidità di predisposizione degli atti e delle formalità, il superamento delle difficoltà tecniche in tempi brevi, la trasmissione degli atti per via telematica ai pubblici registri, sono consentite dalla possibilità di investimenti molto costosi in personale e in strumenti informatici e sono garanzia di sicurezza e di efficienza per il cittadino.

I notai, oltre alle successioni, nelle quali sono forse i maggiori esperti, sono impegnati in due campi fondamentali: quello della circolazione dei beni immobili (case, uffici, terreni, capannoni, beni essenziali per le singole persone e per gli imprenditori) e nei passaggi più rilevanti dell'attività societaria. In ambedue i casi il ricorso al notaio è imposto dalla legge per assicurare contratti e verbalizzazioni ineccepibili e per far sì che l'autonomia privata non superi i limiti di legalità fissati dalle norme.

Pochi sanno inoltre che il notariato italiano è stata la prima categoria professionale a stipulare un'assicurazione che copre tutti i suoi componenti. Ciò vuol dire che il cittadino che si rivolge al notaio ha la certezza di essere pienamente tutelato anche in caso di eventuali errori. Il numero programmato sul territorio (i notai sono in numero limitato a ragione della pubblica funzione svolta e sono legati alla loro sede di assegnazione, come i giudici, per garantire a tutto il territorio, anche il più disagiato, l'assistenza) è sinonimo di qualità, poiché i notai giungono alla professione dopo studi estremamente rigorosi e sono riconosciuti tra gli operatori del diritto più qualificati e con altissime responsabilità.

Nei concorsi - la scadenza è ormai quasi annuale - le donne che li superano sono ormai in numero pari ai maschi e, ciò che è significativo, meno del 20% dei notai italiani (forse la percentuale più bassa di tutto il panorama professionale) hanno un familiare dedito alla medesima professione.

Perché il notaio

Si dice: ma a che serve il notaio? In Inghilterra o negli Stati Uniti si può anche comperarsi la casa da soli, e si viene garantiti dalle assicurazioni. Vero; peccato che il solicitor, l'avvocato da cui non si può non farsi assistere, costi assai di più del notaio e che spesso le assicurazioni si rivelino molto restie a pagare il danno.

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

Il notaio svolge una funzione sociale di grande rilievo in momenti essenziali della vita del cittadino. 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 comperandosi 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. Non è un caso che il notariato di tipo latino (dove il notaio garantisce personalmente i clienti della solidità giuridica del contratto) sia presente in settanta paesi, da tutta l'Europa continentale all'America latina, ai paesi dell'est europeo, alla Cina. Non è un caso che dove interviene un notaio sia scarsissima la litigiosità davanti ai giudici.

In Italia le cause per i contratti immobiliari e quelli relativi ai momenti societari controllati da notai si contano sulle dita di una mano.

Non è un caso, del resto, che le istituzioni abbiano affidato negli ultimi anni ai notai compiti sempre più delicati: dalla lotta all'abusivismo edilizio alle espropriazioni immobiliari; dal ruolo di giudici onorari aggregati, per smaltire l'arretrato della giustizia civile, al controllo su costituzioni e verbali delle società per liberare i giudici da una parte del loro carico di lavoro; e che, in sede internazionale, si pensi ai notai anche in materia di lotta al riciclaggio. Il tutto senza costi aggiuntivi per la collettività.

Senza contare che i notai sono all'avanguardia nello sforzo di modernizzazione del Paese, essendosi forniti da tempo di una rete Intranet che collega tutti gli studi e della firma digitale certificata dal Consiglio Nazionale.

“Perché il notaio?” ha dunque una risposta agevole: perché il cittadino ha più sicurezza, più efficienza, ha meno costi, più semplificazione nei rapporti con la Pubblica Amministrazione, ha a disposizione un professionista che risponde economicamente della solidità dei contratti che stipula; come – 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 funzione del notaio

“Tanto più notaio, tanto meno giudice”. Con queste parole un famoso giurista (Carnelutti) ha definito la funzione essenziale del notaio (e cioè l'attività più importante che la legge affida al notaio). Questo significa che quanto più il notaio fa bene il suo lavoro – e cioè accerta ed interpreta la volontà delle parti (cioè delle persone) che concludono un contratto e redige in modo conforme alla legge e con chiarezza le relative clausole – tanto meno c'è bisogno di ricorrere al giudice (e cioè tanto minore è il rischio che l'atto notarile sia fonte di cause). Ed è per questo che il notaio non può ricevere atti espressamente proibiti dalla legge (art. 28 legge not.) ed ha l'obbligo di essere certo dell'identità delle parti (art. 49 legge not.) e di indagarne personalmente la volontà (art. 47 legge not.). Si tratta di obblighi particolarmente severi la cui inosservanza comporta, oltre alla responsabilità civile, anche la responsabilità disciplinare del notaio (che può essere sospeso e nei casi più gravi destituito), e può essere fonte di responsabilità penale (per il reato di falso in atto pubblico).

