

# BOLLETTINO

della Cassa del Notariato

N° 4/2013

## XLVIII CONGRESSO NAZIONALE DEL NOTARIATO

**MINISTRO DELLA GIUSTIZIA**  
Sintonia e collaborazione  
tra Notariato e Ministero

**PRESIDENTE MISTRETTA**  
Crisi economica e attività notarile

**PRESIDENTE DEL CNN**  
Il Notariato sociale

**PRESIDENTE DI FEDERNOTAI**  
Il notaio interprete  
delle istanze sociali

**ORDINI DEL GIORNO**

## SOMMARIO

### 1. SINTONIA E COLLABORAZIONE TRA NOTARIATO E MINISTERO

intervento del Ministro Annamaria Cancellieri

### 4. CRISI ECONOMICA E ATTIVITÀ NOTARILE

di Mario Mistretta

### 13. IL NOTARIATO SOCIALE

di Maurizio D'Errico

### 18. ALIQUOTA CONTRIBUTIVA E MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DELL'INDENNITÀ DI CESSAZIONE

### 22. COMPRAVENDITE IMMOBILIARI, RALLENTA LA FLESSIONE (-6,6%)

### 23. BENVENUTO AL NOTAIO SAPIENZA COMERCI

### 24. IL NOTAIO INTERPRETE DELLE ISTANZE SOCIALI

di Lauretta Casadei

### 28. GARANTIRE PENSIONI E ASSISTENZA SANITARIA!

di Alberto Fornari

### 30. ORDINI DEL GIORNO

### 32. MALIZIOSA AMBIGUITÀ

di Enrico Marmocchi



*La Vignetta*

di Toto la Rosa

## Intervento del Ministro della Giustizia

### SINTONIA E COLLABORAZIONE TRA NOTARIATO E MINISTERO

Messaggio di Annamaria Cancellieri al Congresso

Signor Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato, Autorità, Notai, Signore e Signori, voglio innanzitutto rivolgere a voi un sincero ringraziamento per l'invito a questa cerimonia inaugurale del 48° Congresso Nazionale del Notariato.

L'occasione è propizia per confermare, anche da parte mia, la sintonia e la proficua collaborazione che caratterizzano i rapporti tra il Ministero che rappresento ed il Notariato. Il 2013, che volge ormai al termine, è un anno di acuta crisi economica per il Paese, caratterizzato da una preoccupante caduta del volume complessivo delle attività negoziali. Di conseguenza, anche i notai, come gli altri professionisti, hanno dovuto subire una contrazione della loro attività professionale. Nonostante ciò, il Notariato non ha mancato di offrire con responsabilità il suo contributo per la salvaguardia delle posizioni individuali dei cittadini e per la predisposizione di strumenti che mirano a rimettere in movimento il sistema economico.

Mi riferisco alla modifica della tabella notarile, approvata con decreto ministeriale del 28 febbraio 2013, il cui impianto è risultato solido nonostante le impugnazioni, spesso infruttuose, cui il decreto è stato sottoposto. Ritengo che tale modifica della tabella rappresenti un rilevante contributo al processo di liberalizzazione perseguito anche dall'attuale Governo, nell'ottica di assicurare una capillare diffusione sul territorio del servizio che i notai sono chiamati a fornire alla collettività. Ebbene, si deve riconoscere che il Notariato non si è trincerato a difesa delle posizioni acquisite, ma ha offerto un importante contributo di conoscenza cui il Ministero non ha mancato di attingere, ove possibile e nel rispetto delle compatibilità richieste dal quadro generale, per l'efficace allocazione delle nuove sedi.

Mi riferisco, ancora, alla recente approvazione delle modifiche al regolamento che disciplina il fondo di garanzia, volto a ristorare i danni causati nell'esercizio dell'attività professionale del notaio. Queste modifiche hanno rafforzato la flessibilità e l'efficacia del fondo di garanzia in un'ottica di velocizzazione delle procedure di indennizzo. Credo debba essere sottolineato che questo importante strumento è finanziato esclusivamente con i contributi versati dai notai, senza alcun onere per l'erario, a conferma che il Notariato è pienamente consapevole della sua funzione pubblica e sociale.

Questi interventi, che pure hanno richiesto sacrifici al Notariato, rafforzano la "credibilità" della funzione svolta dai notai in un sistema complesso di relazioni giuridiche ed economiche in costante mutamento.

Sappiamo che sussistono alcune posizioni secondo le quali l'utilità della figura del notaio sarebbe venuta meno. Il notaio rappresenterebbe un *unicum* nel panorama internazionale, un'anomalia tutta italiana che frenerebbe la tensione del nostro sistema economico verso una maggiore flessibilità e competitività richieste dal processo di globalizzazione e dalle esigenze della libera circolazione delle persone, dei capitali e dei servizi.

Ma esiste ancora la figura del notaio-notabile, immerso nella ristretta realtà economica locale? Penso ad esempio a don Sebastiano Sanna Carboni che, nel magistrale *incipit* del romanzo di Salvatore Satta *Il giorno del giudizio*, ripone gelosamente nel cassetto della sua scrivania il sigillo notarile al termine della giornata di lavoro.

Da sempre connotato per l'alto tecnicismo giuridico che ne contraddistingue l'opera,



Il Ministro della Giustizia,  
Annamaria Cancellieri

“ Il notaio costituisce  
un importante presidio  
di legalità per  
garantire la correttezza  
delle attività economiche ”



“Centrale il ruolo del Notariato  
nella sicurezza  
delle transazioni commerciali”

il notaio oggi più che mai costituisce un importante presidio di legalità per garantire la correttezza delle attività economiche, esigenza questa che si rafforza proprio nei periodi di crisi.

Il notaio non può più essere considerato solo come un soggetto che ha la mera funzione di ricevere passivamente la volontà dei privati per formalizzarla in atti giuridici. Al notaio si chiede qualcosa di più e di diverso, specie se lo si raffronta con gli altri professionisti: gli si chiede di interpretare la volontà delle parti accompagnandole, ove necessario, nella formazione dell'atto negoziale allo scopo sia di identificare la soluzione giuridica più adatta a regolare l'assetto degli interessi, sia – naturalmente – di produrre un atto giuridico privo di vizi e coerente anche con il complesso ordito della normativa tributaria. E tutto questo al fine di garantire un interesse che sovrasta le parti perché è di natura pubblica: l'interesse che siano assicurate la correttezza, la certezza e la stabilità dei traffici giuridici ed economici.

Si deve quindi ribadire la centralità del ruolo del Notariato nella sicurezza delle transazioni commerciali. Il primo controllo di legalità a tutela dei diritti dei cittadini e dei consumatori è rappresentato dalla presenza di una figura professionale così altamente qualificata. Il riconoscimento dell'importanza del Notariato e delle sue specificità è un fatto che possiamo dire acquisito anche in ambito comunitario, come appare chiaro dall'esame delle più recenti novità normative. Mi riferisco in particolare alla revisione della direttiva del 2005, la n. 36, in tema di riconoscimento dei titoli professionali, che è arrivata alle battute finali. Il testo della direttiva contiene una espressa clausola di esclusione dall'applicazione della direttiva per la professione notarile, in considerazione della partecipazione all'esercizio di pubblici poteri, carattere questo che, come è noto, differenzia con nettezza il notaio rispetto a tutti gli altri liberi professionisti.

L'Italia si è sempre battuta affinché questa peculiarità fosse riconosciuta in sede comunitaria, posto che ogni Stato deve poter definire i soggetti titolari di pubbliche funzioni e gli *standard* di sicurezza a presidio dei traffici commerciali e giuridici. Questa posizione italiana ha trovato accoglienza anche presso i nostri *partners* comunitari, perché riteniamo che la presenza dei notai rappresenti una garanzia di legalità e correttezza del sistema economico e non costituisca un intralcio alle transazioni commerciali, ma anzi concorra alla riduzione del contenzioso giudiziale grazie a un prezioso controllo preventivo di legittimità.

Non si tratta di garantire un sistema protezionistico nazionale. Anche a prescindere dal fatto che il Notariato “latino” è diffuso nell'Unione Europea più di quanto comunemente si pensi, la figura del notaio di tipo latino è vista con rinnovato interesse in Paesi molto diversi dal nostro, anche culturalmente, e che sono al momento gli attori propulsivi dello sviluppo dell'economia mondiale, come ad esempio l'Indonesia e la Cina.

Il riconoscimento del ruolo di un Notariato al passo con i tempi non può andare disgiunto dall'esigenza di assicurare una rigorosa selezione dei notai. Lo Stato si deve fare carico di questa esigenza per continuare a garantire al contempo un alto grado delle prestazioni professionali ed un elevato *standard* di correttezza nello svolgimento dei compiti di natura pubblicistica attribuiti dall'ordinamento ai notai.

Questo Congresso viene a cadere in un momento particolarmente significativo. Proprio in queste ore, come è noto, sono in corso di svolgimento le prove scritte del concorso notarile, da sempre ritenuto un concorso duro ed estremamente selettivo. È un dato di fatto che gli ultimi concorsi notarili espletati non abbiano permesso la nomina di un numero di vincitori sufficiente per coprire il numero dei posti banditi. Negli ultimi tre concorsi conclusi con il decreto di nomina, a fronte della messa a concorso di com-

più di 750 nuovi posti di notaio, ne sono stati coperti solamente 666, che non sono andati a compensare neppure il numero dei notai che hanno lasciato nel frattempo il servizio, per avere raggiunto il limite di età, o per libera scelta personale.

Posso comprendere le ragioni di talune proposte intese alla eliminazione del limite delle tre dichiarazioni di inidoneità al concorso per l'accesso alla professione, basate su genuini propositi di fornire ai giovani prospettive di realizzazione delle loro giuste aspirazioni dopo lunghi periodi di studio e di tirocinio. Il Ministero non mancherà di valutarle con attenzione, ferme restando le ragioni alla base del mantenimento delle caratteristiche di rigore e selettività del concorso.

Ciò innanzi tutto nell'interesse del Notariato stesso, non certo per alzare barriere a difesa delle "rendite di posizione" di chi quel duro concorso lo abbia – peraltro con pieno merito – già superato, ma proprio per vigilare affinché il concorso notarile mantenga la sua storica caratteristica di eccellenza, a tutela dei giovani capaci e meritevoli, perché è necessario che l'esercizio di questa delicata professione sia aperto a soggetti accuratamente selezionati.

E proprio in un'ottica di attenzione nei confronti dei giovani sono lieta di poter annunciare in questa sede che ieri il Dipartimento per gli Affari della Giustizia del Ministero ha comunicato formalmente al Consiglio Nazionale del Notariato che l'articolo 6 del D.P.R. n. 137 del 2012 – sullo svolgimento del tirocinio utile alla partecipazione al concorso notarile in concomitanza con l'ultimo anno del corso di laurea – va interpretato nel senso che coloro i quali abbiano già iniziato il tirocinio, o comunque siano iscritti al corso di laurea in giurisprudenza, alla data del 24 gennaio 2012 potranno svolgere la pratica semestrale durante l'ultimo anno di studi universitari anche in assenza di apposita convenzione. L'interpretazione seguita dal Dipartimento tutela i diritti acquisiti, evitando ingiustificate disparità di trattamento, e risolve la posizione di circa 700 praticanti che potranno continuare con fiducia il loro impegno nel tirocinio professionale e nello studio per il concorso.

La sensibilità del Ministero verso le giuste esigenze dei giovani praticanti, che rappresentano il futuro del Notariato, non si esaurisce con questo, pur importante, provvedimento. L'attualità e la modernità della funzione notarile, di cui ho detto, devono essere sostenute dal Ministero della Giustizia con azioni concrete. Ciò significa che deve essere ammodernato il supporto che il Ministero può fornire all'attività dei notai. Per questo, nonostante la ristrettezza delle risorse, intendo velocizzare le procedure che riguardano i trasferimenti e la nomina dei notai mediante una significativa implementazione delle strutture informatiche in dotazione al Ministero. Tale processo è già in corso e a breve darà i suoi frutti. Le necessità dei cittadini e dell'economia hanno bisogno di risposte pronte ed efficienti; l'amministrazione deve fare il massimo per fornire quelle risposte.

Concludo sottolineando ancora una volta come appaia sempre più indispensabile una efficace interazione tra pubblico e privato – del resto incarnata nella figura del notaio e nella natura delle sue funzioni – per perseguire gli obiettivi di sviluppo economico e di coesione sociale cui tutti dobbiamo tendere, ciascuno per la sua parte.

Sono certa che Ministero della Giustizia e Notariato continueranno a compiere insieme il cammino verso la realizzazione di spazi giuridici ed economici in cui libertà e legalità trovino armoniche declinazioni, nella distinzione dei ruoli, ma nel superiore interesse della collettività.

**“L'attualità e la modernità della funzione notarile devono essere sostenute dal Ministero”**



## Il Presidente Mistretta al Congresso

### CRISI ECONOMICA E ATTIVITÀ NOTARILE

di Mario Mistretta

(Presidente della Cassa Nazionale del Notariato)

“ La domanda dei servizi notarili si è contratta, rispetto al 2006, di una percentuale superiore al 50% ”



Il Presidente della Cassa Nazionale del Notariato, Notaio Mario Mistretta, interviene al Congresso

Il nostro Congresso del 2013 cade ancora in una stagione nella quale i dati macroeconomici del nostro Paese segnalano, pur in una decelerazione delle percentuali di diminuzione del PIL annuale, un permanere della condizione di recessione.

Tutto ciò è fotografato in modo emblematico dall'andamento dell'attività notarile che per il 2012 ha comportato una riduzione del 18% rispetto al dato del 2011 e che, nei primi nove mesi dell'anno 2013, ha evidenziato un ulteriore calo del 9% rispetto al medesimo periodo del 2012. La domanda dei servizi notarili si è così contratta, rispetto al 2006, di una percentuale superiore al 50% e la loro remunerazione è diminuita di una percentuale ancora maggiore.

Questi dati sono ampiamente da ognuno di noi verificati e verificabili nell'andamento dell'attività nei nostri studi.

Rimando alla mia relazione del pomeriggio per una serie di dati sul mercato immobiliare che danno conto della profondità della crisi economica che caratterizza il nostro presente.

