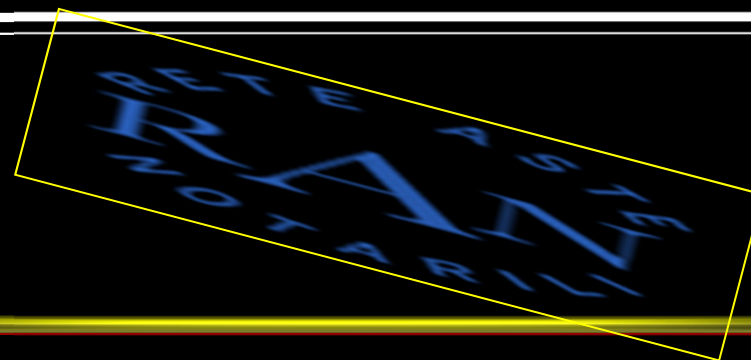




VALENTINA RUBERTELLI

LA GARANZIA DEI RAPPORTI

GIURIDICI



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

notar**tel**

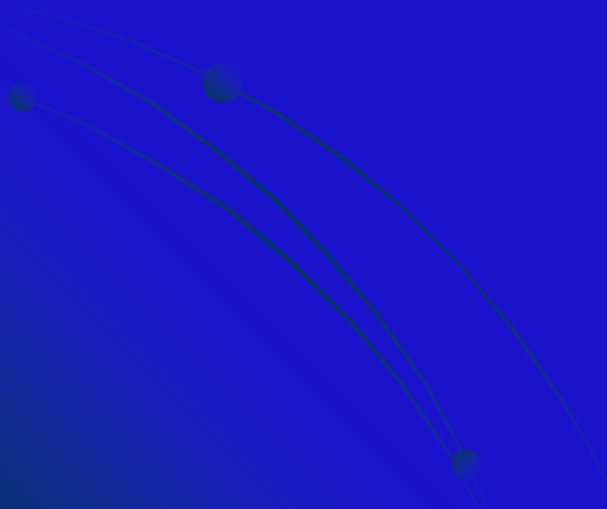
Buongiorno a tutti!

Prima di tutto grazie ad **Investorvisa** e all'amico dr **Mieli** per il gentile invito, per quanto in sostituzione del collega consigliere Marcoz.

Grazie anche alla **Unione dei Consoli Onorari Italiani** che ha collaborato alla organizzazione di questo interessante evento.

Grazie al dr **Fabio Tamburini** per avermi posto questa domanda che mi dà l'opportunità di dire quale possa essere il **contributo** (secondo me strategico) che il Notariato in generale dà non solo alla **"tenuta"** del Sistema Paese, ma anche alla sua **"crescita"** e, quindi, alla sua **"attrattività"** da parte degli investitori esteri.

Il Notaio secondo il *Modello Latino di Civil Law*, presente in 89 Paesi nel mondo e 22 in Europa, *non solo non rallenta* i traffici commerciali, consente all'investitore di entrare ed essere accompagnato per mano, attraverso un *circuito di garanzie e sicurezze*, rappresentato dalla affidabilità degli atti di cui alimenta i pubblici registri immobiliari e commerciali, di cui si pone come *gatekeeper*, è al contrario *fattore di competitività*, misurabile in punti del *PIL*



Il Notariato non è più ***mantello a ruota, penna e calamaio***, ma tecnologia, atti a distanza grazie alla firma grafometrica sul tablet detto “Instrumentum”, Portale Web di Annunci immobiliari e mobiliari garantiti dal bollino blu di qualità del notariato, ***Aste Telematiche*** con cui sono stati aggiudicati immobili per 300.000.000 di euro, il tutto con la garanzia di uno 0,003% di nascita del contenzioso, lì dove è dimostrato che la deflazione del processo è essa stessa misurabile in 1 punto di PIL.

Ovviamente queste non sono affermazioni apodittiche e di parte, ma in questi pochi minuti cercherò di darne anche dimostrazione documentata con numeri e statistiche, non ultimo con il Rapporto Doing Business 2018 della Banca Mondiale.



