

IL NOTAIO IN ITALIA ALL'INIZIO DEL XXI SECOLO

Da una decina d'anni, e più marcatamente negli ultimi cinque, il notaio attraversa una notevole crisi di legittimazione sociale. In effetti:

- la classe politica ne pesa l'insignificanza elettorale e lo valuta facile agnello sacrificale per placare le lamentele pubbliche contro le "lobby", deviate verso figure come i notai o i tassisti, non esattamente i soggetti che condizionano tipicamente l'azione politica del governo;
- pessima, salvo rare eccezioni, è la fama presso la classe intellettuale: in primo luogo gli economisti liberali (a leggere un noto editorialista del "Corriere della Sera", la cui idiosincrasia raggiunge punte parossistiche, sembra che la "mano invisibile" del mercato che fu teorizzata da Adam Smith trovi nei notai l'inceppo decisivo). Ma anche tra gli intellettuali umanisti (a parte i giuristi), nella migliore delle ipotesi, il notaio viene guardato con un certo sospetto. Si contano sulla punta delle dita le occasioni in cui un intellettuale abbia sottolineato la sua utilità nelle transazioni economiche, i costi che vengono risparmiati dallo stato o le garanzie che i soggetti deboli ricevono dalla presenza di un pubblico ufficiale neutrale;
- poca simpatia il notaio riceve dai "poteri forti", anche se eccessivo sarebbe glorificare una qualche sua reale attitudine a interdirne gli arbitri; ma alcuni di questi soggetti, come i grandi enti creditizi, aspirano a impadronirsi della gestione del mercato immobiliare;
- specialmente nelle aree metropolitane, la funzione del notaio incontra un progressivo disconoscimento da parte del pubblico, che considera ormai il suo compenso un dazio da minimizzare e, tradendo l'antico costume del "notaio di famiglia", si orienta alla scelta in funzione esclusiva del preventivo più vantaggioso;
- sui social media è praticamente escluso imbattersi in perorazioni appassionate del ruolo notarile. Frequenti sono invece la qualificazione di "casta" chiusa e privilegiata e ricorrente la domanda "perchè solo in Italia esiste il notaio?". Non è raro leggere, anche a firma degli intellettuali di cui si diceva prima, che in altri paesi è possibile comprare casa o costituire imprese facendo tutto da soli in pochi minuti, senza quei parassiti sul groppone.

Il cambiamento è stato piuttosto veloce, un vero e proprio "effetto rimbalzo" seguito a quello che appariva il consolidamento dello status professionale notarile. Sarebbe interessante ripercorrere la cangiante storia del notariato, che certo stupirebbe, nel bene e nel male (non intesi da un punto di vista morale!), coloro che la ignorano (fra i quali

probabilmente anche diversi notai) ma ridondante rispetto agli obiettivi di questo scritto. Rispetto alla sua evoluzione nazionale, vale giusto la pena di ricordare come in una società che ancora non aveva spiccato il salto metropolitano, la categoria notarile abbia potuto mettere a frutto il suo "capitale sociale" (la posizione fiduciaria guadagnata in seno alla società contadina o provinciale, che rendeva non di rado il notaio depositario di somme) per reclamare e ritagliarsi una dignità istituzionale crescente nel dopoguerra. I momenti più alti dal punto di vista del riconoscimento sociale sono stati il boom edilizio e, più recentemente, la trasformazione digitale di interi settori della pubblica amministrazione, che si è realizzata a traino dell'informatizzazione degli studi notarili. Per la pubblica amministrazione si è rivelato essenziale, in materia di società e immobili, avere a che fare con un'unica e affidabile categoria di interlocutori, con la certezza di immagazzinare dati sicuri senza l'onere di costruirli, rimanendone solo utilizzatrice e conservatrice finale. Quanto al boom edilizio, la certezza dei traffici assicurata dai notai vi ha dato uno slancio fondamentale. Tuttora, in Italia, il contenzioso in materia immobiliare (se si eccettuano le cause condominiali, inerenti una materia che non rientra nelle competenze notarili) ha i livelli più bassi di tutta Europa, circa lo 0,0029%.