Il sistema Notariato ha, nonostante tutto, retto continuando a svolgere silenziosamente il suo servizio al Paese. Ha continuato, con efficienza, a dare certezze alle vicende circolatorie di tutte quelle situazioni giuridiche nelle quali il legislatore ha previsto l'intervento del notaio.

Tutto ciò ha rappresentato un contributo significativo alla conservazione, in una dimensione sociale allargata, della "ricchezza" del Paese.

Il risparmio familiare è infatti fortemente allocato nella "ricchezza" immobiliare al cui presidio non è indifferente la condizione di certezza garantita dal sistema Notariato.

Il *focus* di questo Congresso sta proprio in questa constatazione e nella convinzione della necessità di un percorso che colleghi la prospettiva di una ripresa economica con una serie di elementi valoriali di cui il Notariato può essere portatore e testimone. È questo un impegno, non privo di sacrifici, al quale il Notariato non intende sottrarsi ma deve fare i conti con la stagione della crisi epocale.

Il mondo dei numeri, che affollano la mia esperienza di Presidente della nostra Cassa di Previdenza, racconta delle nostre difficoltà e dei nostri affanni: dall'aumento esponenziale dei notai che anticipano l'andata in pensione (il 40% in più nel 2012 rispetto al 2011) al numero crescente dei notai, circa 1/4 del totale, che sarebbero nelle condizioni di usufruire degli interventi assistenziali dell'Ente di previdenza (assegno di integrazione).

Lo scenario che si apre in una Cassa matura come la nostra, dove il rapporto fra iscritti attivi e soggetti aventi diritto è ormai all'1,8% cioè meno di due notai in esercizio per ogni avente diritto alla pensione, è uno scenario di particolare complessità per il mantenimento del necessario equilibrio gestionale.

La correlazione tra crisi economica e potenziale incremento delle prestazioni previdenziali della Cassa è rafforzata dalla decrescita dei risultati economici dell'attività notarile, con emersione di fenomeni di disaffezione alla nostra professione.

Tutto ciò impone una non superficiale riflessione su una visione del Notariato e delle sue Istituzioni che sia sempre coerente con la dimensione valoriale di cui prima facevo

cenno pure in un quadro di obiettive difficoltà. Il tempo che ci è dato di vivere è non solo quello della constatazione di una crescente riduzione di ricchezza del Paese, ma è anche il tempo del coraggio di capire e di agire.

È il tempo delle decisioni che con limpidezza superano tutto quello che, San Paolo descriveva con il verbo *to Katechon*, (nella *Seconda lettera ai Tessalonicesi, 2, 6-7*) cioè tutto ciò che trattiene e frena. È il tempo delle decisioni che consentono di rendere, in modo virtuoso, autorevoli i nostri comportamenti. Tutto ciò deve accadere nell'esercizio delle nostre funzioni e nelle nostre Istituzioni. Tutto ciò non è indifferente per le prospettive previdenziali e assistenziali della Cassa, che non sono rette da assiomi immutabili. Vi sono nella storia della Cassa numerosi esempi nei quali emerge una capacità insospettabile ad adattarsi alle contingenti situazioni economiche e sociali, una capacità ad essere sempre e comunque strumento di sostegno al concreto atteggiarsi dell'esercizio dell'attività notarile.

Oggi è ancora il momento di scelte coraggiose per declinare con parole di attualità la nobile tradizione del nostro Ente della nostra Cassa.

L'attuale scenario economico del Paese a noi tutti noto presenta evidenti caratteristiche di decrescita nell'attività dei servizi notarili che sono diminuiti del 18% nel 2012 rispetto al 2011 e un ulteriore calo del 9%.

Un approfondimento sulla dinamica dell'attività notarile attraverso il numero degli atti stipulato dalla categoria è possibile grazie ai risultati del censimento effettuato direttamente presso lo studio notarile e reso noto dall'Istat.

Nel corso del periodo 2006-2012 il numero degli atti notarili (escluse le vidimazioni e certificazioni), così come ufficializzato dall'Istituto nazionale di Statistica, è diminuito cumulativamente del 65% circa comprese le vendite degli autoveicoli.

La statistica è, pertanto, pesantemente influenzata dalla dinamica involutiva di tali atti. Escludendo questi ultimi si evince che la flessione degli atti, esclusi gli autoveicoli, è diminuita del 36% nell'intervallo 2006-2012, un valore questo che più si avvicina alla contrazione dei repertori in valore.

A determinare il calo in questione hanno contribuito tutte le tipologie di atto anche se non si può non evidenziare la forte influenza degli atti legati al trasferimento di proprietà delle unità immobiliari.

Come evidenziato in tavola 1, infatti, il numero delle convenzioni relative alle compravendite di unità immobiliari (ad uso abitazione, uso ufficio, uso commerciale, uso speciale, fabbricati rurali e multiproprietà) è sceso, dal 2006 al 2012, del 43,2%.

Nell'ambito di tali vendite il 93% circa è costituito dagli atti relativi alle compravendite immobiliari specificatamente ad uso abitazione (tavola 2). Anche tali atti sono diminuiti nel periodo 2006-2012 del 43,1% e, numericamente, costituiscono circa il 23% degli atti stipulati dalla categoria.

Come evidenziato in tavola 3 il numero dei mutui con costituzione di ipoteca immobiliare è diminuito del 54,7% nel periodo 2006-2012, rappresentando mediamente l'11% circa degli atti stipulati dalla categoria.

*Trend*, questi, in piena linea con quello registrato nello stesso periodo dal valore del repertorio nazionale (in calo cumulato del 43,5%).

Un cenno particolare, in ambito immobiliare, è da fare per le donazioni. Gli atti traslativi a titolo gratuito relativi alle unità immobiliari ad uso abitazione hanno registrato una dina-

“ Il numero delle compravendite di unità immobiliari è sceso, dal 2006 al 2012, del 43,2% ”

“**Occorre mettere in sicurezza l'equilibrio previdenziale della Cassa e garantire il rispetto della proporzione delle riserve fissato dalla legge**”

mica diversa nel tempo. Nel biennio 2011-2012 sono cresciute rispettivamente del 14,8% e del 43,8%.

In Italia il numero medio di compravendite di unità residenziali nell'anno 2006 era di 230 atti per notaio. Tale dato è sceso, nel 2012, a 127 unità (Tav. 4).

Una componente importante che ha negativamente contribuito alla depressione della domanda di acquisto nel mercato immobiliare è la minore propensione degli Istituti di Credito a erogare capitali per finanziare l'acquisto delle unità residenziali.

Sempre nel periodo 2006-2012 l'ammontare di tali capitali è sceso, complessivamente, del 62% circa.

Il forte calo del mercato immobiliare ha coinvolto in modo omogeneo tutto il territorio nazionale.

L'elevata correlazione che esiste tra repertorio notarile e mercato immobiliare residenziale è facilmente visibile dalla lettura delle tav. 5 e 6 in cui si osserva la variazione tendenziale trimestrale dei repertori e delle compravendite di unità residenziali.

Dividendo il territorio nazionale in più sezioni (Nord Ovest, Nord Est, Centro, Sud e Isole) si rafforza l'idea della elevata connessione tra le due grandezze esaminate.

Si riportano qui di seguito, per ognuna delle suddette aree le variazioni percentuali rispettivamente dei repertori e delle compravendite residenziali nel periodo 2006-2012: Nord Ovest (-45,7% e -43,9%); Nord Est (-46,8% e -46,8%); Centro (-43,3% e -43,5%); Sud (-35,8% e -38,3%); Isole (-39,9% e -40,2%).

1. Occorre mettere in sicurezza l'equilibrio previdenziale della Cassa (preteso dal legislatore con il comma 24 articolo 24 del decreto legge 6 dicembre 2011, n.201) (Tav. 7).
2. Occorre garantire il rispetto della proporzione delle riserve fissate dal comma 4 articolo 1 del decreto legislativo 509/94 (Previsione di una riserva legale al fine di assicurare la continuità dell'erogazione delle prestazioni in misura non inferiore a cinque annualità dell'importo delle pensioni in essere).
3. Proiezioni attuariali appositamente predisposte per valutare entrambi gli aspetti hanno rilevato la necessità di correggere la misura media della quota di contribuzione a 36 punti percentuali (22% sulla prima fascia e 42% sulla seconda).
4. La misura della aliquota proposta rimarrebbe, in ogni caso, inferiore a quella impiegata dagli altri Istituti di previdenza professionale se applicata al reddito e non al repertorio (a fronte di pensioni notarili nettamente superiori a quelle delle altre categorie professionali).

#### **Situazione dei conti della Cassa**

Sulla base di stime effettuate nel mese di agosto 2013 si rileva:

1. Nell'anno 2013 il saldo generale della gestione corrente sarebbe di 8,2 milioni di euro.
2. Il saldo della gestione patrimoniale ammonterebbe a -13,6 milioni di euro.
3. Il disavanzo economico generale sarebbe di 24,2 milioni di euro.
4. Nell'anno 2014 il saldo della gestione corrente grazie alla variazione dell'aliquota contributiva sarebbe di 37,1 milioni di euro (4 milioni di euro in caso di invarianza di aliquota contributiva).
5. Il saldo della gestione patrimoniale rimarrebbe negativo e pari a -9,0 milioni di euro.
6. Il risultato finale tornerebbe in positivo e pari a 8,7 milioni di euro (negativo per 24 milioni di euro in caso di invarianza di aliquota contributiva).

## IL MERCATO IMMOBILIARE E L'ATTIVITÀ NOTARILE NEGLI ANNI 2006-2012

**Tavola 1.** Compravendite di unità immobiliari

Anno	Totale Atti	variazione (%)		frequenza relativa
		annua	cumulata	
2006	1.112.725			25%
2007	1.055.585	-5,1	-5,1	26%
2008	913.925	-13,4	-17,9	25%
2009	822.436	-10,0	-26,1	24%
2010	817.963	-0,5	-26,5	24%
2011	816.758	-0,1	-26,6	25%
2012	632.117	-22,6	-43,2	23%

*Elaborazione Cassa NN su dati Istat*

La tavola riporta il numero delle compravendite immobiliari (Unità immobiliari ad uso abitazione, ad uso ufficio, ad uso commerciale, ad uso speciale, i fabbricati rurali e le multiproprietà) stipulate dal notaio nel periodo 2006-2012.

Di tali atti viene evidenziata la percentuale di variazione annua, la percentuale di variazione cumulata (pluriennale) e la frequenza rispetto a tutti gli altri atti stipulati dalla categoria.

**Tavola 2 -** Compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione

Anno	Totale Atti	variazione (%)		frequenza relativa
		annua	cumulata	
2006	1.032.512			23%
2007	976.953	-5,4	-5,4	24%
2008	843.466	-13,7	-18,3	23%
2009	762.203	-9,6	-26,2	22%
2010	761.519	-0,1	-26,2	22%
2011	761.077	-0,1	-26,3	23%
2012	587.330	-22,8	-43,1	21%

*Elaborazione Cassa NN su dati Istat*

La tavola riporta il numero delle compravendite immobiliari specificatamente ad uso abitazione stipulate dal notaio nel periodo 2006-2012.

Di tali atti viene evidenziata la percentuale di variazione annua, la percentuale di variazione cumulata (pluriennale) e la frequenza rispetto a tutti gli atti stipulati dalla categoria.



**Tavola 3 - Mutui con costituzione di ipoteca immobiliare**

Anno	Totale Atti	variazione (%)		frequenza relativa
		annua	cumulata	
2006	579.083			7%
2007	577.660	-0,2	-0,2	12%
2008	475.511	-17,7	-17,9	11%
2009	448.144	-5,8	-22,6	12%
2010	457.792	2,2	-20,9	12%
2011	419.440	-8,4	-27,6	11%
2012	262.470	-37,4	-54,7	9%

*Elaborazione Cassa NN su dati Istat*

La tavola riporta il numero dei mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni verso banche ed altri soggetti garantiti da ipoteca nel periodo 2006-2012. Di tali atti viene evidenziata la percentuale di variazione annua, la percentuale di variazione cumulata (pluriennale) e la frequenza rispetto a tutti gli atti stipulati dalla categoria.

**Tavola 4 - Unità immobiliari ad uso abitazione - Atti traslativi a titolo gratuito**

Anno	Totale Atti	variazione (%)		frequenza relativa
		annua	cumulata	
2006	155.189			2%
2007	105.108	-32,3	-32,3	2%
2008	97.625	-7,1	-37,1	2%
2009	97.074	-0,6	-37,4	3%
2010	90.807	-6,5	-41,5	2%
2011	104.289	14,8	-32,8	3%
2012	150.012	43,8	-3,3	5%

*Elaborazione Cassa NN su dati Istat*

La tavola riporta il numero delle alienazioni a titolo gratuito di unità immobiliari ad uso abitazione stipulate dal notaio nel periodo 2006-2012. Di tali atti viene evidenziata la percentuale di variazione annua, la percentuale di variazione cumulata (pluriennale) e la frequenza rispetto a tutti gli atti stipulati dalla categoria.

