



## I notai nell'Unione Europea.

Nella Unione Europea 21 Paesi hanno un sistema notarile:

- Austria
- Belgio
- Bulgaria
- Estonia
- Francia
- Germania
- Grecia
- Italia
- Lettonia
- Lituania
- Lussemburgo
- Malta
- Olanda
- Polonia
- Portogallo
- Repubblica Ceca
- Romania
- Slovacchia
- Slovenia
- Spagna
- Ungheria

Non hanno invece un sistema notarile 6 Paesi:

- Cipro
- Danimarca
- Finlandia
- Irlanda
- Regno Unito
- Svezia

Nel modello europeo di amministrazione preventiva della giustizia si presuppone che il costo del controllo di legalità “*ex ante*” sia minore della spesa che, “*ex post*”, si deve affrontare per ricostruire la certezza del diritto. Questo modello incardina una **giustizia civile su due “pilastri”** simmetrici, ciascuno presidiato da una “**funzione pubblica guardiana**” (*gatekeeping*):

- quello contenzioso, *a posteriori*, **custodito dal giudice (magistrato della lite)**;
- quello del controllo *ex ante* della legalità degli atti, **custodito dal notaio (“magistrato” dell’accordo)**. Il modello comporta quindi la creazione di una **struttura di professionisti di alta specializzazione** in grado di documentare e compiere transazioni legali di particolare serietà **mantenendosi “terzi” rispetto agli interessi delle parti**. Attraverso di essi lo Stato interviene consapevolmente nella conduzione di affari legali privati, per proteggere la transazione ed impedire liti costose e lunghe. Le garanzie offerte dal notaio, legittimano l’atto notarile anche quale titolo esecutivo, evitando al creditore di ricorrere al giudice se il debitore non esegue la prestazione e scaricando così la magistratura di una potenziale massa di ricorsi.

Le due condizioni, alta specializzazione e terzietà, fanno sì che la certificazione del *test di legalità* non possa essere affidata ad operatori non specializzati o a portatori di interessi di parte, strutturalmente in

**conflitto di interessi permanente:** l'effetto sarebbe di trasformare i giocatori in altrettanti arbitri di sé stessi e di aumentare a dismisura il contenzioso "ex post".

I 5000 notai italiani accedono alla professione con un concorso tecnico molto severo, vengono inquadrati all'interno di un sistema obbligatorio di formazione continua ed il cui operato viene controllato in via continuativa da organi sia interni, sia pubblici. Disperdere le loro funzioni fra soggetti sottoposti a differenti sistemi di accesso alla professione come i circa 500.000 professionisti che operano nell' area giuridico – economica comporterebbe enormi difficoltà di controllo e, conseguentemente, incrementi di contenzioso facilmente immaginabili.

Può essere utile notare che anche Russia e Cina hanno scelto un modello di tipo europeo e, recentemente, nella Repubblica Popolare Cinese sono stati inseriti in ruolo 20.000 notai per far fronte alle necessità di certezza del diritto derivanti dallo sviluppo delle attività economiche.

Questa tendenza si scontra con quella, del tutto opposta, che ipotizza una riduzione del costo della pubblica amministrazione ottenuto attraverso forme sempre più spinte di "deregulation" ed il corrispondente abbandono delle verifiche preventive di legalità.

In sintesi , l'abolizione della garanzia notarile sulle transazioni potrebbe portare per il cittadino incrementi rilevantissimi negli oneri assicurativi e nelle spese legate ai contenziosi (oltre che, ovviamente, ad ulteriori prolungamenti dei tempi di soluzione delle cause civili, che nel nostro Paese sono già inaccettabili)