L'aspetto più interessante, tutto sommato, è che ad onta della presunta antimodernità della funzione notarile, essa ha costituito un raro e anticipatissimo caso di privatizzazione di attività pubbliche (in linea, dunque, con quanto auspicano proprio gli economisti liberali), un vero outsourcing da parte dello stato. **Il notaio, infatti, esercita, con una propria organizzazione di mezzi, funzioni tipicamente di competenza e interesse dello stato, del quale è l'interesse a controllare e registrare alcune transazioni economiche e situazioni di proprietà e al tempo stesso calcolare e riscuotere le imposte in occasione delle transazioni in questione.**

In un certo senso, il successo nello sviluppo di sicurezze giuridiche e di database pare rivolgersi contro il notariato. La perfezione del meccanismo che ruota intorno agli immobili viene ora percepita come fisiologica dalla collettività: da qui l'impressione che il suo funzionamento possa adesso prescindere dallo stesso ministero notarile, o quanto meno dalla sua esclusività. Anziché ragionare dati alla mano sulla fondatezza o meno di questo assunto l'opinione pubblica imbocca sentieri semplificati. Ogni ritardo nella liberalizzazione delle mansioni notarili viene visto come un inciucio della lobby di categoria, secondo una visione storica che aveva qualche ragione di lettura ai tempi della Democrazia Cristiana e che suona particolarmente ridicola nel momento in cui i notai non hanno nemmeno un

deputato e il consiglio nazionale ha bisogno di qualche mese di preavviso per conferire una decina di minuti con il ministro della giustizia.

Certo, la manipolazione di dati e opinioni sui notai è impressionante. Persino indagini giornalistiche affermano che il notaio è prerogativa solo italiana, quando invece esiste con le medesime modalità in **22 paesi europei su 28 e in 86 nazioni nel mondo, fra cui i paesi che più di recente sono approdati all'economia capitalistica** (la Cina ha addirittura invitato in loco una rappresentanza di notai italiani per studiarne il sistema). Quanto alla presunta economicità per il cittadino di un sistema in cui è assente il notaio, basti comparare il costo (fuori dalle imposte) di un acquisto immobiliare di 400.000 euro, accompagnato da un mutuo di eguale importo effettuato in Italia con un'identica operazione negli Stati Uniti: **quel che in Italia si sta attestando su un costo inferiore ai 5000 euro, negli Stati Uniti, mobilitando soggetti vari e assicurazioni (e quindi non offrendo al consumatore il vantaggio di uno sportello unico, oltre a mantenere un rischio di frodi percentualmente tutt'altro che irrilevante) si aggira tra i 15.000 e i 30.000 euro.**

Che il notariato sia una casta è ormai affermazione data per pacifica quanto lo scioglimento della calotta polare: ma **perchè poi il notariato sarebbe una casta? Si tratta del fatto che gli studi notarili si tramandano per generazioni?** No, perché solo il 17% dei notai sono figli di notai. Si tratta della percentuale ereditaria più bassa nel campo delle professioni: per gli architetti si sale al 44% e comunque nell'ambito delle lauree-politico sociali siamo mediamente al 25%. *Si tratta del fatto che solo alcuni possono diventare notai, a mezzo di un concorso?* No, perché qualsiasi lavoro specializzato richiede una forma di accesso, e le funzioni pubbliche richiedono un numero programmato. Così come non ci può essere un numero infinito di magistrati o di titolari della cattedra universitaria di matematica alla Sapienza, così non ci può essere un numero infinito di notai: è questo che rende necessario un concorso invece di un esame. Chiunque può diventare notaio vincendo il concorso, e una volta che il candidato passa la selezione egli esercita nulla più che il suo diritto di praticare il lavoro per il quale ha dimostrato di possedere i requisiti richiesti dalla legge in concorrenza con tutti gli altri muniti degli stessi requisiti: se questo trasforma i notai in una casta, allora sono membri di una casta pure tutti i condomini di un edificio, per il fatto che solo loro entrano ed escono dagli appartamenti di cui sono proprietari. *Si tratta del fatto che i notai combattono per essere pochi, in modo da dividersi una torta più grande?* No, perché il numero dei notai non dipende dai loro sforzi ostruzionistici bensì dallo svolgimento dei concorsi e dal numero di notai che lo stato ha