La competenza del notaio

Il notaio è un pubblico ufficiale istituito per ricevere gli atti tra vivi (cioè vendite, permutate, divisioni, mutui, contratti di società, ecc.) e di ultima volontà (cioè testamenti), attribuire loro pubblica fede, conservarli e rilasciarne copie, certificati (e cioè riassunti) ed estratti (e cioè copie parziali) (art. 1 legge not.). L'atto redatto dal notaio è un atto pubblico, perché il notaio è autorizzato ad attribuirgli pubblica fede (perciò è un pubblico ufficiale); e come tale ha una particolare efficacia legale: quello che il notaio attesta nell'atto notarile (es.: che ha letto l'atto davanti alle parti, o che una persona ha fatto o ha sottoscritto una dichiarazione davanti a lui) fa piena prova (cioè deve essere considerato vero, anche dal giudice), salvo che sia accertato il reato di falso. La legge prescrive l'atto notarile per quegli atti e contratti dei quali vuol garantire al massimo grado la legalità, l'identità delle parti e la conformità alla loro volontà, perché li considera di maggiore importanza:

- per il loro contenuto economico-sociale o per la loro complessità (es.: vendite, divisioni, mutui ed altri contratti immobiliari, atti costitutivi di società commerciali e modificativi di statuti sociali, costituzioni di associazioni che intendono ottenere la personalità giuridica ecc.);

- per gli effetti che producono in relazione allo stato civile di una persona (es.: riconoscimento di un figlio naturale)
- per l'interesse pubblico alla libera manifestazione della volontà di una persona ed alla sua precisa traduzione in linguaggio giuridico (es.: testamento, donazione).

Il rapporto personale tra il notaio e le parti

Per legge “il notaio indaga la volontà delle parti e sotto la propria direzione e responsabilità cura la compilazione integrale dell’atto” (art. 47 della legge notarile, modificato dalla legge 28 novembre 2005, n. 246 di semplificazione). Il notaio deve indagare la volontà delle parti in modo approfondito e completo, mediante domande e scambio di informazioni intese a ricercare anche i motivi e le possibili modificazioni della volontà prospettatagli (codice deontologico approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 24 febbraio 1994).

Perciò, il rapporto tra il cliente ed il notaio inizia di regola prima della stipulazione e della lettura dell’atto notarile, per permettere al cliente di esporre in modo completo la sua volontà ed al notaio di comprenderla; e il notaio ha il dovere di orientare personalmente le parti nella scelta tra gli atti e le clausole che è possibile utilizzare per realizzare nel modo più completo lo scopo pratico che le parti si propongono, adeguandolo però alle norme imperative di legge (e cioè alle norme alle quali non è possibile derogare).

L’indagine della volontà delle parti può essere compiuta anche al momento del ricevimento dell’atto pubblico o dell’autenticazione della scrittura privata. Il notaio può avvalersi di collaboratori nei rapporti con le parti; e risponde dell’operato dei suoi collaboratori, che operano comunque sotto la sua direzione. In ogni caso il notaio non può delegare ad altri l’indagine della volontà delle parti, che hanno diritto di manifestarla sempre a lui personalmente.

Anche quando l’atto è redatto in conformità ad una bozza predisposta dalle parti o da una di esse (es.: contratto di mutuo bancario) o da altri (es.: procura predisposta da un’agenzia di pratiche automobilistiche), il notaio deve spiegare alle parti il contenuto e gli effetti giuridici dell’atto e accertare che essi corrispondano alla volontà di tutte le parti.

L’imparzialità del notaio

Il notaio, per legge, non può mai fare l’interesse di una delle parti a danno di altre: non può quindi inserire in un contratto una clausola gravosa per una delle parti e vantaggiosa per l’altra (es.: clausola di esclusione delle garanzie alle quali per legge è tenuto il venditore), senza spiegarne alle parti in modo chiaro e completo il contenuto e gli effetti giuridici.

Il notaio dovrebbe accertare con particolare diligenza che il significato e gli effetti di tali clausole siano compresi e approvati dalle parti, se si tratti di mutui o altri contratti bancari e in genere di contratti standardizzati (cioè redatti sulla base di schemi o formulari predisposti per un numero indefinito di atti) o conclusi da consumatori (persone che non stipulano il contratto nell’esercizio di un’impresa o di una professione, e cioè abitualmente).

Il notaio deve astenersi dall’esercizio delle sue funzioni quando si trovi o possa trovarsi in conflitto di interessi, diretto o indiretto, con le parti o con una di esse.