**Che valore dare al
Rapporto
Doing business?**

Poiché non sono un' economista, mi piace rispondere riportando le parole di **Andrea Goldstein** formatosi all'Università Bocconi di Milano ed alla **Columbia University** a **New York** nonché collaboratore in varie organizzazioni internazionali, tra cui la Banca Mondiale: “Doing Business è diventato una **referenza nel misurare** la **qualità dell'investment climate** nel mondo, è considerata la pubblicazione più importante della Banca Mondiale ed è uno **strumento sempre più importante** per i decisori, pubblici o privati. Chiaro, nessuno apre una fabbrica in un paese **solo sulla base di un indice sintetico della qualità delle leggi e delle regole**, ma **è un primo metro di giudizio e pertanto di grande importanza per i paesi, soprattutto emergenti e in via di sviluppo**. Non sorprende perciò che Colombia, Sierra Leone e Ruanda abbiano creato apposite commissioni che agiscono proprio per migliorare gli indicatori e sotto-indicatori di Doing Business e quindi il ranking nazionale.

Una premessa di metodo

- Anche la Banca Mondiale che redige il rapporto annuale DB ha iniziato a **misurare la attrattività** dei Paesi non più soltanto sulla base della “**velocità**” con cui avvengono le transazioni, ma anche sulla base della **sicurezza e delle garanzie** che quel sistema offre.
- Vi è stato un **cambio di mentalità**, da quella **liberista spinta** per cui il **mercato senza regole**, trova, prima o poi, i propri **anticorpi** che lo fanno funzionare ed anche al meglio; si è approdati ad un approccio secondo il quale il **controllo di legalità** a monte che filtra la **validità e la tenuta nel tempo** della transazione, è garanzia anche di **affidabilità** di quei **Registri** (immobiliari e commerciali) in cui dette transazioni vengono **immesse** per essere rese **conoscibili dai terzi**.

- L' **AFFIDABILITA'** dei Pubblici Registri è stato dimostrato, dallo stesso DB, tradursi in un **VALORE ECONOMICO** notevolissimo in termini di **PIL** e di **"competitività/attrattività"** del Paese per gli **investitori**, in genere, ma soprattutto di quelli **stranieri** che, a causa delle **"asimmetrie informative"** più degli altri, anche per problemi di **lingua**, hanno bisogno di **certezze, garanzie** e di un soggetto (persona in carne ed ossa e non macchina/robot) che faccia da **consulente** oltre che, passatemi il termine, anche da **"mediatore culturale"**.

**Perché sono così importanti
I
Pubblici Registri e i
dati
in essi contenuti?**

- Vi rispondo con un **esempio**: quando **comprate la vostra casa**, volete essere sicuri che non sia **ipotecata, pignorata, abusiva**, che **non** vi siano **inquilini** dentro, che gli **impianti** siano a norma, che non vi siano arretrati di **spese condominiali**, che **chi vende è il vero ed unico proprietario**, che non saltino fuori **eredi o terzi** che a distanza di anni vengano a **rivendicarne la titolarità**? Idem se acquisto una **quota di partecipazione in società**.
- E come pensate che queste assicurazioni le possa fornire un mercato basato sull'autodisciplina, **l'autocertificazione sul web**, in una parola "il **fai da te**" della contrattazione immobiliare e commerciale?
- Come pensate che una **Banca** possa mai erogare un **finanziamento** se lo garantisco con un bene che non si sa per certo essere mio o no?

- E' vero, ci sono popoli storicamente più portati alla autodisciplina, ma noi italiani abbiamo l'approccio del furbetto del quartierino e del chi è più bravo a fregare gli altri. Questo dispiace dirlo, ma non ce lo possiamo nascondere.
- Quindi è giusto che il sistema normativo sia anche frutto della storia e della evoluzione ideologica di un popolo e non è un caso che il Mondo Latino (87 Paesi nel Mondo e 22 in Europa) abbia adottato il nostro notariato di tipo latino, mentre i Paesi Anglosassoni, il Common Law.

I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI SECONDO DB

- L'Italia nel settore del "**Registering a Property**", in termini di "**velocità**" è salita **dal 60° al 23° posto su 190 Paesi**, in soli 4 anni; in termini di **sicurezza e affidabilità** al **6° posto** prima di Spagna, Francia, Inghilterra e Stati Uniti, nonché Germania
- Sono venuti fuori titoli sui giornali del tipo "**Il Notariato traina l'Italia nelle classifiche del Doing Business**".
- Perché? Grazie ai notai i **Publici Registri** vengono alimentati non solo, come detto, con **atti ed informazioni "sicure"**, ma anche in modo tecnologicamente avanzato (Modello Unico).
- Il Notariato ha saputo coniugare la **velocità della tecnologia** (sfruttandola al meglio) ma facendo attenzione a **preservare le regole e la sicurezza** del mercato.