deciso di impiegare. Se lo stato deciderà che servono 50 milioni di notai metterà a concorso 50 milioni di posti per notai, e utilizzerà la sua macchina amministrativa a servizio di quest'obiettivo.

Tra i pochi stereotipi che avevano un riscontro nella realtà, è ormai al tramonto anche quello che voleva i notai come una classe di ricconi: la crisi economica e l'abrogazione delle tariffe hanno decurtato i redditi ben oltre il 90% che rileva la statistica media (che sarebbero ancora un bel vivere), stante che oltre il 50% del lavoro viene accentrato dal 10% degli studi e che un notaio su cinque tra quelli di nomina recente ricorre all'integrazione della Cassa Nazionale perchè non raggiunge i 25mila euro lordi all'anno. Come sempre accade, tuttavia, non è la disinformazione ad abbassare l'indice di gradimento ma il contrario: la prima è l'effetto del secondo ed è al suo servizio. Ma davvero il calo di apprezzamento è frutto di un esaurimento funzionale? O vi sono altri elementi che hanno spostato l'equilibrio?

L'ambito di discussione intranotarile si presenta di solito piuttosto angusto, tendendo a soffermarsi sulle responsabilità di singoli colleghi, colpevoli di avere declassato la professione impiantando delle catene di montaggio fondate su un principio di delega del notaio ai collaboratori che rende invisibile lui, e di conseguenza il valore della sua prestazione. Questa lettura, pur toccando condotte censurabili, sfugge il cuore del problema, e cioè come mai le condotte stesse, invece che orientare la clientela verso studi che mostrino una maggiore accuratezza (come sarebbe accaduto per altre professioni) abbiano al contrario indirizzato la clientela proprio verso gli studi-catene di montaggio, e senza che questo abbia obiettivamente determinato conseguenze devastanti sulla certezza dei traffici giuridici.

Inquadrando la questione in una prospettiva più ampia, devono segnalarsi una serie di mutamenti sociali che si sono riversati negativamente sul notariato. Meritano di essere elencati almeno:

- il declino della legalità, con la diminuzione del prestigio sociale delle figure che la rappresentano;
- la diminuzione delle garanzie a favore dei soggetti deboli, in funzione della loro presunta inutilità in un mercato reso trasparente e funzionale;
- l'ambiguità ideologica contenuta nella protezione dei consumatori, che si concentra esclusivamente sulla riduzione del costo;
- la visibilità pubblica quale fonte di riconoscimento sociale per l'importanza delle categorie (per la quale un dj socialmente vale molto più di un notaio. Del resto, la prestazione notarile ha sempre avuto una bassa evidenza di "performance", mai la