**Tavola 5**

Unità immobiliari ad uso abitazione - Atti traslativi a titolo oneroso e gratuito

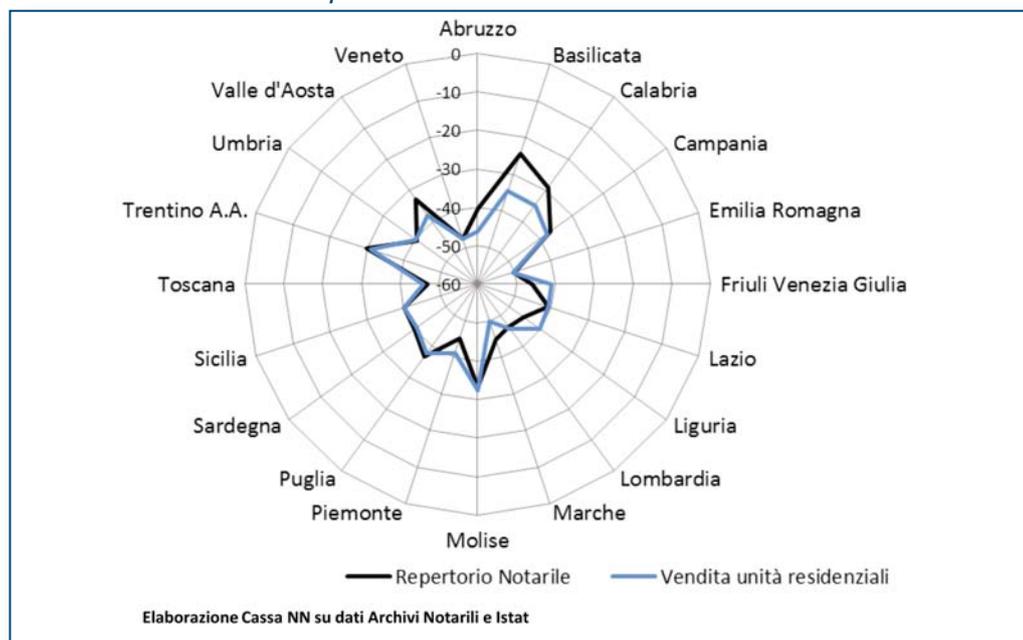
Anno	Totale Atti	variazione (%)		frequenza relativa
		annua	cumulata	
2006	1.187.701			27%
2007	1.082.061	-8,9	-8,9	26%
2008	941.091	-13,0	-20,8	25%
2009	859.277	-8,7	-27,7	25%
2010	852.326	-0,8	-28,2	25%
2011	865.366	1,5	-27,1	26%
2012	737.342	-14,8	-37,9	26%

*Elaborazione Cassa NN su dati Istat*

La tavola riporta il numero delle alienazioni a titolo gratuito e a titolo oneroso delle unità immobiliari ad uso abitazione stipulate dal notaio nel periodo 2006-2012.

Di tali atti viene evidenziata la percentuale di variazione annua, la percentuale di variazione cumulata (pluriennale) e la frequenza rispetto a tutti gli atti stipulati dalla categoria.

**GRAFICO 1. Repertorio Notarile e Vendita di unità residenziali nelle regioni**  
*Variazioni percentuali 2012 vs 2006*

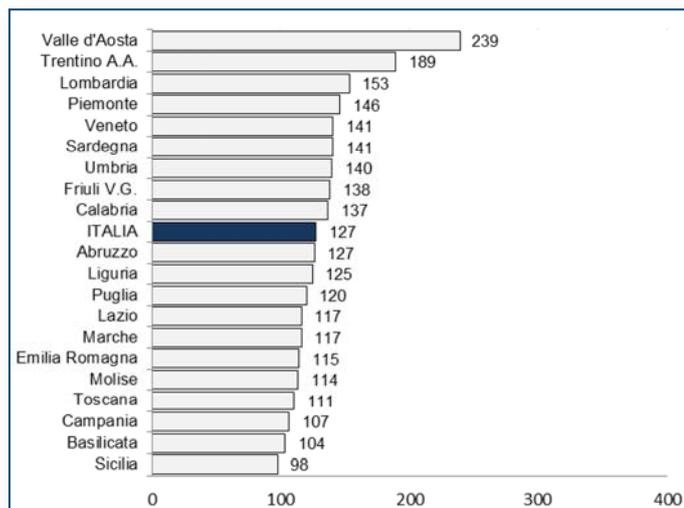


La linea nera evidenzia, per ogni regione, la variazione percentuale ottenuta confrontando, in termini di valore, il repertorio notarile del 2012 con quello del 2006.

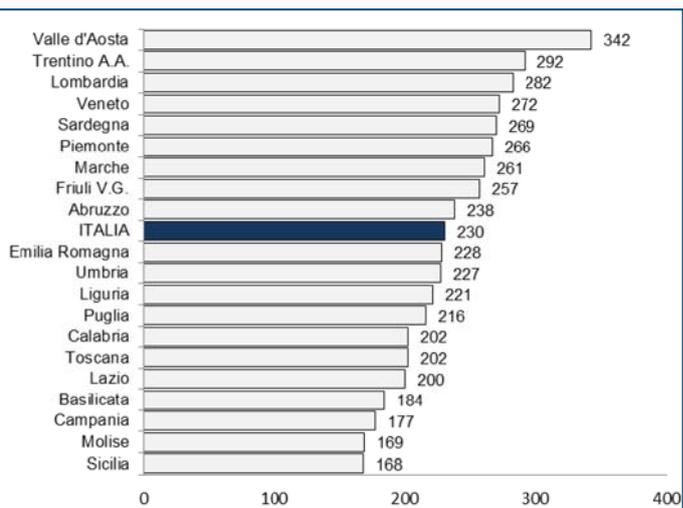
La linea azzurra evidenzia, per ogni regione, la variazione percentuale ottenuta confrontando il numero delle compravendite delle unità immobiliari ad uso abitazione nei due anni sopra richiamati. Laddove i punti e i tratti delle linee si sovrappongono si denota l'elevata correlazione tra le due grandezze prese in considerazione.



**GRAFICO 2.a** Anno 2012. Numero medio di compravendite di unità immobiliari residenziali per Notaio.



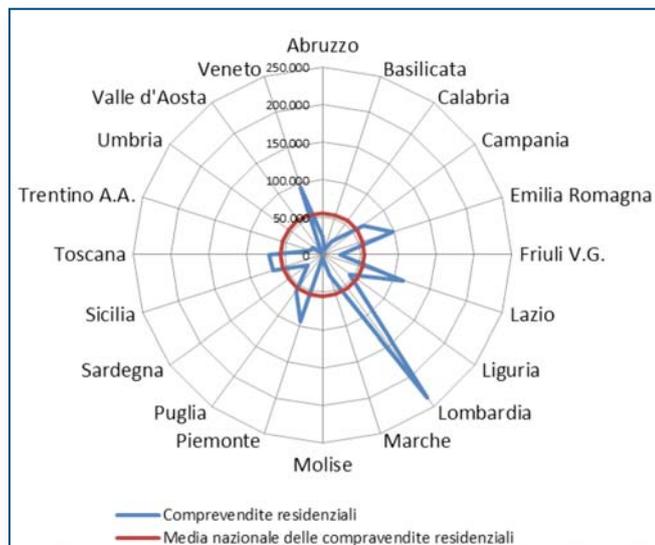
**GRAFICO 2.b** Anno 2006. Numero medio di compravendite di unità immobiliari residenziali per Notaio.



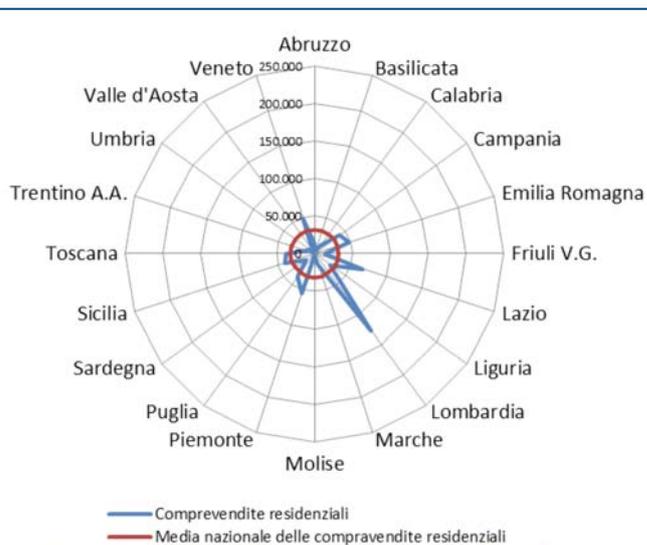
Elaborazione Cassa NN su dati Archivi Notarili e Istat

Graduatoria regionale, in ordine decrescente, del numero medio per Notaio delle vendite immobiliari di unità residenziali (anni 2012 e 2006)

**GRAFICO 3.a** Anno 2006. Le compravendite residenziali nelle regioni italiane. Raffronto con la media nazionale.

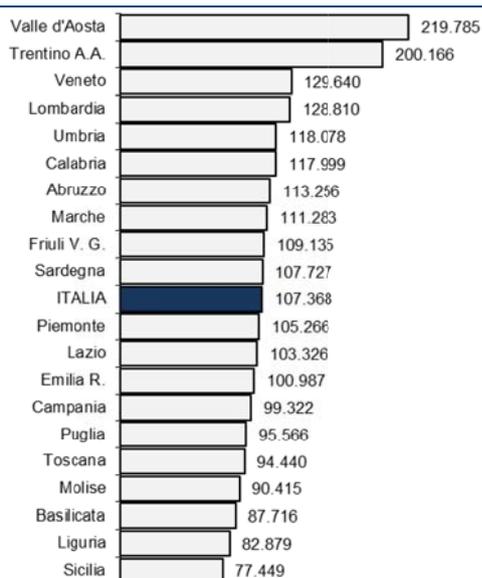


**GRAFICO 3.b** Anno 2012. Le compravendite residenziali nelle regioni italiane. Raffronto con la media nazionale.

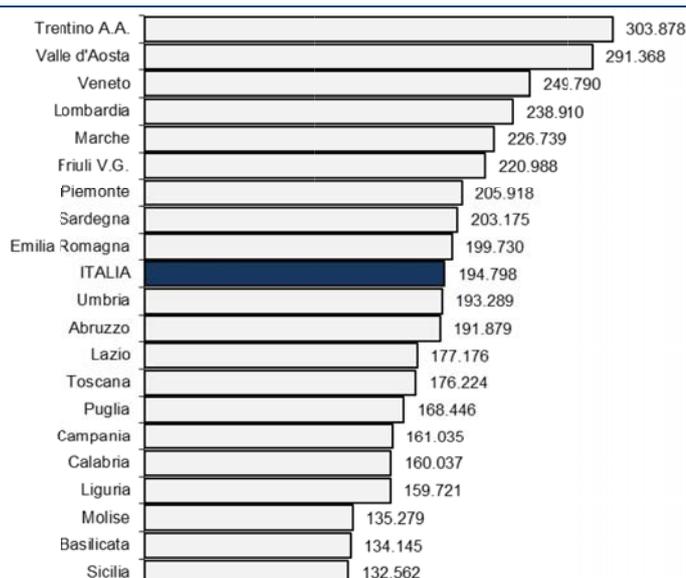


La linea azzurra evidenzia il numero delle compravendite residenziali a livello regionale negli anni 2006 e 2012. La linea rossa registra la media nazionale del numero delle compravendite residenziali. Confrontando i tratti delle linee azzurre con quelle rosse si registra, per ogni regione, il differenziale di attività.

**GRAFICO 4.1** Repertorio Medio anno 2012



**GRAFICO 4.2** Repertorio Medio anno 2006



Graduatoria regionale, in ordine decrescente, del numero medio per Notaio delle vendite immobiliari di unità residenziali (anni 2012 e 2006)

**Tavola 6 - I mutui ipotecari - capitali erogati (mln. di euro)**

Anno	Area			Totale	Variazione annua %				Variazione cumulata %			
	Nord	Centro	Sud		Nord	Centro	Sud	Totale	Nord	Centro	Sud	Totale
2006	30.770,5	12.054,5	9.358,7	52.183,6								
2007	27.574,7	11.081,5	8.797,3	47.453,5	-10,4	-8,1	-6,0	-9,1	-10,4	-8,1	-6,0	-9,1
2008	19.772,1	8.089,2	6.664,2	34.525,5	-28,3	-27,0	-24,2	-27,2	-35,7	-32,9	-28,8	-33,8
2009	17.550,5	7.617,2	6.206,2	31.374,0	-11,2	-5,8	-6,9	-9,1	-43,0	-36,8	-33,7	-39,9
2010	19.889,0	9.176,3	7.056,6	36.121,8	13,3	20,5	13,7	15,1	-35,4	-23,9	-24,6	-30,8
2011	19.289,5	8.610,7	6.438,8	34.339,0	-3,0	-6,2	-8,8	-4,9	-37,3	-28,6	-31,2	-34,2
2012	11.120,2	4.933,9	3.584,2	19.638,3	-42,4	-42,7	-44,3	-42,8	-63,9	-59,1	-61,7	-62,4

Elaborazione Cassa N.N. su dati Agenzia del Territorio (Agenzia delle Entrate)

La tavola riporta l'ammontare totale dei capitali erogati finalizzati all'acquisto di unità residenziali con garanzia ipotecaria nel periodo 2006-2012 a livello nazionale e a livello di macroarea Nord, Centro e Sud. Di tali valori viene evidenziata la percentuale di variazione annua e la percentuale di variazione cumulata (pluriennale).

### Tavola 7 - I mutui ipotecari - altri indicatori

Anno	Indicatori			Variazione annua %			Variazione cumulata %		
	Tasso Medio	Durata media (anni)	Rata media (euro)	Tasso Medio	Durata media (anni)	Rata media (euro)	Tasso Medio	Durata media (anni)	Rata media (euro)
2006	4,47	22,0	720,5						
2007	5,32	23,0	819,4	19,0	4,5	13,7	19,0	4,5	13,7
2008	5,55	23,3	822,0	4,3	1,1	0,3	24,2	5,7	14,1
2009	3,68	22,9	704,0	-33,7	-1,4	-14,4	-17,7	4,2	-2,3
2010	2,73	23,2	660,0	-25,8	1,2	-6,3	-38,9	5,5	-8,4
2011	3,37	23,4	698,0	23,4	0,9	5,8	-24,6	6,4	-3,1
2012	4,25	22,9	720,0	26,1	-2,1	3,2	-4,9	4,1	-0,1

*Elaborazione Cassa N.N. su dati Agenzia del Territorio (Agenzia delle Entrate)*

La tavola riporta alcune informazioni di dettaglio con riferimento ai mutui ipotecari (tasso medio, durate media espressa in anni e rata media in euro) nel periodo 2006-2012. Di tali valori viene evidenziata la percentuale di variazione annua e la percentuale di variazione cumulata (pluriennale).

### Tavola 8 - Andamento Repertori 2006-2012

Anno	Repertorio (mln di Euro)	var. annua (%)	var. cum. (%)
2006	941,46		
2007	832,86	-11,5	-11,5
2008	739,10	-11,3	-21,5
2009	675,17	-8,6	-28,3
2010	672,56	-0,4	-28,6
2011	647,73	-3,7	-31,2
2012	532,65	-17,8	-43,4

*Elaborazione Cassa N.N.*

La tavola riporta l'andamento del Repertorio Notarile dall'anno 2006 all'anno 2012 e la relativa percentuale di variazione annua e percentuale di variazione cumulata (pluriennale).

