

Alberto Forte

IL NOTAIO GARANTE NEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI:
RIFLESSIONI PER NON NOTAI

Abstract

L'esigenza di certezza giuridica che si avverte quando si decide di comprare o vendere una casa può essere soddisfatta ricorrendo all'intervento del notaio, garante dell'affidabilità dei diritti di proprietà sugli immobili. Quale guardiano della legalità, al notaio compete di informare e consigliare la soluzione più efficace ed economica per il caso concreto; la sua presenza assicura che ciascuno dei partecipanti all'atto sia consapevole del contenuto e degli effetti dell'accordo concluso, e contemporaneamente avvantaggia l'intero sistema economico: la fiducia che deriva dall'intervento notarile agisce come lubrificante della circolazione degli immobili, migliorando l'efficienza del mercato.

La regolamentazione del ruolo del notaio nei trasferimenti immobiliari si motiva per la presenza di un grande numero di *esternalità positive* di particolare significato, che altri sistemi legali non riconducono al documento contrattuale: in Italia, il notaio aggiorna tempestivamente i registri immobiliari ed il catasto, trasmette in tempo reale delicate informazioni a molti altri uffici pubblici, realizza controlli fiscali e contestualmente procede alla riscossione di tributi per quasi cinque miliardi di euro all'anno, stendendo su tutta questa complessa organizzazione una copertura assicurativa globale ed avvalendosi di strutture organizzative estranee alla pubblica amministrazione, dotate di strumentazioni tecnologiche innovative ed autoprodotte, senza alcun costo per l'erario.

Gli ordinamenti che non contemplano l'intervento del notaio non considerano gli interessi delle parti "terze" rispetto ai contraenti; ciò am-

plifica nel mercato l'incertezza per le contestazioni circa la validità degli atti.

La capacità del notariato di assumere la funzione di *"controllo del rischio"*, fondamentale per l'efficienza dell'economia, concorre a motivare l'esistenza di riserve di legge per compiti professionali così delicati. Nei paesi di tradizione giuridica anglosassone, il ruolo del notaio è sostituito da una polizza assicurativa, che consente un indennizzo compensativo; negli Stati Uniti questo sistema provoca però difetti del titolo di proprietà per un quarto delle transazioni immobiliari. Nel 2001, la scarsa qualità dei contratti ha provocato controversie legali per almeno 1.600.000 trattative immobiliari, con oltre 460.000.000 dollari di indennizzi pretesi nei confronti delle compagnie di assicurazioni.

La valutazione della *qualità del servizio* professionale del notaio è difficile da apprezzare; perciò lo Stato disciplina severamente l'accesso alla professione e controlla costantemente il rispetto da parte di ciascun notaio delle condizioni fissate dalla legge, con le ispezioni biennali del Ministero della Giustizia e la sorveglianza dei consigli notarili distrettuali.

Lo standard di condotta esigibile dal notaio, ben superiore a quello che si pretende da un qualificato operatore del diritto, ricomprende tutte le attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti.

Il notariato italiano svolge così la funzione di *"sportello unico per il mercato immobiliare"*, in grado di erogare contemporaneamente certezza giuridica, qualificatissima consulenza legale e servizi per lo Stato. L'intervento della figura notarile apporta il massimo valore per le parti dell'operazione di trasferimento immobiliare se viene sollecitato sin dalle fasi iniziali della trattativa contrattuale, quando il notaio diviene *gestore dell'intera vicenda contrattuale* e non solo passivo documentatore degli accordi già conclusi fuori dal suo intervento, identificando i pericoli che possono presentarsi nel corso dell'operazione e valutando, riducendo ed eventualmente eliminando il rischio.

I notai devono oggi confermare la propria capacità di *anticipare le esigenze delle parti e dello Stato*, mostrandosi ancora come *paradigma dei doveri di attenzione nei confronti dei "consumatori" dei servizi professionali*.