STARTING A BUSINESS SECONDO IL DB

- A partire dal 2013 l'Italia ha recuperato circa **24** posizioni nel settore **Starting Business** (pari a quello USA e migliore di Lussemburgo, **Svizzera, Spagna, Giappone, Austria e Germania**) e ciò grazie al fatto che
 - (i)** il Notaio e non più il Giudice fa l'**'omologa** degli atti, cioè ne verifica la legalità e la iscrivibilità nel RI
 - (ii)** li **iscrive telematicamente** nel Registro Imprese, per cui il Notaio è in grado di costituire la società in 1 giorno.
- Se poi fosse accolta la proposta di **far nascere** la società non dal momento in cui è iscritta, ma già dal momento della **firma davanti al notaio**, i tempi sarebbero non più 1 giorno ma **1 minuto!**

**Ma allora lei dice che
in un mondo dove si va verso
la disintermediazione
la figura del Notaio
non è disintermediabile?**

Viviamo in un contesto socio culturale in cui

- Uber che prova a disintermediare il servizio di taxi;
- Airbnb il servizio alberghiero;
- Immobiliare.it...il servizio di agenzia immobiliare
- La legislazione in tema di START UP su moduli costituite nel web che ha disintermediato anche noi notai.
- La legislazione in tema di PATTO MARCIANO che tenta di disintermediare anche i giudici nella attività di recupero crediti.

Il fenomeno è quello dell'ideologia iperliberista..., liberi tutti.... il mercato cresce e va veloce solo e nella misura in cui si eliminano le regole e i controlli.

**NULLA DI PIU' SBAGLIATO E CERCHEREMO DI
DIMOSTRARLO!**

**Il Notariato non è spaventato
Da questo fenomeno?**

Il fenomeno non va contrastato del tutto. Sarebbe miope mettere la testa sotto la sabbia. Il fenomeno è uno tsunami pressoché inarrestabile come lo fu a suo tempo quello di internet.

Ma occorre non farsene dominare, bensi cavalcarlo e dominarlo senza esserne travolti, in quanto la tecnologia non va vista come un qualcosa che “sostituisca” il Notaio, ma che va utilizzata come “strumento” al servizio del professionista per rendere la sua prestazione sempre più performante.

**Il Notariato
non è spaventato
Dal fenomeno
Intelligenza artificiale
Blockchain
smart contract?**

COSA GARANTISCE LA BLOCKCHAIN?

La catena di “nodi” di cui si nutre la blockchain testimonia che un accordo si è concluso in un determinato momento, o ad es, che una certa somma di **bitcoin** è stata trasmessa da un soggetto ad un altro.

Ma oltre non va.

- La sua rigidità è tale che può funzionare con transazioni di danaro, ma non con tipologie contrattuali più sofisticate.
- Un algoritmo non potrà mai sostituire la mente umana.

COSA NON GARANTISCE LA BLOCKCHAIN?

L'ascolto del contesto personale, familiare ed anche emotivo di cui parla il cliente al notaio come un confessore (funzione di “indagine della volontà delle parti”)

La traduzione in atti tecnicamente sicuri, affidabili e inattaccabili sotto il profilo giuridico, e cuciti come abiti su misura su quella persona e su quelle esigenze da lei manifestate (funzione di “adeguamento”) attività “maieutica”

- La macchina è in grado di **riconoscere la mia** “**firma digitale**” e ricondurre la pressione di quel **dito**, quelle impronte digitali ad un determinato “corpo” (il mio ad es). Ma non potrà mai riconoscere se quel gesto sia riconducibile alla **mia volontà** “**vera e spontanea**”.

E se ci fosse qualcuno che mi **punta la pistola** alla tempia il PC lo scoprirebbe?

- La blockchain non è in grado di riconoscere, quindi:
 - che la **volontà sia spontanea**, cioè che le informazioni immesse nella catena siano veritiere
 - la vera **identità personale** di chi opera sulla catena.
- Qui veniamo al vero problema delle transazioni sul Web e della Economia Digitale: i **FURTI DI IDENTITÀ**’.