## Il discorso del Presidente del CNN

### IL NOTARIATO SOCIALE

di Maurizio D'Errico

(Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato)

Questo Congresso pone al centro della nostra riflessione l'abitazione, il risparmio familiare, l'iniziativa economica: diritti e valori costituzionalmente garantiti che avvertiamo essere parte essenziale della nostra vita di tutti i giorni.

Le siamo grati, Signor Ministro, per aver voluto onorare il Notariato italiano con la Sua presenza.

Mi consenta di rivolgere un ringraziamento alla intera struttura del Ministero che, giorno dopo giorno, ad ogni livello, svolge con competenza e impegno il ruolo ad essa demandato nel rapporto con il Notariato e più in generale con le professioni. La produzione normativa il più delle volte richiede immediate interpretazioni applicative ed una difficile attività di coordinamento, che coinvolge il Ministero in prima persona. Compiti non sempre facili, in un momento così complesso.

Mi consenta di rivolgere a Lei Signor Ministro il sentito apprezzamento del Notariato italiano per la continua attenzione nei confronti delle professioni.

Questa Sua attenzione è espressione del legame tra le Istituzioni dello Stato e il mondo delle professioni. E su questo aspetto Ella, Signor Ministro, da sempre a servizio dello Stato e delle Istituzioni ha dimostrato una grande sensibilità.

E noi oggi vogliamo dargliene atto.

Il Suo impegno e la Sua disponibilità sono fondamentali per le professioni e per il Notariato e costituiscono parte integrante di questo percorso per la ripresa economica. Grazie Signor Ministro.

Due sono le constatazioni da cui partire:

1. la crisi economica contribuisce alla fibrillazione delle professioni: il Notariato negli ultimi 5 anni ha dimezzato il volume delle attività.
2. i segnali di ripresa non sono percepibili, almeno per quanto attiene ai settori di nostra competenza.

E per questo il nostro Congresso vuole rappresentare un contributo in termini di idee e di proposte indirizzate alla ripresa economica.

#### Riflessioni introduttive

Una riflessione di carattere generale. La nostra attività vive di valori, di principi, di regole che identificano l'essenza del Notariato di ieri e di oggi.

Per questa ragione il punto di partenza, e anche di arrivo della mia riflessione, non può che essere quello dei valori: **i valori giuridici, i valori ideali e i valori reali**. Non mi riferisco esclusivamente ai **valori giuridici**. Che come tali impongono solo dovere di osservanza. Non mi riferisco esclusivamente ai **valori ideali**, che vivono di concezioni meramente soggettive e racchiudono sensibilità, affinità, determinazioni di coscienza, aspirazioni liberali.

Mi riferisco ai **valori reali**, i valori che consentono di dimensionare il diritto, di coniugarlo con la realtà sociale.

Ed in questo senso sono reali, capaci di rendere il diritto condivisibile e moderno, e proprio perché condivisibile e moderno, amato. Valori che sono espressione di concretezza, e che ci impongono di integrarci con la realtà.



Il Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato, Notaio Maurizio D'Errico, durante il Congresso

“L'abitazione, il risparmio familiare e l'iniziativa economica sono valori costituzionalmente garantiti”

“ Il Notariato  
è pronto a ricoprire  
un ruolo ausiliario  
e sostitutivo della  
Pubblica Amministrazione ”

Sono valori che si riferiscono a un mondo che giorno dopo giorno è in continuo cambiamento, cosicché adeguarsi a questo mondo ci obbliga molto spesso a precorrere i tempi, ed essere d'impulso per il legislatore.

Ed è proprio attraverso questi valori che ha inizio il percorso per raggiungere gli obiettivi più ambiti del Notariato e che ne rappresentano l'essenza: la tutela della certezza dei rapporti e l'effettività delle garanzie.

Per perseguire questi valori i notai operano in ogni parte del Paese, sono sul territorio da sempre a fianco della società civile. Lo facciamo in modo trasparente, in modo semplice, e come tutte le cose semplici questa è la parte più difficile del nostro percorso.

Lo facciamo con la volontà e l'impegno di migliorare gli *standards* qualitativi della prestazione notarile. Con la disponibilità incondizionata a ricoprire un ruolo ausiliario e sostitutivo della Pubblica Amministrazione.

Il Consiglio Nazionale è impegnato coerentemente su questo terreno:

- attraverso un'attività propositiva a contenuto normativo;
- un'attività legislativa di confronto con il Governo e il Parlamento, così da concretizzare la fase progettuale normativa;
- un'attività di comunicazione rivolta all'esterno, e nello stesso tempo alla Categoria per aggiornarla e per informarla.

E per esserle vicino. Come abbiamo fatto immediatamente dopo l'insediamento di questo Consiglio nella riunione del 21 giugno scorso.

#### La linea politica del CNN

Qualche parola sui principi operativi che ispirano l'azione del CNN e che per ora provo a sintetizzare in due frasi:

1. l'esclusività delle funzioni notarili.
2. la valorizzazione del ruolo del Notariato.

Signor Ministro, questa è la sfida, questo è il nostro presente e il nostro futuro.

Il Notariato intende mantenere e rafforzare la posizione di **centralità nel rapporto Stato/Cittadini**.

Per realizzare tutto ciò è pronto ad assumere nuove responsabilità, ad impegnarsi nella logica della sussidiarietà proprio per far emergere quei valori reali – ai quali prima accennavo – che ritroviamo nella tutela della certezza dei rapporti, nell'effettività delle garanzie. Il perseguimento di questi valori rende competitivo il nostro ordinamento nella concorrenza tra i Sistemi.

E devo dire che proprio di recente, a proposito del rapporto con i Sistemi di *common law*, il Notariato ha spostato nel tempo l'angolo di visuale con riferimento al tema della separazione patrimoniale, dal *trust* alla destinazione dei beni, nell'ottica di pervenire in un prossimo futuro ad un contratto fiduciario tutto italiano in linea con le sensibilità europee e capace di recepire anche tecniche operative e regole di Amministrazione fiduciaria tipiche di altre culture.

Il Prof. Robert Shiller ha meritato un premio Nobel per l'economia mettendo a fuoco l'importanza del valore reale della garanzia in relazione agli investimenti. Egli è un fermo oppositore di comportamenti troppo liberisti che nei Sistemi di *common law* hanno rischiato di travolgere un'intera economia. E i suoi studi hanno indotto l'Amministrazione Obama a sviluppare un forte interesse verso la figura del notaio di *civil law*.

Ma anche dall'Oriente – in un mondo sempre più globalizzato – assistiamo alla forte attenzione e disponibilità che la Cina costantemente sta dimostrando a recepire i mec-

canismi della nostra arte notarile, delle nostre Organizzazioni strutturali.

Da noi, i valori reali della tutela della certezza dei rapporti, dell'effettività delle garanzie, e aggiungerei della trasparenza delle movimentazioni economiche nella circolazione dei beni, li ritroviamo tutti insieme espressi in un recente emendamento alla legge di stabilità. Emendamento che prevede il deposito presso un conto dedicato delle somme affidate a qualsiasi titolo ai notai ed altri pubblici ufficiali relativamente agli atti soggetti a pubblicità immobiliare e alle cessioni di azienda.

In tal modo consentendo maggiori margini di certezza per i cittadini, una disponibilità finanziaria a vantaggio dello Stato nell'ottica di una solidità economica in termini di bilancio e di sostegno alla ripresa economica, una trasparenza fiscale senza precedenti. E sempre ancora nella direzione della trasparenza è costante, e a regime, l'impegno del Notariato quanto all'approfondimento e sensibilizzazione sul tema Antiriciclaggio, a tal punto da divenire i notai i maggiori segnalatori dopo le Istituzioni creditizie e finanziarie. Con una nota: la metà delle segnalazioni riguardano le cessioni di quote di società a responsabilità limitata.

### **Dai valori c.d. reali al Notariato c.d. sociale**

Fin qui ho parlato di valori reali. Dai valori reali al Notariato sociale il passo è breve. La socialità del diritto è la socialità del singolo ordinamento, e quindi anche dell'ordinamento notarile, nel quale permane l'aspirazione ad un diritto universale, ad un diritto fatto di ideali, che poi va a concretizzarsi in un ordine normativo vincolante.

L'azione del Notariato è caratterizzata da un sempre maggiore impegno a sostegno della socialità. Il Consiglio Nazionale del Notariato coopera nella preparazione di proposte normative e lavora direttamente sulla base del diritto vigente alla realizzazione di concrete tutele contrattuali di situazioni di interesse sociale.

In un recente passato ricordo la creazione della figura dell'amministratore di sostegno, per risolvere il tema della capacità ridotta delle persone fisiche ricorrente per lo più nella tarda età o in situazioni patologiche che non conducono a stati di incapacità.

Ai nostri giorni i contratti di convivenza riproposti in chiave moderna, idea condivisa ed apprezzata fin da subito dai cittadini e dall'opinione pubblica.

Con una doverosa precisazione: è una materia nella quale – ad eccezione delle peculiarità proprie della funzione notarile – non vi è, né è ipotizzabile alcuna esclusività per il Notariato trattandosi di regolamentare aspetti patrimoniali che a seconda delle varie specificità potranno essere curate dalle diverse professioni legali.

Uno degli *slogan* della nostra campagna pubblicitaria per i contratti di convivenza: "Due cuori e una capanna. Vi diciamo a chi spetta la capanna se i cuori si infrangono", la dice lunga sugli scopi di questa nuova sfida del Notariato.

Il prossimo 30 novembre è prevista un'iniziativa presso i Consigli notarili di tutta Italia per offrire una consulenza su aspetti esclusivamente patrimoniali, senza alcuna ingerenza sul rapporto di convivenza la cui disciplina e inquadramento resta compito esclusivo del legislatore.

E sempre sul tema del Notariato sociale, il CNN ha voluto dedicare specifiche risorse al c.d. Terzo settore, attraverso il quale gestire i rapporti con entità religiose, umanitarie, organizzazioni di volontariato, fondazioni, associazioni di beneficenza, al fine di individuare spazi nei quali offrire il proprio contributo, la propria esperienza.

Anche la tutela economica dei soggetti che fruiscono delle prestazioni notarili, in senso lato, è riconducibile al tema della socialità diffusa.

Il Notariato ha precorso i tempi e per primo in Italia nel 1999 ha introdotto un Sistema

**“L'azione del Notariato  
deve sempre più essere  
caratterizzata dalla sensibilità  
al tema della  
socialità diffusa”**

“ Il sistema di circolazione immobiliare italiano è un modello di assoluta garanzia ”

assicurativo, oggi divenuto obbligatorio anche per le altre professioni, che con grande attenzione viene monitorato dal CNN.

Sistema da sempre integrato con polizze aggiuntive a garanzia dei maggiori danni non ricompresi nella copertura obbligatoria.

Il cui costo è interamente a carico del singolo notaio. Parimenti di grande valenza sociale la creazione e il mantenimento del Fondo di garanzia che il Notariato – unico ordine in Italia – ha costituito, ed il cui peso economico viene interamente sostenuto dai singoli notai, al fine di tutelare i cittadini in caso di comportamenti dolosi, che altrimenti non troverebbero risarcimento in sede assicurativa.

#### **La cultura positiva e la cultura dell'ideale**

Se l'impegno sociale è rilevante per il Notariato, nondimeno è quello scientifico, sia interno che esterno.

La cultura che il Notariato sostiene è la cultura positiva, il cui riferimento essenziale è la disciplina oggettiva, il diritto normato. E lo fa attraverso l'area scientifica del CNN, attraverso la Fondazione Italiana del Notariato. Ma non solo.

Il Notariato è attento anche al diritto naturale che rappresenta la categoria dell'ideale.

In senso diametralmente opposto, ma pur sempre riconducibile alla cultura positiva, è la cultura dell'adeguamento alla globalizzazione dei mercati, la cultura telematica che il Notariato da sempre persegue con posizioni di primissimo piano e di avanguardia. I risultati sono visibili e apprezzati unanimemente dalla P.A, ma anche dalle Istituzioni europee. Uno per tutti i risultati conseguiti con la realizzazione delle aste telematiche, che consentono ai cittadini di partecipare, a centinaia di chilometri di distanza alle gare di aggiudicazione di beni, abbattendo ogni costo di spostamento e di delega.

#### **Il Notariato a sostegno della ripresa economica**

Ed ora il tema della ripresa economica. La valenza di questo impegno è ampia. Proprio partendo dal tema congressuale vanno ricordate le nostre proposte in tema di acquisto dell'abitazione dirette a consentire l'uso di schemi contrattuali dotati di un certo grado di flessibilità al fine di acquisire la proprietà dell'abitazione dopo un periodo di godimento, consentendo così di spalmare nel tempo l'esborso economico.

Si tratta di schemi in parte esistenti, ed in parte strutturati a questo fine, come il *rent to buy*, che potrebbero, con gli opportuni adattamenti, consentire un risparmio anche in termini di imposte e che rendono soprattutto possibile cedere in ogni momento la posizione contrattuale ad eventuali nuovi acquirenti.

Nel contempo predeterminando modalità di collocazione del credito del cedente sia attraverso normali operazioni di cessione, sia attraverso forme di cartolarizzazione. Il tutto muovendo da una considerazione fondamentale che questi meccanismi non potranno ingenerare fenomeni distortivi come quelli provocati dai mutui *Subprime* negli Stati Uniti – è di questi giorni la multa a Jp Morgan di 13 miliardi di dollari dal governo Usa – in quanto il Sistema di circolazione immobiliare italiano è un modello di assoluta garanzia e i criteri che sono alla base delle valutazioni immobiliari rispondono a regole di massima trasparenza e affidabilità.

L'utilizzo di questi schemi contrattuali e la distribuzione del peso economico consentirebbero all'Italia un miglioramento nella posizione della classifica *Doing Business* della Banca Mondiale che analizza in maniera comparata i dati relativi alle procedure commerciali e alla *performance* economica dei vari paesi su scala mondiale.

L'attuale collocazione dell'Italia per quanto attiene al *Registering property* è di assoluta

soddisfazione: davanti a Germania, Regno Unito e Francia – come riconosciuto nella stessa relazione *Doing Business* 2013 – grazie alla completa informatizzazione dei Sistemi di trasmissione implementati dal Notariato.

