

A CURA DI FABIO BOMBAGLIO



PH DONATO CARONE

i l n u o v o c i c e r o n e

L I V I N G L A W

Elogio del notariato

I notai non sono sempre piaciuti a tutti. Sono stati associati ad un'imparzialità del privilegio ("Può essere imparziale chi non corre nessun pericolo", scrive Ugo Ojetti in quel manuale di saggezza che è "Sessanta") e sono stati additati come espressioni della riduttività delle virtù borghesi: "tra dieci anni sarete tutti notai" gridava Eugène Ionesco agli studenti parigini del maggio '68. Sono il principale bersaglio degli strali del Prof. Giavazzi e il Ministro Bersani studia con grande impegno come rendere la loro presenza meno incombente nella vita degli Italiani. Nel linguaggio politico corrente lo svolgimento di una funzione notarile lascia intendere prestigio senza incidenza.

A fronte di questo la categoria manifesta una vitalità insospettabile: assume sempre nuove deleghe per lo svolgimento di funzioni di supporto all'amministrazione della Giustizia, assume crescenti funzioni certificative, diviene partner di associazioni di consumatori nella definizione di linee guida che possano evitare -quanto meno nell'ambito di compravendite immobiliari ordinarie- il ricorso a consulenti diversi. La novità assoluta, tuttavia, è l'elogio del notariato che si può desumere dal disastro statunitense dei mutui "subprime" .

Nell'ottobre scorso, a Genova, nel corso di un convegno del notariato italo- francese, è intervenuto il Signor Scott Broshears che di mestiere non fa né il notaio né il professore universitario e neppure l'avvocato o il ragioniere bensì l'agente speciale del Federal Bureau of Investigation (meglio noto come F.B.I.) con incarico di coordinatore della sezione frodi ipotecarie. Scott Broshears, che in questo periodo deve aver molto da fare, ha parlato in videoconferenza da Washington affermando che, con il nostro sistema (latino) di pubblicità immobiliare, il notariato è un presidio e una garanzia dato che una parte rilevante degli attuali guai americani nasce dalla deregolamentazione delle ipoteche. Anche grazie a Internet pare sia facile falsificare atti e documenti comprovanti la proprietà di un immobile con la proliferazione di personaggi del calibro di Gerald Small, intermediario immobiliare di Denver, che utilizzando 47 identità diverse ha ottenuto prestiti per 37 milioni di dollari.

Le frodi ipotecarie, negli USA, sono passate dalle 6.936 del 2003 (con perdite per \$ 225.000.000) alle 46.717 accertate dal primo gennaio al 30 settembre 2007 (con perdite per \$ 813.000.000) e quasi certamente il bello deve ancora venire.

Anche da noi il tentativo di frode creditizia è di moda e fa registrare un raddoppio nel 2006 rispetto al 2005 ma l'ambito ipotecario è pressochè indenne e il tipo di frode più frequente si verifica negli acquisti rateali e nelle richieste di finanziamenti diversi . Evidentemente il nostro sistema di controlli, di cui i notai sono artefici e garanti, funziona al punto da generare una barriera efficace e difficilmente eludibile. Una volta tanto si verifica che un procedimento di controllo, svolto in maniera professionalmente scrupolosa, esclude la necessità di successivi processi e di tutto quanto serve a riparare una violazione delle regole dopo che questa sia avvenuta e sia stata accertata.

Non si comprende perché si voglia ad ogni costo riformare ciò che funziona a meno che non dispiaccia che i notai contribuiscono a farci perdere -in subiecta materia- quel primato nell'inventiva fraudolenta che non mi pare debba assurgere a motivo di orgoglio nazionale.

Ogni altra soluzione ha un costo sociale molto maggiore: certamente maggiore del fatturato dei notai italiani.