- magniloquente spettacolarità dell'arringa difensiva o dell'operazione chirurgica. Di solito il miglior atto notarile è quello che rende invisibili i problemi risolti);
- l'obsolescenza dei riti (tra i quali certo si colloca la liturgia dell'intervento notarile);
 - l'inettitudine delle professioni a svolgere un ruolo nell'accumulazione del capitale: da qui il tifo delle autorità pubbliche per il trasferimento di risorse dai professionisti alle imprese;
 - l'equiparazione perseguita dalle autorità, anche sovranazionali, tra le professioni e le imprese, che particolare disagio arreca a una categoria come quella notarile, che si vede impedita oltre certi limiti, dalla titolarità dell'ufficio pubblico e dagli obblighi che ne conseguono, una gestione concorrenziale fondata sulla contrazione dei costi;
 - la crescente impostazione dei rapporti tra cittadini e pubblica amministrazione in termini di iniziativa e autocertificazione del singolo, rimettendo alla pubblica amministrazione il controllo postumo, ancorchè eventuale;
 - la montante riluttanza degli individui ad assumere vincoli, incompatibile con l'impostazione pratica e mentale del notaio;
 - i mutamenti di percezione che la Rete determina rispetto ai concetti di prova, di fiducia e di verità;
 - la crisi (anch'essa potenziata dal web) delle figure dei mediatori, che si tratti dei rappresentanti politici, dei sindacalisti o di coloro, che come i notai, si frappongono al rapporto diretto con un'attività o un'istituzione;
 - la parziale serializzazione di alcune attività per effetto del progresso tecnologico.

Qualunque opinione si possieda al riguardo, di alcuni di questi mutamenti sociali non si può che prendere atto; altri, invece, necessitano di essere arginati a tutela degli equilibri sociali. Nell'insieme, comunque (benchè non sia questa la sede per esaminarli in profondità), nella misura in cui ne sono colpiti, i notai (e l'ordinamento che regola la funzione notarile) devono accettare un processo di rivisitazione che, riguardante inizialmente le aspettative, successivamente può tradursi in mutamenti legislativi.

Attualmente il notaio ha difficoltà nel riorganizzare il sistema di aspettative che lo concerne, essendo passato, nella relazione con il cliente, da una tradizione confidenziale e personale a una considerazione e un'aspettativa di serialità.

Tra i vari paradossi a carico del notaio vi è quello di essere stato gravato nel giro di pochi anni da una serie maggiore di responsabilità di natura pubblica senza che il suo status se ne sia giovato, neppure nei confronti della classe politica.

Il problema è che molti dei nuovi gravami non richiedono una particolare abilità o competenza (si pensi all'indicazione degli assegni o dei bonifici da indicare quali mezzi di

pagamento negli atti immobiliari o all'allegazione della certificazione energetica) e talvolta nemmeno un'attività di accertamento, risolvendosi nella raccolta di dichiarazioni altrui. Inoltre essi si sostanziano in un vantaggio sotto il profilo dell'archiviazione dei dati pubblici ma non in un vantaggio per il cliente, accrescendo la percezione del notaio come burocrate. Nelle rare occasioni in cui il notaio è stato potenzialmente rafforzato in un ruolo sostanziale, la miope preoccupazione dell'istituzione di categoria è stata quella di lavorare, in sede di approvazione della legge o in sede di interpretazione, nel senso di una de-responsabilizzazione del notaio. Emblematico fu il treno perso dell'accertamento urbanistico nella vendita immobiliare: ancora oggi il notaio ha l'obbligo di riportare quel che la parte venditrice gli comunica sui termini della concessione edilizia ma non è in linea di principio responsabile se quelle dichiarazioni sono false, inesatte e al limite anche se la casa è interamente abusiva. Allo stesso modo, più recentemente, è rimasta assai contenuta sia la responsabilità del notaio che, senza necessità della vecchia omologa del Tribunale, iscrive al Registro delle Imprese un atto di modifica societaria. Quanto alla costituzione della società, la categoria nel suo insieme ha serializzato persino quella materia fertile di inventiva giuridica, rendendo usuale il ricorso a schemi più o meno fissi. La percezione dell'inutilità del notaio nella disciplina societaria nasce anche dalla facilità con cui vengono fatte circolare le medesime bozze, senza curarsi di incontri personalizzati con la clientela al fine di coglierne le esigenze del caso concreto. Solo per questo è potuta passare (sia pure con scarso successo pratico) una disciplina ridicola come quella sulla società a responsabilità limitata semplificata, nella quale gli ignari aspiranti imprenditori si vedono messo a disposizione una stringata modulistica che conduce alla costituzione di una società senza che minimamente venga affrontato il problema di regolare i rapporti tra i soci (ciò che in teoria dovrebbe costituire l'obiettivo per eccellenza dello statuto).