L’attività di consulenza e la funzione di arbitro

Il notaio, oltre a dover accertare la volontà delle parti e a dover consigliare loro il contratto o l’atto più idoneo a raggiungere il risultato pratico che esse si propongono, può svolgere un’attività di consulenza mediante la quale può anche influire sulla volontà delle parti, indirizzandola verso un risultato pratico diverso da quello inizialmente voluto, se lo ritenga opportuno per contemperare meglio gli interessi in gioco o evitare atti in frode alla legge o i cui effetti non siano chiari alle parti.

Nell’esercizio di tale attività il notaio non deve però limitare o condizionare la volontà delle parti; ma può solo orientarla nella scelta dell’atto o degli atti che meglio realizzano un risultato giuridico corrispondente allo scopo pratico da esse liberamente e consapevolmente voluto. Quando lo scopo delle parti può essere raggiunto in più modi, il notaio deve spiegare loro in modo chiaro e completo il contenuto e gli effetti giuridici degli atti che possono essere utilizzati per conseguirlo, e deve informare le parti dei relativi costi fiscali e professionali.

Inoltre, per la sua particolare conoscenza del diritto civile, commerciale e tributario, il notaio può dare pareri (orali o scritti), soprattutto in materia di

contratti, di successioni a causa di morte, di società, di imposte e tasse, anche indipendentemente dalla stipulazione di un atto notarile; e può svolgere la funzione di arbitro per le liti che possono formare oggetto di compromesso (cioè decidere, come un giudice privato, le liti per le quali le parti non si rivolgono all'autorità giudiziaria).

Il notaio, nell'attività di consulenza tributaria, ha il dovere di consigliare le parti a chiedere, quando ne ricorrano i presupposti, l'applicazione delle norme che prevedono agevolazioni tributarie.

Il notaio ha il dovere di non consigliare atti o procedimenti in frode alla legge o ai creditori o diretti ad evadere o ad eludere l'applicazione di leggi tributarie; e deve avvertire le parti dei pericoli e delle conseguenze che possono derivarne.

La scelta del notaio

Il notaio deve essere scelto dalle parti di comune accordo o, in mancanza di accordo, dalla parte tenuta al pagamento degli onorari e al rimborso delle spese anticipate dal notaio. Negli atti notarili in cui partecipino enti pubblici o banche, se il costo dell'atto notarile non è a loro carico, è regola rimettere la scelta del notaio all'altra parte, salvo giustificato motivo.

La scelta del notaio non deve essere imposta da altri professionisti, agenti immobiliari, mediatori ecc.; può essere da loro consigliata solo se il cliente lo richieda. La scelta del notaio dovrebbe essere basata su un rapporto di fiducia. Di regola, si dovrebbe tener conto:

- del tempo che il notaio dedica personalmente ai clienti per accertare la loro volontà e lo scopo pratico che intendono raggiungere;
- della sua capacità di consigliare i clienti e di orientarli in modo che la forma e il contenuto dell'atto notarile siano quelli che meglio realizzino i loro interessi, in vista del risultato pratico da essi voluto;
- del modo in cui egli esercita la professione ed osserva le norme di legge e del codice deontologico: ed in particolare, della sua correttezza, diligenza e preparazione professionale, nonché dell'efficienza dell'organizzazione del suo studio.

Possono invece variare, ma in misura modesta, le spese e i compensi notarili richiesti per le attività preparatorie e per alcuni adempimenti successivi all'atto notarile. Possono inoltre variare, anche in misura notevole, i compensi per l'attività di consulenza e per le altre prestazioni professionali non strettamente connesse all'atto notarile. Ai fini di un confronto dei costi è necessario tener conto del modo

in cui i vari notai svolgono la loro attività ed in particolare del tempo che dedicano al rapporto personale con i clienti. In ogni caso, va considerato che, per una prestazione professionale (soprattutto nei casi di maggiore complessità), il criterio del costo non è quello migliore per la scelta.

Garanzie e responsabilità del notaio

Il notaio garantisce che l'atto notarile è conforme alla volontà delle parti, che ha accertato ed adeguato alle norme imperative di legge (cioè alle norme di legge che non possono essere derogate per volontà delle parti). È infatti responsabile se l'atto notarile è nullo perché manifestamente illecito o illegale; e lo è anche se l'atto è annullato perché una parte non aveva la capacità legale di compierlo per l'età o per evidente incapacità di intendere o di volere, o comunque è annullato per altra causa imputabile al notaio.

