

DDL concorrenza

I notai si ribellano

La categoria si mobilita contro il disegno di legge che li priva dell'esclusiva nella autentica delle compravendite inferiori ai 100 mila euro di valore catastale su immobili non abitativi



di **Isabella Trovato**



Sopra e nella pagina a fianco: il notaio Valentina Rubertelli (foto Sergio Volo)

Notai sul piede di guerra contro il disegno di legge concorrenza varato dal governo Renzi lo scorso 20 febbraio che priva la categoria dell'esclusiva nella autentica degli atti di compravendita di beni non abitativi per valori catastali fino a 100 mila euro e la costituzione di società semplificate come le srl e società semplici.

E di conseguenza prevede che questo tipo di atti possano essere autenticati anche dagli avvocati che, a differenza dei notai, non sono pubblici ufficiali. I notai hanno intrapreso la loro battaglia perché il DDL sia modificato e come bandiera sventolano il vessillo della garanzia sugli atti che il loro sigillo impone di rispettare nei controlli che precedono gli atti di compravendita, per esempio l'assenza di vincoli

“Gli avvocati, come i notai, sono laureati in legge ma non sono pubblici ufficiali. Gli avvocati hanno superato un esame di abilitazione e non un concorso su base nazionale gestito dal Ministero di Giustizia, di conseguenza si sono specializzati in cose che il notaio non sa fare, così come il notaio si è specializzato in cose che l'avvocato, ad oggi, non è abituato nel quotidiano a gestire”

e ipoteche, e seguono la conclusione degli stessi, per esempio il versamento delle imposte all'Agenzia delle Entrate, la trascrizione in Conservatoria, la voltura in Catasto, la conservazione degli atti, tutti adempimenti che, nel caso della autentica da parte dell'avvocato verrebbero lasciati alla libera iniziativa e responsabilità del cittadino.

A Reggio, a parlare per la categoria, è

il notaio Valentina Rubertelli, delegato del Consiglio Notarile Distrettuale.

Notaio Rubertelli cosa rappresenta per voi il ddl?

“Questo ddl concorrenza è stato strombazzato come una “sforbiciata” ai privilegi delle lobby, ma di fatto consegna il mercato immobiliare nelle mani di banche e assicurazioni che, avendo costituito delle società di in-

termediazione immobiliare per vendere tutti i beni che hanno "in pancia", derivanti cioè da posizioni in sofferenza, si accaparreranno tutta la filiera, dalla fase della intermediazione alla fase del rogito, dall'erogazione del mutuo alla fase della vendita del pacchetto assicurativo collegato al mutuo: tutto questo sottraendo il cittadino alle tutele del controllo fatto dal Notaio, terzo imparziale in quanto Pubblico Ufficiale.

Nello stesso DDL c'è, infatti, una norma che consente l'ingresso di soci di capitale, come le banche, nelle società tra avvocati: Bisogna subito sfatare il mito che in queste società tra avvocati, anche se partecipate dal socio forte "Banca", verrebbero assorbiti i giovani avvocati oggi a digiuno di incarichi professionali. Tutt'altro!

Nelle stesse verrebbero fatti confluire gli stessi dipendenti degli istituti di credito, oggi impiegati nei loro uffici legali, senza quindi alcun ricambio."

Notaio Rubertelli, questi anni di crisi hanno avuto ripercussioni anche sulle professioni, dagli architetti agli avvocati. Il fatto che il ddl consenta agli avvocati di fare questi atti potrebbe anche leggersi come un sostegno alla categoria degli avvocati. Non crede? Una sorta di solidarietà tra professionisti.

"Gli avvocati, come i notai, sono laureati in legge ma non sono pubblici ufficiali. Gli avvocati hanno superato un esame di abilitazione e non un concorso su base nazionale gestito dal Ministero di Giustizia, di conseguenza si sono specializzati in cose che il notaio non sa fare, così come il notaio si è specializzato in cose che l'avvocato, ad oggi, non è abituato nel quotidiano a gestire. Il legislatore conosce bene questi aspetti e infatti nel DDL ha previsto che l'avvocato si limiti all'autentica. Questo vuol dire che spetterà al privato procedere a sue spese agli accertamenti sulla regolarità urbanistica del bene, la libertà da vincoli ed ipoteche, la registrazione,



la trascrizione in Conservatoria, la voltura in catasto. Il privato, è plausibile, non sarà in grado di fare queste cose autonomamente e dovrà rivolgersi a dei professionisti.

Potrebbero dunque nascere come funghi società di servizi i cui costi potrebbero superare di gran lunga la parcella del notaio che da solo garantisce tutte queste cose in tempi rapidi e con efficienza assoluta, il tutto per una parcella che è pari all'1% circa e cioè mille euro su 100.000. Mi riferisco alla sola parcella, escluse le tasse e le imposte che si pagano al notaio ma sono destinate allo Stato. Per non parlare delle garanzie aggiuntive che i notai offrono: i nostri atti sono sottoposti al controllo del Ministero di Giustizia tramite i Conservatori degli Archivi Notarili.

Per non parlare della responsabilità solidale per il versamento delle imposte sull'atto allo Stato: se si passasse al sistema suggerito in alternativa dal DDL, l'Erario avrebbe una emorragia inverosimile nel gettito delle imposte indirette"

"Potrebbero dunque nascere come funghi società di servizi i cui costi potrebbero superare di gran lunga la parcella del notaio che da solo garantisce tutte queste cose in tempi rapidi e con efficienza assoluta, il tutto per una parcella che è pari all'1%. Mi riferisco alla sola parcella, escluse le tasse e le imposte che si pagano al notaio ma sono destinate allo Stato"

Dunque voi sostenete che per il consumatore non ci sarebbe risparmio.

"Questo beneficio non lo vediamo. Il risparmio non c'è nella maniera più assoluta. D'altronde abbiamo già degli esempi. Da uno studio statistico a distanza di 8 anni dalla eliminazione delle competenze notarili per le vendite auto si è potuto concludere che il costo in termini di parcella per il passaggio da quando la competenza è passata alle concessionarie o alle agenzie di pratiche auto, è aumentato del 20/25%. Che beneficio ne ha avuto il consumatore? E poi non parliamo dell'aumento del numero di truffe legate alla circolazione di auto fantasma o rubate. Anche in questo caso mi riferisco alle parcelle e non ovviamente alle tasse che si pagano, e che invece sono rimaste invariate."

Ma il sistema del notariato italiano/latino è più garantista di quelli liberisti dei Paesi Angloassoni cui il DDL sembra ispirato?

"I sistemi economici che sono passati dal comunismo al capitalismo con riconoscimento della proprietà privata e necessità di regolamentarne la circolazione, hanno mandato delegazioni dei loro ministeri a copiare il sistema notarile italiano, non quello di altri paesi. E sappiamo che i Cinesi a copiare sono dei geni: sanno bene da chi farlo." ■