Una situazione ambigua, riguardo alle attribuzioni del notaio, si è creata in materia di antiriciclaggio, dove egli non ha alcun potere investigativo (quando, al contrario, il legislatore ben poteva dotarlo della legittimità, se non dell'obbligo, a pretendere un regolare accertamento dei proventi con cui vengono finanziati gli acquisti) ed è passibile di diventare il capro espiatorio di situazioni che, una volta accertate ex post dall'autorità pubblica, lo rendono potenzialmente connivente con operazioni criminose.

La natura di *centauro* del notaio (testa del professionista e corpo del pubblico ufficiale) comincia a diventare un'ambiguità insidiosa.

Se la si vede sotto il profilo del marketing, la peculiarità della professione notarile non è facile da comunicare: quando qualcuno compra un bene o un servizio l'imprenditore è

identificato con il bene o il servizio (tant'è vero che lo sforzo del marketing per trent'anni è consistito nel rendere invisibile il prodotto a vantaggio del brand). Il notaio è un mediatore rispetto al bene che sta cercando il compratore, e nel caso più significativo (quello della transazione immobiliare) è pure un mediatore di seconda battuta, poichè la vicenda viene dall'inizio gestita dall'agente immobiliare, individuato quindi come colui che "consente" effettivamente (e non per burocratica imposizione) di accedere al bene o al servizio. Non è così per le altre professioni, dove non viene acquisito un bene o un servizio disgiunto dall'opera del professionista, ma il professionista è o colui che contribuisce a creare la forma del bene (come per l'architetto) oppure è egli stesso l'oggetto dell'acquisto. Non si può dire che ci sia un bene "salute" o un bene "risarcimento del danno" che sono mediati dal medico e dell'avvocato. Nella manutenzione della propria esistenza (che si realizza con la tutela della salute o del patrimonio) ci si affida a questi soggetti, individuandoli tendenzialmente tra coloro che sono in grado di realizzare al meglio tale manutenzione. L'altra difficoltà di percezione della professione notarile è che essa non è intrinsecamente legata a un contenuto ma lo riceve da ciò che lo stato ritiene rilevante in un dato periodo storico. Per quanto possa cambiare la professione del medico, essa si sostanzierà pur sempre nell'occuparsi della salute del paziente; il sistema giudiziario, a sua volta, rende obbligati i ruoli del magistrato e dell'avvocato, rispettivamente quale decisore e patrocinante. I mestieri tendono ad avere un centro di attrazione naturale, da quelle che esigono uno studio più avanzato (come per l'ingegnere, del quale si sa che deve progettare la stabilità degli edifici) a quelle che richiedono l'esercizio di una pratica (come quella del barbiere, del quale non si dubita che debba tagliare i capelli). Quella notarile, in teoria, è una tabula rasa: il notaio prende le sue mansioni dallo stato, che determina quali attività sia utile inglobare all'interno di una funzione pubblica e, tra queste, quali sia opportuno delegare ai notai.

Se questo è vero dal punto di vista teorico non è meno vero che la storia ha ormai disegnato delle competenze in alcuni settori, in cui il notaio è un tecnico iper-specializzato. Ma perchè, in nome della concorrenza, non potrebbe dividerli con altri? La ragione è semplice: perchè per la pubblica amministrazione (il registro delle imprese, la conservatoria dei registri immobiliari, gli uffici di imposte dirette dell'agenzia delle entrate) fa molta differenza avere a che fare con un numero limitato e definito di interlocutori, oltre tutto tenuti di repertori e soggetti a controlli e ispezioni. Spetta solo allo stato decidere se una materia è ancora tanto rilevante da meritare di passare per un pubblico ufficiale soggetto a numero programmato, quale è il notaio: ad un certo punto, ad esempio, si è

ritenuto antistorico l'obbligo di autentica notarile per la vendita di autoveicoli, cancellandolo. Il giorno in cui lo stato deciderà che per vendere un immobile basti una stretta di mano darà il benvenuto ai notai pure in quel campo. Ma fino ad allora l'alternativa tra il notaio e un professionista diverso si tradurrebbe inevitabilmente nella produzione di documenti a attività con un diverso grado di garanzia, con grave pregiudizio non solo per il singolo ma anche per la certezza dei dati.