## Due esempi.

### 5.1 Confronto con una transazione immobiliare negli Stati Uniti.

#### **Acquisto di appartamento per \$ 400.000/500.000 a NewYork con mutuo non inferiore a \$ 400.000**

##### *Tabella dei costi professionali e assicurativi "sostitutivi" del costo notarile*

- Avvocato della banca** (Bank attorney) \$ 500 >
  - Avvocato del promotore dell'iniziativa imm.re** (sponsor's attorney) \$ 1.500
  - Avvocato del venditore** (seller's attorney) \$ 1.700 > \$ 3.000 o più (per un prezzo fino a \$ 100.000: \$ 1.200 > \$ 1.500)
    - è anche consentito applicare una percentuale del prezzo di vendita ( 0,75 - 1%)
  - Avvocato del compratore** (purchaser's attorney) \$ 1.700 > \$ 3.000 o più (per un prezzo fino a \$ 100.000: \$ 1.200 > \$ 1.500)
    - è peraltro consentito applicare una percentuale del prezzo di vendita (0,75 - 1 per cento)
  - Deposito fiduciario** per pagamento tasse:
    - da \$ 100 a 2.400 in base alla durata (2-6 mesi) per un prezzo fino a \$ 100.000
    - \$ 3.000 per un prezzo fino a \$ 400.000
  - Title insurance:** 0,50% del prezzo. In pratica, circa:
    - \$2,600 per acquisti da \$500,000 con mutuo di \$400,000;
    - \$5,400 per acquisti da \$1,000,000 con mutuo di \$800,000;
    - \$7,600 per acquisti da of \$1,500,000 con mutuo di \$1,200,000.
    - + costo addizionale per premio di \$150-\$200 per il responsabile della compagnia che rilascia la title insurance
  - Title search** (verifica del titolo di piena e libera proprietà): \$ 450 > \$ 600
- Totale: \$ 14.000 > \$ 19.400 o più**
- Se l'avvocato applica la percentuale sul prezzo di vendita, questo costo complessivo cresce di ulteriori \$ 5.000/10.000 per un acquisto di \$ 500.000, portando il totale fra **\$ 19.000 e \$ 39.400.**
- n.b.: non tutte le voci sono sempre presenti (ad es. l'onorario dell'avvocato del promotore, mentre la spesa del deposito è variabile*

Ai fini di confrontare il costo complessivo di un atto notarile italiano, il conteggio va fatto aggregando tutte le voci di spesa, a prescindere dal fatto che alcune siano a carico del venditore ed altre a carico del compratore.

Si tratta solo di onorari ed assicurazione, sono escluse tasse comunali e statali, e accessori, che si aggiungono alla spesa, ma qui non interessano.

La *title insurance* (assicurazione sulla bontà del titolo di proprietà) è computata perché si confronta direttamente con l'assenza della *performance* notarile. Essa è inevitabile per proteggersi contro questo rischio, che da noi è **surrogato dalla "due diligence" notarile e dalla combinazione dell'infrastruttura di certezza giuridica notariato-registri pubblici.**

La *title insurance* peraltro non è una garanzia reale, ma solo indennitaria, e non segue gli incrementi di valore nel tempo. Nessuno negli US ne fa a meno, onde va considerato costo implicito (costo socialmente obbligatorio). Lo stesso va detto per il deposito delle imposte, che da noi è implicito nell'onorario notarile. La *title insurance*, è un costo da noi inesistente per effetto diretto dell'atto pubblico.

In Italia, l'acquisto di un appartamento del valore di €370.000, con contestuale mutuo ipotecario dell'importo di € 300.000 avrebbe, approssimativamente, il costo di euro 2. 000 circa, compresa IVA, per la compravendita ed euro 2.000 circa, compresa Iva, per il mutuo. Occorre, peraltro, ricordare che le tariffe sono state abrogate e, pertanto, tali importi sono meramente indicativi. Con la successiva liberalizzazione ed apertura della concorrenza fra notai le cifre si stanno ulteriormente riducendo.

Se si analizzano i dati con il metodo "*Doing Business*", che fraziona l'operazione in c.d. "procedure" (ciascuna singola interazione con una parte esterna, come un'Agenzia pubblica, vale una "procedura"), **si nota inoltre che il sistema americano è frantumato in una serie di segmenti (fra cui anche il pagamento di tributi), assai lontano dal sistema one-stop-shop (sportello unico) che il notaio garantisce.**

Gli abusi delle banche USA in danno dei clienti nei pignoramenti immobiliari.

Negli USA il sistema legal di accertamento della proprietà immobiliare, di documentazione dei contratti e di iscrizione delle ipoteche in pubblici registri è informale, privo di controllo di legalità e, di fatto, lasciato ad una modulistica autogestita dagli operatori bancari.