Progetto quello del *Doing Business* per il quale il Notariato intende comunque portare all'attenzione del Governo – nell'interesse del Paese – alcune criticità nelle modalità di valutazione dei dati che conducono ingiustamente ad una sottovalutazione dell'Italia. Così come appare necessario affrontare alcune criticità con riferimento all'*Antitrust*. È pur vero che la qualifica di pubblici ufficiali non ci esime dal rispetto delle regole della concorrenza e dall'assoggettamento ai relativi controlli.

Ma è altresì vero che il rispetto di tali regole e controlli non può svuotare di contenuto alcune caratteristiche proprie dei servizi notarili.

La qualità e la personalità della prestazione tutelano direttamente i cittadini che fruiscono dei nostri servizi e indirettamente la sicurezza dei traffici giuridici nel superiore e generale interesse dello Stato.

### Cosa ci aspetta in futuro

Questo ci aspetta in futuro. Senza dimenticare il nostro impegno in Europa e nel mondo. Molteplici le problematiche a livello Internazionale dove vi è grande attenzione verso la circolazione degli atti pubblici e scritture autenticate in ambito europeo, e dove in continuazione si ripropone la tendenza verso una libera circolazione dei notai.

Diviene così strategica, oltre che essenziale, la nostra partecipazione al CNUE e all'Unione internazionale del Notariato.

In chiusura affido a Lei Signor Ministro, se me lo consente, un messaggio di ringraziamento per il Governo sottolineando come il confronto sia stato ad oggi sempre costruttivo e proficuo.

In questa occasione Il Notariato, Signor Ministro, desidera darLe atto della Sua vicinanza ai praticanti. A quei giovani che con grande sacrificio e abnegazione hanno intrapreso una strada difficile, sempre più aleatoria. E lo hanno fatto per amore del diritto, dell'arte notarile, del fascino di una funzione che li pone naturalmente *super partes*, con compiti e responsabilità gravosi.

Oggi, mentre noi siamo qui, i nostri praticanti sono non molto distanti ad affrontare una selezione difficile per l'inserimento nel mondo lavoro, una prova concorsuale severa.

Non dobbiamo dimenticare quando noi siamo stati praticanti. Le nostre difficoltà, le nostre angosce, le nostre speranze. La grande differenza tra allora e oggi è proprio sul terreno delle speranze. E anche su questo noi dobbiamo agire.

Noi potevamo ripetere più volte il concorso.

Ed è per questo che ho voluto portare alla Sua attenzione l'esigenza di poter fare affidamento su più prove concorsuali, sottolineando come lo sbarramento delle tre volte rischi di vanificare i lunghi anni di studio, con l'aggravante che per la sua specificità questa preparazione non consente di partecipare immediatamente ad altri concorsi della P.A.

Prima di ascoltare il Suo intervento, Signor Ministro, vorrei confessarLe che sono ottimista sul futuro, anche se qualcuno ha detto, non basta essere ottimisti, bisogna essere attivi.

I notai lo sono. Ed allora mi lascio intrigare da una frase che ho letto qualche tempo fa e alla quale spesso ultimamente penso e che mi dà un senso di serenità:

“Il sole torna sempre. Ma non dobbiamo mai smettere di guardare al cielo”.

“ Il sole torna sempre.  
Ma non dobbiamo  
mai smettere  
di guardare al cielo ”

# L'equilibrio previdenziale della Cassa

## ALIQUOTA CONTRIBUTIVA E MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DELL'INDENNITÀ DI CESSAZIONE

“ L'aliquota contributiva è fissata al 22% per gli atti di valore fino ad euro 37.000,00 ed al 42% per gli altri atti ”

### Aliquota contributiva

Il Consiglio di Amministrazione della Cassa Nazionale del Notariato ha deliberato l'aumento dell'aliquota media contributiva al 36%, articolata in due aliquote rispettivamente del 22% relativamente agli atti di valore fino a Euro 37.000,00 e del 42% per gli atti di valore superiore ad Euro 37.000,00.

Tale deliberazione ha ottenuto il parere favorevole dell'Assemblea dei delegati e, esperite le procedure per l'approvazione da parte dei Ministeri competenti, l'aumento dell'aliquota contributiva è andato in vigore dal 1° gennaio 2014.

La decisione del Consiglio di Amministrazione è stata assunta per consentire alla Cassa di far fronte alle prospettive prestazioni previdenziali che matureranno nel 2014.

Non si può non evidenziare come negli ultimi anni i Consigli di Amministrazione abbiano dovuto sostenere l'equilibrio previdenziale della Cassa minato costantemente dalla combinazione di più fattori contingenti, esogeni ed endogeni, di portata eccezionale.

Le consiliazioni che si sono susseguite hanno dovuto porre in atto una serie di misure

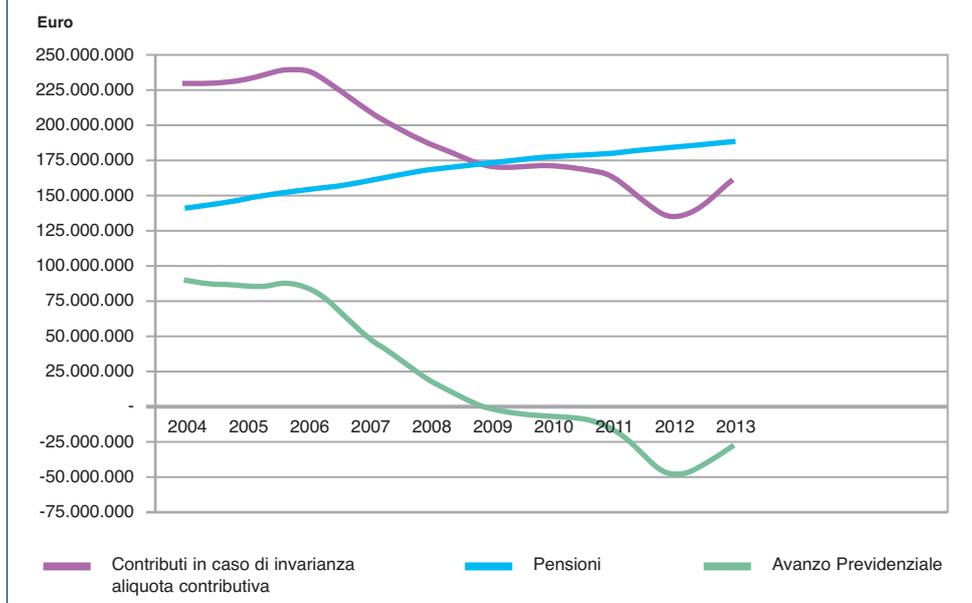
difensive (sia aumenti negli oneri contributivi sia rilevanti operazioni di bilancio, con emersione di plusvalenze degli *assets* patrimoniali) per arginare gli effetti del graduale calo della base imponibile contributiva che, dall'anno 2006 ad oggi, ha visto perdere circa il 50% del suo valore.

Contemporaneamente a tale evento si è verificato lo straordinario flusso di notai in pensione che si sta ripetendo sulla grandezza degli oneri della quiescenza sostenuti dalla Cassa: alla fine dell'anno 2008 la Cassa pagava pensioni direttamente a 994 notai mentre oggi tale numero è salito a 1.186 unità.

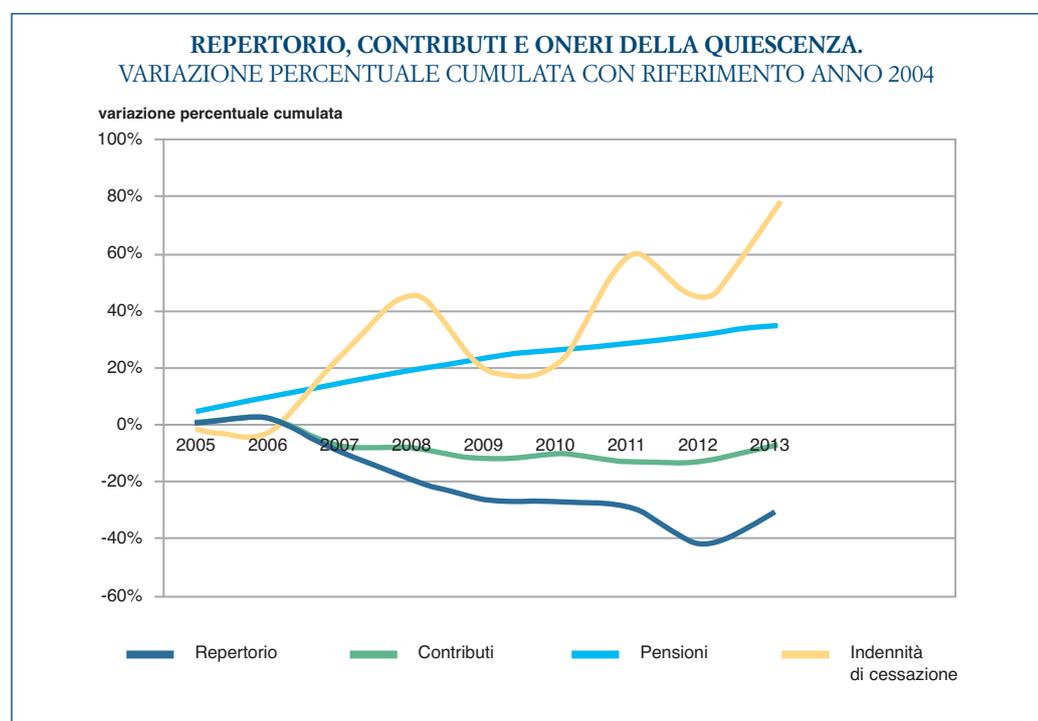
Tale fenomeno, unito agli effetti dell'aumento della vita media, ha inevitabilmente accelerato la dinamica della spesa pensionistica salita dai 154 milioni di euro del 2006 ai

quasi 190 milioni di euro. Anche le indennità di cessazione, nello stesso periodo, sono aumentate dai 26,8 milioni di euro ai 38,5 milioni di euro.

ANDAMENTO CONTRIBUTI, PENSIONI 2004-2013.  
IPOTESI DI INVARIANZA DELLA ALIQUOTA CONTRIBUTIVA



Gli esiti negativi legati all'insorgere degli eventi esposti sono stati fortemente contenuti nel tempo da provvedimenti mirati dei vari Cda che hanno riguardato la modifica della aliquota contributiva, il blocco delle perequazioni pensionistiche e finanche quelle operazioni di osmosi patrimoniale che hanno positivamente influenzato i conti della Cassa.

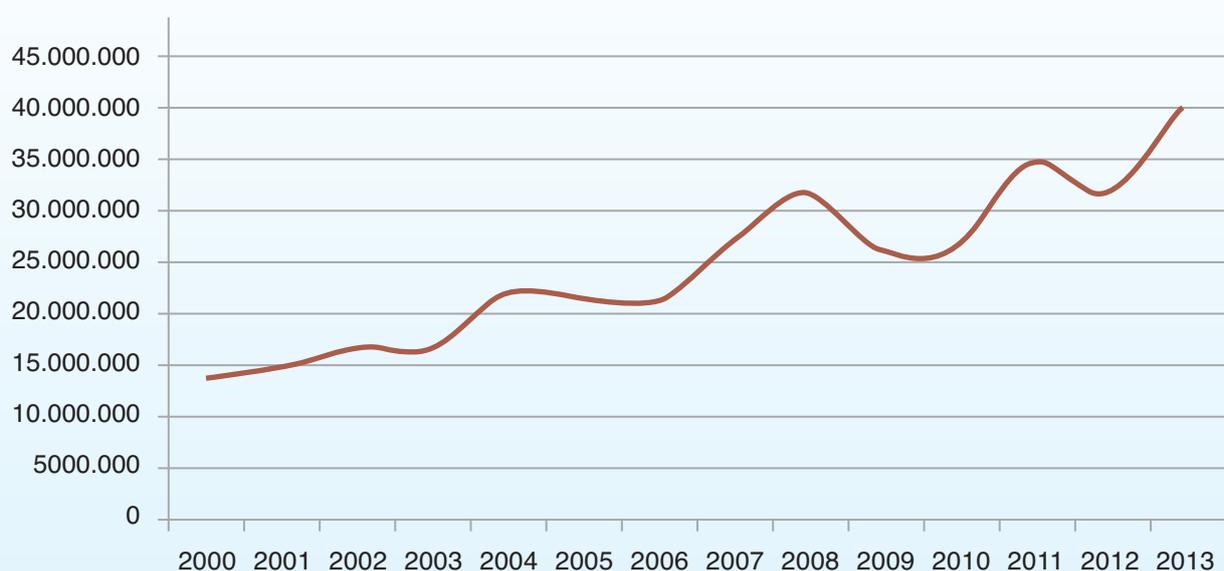


### Indennità di cessazione

Il Consiglio della Cassa ha deliberato di modificare, con norma temporanea, limitatamente alle domande di pensione presentate nel biennio 2014-2015, la modalità di corresponsione dell'indennità di cessazione per coloro che decideranno di porsi in quiescenza a domanda, intervenendo sull'articolo 26 del Regolamento per l'attività di Previdenza e Solidarietà. La norma si pone l'obiettivo di regolamentare la spesa legata alla indennità in esame la cui crescita potenziale potrebbe pregiudicare il mantenimento dell'equilibrio della gestione patrimoniale.