Va infine rammentato come le attività affidate al notaio, contrariamente a quelle svolte di altri professionisti, ne impongano sempre la terzietà, secondo una modalità che è effettivamente assimilabile alla magistratura. Un notaio che avesse perseguito gli interessi del suo cliente (intendendo per tale quello che gli corrisponde l'onorario) a scapito della controparte sarebbe passibile di azione di risarcimento per responsabilità extracontrattuale. Per quanto si possano recintare in alcune occasioni altre categorie nel perimetro dell'obbligo di terzietà non va mai dimenticato che per il notaio questa costituisce, oltre che un habitus mentale, una prerogativa che non può essere in alcun modo dismessa.

In conclusione, l'esistenza della categoria notarile costituisce tuttora un'importante risorsa per lo stato nella delega di sue funzioni. Tutto sta nel valorizzarla, adeguando le funzioni in concreto a quelle che, in un certo periodo storico, appaiono corrispondenti alle domande e ai bisogni sociali. Purtroppo, al momento, lo sforzo analitico appare modesto.

Una dimostrazione di come il legislatore brancoli nel buio, quando si tratta di ripensare utilmente la funzione notarile, è nella normativa (ancora in attesa del regolamento di esecuzione, del quale speriamo faccia la fine di quelle centinaia che non vedono mai la luce) che prevede l'obbligo del notaio di trattenere in deposito le somme dovute dagli acquirenti ai venditori quale prezzo delle compravendite immobiliari sino a che non sia stata eseguita la trascrizione immobiliare, visto che solo dal compimento di questa formalità l'acquisto diventa opponibile ai terzi, e dunque sicuro. Era una proposta avanzata dal notariato molto tempo fa, chiamando in causa il modello francese, che effettivamente assegna al notaio un ruolo centrale nella contrattazione, affidandogli il controllo delle somme (anche al fine dell'estinzione di pendenze tributarie) sin dalla fase del preliminare. Ma quel che sarebbe stato efficace anni fa è oramai completamente superato dalle possibilità tecnologiche. Basterebbe l'esperienza di un programmatore informatico per consentire ai notai di anticipare la trascrizione appena le parti hanno firmato anche con un semplice sms di prenotazione. La prenotazione, del resto, potrebbe anche effettuarsi nell'imminenza dell'atto (se la legge prevedesse tale possibilità), salvo poi decadere nel

caso che questo non venga stipulato. Una volta di più, con il deposito del prezzo, il notaio sarà vissuto come impiccio piuttosto che garanzia.

Vediamo invece quali importanti riforme strutturali sarebbero in grado di rinforzare la posizione del notaio, vista dalla pura angolazione dei benefici per la collettività (come è giusto che sia).