Nel periodo della crisi dei mutui "sub prime" è emerso che almeno un **milione di contratti di mutuo erano stati firmati in modo fraudolento o falso** e che le attestazioni di proprietà erano altrettanto contraffatte.

Ben 23 Stati USA sono stati costretti a sospendere le procedure di pignoramenti immobiliari per la impossibilità di accertare l'identità dei soggetti proprietari. Un primo accordo da \$ 25 miliardi nel febbraio 2012 ha chiuso le cause civili promosse contro cinque colossi del credito ipotecario: 750.000 mutuatari che hanno perso la casa fra il 2008 e il 2011 riceveranno un risarcimento di \$ 2.000 ciascuno.

Ora sembra prossima la transazione di altre 14 banche a conclusione degli sforzi per farne valere la responsabilità. L'importo dei risarcimenti pagati sarà di altri 10 miliardi di dollari, senza che tutte le conseguenze dello scandalo siano chiuse e, soprattutto senza recare alcun beneficio ai mutuatari che hanno subito l'evizione.

L'importo deprime con chiarezza il valore delle esternalità negative che si producono dove manca il paradigma del controllo preventivo di legalità, e tutto viene lasciato all'autodeterminazione del mercato ed alla sua presunta capacità di autoregolazione. Dimostrazione che un mercato lasciato a sé stesso non è in grado di autoregolarsi, e che un sistema di auto-certificazione può falsificare i documenti. Il premio Nobel Robert Schiller, dell'Università di Yale, nel suo libro "*The sub-prime solution*" afferma che la presenza di un sistema notarile avrebbe potuto contenere in modo sostanziale i danni

Il mondo americano si vanta di non avere costi transattivi (quali le spese notarili) che aggravano i mutui ipotecari nel momento in cui si stipulano, ma **se i giocatori barano, si producono danni di dimensioni enormi (vedi i \$ 35 miliardi descritti sopra)**

In Italia con la tecnica di controllo “latina” basata sul “test di legalità in entrata” svolto dall’infrastruttura notariato/pubblici registri immobiliari, il problema della regolarità dell’istruttoria e della documentazione contrattuale, **sarebbe stato vicina a zero** (ricordiamo che il contenzioso è pari a circa lo 0,003% degli atti) **grazie alla certezza dell’atto notarile**

## **Fiducia e funzionamento del mercato.**

La **fiducia** è uno degli *assets* fondamentali del sistema economico. L’atto notarile “bene-fiducia” non solo crea, ma sostituisce la fiducia negli “scambi impersonali”, perché per legge è irrevocabilmente presunto come accurato (fede pubblica). Così l’atto pubblico è il **mezzo per liberare gli individui dal costoso bisogno di munirsi di informazioni** e di prendere decisioni per dare e avere la fiducia nell’altro soggetto.

I servizi notarili consumano tempo e catturano risorse, ma il costo dell’atto notarile è una esternalità positiva (costo efficiente) perché il **costo** della formalizzazione con controllo di legalità sostanziale, è **minore della spesa** che, *a posteriori*, si deve affrontare per ricostruire la certezza del diritto. Perciò è il più basso costo transattivo tra quelli possibili per mantenere un sistema giuridico di sostegno al sistema economico: rende inutili ulteriori spese per far valere legalmente i propri diritti ed abbatte i costi transattivi.

Perciò **l’atto notarile** non introduce costi aggiuntivi, ma **riduce i costi d’uso del mercato** al livello più basso. L’alternativa è il modello di “*common law*”, che surroga il vuoto dell’assenza dell’infrastruttura-notaio imponendo strutturalmente **l’assicurazione (*title insurance*)**, **produttiva di maggiori costi**, ed assumendo il rischio di un forte **incremento dei comportamenti opportunistici, che sfociano in contenziosi legali**.

Nei sistemi di “*common law*” inoltre una o più parti spesso restano **prive di rappresentanza**, costrette a prendere il rischio di mancata assistenza perché non possono permettersi il costo del proprio avvocato. Il contraente forte, ad es. la banca, non rinuncia mai al proprio avvocato, e i “piccoli” finiscono per fare riferimento a lui, sperando, ma senza alcun diritto, che gli interessi coincidano.