### ANDAMENTO DELL'INDENNITÀ DI CESSAZIONE DALL'ANNO 2000



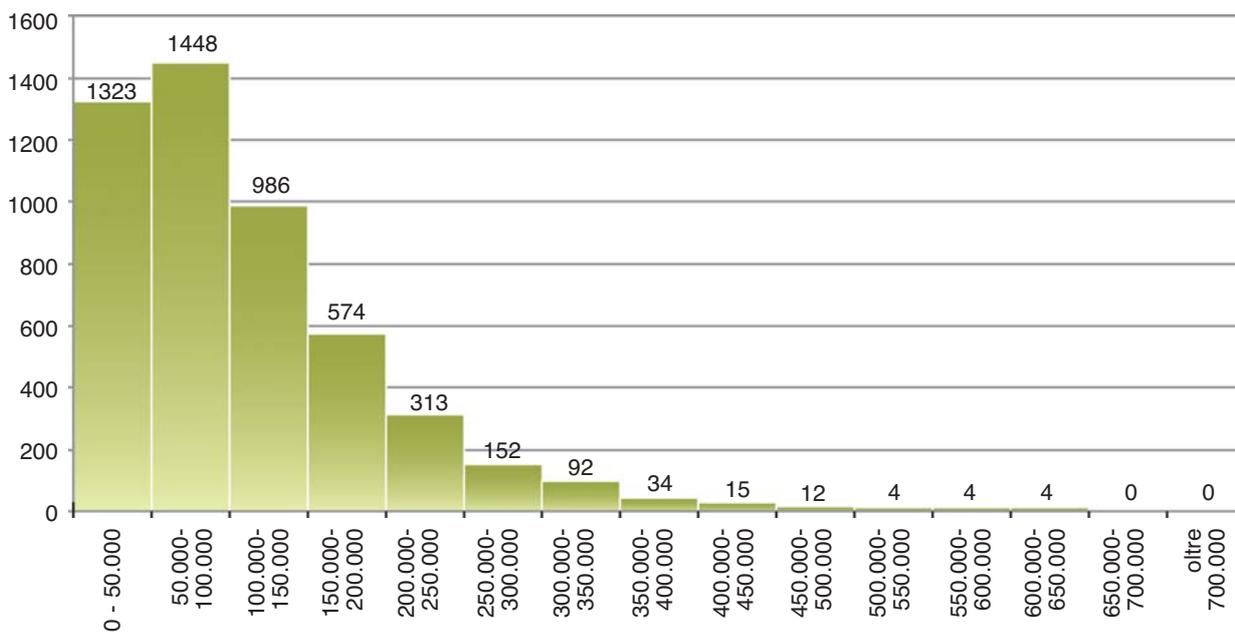
Il testo della norma prevede che l'indennità di cessazione dovuta al notaio che, fino alla data del 31 dicembre 2015, presenti domanda di pensione prima del compimento del settantacinquesimo anno di età, sarà erogata in rate annuali pari ad un decimo dell'importo complessivo spettante e fino al compimento del settantacinquesimo anno di età, data in cui il residuo importo dovuto sarà versato a saldo in unica soluzione.

In ogni caso la rateazione non può superare i dieci anni e sul relativo importo sono riconosciuti gli interessi a tasso variabile annualmente legato all'andamento del rendimento del patrimonio complessivo della Cassa nell'anno precedente.

La disposizione non si applica nel caso di pensioni riconosciute ai sensi dell'art. 14 e dell'art. 25 del Regolamento.

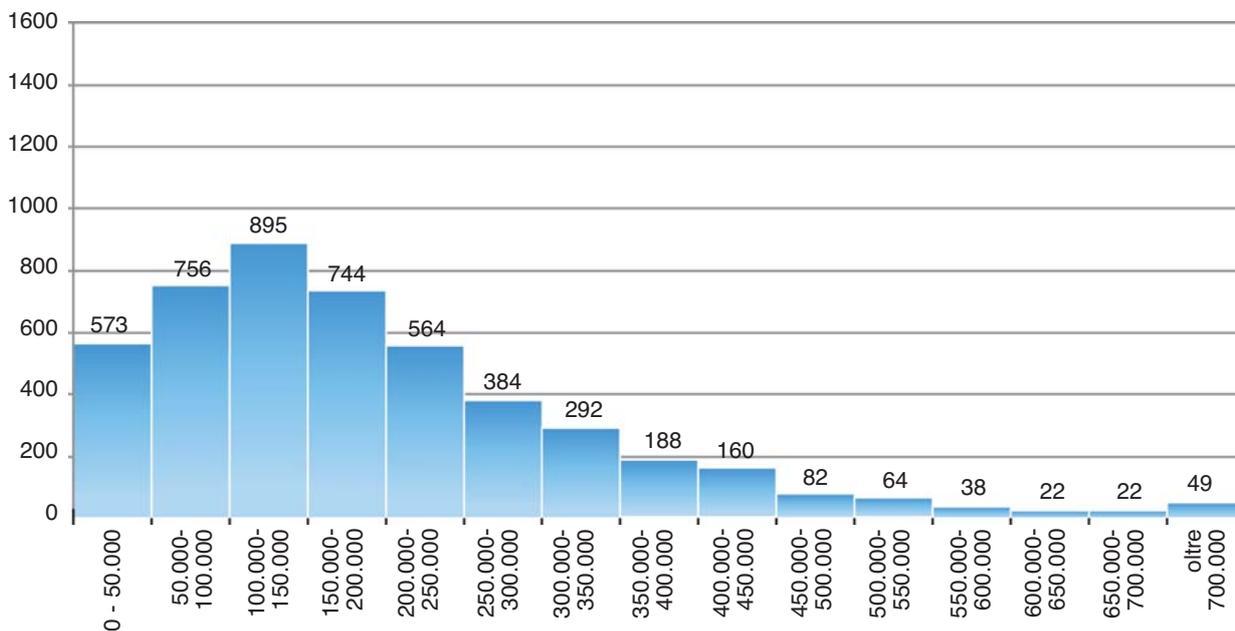
NUMERO DI NOTAI PER CLASSI DI REPERTORIO (ANNO 2012)

Numero notai



NUMERO DI NOTAI PER CLASSI DI REPERTORIO (ANNO 2006)

Numero notai



## Nota trimestrale OMI

### COMPRAVENDITE IMMOBILIARI, RALLENTA LA FLESSIONE (-6,6%)

#### Agenzia delle Entrate - Comunicato stampa

Roma, 21 novembre 2013 - Continua il trend negativo del mercato immobiliare italiano nel terzo trimestre dell'anno, seppure a ritmi decelerati rispetto ai trimestri precedenti. Gli scambi di unità immobiliari, pari a 199.661, mostrano una flessione del 6,6% rispetto allo stesso periodo del 2012, ma recuperano un punto percentuale rispetto al calo tendenziale del 7,7% rilevato nel secondo trimestre. Sono alcuni dei dati contenuti nell'ultima Nota trimestrale Omi (Osservatorio mercato immobiliare), che fornisce un'istantanea sull'andamento del mercato immobiliare residenziale e non residenziale nel periodo luglio-settembre 2013.

#### Il trend nei settori del mercato

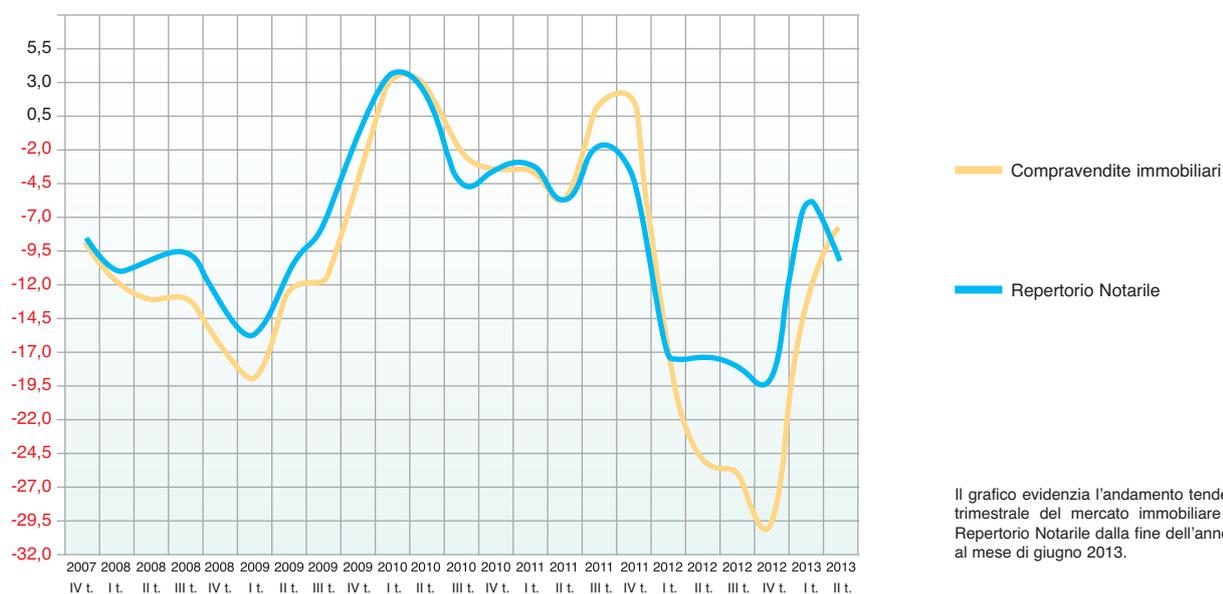
Nel dettaglio, in questo periodo le compravendite del settore residenziale sono state 91.051, con una riduzione pari al 5,1% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente; analogo l'andamento nel settore delle pertinenze con una flessione del 6,6%, con 71.807 unità scambiate. Si registra una diminuzione delle vendite anche nei settori non residenziali, con le perdite maggiori nel settore terziario, che rileva una contrazione dell'11,7%, con 1.935 unità, mentre il settore produttivo perde il 9,4% (1.983 unità) e quello commerciale l'8,2% (4.978).

#### Il mercato residenziale nelle principali città

Tornando al comparto residenziale, la perdita più contenuta si registra nel Nord (-4,1%), seguito dal Centro (-4,3%); al Sud, invece, il calo risulta poco più alto (-7,5%) del dato nazionale. Analizzando i dati delle compravendite di abitazioni nelle maggiori città italiane, spicca il rialzo di Bologna che, con il 16,3%, accentua l'aumento registrato nel precedente trimestre (5%). Seguono in crescita anche le compravendite immobiliari nelle città di Milano (9,4%) e Roma (0,6%). La flessione è invece più marcata a Napoli (-19,7%), Genova (-8,2%) e Firenze (-5,3%), mentre quelle più attenuate si registrano a Torino (-4,3%) e Palermo (-0,1%).

Città	I trim. 2013	II trim. 2013	III trim. 2013	var. % I trim. 12-13	var. % II trim. 12-13	var. % III trim. 12-13
Roma	5.415	6.709	5.417	-11,10%	-6,90%	0,60%
Milano	3.616	4.058	3.253	-4,80%	-2,00%	9,40%
Torino	2.069	2.491	1.946	-10,10%	-4,70%	-4,30%
Genova	1.128	1.236	1.085	-11,10%	-15,70%	-8,20%
Napoli	1.662	1.564	1.051	14,30%	1,80%	-19,70%
Palermo	923	954	833	-9,50%	-9,40%	-0,10%
Bologna	791	1.042	825	-12,40%	5,00%	16,30%
Firenze	804	891	696	-4,00%	-11,30%	-5,30%
Totale città	16.408	18.946	15.106	-7,20%	-5,30%	-0,40%

## ANDAMENTO DEL REPERTORIO NOTARILE E DEL MERCATO IMMOBILIARE A CONFRONTO (variazione tendenziale)



Il grafico evidenzia l'andamento tendenziale trimestrale del mercato immobiliare e del Repertorio Notarile dalla fine dell'anno 2007 al mese di giugno 2013.

Elaborazione Cassa N.N. su dati Agenzia del Territorio (Agenzia delle Entrate)



### BENVENUTO AL NOTAIO SAPIENZA COMERCI

“ Dal 16 ottobre 2013 rappresenta in Cassa la XIV Zona la Collega Sapienza Commerci, che aveva già ricoperto la carica dal 1998 al 2004 anche quale componente del Comitato Esecutivo e Coordinatrice della Commissione Previdenza e Assistenza. Fu Lei a redigere l'articolato, poi tradotto in legge, in tema di tetto massimo dell'indennità di maternità. Ha fatto parte del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro - Crotona - Lamezia Terme e Vibo Valentia; è tuttora componente del Comitato Regionale della Calabria. Benvenuta Sina! ”



## Federnotai al Congresso

### IL NOTAIO INTERPRETE DELLE ISTANZE SOCIALI

di **Lauretta Casadei**  
(Presidente di Federnotai)

“ Il mio sogno personale è quello di un Notariato in cui tutti remano nella stessa direzione e raggiungono la meta ”



Il Presidente di Federnotai,  
Notaio Lauretta Casadei

Lo scorso anno nel mio discorso avevo richiesto al CNN uscente di farsi carico di alcune istanze e avevo promesso in questo l'aiuto di Federnotai e mio personale. Il 21 giugno scorso nel mio intervento dal titolo "Agenda digitale e non solo" ho richiamato, integrandoli, gli argomenti trattati e idealmente li ho consegnati unitamente ai lavori del Congresso straordinario 2012, al nuovo CNN. Nel predisporre il presente discorso per il Congresso Nazionale 2013 ho ritenuto utile non ripetere tali argomenti e fare il punto sul programma di Federnotai che posso riassumere nella parola "Futuro" nonché su alcune criticità che a mio parere rendono più difficile tale programma.

- 1. La Mission:** Federnotai si è posta per questo triennio che mi vede Presidente una "mission" importante, individuare come la parola Notaio si coniughi con quella di Futuro. Il percorso è iniziato con il Congresso Straordinario del 2012 (Il notaio del Futuro per il Futuro del Notariato) e da lì, tenendo in alta considerazione gli apporti dei colleghi e cercando di rispondere alle istanze e ai progetti individuati in tale appuntamento, si è sviluppato, ad esempio, attraverso i Convegni sull'organizzazione degli studi, il nuovo sito e la pagina Facebook, il sondaggio e lo studio statistico, la guida per le convivenze, la rubrica "notaio on line", il blog sul gruppo espresso, le convenzioni per aiutare in concreto il quotidiano del notaio, (di queste e delle altre iniziative parlerà diffusamente nel suo intervento Sara Bono), per raggiungere il "clou" nel **Congresso di Federnotai del prossimo aprile**, data che vi anticipo, nel quale non saremo più solo noi a parlare ma soprattutto altri: studiosi, giornalisti, sociologi ed economisti.
- 2. Cosa chiede Federnotai al nuovo CNN? Chiede** unità nel portare avanti questa "mission", **chiede** di lavorare a quei temi che da troppi anni vengono rinviati: dalla modifica dei sistemi elettorali, alla riorganizzazione territoriale, al nuovo deontologico. **Chiede** di sapere quale sia la strategia per gli anni che ci aspettano, essendo ormai impossibile rispondere agli attacchi di volta in volta senza un progetto che anticipi le istanze. **Chiede** di realizzare forti cambiamenti: l'attuale momento politico ci ha regalato inaspettatamente tempo ma saremmo ingenui se credessimo che il tempo ci sia stato regalato volontariamente: dobbiamo approfittarne per rendere il Notariato più forte, per realizzare una rivoluzione del Notariato.
- 3. Perché Federnotai?** mi sono sentita chiedere più o meno direttamente in questi anni nei quali sono stata nel cuore di Federnotai, in giunta prima, come Presidente ora. Penso di aver in parte già risposto nei fatti e nelle parole ed in parte risponderanno i componenti della Giunta illustrando attività e proposte. Ma su tutti il motivo che rende Federnotai necessaria è l'opera continua di pungolo, di contenitore di idee nuove, di coraggio e possibilità di percorrere ed attuare nuovi progetti in tempi brevi.