- 1) **Non più il notaio esclusivamente garante delle procedure ma il notaio responsabile della verità contrattuale.** In linea di massima il notaio deve controllare la sostanza e non solo la forma di tutto quanto transita sotto il suo ministero, che si tratti della licenza edilizia nella compravendita o della situazione patrimoniale nel verbale societario di aumento del capitale.
- 2) **Non più il notaio che “conferma” ma il notaio che decide.** Non ha senso continuare a definire il notariato “magistratura preventiva” se non lo si investe di poteri decisori finali in materie di rilevante interesse pubblico in cui è chiamati a dispensare la prestazione. Nei mutui, ad esempio, la posizione esterna al rapporto mutuante-mutuatario lo colloca in un ruolo marginale, spesso costretto a subire impropri diktat dalla banca su preghiera del cliente che ha disperato bisogno dell'erogazione. Una volta deliberato il finanziamento, l'ultima parola sulle clausole giuridiche del contratto deve essere del notaio. In compenso, la banca potrebbe richiedere al notaio una parte maggiore di accertamenti e responsabilità rispetto a quelli attuali e dovrebbe essere previsto che l'intero rapporto di mutuo, anche nelle fasi patologiche, divenga di competenza del notaio il quale, non in ausilio del tribunale ma in sostituzione, proceda alla vendita e alla distribuzione del ricavato all'ente creditore.
- 3) **Non più l'ufficio notarile come filtro verso la pubblica amministrazione ma l'ufficio notarile come surrogato della pubblica amministrazione.** Vi è una copiosa casistica in cui eliminare un carico dagli uffici pubblici o dai tribunali e rimetterlo al notaio non sarebbe un rimedio sussidiario, dettato dalla necessità, ma una razionalizzazione di competenze: si pensi al duplicato che attualmente è l'autorizzazione rilasciata dal tribunale a soggetti incapaci per compiere atti che devono svolgersi poi davanti al notaio, o anche al riconoscimento della personalità giuridica in capo alle fondazioni o al riconoscimento di una maturata usucapione, quando essa non venga contestata in un termine breve. Un riordino di queste materie (avendo cura che non si traducano in un costo accresciuto per il singolo) sarebbe uno snellimento burocratico notevole. Ma si può probabilmente fare un passo oltre e immaginare una progressiva "notarizzazione" di uffici, come la

conservatoria dei registri immobiliari, che dall'attività notarile traggono la loro ragion d'essere e i contenuti.

- 4) **Non più il notaio aiutante del giudice ma il notaio dominus di situazioni sottratte al contenzioso e portate nell'area contrattualistica.** Si tratta di una strada parzialmente già "bruciata" dalla mediazione obbligatoria ma dentro la quale ci sono ancora margini per uno spazio transattivo altamente specialistico, regolamentato in chiave del tutto alternativa alla via giudiziaria.
- 5) **Non il notaio cui è vietata la raccolta delle prove ma il notaio specializzato nella raccolta delle prove.** E' questo uno dei modi per andare incontro alla percezione comune, che riconosce un valore privilegiato e decisivo a ciò che accade davanti al notaio, persino quando non si tratta di ciò che direttamente scaturisce negli atti. Non si tratterebbe solo di alleggerire il carico degli uffici giudiziari, quando la prestazione probatoria viene resa rispetto a un giudizio in corso, ma anche di prevenire future contestazioni (e quindi alleggerire quello stesso carico in via preventiva): si potrebbe persino introdurre una sorta di incidente probatorio valido in sede civile. In realtà, in parte quest'attività è già parzialmente lecita ma non ancora diffusa. Il suo inquadramento legislativo le conferirebbe slancio.
- 6) **Non il notaio che si barcamena tra il consiglio malizioso al cliente e la vigilanza per conto dello stato, come pubblico ufficiale, ma il notaio che costruisce la lealtà che stato e cittadini si dovrebbero l'un l'altro.** In questo momento la pubblica amministrazione esercita una crescente pressione sul notaio (si pensi a quella diretta, in tema di antiriciclaggio, o a quella indiretta, in tema di abuso del diritto) affinché assicuri attivamente la legalità attraverso un controllo puntuale da esercitarsi tuttavia nei confronti di quegli stessi soggetti ai quali, contemporaneamente, il notaio viene gettato in pasto in nome della concorrenza. Al notaio deve essere riconosciuto il ruolo di mediatore tra le corrette pretese impositive della pubblica amministrazione (dalla quale deve esigere uniformità di condotta nonché indicazioni precise e aderenti a una normativa trasparente e aggiornata) e le legittime aspettative del cittadino di risparmiare le imposte quando ciò avviene attraverso schemi negoziali leciti. Nell'avvilente quadro di reciproca slealtà che contraddistingue in Italia il rapporto tra la pubblica amministrazione e il cittadino, il notaio deve essere elevato, per i settori che gli competono, a garante di un nuovo patto sociale. Sempre nell'ottica che qualifica la funzione notarile come esercizio sostanziale di magistratura preventiva, la tassazione operata dal notaio