Per gli atti immobiliari da lui predisposti per incarico ricevuto dalle parti, il notaio per prassi (cioè abitualmente) accerta mediante l'esame dei pubblici registri (immobiliari e tavolari) se negli ultimi venti anni risultino a carico degli immobili ipoteche, pignoramenti, sequestri, servitù o altri vincoli che ne limitino la disponibilità o il godimento; ed è responsabile del danno subito dalla parte che li abbia ignorati, fidandosi a buon diritto degli accertamenti del notaio. Se si vuole che il notaio compia tale esame per oltre venti anni (es.: per accertare eventuali servitù) o compia indagini anche presso altri uffici (es.: per accertare la regolarità edilizia di un fabbricato, vincoli urbanistici ecc.), è necessario conferirgli uno specifico incarico e che egli lo accetti. In ogni caso, se sia venduto un immobile acquistato per usucapione non dichiarata dal giudice, il notaio non può garantire all'acquirente che il venditore è effettivamente proprietario. Né può garantire che colui che risulta proprietario in catasto e nei registri immobiliari (o tavolari), ma non ha avuto il possesso dell'immobile per oltre venti anni, abbia effettivamente la proprietà dell'immobile (che potrebbe essere stato acquistato da altri per usucapione, anche se l'usucapione non risultasse da una sentenza).

Per legge il consiglio notarile controlla che il notaio osservi esattamente i suoi doveri (compreso l'obbligo di risarcire i danni di cui sia responsabile); e interviene, su richiesta, per comporre le controversie tra il notaio e i clienti.

Notai nel mondo

Il notariato italiano appartiene alla famiglia dei notariati di tipo latino, presenti in 81 Paesi del mondo e nella maggior parte dei Paesi europei, come Francia, Germania, Svizzera, Spagna, Paesi Bassi, Belgio, Austria, ed altri ancora.

Il notary public di tipo anglosassone (presente in Gran Bretagna, negli USA ed in altri Paesi) è responsabile solo dell'autenticità delle firme: questo obbliga chi, ad esempio, compra e vende una casa a ricorrere alla consulenza di un avvocato per ciascuna parte, con costi complessivamente molto più elevati di quelli che si sostengono in analoghi casi in Italia.

I notai di tipo latino (civil Law Notary) sono giuristi di elevata qualificazione, equidistanti rispetto alle parti che a loro si rivolgono e capaci quindi di offrire un'assistenza imparziale di cui sono garanti e responsabili. Il fatto che i più importanti documenti giuridici siano sottoposti al vaglio di uno specialista indipendente dalle parti riduce poi in modo molto significativo il contenzioso successivo.

Il real estate litigator, l'avvocato americano specializzato in controversie sulla proprietà degli immobili è, ad esempio, figura qui sconosciuta e, non a caso, il grande avvocato italiano Francesco Carnelutti diceva: tanto più notaio, tanto meno giudice.

Questi ed altri vantaggi del notariato di tipo latino, internazionalmente riconosciuti, hanno condotto negli ultimi anni ad una considerevole diffusione di tale modello nel mondo: sono entrati a far parte della famiglia del notariato latino Paesi anche culturalmente assai distanti, come Cina, Giappone ed Indonesia, e si è ulteriormente rinforzata la presenza nell'area europea, con l'ingresso della Russia e della quasi totalità dei Paesi dell'Est europeo.

Il notariato italiano, il più antico e tra i più autorevoli del mondo, sostiene attivamente la crescita delle organizzazioni notarili di più recente fondazione.

Il ministro della giustizia cinese, nell'aprile 2003, ha scelto Roma per annunciare, nel corso di una visita al Consiglio Nazionale del Notariato, l'adozione da parte del suo Paese del modello latino; e dal 12 al 20 aprile del 2010 una delegazione del Notariato cinese ha seguito un corso di formazione a Roma, organizzato a cura del nostro Ministero degli Esteri, dell'Unione Internazionale del Notariato e del Consiglio Nazionale del Notariato, sul tema "Il Notariato latino nella società moderna".

Ma la validità del nostro sistema notarile si afferma anche in contesti politici economici totalmente diversi. Alabama e Florida hanno recentemente affiancato al

previgente sistema anglosassone un nuovo corpo di notai latini, da tempo esistente pure in Louisiana; altri Stati USA ne stanno seguendo l'esempio. Il notariato italiano intrattiene anche con le nuove realtà d'Oltreoceano intensi rapporti: come già in altri Paesi del mondo, notai italiani sono stati chiamati a collaborare alla formazione dei nuovi colleghi USA.

PER INFORMAZIONI

www.gpnotai.it

info@gpnotai.it

STUDIO GP NOTAI ASSOCIATI

Via Cusani 10 - 20121 Milano (MI)

Tel. 02 878225 | Fax 02 8052469 | E-mail: info@gpnotai.it

Piazza dei Caduti 3 - 20079 Sant'Angelo Lodigiano (Lodi)

Tel. 0371 934217 | Fax 0371 922151 | E-mail: info@gpnotai.it