Delle varie iniziative sicuramente quella del Convegno Itinerante sull'organizzazione degli studi è quella che maggiormente la categoria ha recepito ed apprezzato come mezzo per affrontare la crisi ma soprattutto per attuare modelli di Notariato

più aderenti alla società attuale. Non è così facile per tutti noi conciliare impegni e tappe del Convegno ma lo abbiamo fatto e lo faremo con entusiasmo perché riteniamo che nell'organizzazione e nella gestione consapevole dei costi sia una grande parte del futuro del Notariato. La nuova deontologia deve fare i conti con l'abolizione della tariffa e la gestione corretta dei costi può aiutare i colleghi e i distretti notarili ad individuare strumenti innovativi di contrasto alla concorrenza sleale.

Ma anche la "Guida sui diritti e doveri dei conviventi" scaricabile dal sito, è stata una delle iniziative che abbiamo attuato con la certezza che fosse altro tassello per il notaio del futuro. Tra qualche giorno avremo il *pac day* organizzato dal CNN che al di là dei giudizi e al di là delle possibili strumentalizzazioni dei media è senza dubbio un'iniziativa che traghetta verso il futuro. Ma quello che veramente segna questa iniziativa come strumento del futuro non è l'argomento ma il modo nel quale ci si pone nei confronti dello stesso. Nessuna delega legislativa, apparentemente niente cambierà prima e dopo il 30 novembre ma in realtà tutto cambierà: tutti i notai potranno fare patti di convivenza e rispondere ad una esigenza della società, con le attenzioni e con la cautela che ci è propria, cercando di limitare al massimo quelle pattuizioni che potrebbero creare criticità. L'autorizzazione arriverà dall'interpretazione di norme già in vigore effettuata con l'autorevolezza del CNN e da esperti che da sempre si occupano di questa materia.

Ricordo che **Claudia Alessandrelli** nella sua relazione al Congresso straordinario "il notaio del futuro..." affermava *"Il notaio non deve passare solo sotto il filtro della giurisprudenza, deve essere in grado di creare giurisprudenza notarile, precedenti notarili, utilizzando gli strumenti giuridici che ha già a disposizione e la delega che lo Stato gli ha assegnato."* In questo modo il notaio si pone come interprete delle istanze sociali e può rispondere alle stesse creando un contatto diretto con la norma. *"E come si è avuto il coraggio di affermare orientamenti notarili in campo societario attraverso le massime di Milano, del Triveneto e di Napoli, dobbiamo avere il coraggio di creare precedenti notarili anche in campo del diritto di famiglia e del diritto contrattuale"*.

Non sarà importante il numero di patti che stipuleremo: non è questo importante: è importante aver inviato un messaggio di modernità e di ascolto delle istanze della società, proporci come soluzione a problemi reali, ad assenze normative colmabili con strumenti già esistenti. Non è necessario mettere "cappelli" sulle iniziative: questa in particolare è la materializzazione del mio sogno personale di un Notariato in cui tutti remano nella stessa direzione e raggiungono la meta.

Quindi ritengo che si debba continuare su questa strada e noi come Federnotai continueremo a fare ciò che abbiamo fatto finora: individuare temi e settori nei quali si possa effettuare questo intervento "creativo di diritto" del Notariato. Potrà succedere che da questo sorgano anche problemi ma dico a tutti che l'alternativa è la lenta morte per continua amputazione. E ricordo a coloro che già sono pronti a criticare la grande richiesta di tutti di giocare in attacco e non in difesa.

Mi sono sentita dire che in fondo non è che stiamo facendo rivoluzioni, in fondo cosa è cambiato? Ma è proprio il modo di porsi che è stato rivoluzionato. Il notaio del futuro che si sta delineando, almeno nei nostri progetti, non è più chi dall'alto offre la sua sapienza ai cittadini, è uno di loro, alla pari, ma con competenze che lo rendono prezioso se non essenziale. In questo cammino non ci devono essere personalismi:

**“ Il Notaio si pone  
come interprete  
delle istanze sociali  
e può rispondere alle stesse  
creando un contatto diretto  
con la norma ”**

“Bisogna incentivare l'utilizzo dell'atto pubblico ed eliminare, rispetto alla scrittura privata autenticata, la differenza economica nei contributi alla Cassa”

non è importante che il *pac day* sia figlio “legittimo” del CNN o “naturale” di Federnotai, del Franco-italiano o del Distretto di Modena: è figlio (nell’accezione universale dell’ultima riforma) del Notariato, di quel Notariato che se continuerà così riuscirà a vincere la sfida. Abbiamo già dato la nostra piena disponibilità a continuare insieme questo cammino, senza etichette o meglio con tutte le etichette del Notariato perché oggi è importante il “*brand*”, è importante essere presenti e più siamo presenti, positivamente, più aumenta il nostro valore. In questa iniziativa c’è una grande rivoluzione ed è la rivoluzione di uscire come protagonisti in un campo non riservato per legge, utilizzando **la nostra arma: l’atto pubblico**.

4. Ecco perché sorrido a sentire, come ho sentito, che FN vorrebbe sponsorizzare la scrittura privata autenticata: nulla di più falso. Uno dei nostri ODG (di servizio) parla di eliminare la differenza economica con riguardo ai contributi della Cassa proprio per incentivare l’utilizzo dell’atto pubblico o meglio non rendere economicamente più appetibile la scrittura privata: le responsabilità sono le stesse e pertanto al limite proporrei il contrario. Tutti noi sappiamo che se il notaio svolge correttamente la Sua professione deve dedicare maggior tempo ad esaminare una scrittura privata che le parti gli presentano già scritta perché autentichi le loro firme in calce alla stessa che a stipulare un atto pubblico nel quale far confluire la volontà delle parti. E questo non perché l’atto pubblico sia “in serie” ma perché nei nostri schemi abbiamo già testato ogni parola e ogni significato delle singole clausole mentre nelle scritture private potrebbero celarsi patti non legittimi. Al massimo si può convenire che sono equivalenti ed allora anche equivalente deve essere il tributo alla Cassa.
5. E da qui devo necessariamente parlare di un altro argomento che mi sta a cuore e che credo sia uno dei problemi del Notariato: la diffidenza e l’attribuzione a nostri Organismi o persone singole di **pregiudizi e falsità**. Non avevo mai pensato che questo potesse essere un problema prima di entrare nella Giunta nazionale prima e diventare Presidente poi. Ho dovuto toccare con mano, invece, che questa realtà esiste ed è un male profondo per il Notariato. Un male profondo perché impedisce il confronto, perché giudica senza appello e senza neanche ascoltare le ragioni. E questo fenomeno ha due facce contrapposte: è un Giano bifronte che da una parte, grazie anche ai nuovi modelli espressivi (lista sigillo, FB), attacca e critica anche senza conoscere e prima ancora di capire se una cosa è giusta o meno (causando una legittima diffidenza in alcuni e disaffezione nei più) e dall’altra (Organismi vari del Notariato) tace per timore che iniziative anche importanti siano bruciate sul nascere oppure perché teme il non detto degli stessi componenti dell’organismo.

Vorrei far riflettere tutti sul danno che questi due atteggiamenti portano al Notariato. Il danno più importante è che rendono impossibile la comunicazione interna.

Ci sono due modi per “non comunicare”: tacere o dire troppo.

A volte mi sono trovata personalmente ad impiegare moltissimo tempo per cercare di sciogliere nodi interpretativi su singole parole utilizzate e su singoli concetti in una *mail*, tempo che giudico perso anche con il rispetto per l’interlocutore di turno. Se si avesse fiducia, se si evitassero i sospetti e le critiche “a prescindere” si potrebbero raggiungere maggiori risultati. Si partirebbe da un livello superiore che darebbe per scontato che chi opera gratuitamente per gli altri lo fa in buona fede, che vuole un Notariato migliore, che non persegue fini propri e che soprattutto non opera contro qualcuno o qualcosa ma cerca di individuare chi e cosa serve al Notariato per supe-

rare la tempesta. Dall'altro verso (o fronte) spesso ho avuto notizia di "cose" (intendendo attività, incontri, organizzazioni, ect) organizzate quasi a dispetto invece che a favore di un'idea o di un progetto. Ma la cosa che maggiormente mi dispiace è quando vengono attribuite motivazioni e cause occulte a determinati fatti e decisioni di Federnotai che non esistono. Un esempio per tutti: circola la voce che Federnotai voglia la modifica del Sistema pensionistico ed in particolare che vorrebbe che si passasse dal mutualistico al contributivo. La giunta di Federnotai che presiede non ha mai parlato di questa modifica. Il Sindacato lavora, tanto a livello nazionale quanto a livello regionale, per individuare misure e soluzioni da proporre che assicurino la stabilità della Cassa e la sostenibilità delle sue prestazioni. Sono queste le riforme che ci interessano e per le quali ci impegniamo.

A coloro che attribuiscono a Federnotai il desiderio di alimentare questo dibattito inutile consiglio di ascoltare e di leggere i nostri interventi andando direttamente alla fonte, senza farsi influenzare da voci riferite, spesso alterate, talvolta volutamente falsificate.

Ho inserito nel mio discorso questo argomento perché spero di provocare in tutti voi una reazione positiva e l'abbandono della diffidenza. Non c'è bisogno di interpretare se si può avere l'interpretazione autentica dell'autore e quindi esorto tutti a chiedere direttamente. Chi lo ha fatto ha ricevuto risposta.

Avendo chiarito questo mi è facile ora aprire alla discussione, agli odg, agli interventi liberi e al *question-time*, altra rivoluzione di questo Congresso. Federnotai partecipa e, come sempre, offre un contributo per rendere vero confronto il momento del Congresso. Anche qui i tempi son cambiati. Non molto tempo fa si andava al Congresso più per sentire che per dire, oggi possiamo chiedere. Ma tutto ciò ha un senso solo se si superano i due mali sopra indicati. Oggi siamo qui per interrogarci sul nostro presente e sul nostro futuro, per chiedere ai nostri rappresentanti nazionali a quali progetti stiano lavorando per noi, per presentare, attraverso gli strumenti che ci sono dati, idee, proposte, suggerimenti, domande ed anche critiche, queste ultime solo se costruttive, solo se fatte per migliorarci tutti. Non abbiamo bisogno di distruttori, di questi è pieno il mondo al di fuori di noi, distruttori che non ce l'hanno neanche in particolare con il Notariato ma che forse proprio per quello sono più pericolosi. Si può convincere un nemico non un ignavo.

È innegabile che si apra davanti a noi una sfida alla quale non si può rispondere con la nostalgia. È troppo facile rispolverare la gloria di un passato nel quale tutto sembrava facile e scontato. A pensarci bene ciò che realmente ha reso il passato migliore si basa sulla speranza e la capacità di sognare, come viene ben detto da Mario Calabresi nel libro "Cosa tiene accese le stelle" e voglio concludere con un'esortazione e un augurio per tutti noi e per la nostra società: sostituire il fatalismo e la sfiducia (il si salvi chi può) con una rinnovata speranza e voglia di credere nel futuro, trovare esempio nel passato per trovare lo slancio necessario a planare sul futuro.

Federnotai contribuirà attivamente a questa trasformazione e fin da ora vi invito a partecipare alla costruzione del Congresso di Primavera sul Futuro/Oggi nel Notariato.

**“ Federnotai lavora per individuare misure e soluzioni che assicurino la stabilità della Cassa e la sostenibilità delle sue prestazioni ”**



## La voce dell'A.S.N.N.I.P. al Congresso

### GARANTIRE PENSIONI E ASSISTENZA SANITARIA!

di **Alberto Fornari**  
(Presidente dell'A.S.N.N.I.P.)

“La contribuzione  
è diventata onerosa,  
ma bisogna continuare  
a garantire  
un livello pensionistico  
adeguato”

**N**ei precedenti Congressi Nazionali ho sempre iniziato le mie relazioni facendo riferimento alla situazione economico-finanziaria generale, effetto della globalizzazione, conseguenza della diffusione del progresso tecnologico ed industriale e che potrà essere superata attraverso le riforme statali e delle autorità sovranazionali, sicchè, a breve, finalmente si potrà parlare di una ripresa, ma attualmente il lavoro dei notai e, in conseguenza, i contributi che gli stessi devolvono alla Cassa Nazionale del Notariato tendono a diminuire.

La Cassa è destinata principalmente ad assolvere la funzione di assistenza ai notai pensionati e alle loro famiglie, e così realizzando quello scopo che dal 1919 il Notariato si volle dare per continuare le sovvenzioni che durante la Grande Guerra (1915-1918) lo Stato devolveva ai notai arruolati e a quelli defunti o invalidi e alle loro famiglie.

Queste contribuzioni in circa cento anni sono servite pure a creare un grande patrimonio immobiliare e mobiliare, tale da garantire l'erogazione delle pensioni, via via incrementate secondo l'evoluzione del costo della vita e inoltre ha favorito la creazione di una assistenza sanitaria per i notai, estesa pure ai notai pensionati e alle loro famiglie. Ora bisogna riconoscere che la contribuzione è diventata molto onerosa, però voglio ricordare che anche nel passato sono stati richiesti ai notai notevoli sacrifici per dare alla Cassa la possibilità di coprire le pensioni e gli altri servizi, anche tenendo presente che nella prima metà del 1900 il lavoro era molto modesto ed i guadagni estremamente limitati.