sarebbe da considerare alla stregua di una decisione giudiziale (adeguatamente motivata): contro di essa l'ufficio potrebbe ricorrere in un solo grado di merito, saltando la commissione tributaria locale e applicando in principio la presunzione a favore del contribuente. Naturalmente sarebbe da considerare perseguibile disciplinarmente l'operato del notaio che dimostri di forzare regolarmente la mano a favore dei contribuenti o che abbia applicato la disciplina tributaria in maniera illogica. Infine, e su un piano diverso, il notaio, munito di poteri di richiesta nei confronti dei privati, dovrebbe essere l'accertatore di anomalie oggettivamente individuate (quali lo squilibrio tra lo stato patrimoniale di una società e il corrispettivo dichiarato nella cessione di quote, la valutazione "redditometrica" della congruità dell'acquisto, l'entità della provvigione di un agente immobiliare) e il verificatore di circostanze posteriori agli atti fiscalmente rilevanti (come l'effettivo riacquisto di un immobile al fine di impedire la decadenza dalle agevolazioni tributarie) da comunicare agli uffici preposti.

- 7) **Non più il notaio che impone la compresenza fisica ma il notaio che governa e addomestica la distanza spaziale tra le parti.** Con la grande qualità che la categoria notarile sta dimostrando nella gestione degli strumenti informatici, ad essa potrebbe essere attribuito il compito di garantire alcune certezze che la Rete non è in grado da sola di governare.
- 8) **Non il notaio delle clausole contrattuali ermetiche ma addirittura il notaio che semplifica l'astrusità linguistica del diritto vigente.** Dall'essere i notai costretti a navigare in una legislazione incoerente, frammentaria e costellata di rinvii da una norma all'altra, che la rendono incomprensibile alla gente comune (e non di rado anche agli specialisti) si può trarre un'opportunità per il prestigio sociale della categoria e per l'utilità collettiva. Quanto immagino è ciò che in prima battuta definirei potere del notaio di eccepire *l'illeggibilità della legge* (parallelo al potere del magistrato di eccepire l'incostituzionalità di una norma): illeggibilità nel duplice e convergente senso di norma che non si presta a una lettura piana e come tale non è in grado di dispiegare la sua autorità. Attraverso l'iniziativa del singolo notaio, ma con il filtro successivo di un organismo nazionale della categoria, su delega dello stato cui resterebbe ovviamente il controllo finale, si realizzerebbe al tempo stesso uno snellimento delle duplicazioni e un avvicinamento della legge al cittadino, il tutto ovviamente senza che mai venga toccato il contenuto sostanziale.

Ovviamente si tratta di un punto di partenza da sviluppare nei singoli contenuti. Altrettanto ovviamente, è auspicabile che alle attività sopra indicate si affianchi l'approccio creativo-evolutivo sugli schemi negoziali che già ora, almeno nelle "punte" della categoria, è un vanto del notariato.

La degna conclusione di questo rinnovamento sarebbe, per i notai, una più marcata attitudine a uscire dallo studio professionale per partecipare, ai massimi livelli, alla vita delle istituzioni. Quando lo studente che ha terminato gli studi deve intraprendere una carriera, i percorsi della magistratura, del notariato, dell'avvocatura, della docenza universitaria appaiono sul medesimo piano di prestigio e dignità. Eppure non si è mai sentito nemmeno ventilare che il ruolo di ministro della giustizia, o di sottosegretario, potesse essere rivestito da un notaio. Non è un segnale di poco conto quale indice di misura della credibilità. Sarebbe l'ultimo tassello per dimostrare che i notai e la collettività hanno bisogno l'uno dell'altra.