**Non è facile quantificare
Il valore della
Sicurezza
Ma è semplice calcolare
i costi (elevatissimi) della
INSICUREZZA**

FURTI DI IDENTITA'

- Negli USA dove vige un sistema di common law (assenza di controlli a monte e tutto rinviato a valle dove il sistema giudiziario emette una sentenza in 4 mesi) un giornalista è riuscito ad intestarsi **l'Empire State Building**
- Si è verificato il fenomeno dei **mutui subprime** a causa di furti di identità e frodi ipotecarie (tra il **7% e 12%** delle vendite/mutui sono fatte da falsi proprietari)
- E' della scorsa settimana la notizia di due giornalisti del Sole 24 Ore che hanno costituito in Inghilterra, dove vige il fai da te anche nelle costituzioni di società, una Ltd denominata "**Latitante 24 Ltd**" il cui unico socio era Matteo Messina Denaro
- E' di un anno fa la notizia che a Roma un imprenditore si è visto scippare la propria firma digitale da un soggetto che gli ha venduto a sua insaputa il 100% del **pacchetto azionario** della sua società, senza che lui abbia incassato neanche una lira!
- I furti di identità sono alla base anche del fenomeno delle **Shell Companies** e dello scandalo dei **Panama Papers**;

**Quali gli altri rischi in mancanza
Del
Notaio?**

- dal 2005 ad oggi sono aumentati in modo vertiginoso i numeri delle auto cd “fantasma” o meglio di quelle auto che risultano intestate a **soggetti pluri intestatari** (50 soggetti intestatari in media di 1.600 auto ciascuno per un totale di 151.000 veicoli).
- non a caso, il 71% di queste auto fantasma sono prive di assicurazione, non pagano il pedaggio autostradale, sono causa di incidenti automobilistici e vengono normalmente utilizzate per compiere reati quali rapine, furti, truffe;
- la liberalizzazione non ha comportato alcun risparmio di spesa per le tasche dei cittadini: nessun risparmio per le imposte e tasse, che non sono state affatto ridotte; nessun risparmio, ma anzi, aumento, per le parcelle che oggi le STA richiedono per effettuare il “passaggio”. Un esempio per tutti. L'autentica ad una vendita di veicolo usato fatta da notaio nel 2005 aveva un costo di 36 euro; fatta oggi allo STA essa costa da 80 a 150 euro.

- Si perderebbero il 91% di **segnalazioni antiriciclaggio**
- Con il diminuire delle “certezze” aumenterebbe **l'Indice di Corruzione Percepita** il che si traduce (ed è stato dimostrato) in calo del “PIL”;
- Si subirebbe un **calo di gettito fiscale**.
I Notai, quali sostituti di imposta, riscuotono ogni anno per lo Stato **5 miliardi di Euro**, peraltro senza aggio. Se venisse a mancare il filtro del notaio, che perdita di gettito si genererebbe?

NON E' UN CASO CHE

Tutte queste considerazioni hanno indotto:

- il Premio Nobel dell'Economia **Shiller** a indicare, come ricetta per guarire dai mutui subprime, l'adozione di un notariato modello latino: Il notariato latino, presente in **87** Paesi nel Mondo e **22** in Europa, caratterizza le economie più forti e dà certezza alle transazioni immobiliari, quindi, in ultimo anche al mondo della finanza.
- I Paesi dalle economie emergenti e che escono da un regime essenzialmente comunista per affacciarsi solo oggi alla gestione della proprietà provata sotto il profilo economico e giuridico (**Cina Russia Vietnam Mongolia**) hanno approfondito entrambi i sistemi di controllo a valle (common law) o di controllo a monte (civil law) e non a caso hanno scelto il nostro;

**"TI LAMENTI DI QUANTO TI COSTA
UN PROFESSIONISTA;
MA NON SAI QUANTO TI COSTERA'
UN DILETTANTE"!**

- Fare “presto” non significa fare “bene” anzi solitamente è il contrario!

La società creata con un clic sul web, chi mi dice che non è nulla?

Chi li fa i controlli antiriciclaggio?

La casa comprata senza il filtro notarile (cosa spesso auspicata) chi mi garantisce non sia pignorata o ipotecata?

Sì, magari l'ho comprata in 1 giorno....ma quanti anni trascorrerò e quanti soldi spenderò prima di sanare la situazione?

Bisogna smetterla con il pensare che eliminando lacci e laccioli, liberalizzando del tutto il mercato, l'economia riparte.

Il ristagno del mercato, per essere superato, non ha bisogno di liberalizzazioni, ma piuttosto di sburocratizzazione.

Il mercato continua ad aver bisogno delle regole, non di quella burocrazia autorizzativa che, quella sì nuoce alla velocità del sistema.