Queste osservazioni potranno sembrare di cattivo gusto, ma le pensioni sono calcolate al limite del decoro per colleghi che hanno destinato la loro esistenza al lavoro, svolto

*L'Assemblea plenaria del Congresso Nazionale*



con la massima dignità ed ottenendo il riconoscimento per la professione quale ora essa è e deve rimanere. Non si può ridurre ai pensionati il tenore di vita che essi hanno avuto per tutta la loro esistenza nè dobbiamo fare sì che questi vecchi debbano soffrire pur avendo sacrificato tutta la loro vita per esercitare una professione di alto livello culturale ed istituzionale.

Nel corso dell'anno abbiamo tenuto rapporti continui con la Cassa seguendone l'evoluzione dei comportamenti non molto favorevoli nei confronti dei pensionati. Mi rendo conto dell'andamento delle entrate della Cassa stessa, ma con un poco più di fantasia e di buona volontà si sarebbero potute trovare soluzioni dei vari problemi ed evitare una rottura irreparabile.

Noi abbiamo suggerito soluzioni tollerabili, ma la risposta è stata negativa; ritengo che i provvedimenti che riguardano le pensioni ed i pensionati dovrebbero essere esaminati e possibilmente concordati prima da un Comitato Paritetico fra la Cassa ed i rappresentanti dei pensionati. Ora dobbiamo concludere che l'umore della Cassa nei confronti dei pensionati è cambiato e potrebbe portare all'aggravamento di situazioni che determineranno tristezza e rinunce per i pensionati e per le loro famiglie. Mi auguro che il miglioramento, anche modesto, della situazione generale valga a rimuovere tale situazione imbarazzante.

Il mio invito agli Amministratori della Cassa è di ricordare quella solidarietà intergenerazionale che costituisce il collante per la sopravvivenza del prestigio e del valore della nostra professione e dei pensionati e delle loro famiglie, solidarietà fino ad ora tacitamente praticata, con successo e prestigio per la Cassa e il Notariato.

Concludo con l'invito a considerare la nostra professione come una funzione da svolgere con il massimo rispetto di quello che lo Stato ci commette e al quale chiediamo di lasciarci spazio per lavorare non continuando a limitare il nostro lavoro per una dichiarata liberalizzazione che altro non è che una usurpazione progressista inutile, giacché il Notariato, con quello che fa, per l'impegno e la responsabilità che si assume conferisce ai negozi giuridici che compie garanzia di chiarezza e di sicurezza e impedisce l'insorgere di contese che nei paesi di *common-law* sono naturale conseguenza di clausole contrattuali stese dal contraente più abile o più forte.

A questo proposito voglio ricordare quello che scrisse il grande giurista Francesco Carnelutti: tanto più Notaio tanto meno Giudice.

D'altra parte va tenuta presente anche l'alta qualità di preparazione culturale e giuridica del Notariato; molti notai sono docenti nelle Università e insegnano diritto, e molti notai insegnano nelle scuole del Notariato distrettuali. Inoltre vengono pubblicati molti libri e scritti di alto livello in materia giuridica. Tutto questo fa della categoria qualcosa di più di una professione che opera nel campo giuridico, essa rappresenta un valore nazionale ed internazionale anche in considerazione che molti notai hanno rapporti con il mondo del Notariato internazionale ed intervengono a congressi internazionali con relazioni e portano il contributo del loro sapere giuridico.

Sono queste le parole di un vecchio, appassionato, notaio che ha amato la sua professione per il benessere che gli ha consentito e per la dignità che gli ha dato.

“ La solidarietà  
intergenerazionale  
costituisce il collante  
tra i notai in esercizio  
ed in pensione ”

# I voti congressuali approvati

## ORDINI DEL GIORNO

“Voto n.11  
Sostenibilità  
del sistema previdenziale  
e convocazione di  
un Congresso straordinario”

### VOTO N. 11

Il XLVIII Congresso Nazionale del Notariato

#### CONSIDERATA

la grave crisi che ha colpito negli ultimi anni l'economia nazionale in generale e l'attività notarile in particolare;

#### PREMESSO

- che nel giro di soli cinque anni la Cassa Nazionale del Notariato è stata costretta ad aumentare l'aliquota impositiva di ben 6 (sei) punti percentuali, e precisamente dal 25% al 28% a decorrere dall'1 gennaio 2008 e dal 28% al valore medio del 31% (con due scaglioni al 26% e al 33%) a decorrere dall'1 gennaio 2013;
- che a decorrere dall'1 gennaio 2014 l'aliquota impositiva subirà un ulteriore aumento, arrivando al valore medio del 36%, con un aumento quindi in soli sei anni di ben 11 (undici) punti percentuali, a fronte di un calo dell'attività notarile stimabile, per difetto, in oltre il 50%;
- che un tale aumento di aliquota si palesa insostenibile, specie da parte dei giovani notai che iniziano in questo difficile periodo la loro attività, e che quindi occorre porre in essere tutte le attività possibili affinché la Cassa Nazionale del Notariato ed il Sistema previdenziale della categoria si sostengano senza limitarsi a ricorrere a continui aumenti dell'aliquota;
- che dai numeri e dai dati prospettati nella relazione del Presidente, relativi all'andamento dei contributi e all'erogazione delle pensioni e delle indennità di cessazione, emerge con chiarezza la necessità che la Cassa Nazionale del Notariato avvii immediatamente un percorso di riforme finalizzate a garantire la sostenibilità nel tempo del sistema previdenziale del Notariato;
- che questo percorso deve essere finalizzato a “disegnare” non la Cassa che “vorremmo”, ma la Cassa che ci possiamo permettere;
- che occorre, necessariamente, il coinvolgimento e la partecipazione dell'intera categoria;

#### CHIEDE

pertanto che La Cassa Nazionale del Notariato promuova ogni iniziativa, finalizzata a garantire la sostenibilità nel tempo del sistema previdenziale del Notariato, ed in particolare:

- scongiurando ulteriori aumenti dell'aliquota impositiva;
- rivedendo o eliminando, se necessario, tutte quelle prestazioni della Cassa Nazionale del Notariato, che non hanno una stretta attinenza con il suindicato sistema previdenziale o che comunque non possono essere mantenute a discapito di un incremento esponenziale della contribuzione, mantenendo comunque la corresponsione dell'assegno di integrazione;
- elaborando modelli organizzativi relativi alle strutture operative, necessari a realiz-

zare significativi risparmi di costi, anche gestionali, oltre che la massima ottimizzazione del patrimonio;

- avviando un approfondito riesame del funzionamento generale della Cassa e dei suoi Organi, mirante a garantire l'equilibrio di bilancio, la ragionevole remuneratività delle pensioni e la sostenibilità dei contributi versati dai notai in esercizio;

### IMPEGNA

Il Cda della Cassa a chiedere, ai sensi dell'art. 16 del Regolamento Nazionale dei Congressi, la convocazione di un Congresso straordinario da tenersi entro il 30 giugno 2014, per discutere le eventuali proposte presentate dalla categoria e per presentare le proprie.

## VOTO N. 12

Il XLVIII Congresso Nazionale del Notariato

### CONSIDERATA

la profonda crisi in cui versa tutto il Sistema economico del nostro Paese e in particolare il settore immobiliare e societario che, come ci ha comunicato il Presidente della Cassa Mistretta, ha portato ad una riduzione del nostro carico di lavoro dal 2006 ad oggi del - 50%

### PRESO ATTO

che la nostra aliquota contributiva è aumentata negli ultimi 5 anni dal 25% al 36% e che pertanto è divenuto necessario e urgente assumere gli opportuni provvedimenti quanto meno al fine di scongiurare ulteriori aumenti

### RILEVATO

che la L. 133 del 12 luglio 2011, con unico articolo ha modificato il comma 3 dell'articolo 8 del d. lgs. 10 febbraio 1996, n. 103, sostituendolo con il seguente:

*"3. Il contributo integrativo a carico di coloro che si avvalgono delle attività professionali degli iscritti è fissato mediante delibera delle Casse o Enti di previdenza competenti, approvata dai Ministeri vigilanti, in misura percentuale rispetto al fatturato lordo ed è riscosso direttamente dall'iscritto medesimo all'atto del pagamento, previa evidenziazione del relativo importo nella fattura. La misura del contributo integrativo di cui al primo periodo non può essere inferiore al 2 per cento e superiore al 5 per cento del fatturato lordo".*

### CONSIDERATO ALTRESI'

che tale contributo, peraltro previsto dal tutte le altre Casse di Previdenza, può fornire nell'immediato un concreto sussidio alla gestione e alle spese di funzionamento della nostra Cassa

### INVITA

il CNN e la Cassa Nazionale del Notariato ad intraprendere ogni più opportuna iniziativa al fine di emanare una delibera che preveda l'istituzione di detto contributo integrativo a carico di coloro che si avvalgono delle attività professionali degli iscritti come previsto dalla citata Legge, disciplinandone la misura e i modi di evidenziazione.

**“Voto n.12  
Istituzione  
di un contributo integrativo  
a carico di coloro che  
si avvalgono dell'attività  
del Notaio ”**

## Da un Notaio all'Altro

### MALIZIOSA AMBIGUITÀ

di Enrico Marmocchi

(Notaio in Bologna)

**A**mbiguità: duplicità di significato; pensare in due sensi; suscitare incertezza, perplessità. “L’ambiguità - osserva D’Annunzio - suscita l’inquietudine nello spirito che si compiace delle cose oscure”.

*Aio te Romanos vincere posse*

dal significato alternativo: che tu vincerai i romani, oppure che i romani vinceranno te, secondo la intenzionale oscurità degli antichi oracoli.

A volte l’ambiguità nasce dall’uso di parole con più significati o dalle omonimie di una stessa parola.

*La vecchia porta la sbarra*

con possibilità di due letture di pari livello, a seconda che si consideri la parola “vecchia” come sostantivo o come aggettivo. E così: “la donna anziana porta la sbarra”, ovvero “la vecchia porta le impedisce il passaggio”.

*Bea ha una vecchia credenza*

che consente ugualmente due letture alternative, a seconda che la parola “credenza” si riferisca al mobile, ovvero al radicato convincimento di Bea.

In questi casi è specialmente con il ricorso al contesto linguistico (il resto della frase o la conversazione che precede o che segue) o in genere all’ambiente fisico degli interlocutori (la pragmatica del linguaggio), che si può risolvere la testuale ambiguità. Come se la frase proseguisse in questi modi diversi: “Bea ha una vecchia credenza. L’ha fatta restaurare di recente”, ovvero “Bea ha una vecchia credenza. Su di essa fonda tutta la sua esistenza”.

Molto spesso queste ambiguità non sono casuali ma intenzionalmente mirate a lasciare interdetto (e compiaciuto) il lettore che si presume malizioso.

*Ogni marinaio ama una donna*

come forma di ambiguità strutturale, nella doppia interpretazione: “tutti i marinai amano la stessa donna” (con imbarazzante ricaduta sulla moralità della donna), ovvero “ciascun marinaio ama la propria donna” (secondo una normale consuetudine di costumi).

*Tizio fa l’amore con la propria moglie Caia una volta alla settimana. Anche Sempronio* come maliziosa provocazione linguistica che lascia scorrere l’immagine del lettore a considerazioni ironiche e piacevoli sulla sgradevole condizione di Tizio.

Talvolta, e da ultimo, l’ambiguità acquista una dimensione comica e surreale, come in questo scoperto aforisma di Oscar Wilde.

*La perdita di un genitore si può considerare una disgrazia. La perdita di entrambi rasenta la sbadataggine.*

(Gli esempi sono tratti da C.Bianchi; U.Eco; B.Mortara Garavelli)

Anno IX – n. 4 – gennaio 2013

Via Flaminia, 160 – 00196 ROMA

Tel. 06.362021 – Fax 06.3201855

[www.cassanotariato.it](http://www.cassanotariato.it) E-mail: [cassa@cassanotariato.it](mailto:cassa@cassanotariato.it)

#### Direttore Responsabile

ALESSANDRO DE DONATO

#### Comitato di Redazione

BRUNELLA CARRIERO

Capo Redattore

GIUSEPPE MAMMI

Componente

#### Consiglio di Amministrazione Cassa Nazionale del Notariato

##### Presidente

Mario Mistretta

##### Vice Presidente

Antonio Caputo

##### Segretario

Brunella Carriero

##### Consiglieri

Francesco Maria Attaguile, Piero Avella, Paolo Biavati, Pietro Caserta, Sapienza Comerci, Marco De Benedittis, Germano De Cinque, Tommaso Gaeta, Antonio Garau, Giovanni Giuliani, Antonluigi Alessandro Magi, Giuseppe Mammi, Paolo Pedrazzoli, Cristina Sechi, Gustavo Vassalli

##### Collegio dei Sindaci

Galileo D'Agostino

Presidente

Maria Cristina Bianchi

Componente

Barbara Siclari

Componente

Alessandro Beretta Anguissola

Componente

Bianca Lopez

Componente

Gli articoli e le note, firmati, esprimono soltanto l'opinione dell'autore e non impegnano la Cassa Nazionale del Notariato, né la redazione del periodico.

Questa pubblicazione trimestrale è scaricabile dal sito della Cassa.

Progetto grafico: [Alessia Margiotta](#)

Il numero è stato ultimato il 22 gennaio 2014 e pubblicato nel mese di febbraio 2014.

Autorizzazione Tribunale di Roma n. 292 del 31 maggio 2005.

Iscrizione Registro Nazionale della Stampa n. 135 dell'11 aprile 2005.

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 675/1996, informiamo i lettori che i loro dati sono conservati nel nostro archivio informatico e saranno utilizzati da questa redazione e da enti e società esterne collegati solo per l'invio della rivista "Bollettino della Cassa del Notariato" e di materiale promozionale relativo alla professione di Notaio. Informiamo inoltre che, ai sensi dell'art. 13 della succitata legge, i destinatari del "Bollettino della Cassa Nazionale del Notariato" hanno la facoltà di chiedere, oltre che l'aggiornamento dei propri dati, la cancellazione del proprio nominativo dall'elenco in nostro possesso, mediante comunicazione scritta a "Bollettino Cassa Nazionale del Notariato" presso Cassa Nazionale del Notariato, Via Flaminia n. 160 – 00196 ROMA.

#### La vignetta di Toto La Rosa