**Ma l'impostazione
Del tutto
Sulla base di controlli
Preventivi non rallenta
Alla lunga
Il processo economico?**



Il Notaio al passo coi tempi Avvisi e Aste notarli

L'ASTA TELEMATICA DELLA RAN

- E il libero professionista al passo con i tempi, che non si spaventa del progresso tecnologico, temendo di esserne spazzato via, ma lo cavalca e lo governa per rendere ancora più performante il servizio professionale da lui offerto, che fa?
- Promuove (come ha fatto anche il legislatore) una tecnica di asta telematica che possa ampliare di gran lunga la platea dei potenziali acquirenti anche all'estero: abbiamo adesso in vendita un hotel a Praga.
- Ed ecco che il Notariato, sin dal 2010, ha creato una piattaforma informatica detta RAN attraverso la quale gestisce le aste in modo sincrono, cioè a distanza, con un banditore a Milano e un Notaio periferico a Palermo che intermedia tra il cliente offerente (che non si sposta dalla sua città) in totale sicurezza, con il banditore: i due colleghi colloquiano attraverso una piattaforma alla quale possono accedere solo i notai.
- Le aste telematiche tra beni degli enti pubblici e beni dei Tribunali hanno sfondato il tetto dei 300.000.000 di euro aggiudicati

VANTAGGI DELL'ASTA GESTITA DA NOTAI RISPETTO AL MODELLO "E BAY"

- Chi non è un "asso della telematica" non è tagliato fuori dal mercato, perché può avvalersi del supporto del notaio periferico: e il collegamento tra Notaio periferico e notaio banditore è garantito dal sistema in totale sicurezza e riservatezza (al sistema possono accedere solo notai)
- Chi presenta la domanda e versa la cauzione, non fa un bonifico alla società "Pincopallo", bensì nelle mani di un pubblico ufficiale con garanzia di vederselo restituito al 1000 per mille.
- Si amplia la platea dei potenziali offerenti a tutto il territorio nazionale, grazie alla Rete di 950 Notai diffusi capillarmente su tutto il territorio nazionale
- Non vi potrà mai essere un Matteo Messina Denaro che, dietro lo schermo del PC di casa, si aggiudica un bene, pagando con il danaro di provenienza illecita;
- Non vi potranno essere furti di identità
- Non vi potranno essere turbative d'asta (gli offerenti non sono rinchiusi tutti nella stessa stanza)
- L'asta con il metodo dei "rilanci" e soprattutto con quello degli "inviti ad offrire" senza che il proprietario sia impegnato a vendere) potrebbe promuovere quella ripartenza dei prezzi cui oggi si anela (visto che si è assistito ad una timida ripartenza del mercato non accompagnata da una proporzionale ripartenza dei prezzi)

AVVISI NOTARILI

- Ma il Notariato può dare un ulteriore importante contributo alla ripartenza del mercato immobiliare e dei prezzi, sfruttando la potenza acquisita nel tempo dal WEB: offrendo la sua professionalità per certificare e “mettere un bollino blu” agli avvisi di vendita pubblicati in vetrine virtuali.
- Di qui la nascita del Portale del Notariato “Avvisi Notarili” dove chiunque (privati, le agenzie anche sono le benvenute) potrà pubblicare il proprio annuncio pubblicitario (eventualmente reindirizzandolo su altre vetrine proprie), ma ostentando al pubblico che quell’avviso è stato preventivamente “certificato” da un Notaio il quale ha fatto un controllo ipotecario, si è procurato il controllo da parte di un tecnico della conformità catastale e urbanistica, l’APE, così da aumentare la certezza e l’affidabilità dell’annuncio, conferendo al bene “dotato di bollino blu” una spinta in più sia in termini di vendibilità in TEMPI più brevi, sia a PREZZI più alti e prevenendo i CONTENZIOSI nella fase sia precontrattuale sia contrattuale.

**Perché conviene che
Rimangano in vita
Gli ordini professionali ?**

Sarebbe un errore macroscopico abolire gli ordini professionali.

L'ordine dei notai non garantisce la tutela del singolo orticello.

Al contrario il cittadino debole si deve sentire maggiormente protetto dalla esistenza di:

- un Consiglio dell'Ordine e dal PM che fa l'azione disciplinare al notaio che sbaglia;
- dal Ministero di Giustizia che controlla gli atti dei notai ogni 2 anni;
- dall'Agenzia delle Entrate che verifica ogni 4 mesi che i notai versino tutte le imposte loro affidate dai clienti;
- da un Fondo di Garanzia istituito dal CNN che interviene a sostegno dei clienti in caso di dolose mancanze del notaio.

**Perché il lavoro dei notai
Non può essere svolto
in modo equivalente
Dagli avvocati?**

Le specializzazioni vanno rispettate, ognuno deve fare il proprio mestiere per il quale ha studiato e si aggiorna quotidianamente: l'improvvisazione in un settore nuovo e diverso dal proprio fa calare la qualità del servizio e nuoce al mercato in generale.

