



L'INTERVISTA  
a Pier Luigi Fausti

# "La concorrenza tra notai? Non ci piace la commercializzazione delle professioni"

di SERGIO COTTI

Risparmiare sulle spese del notaio? D'ora in poi sarà possibile. L'eliminazione delle tariffe è la novità che più interessa i cittadini, tra quelle introdotte dalla recente liberalizzazione del settore. Una piccola rivoluzione, destinata ad aprire una breccia nell'impermeabile sistema notarile italiano. Più trasparenza, dunque, e prezzi che potrebbero abbassarsi anche di alcune centinaia di euro, a seconda degli atti che si stipulano. Tutto ciò, considerando che a Bergamo gli effetti della liberalizzazione potrebbero far sì che nel giro di un anno e mezzo il numero di notai potrebbe crescere addirittura fino al 60%. Oggi le sedi notarili presenti sul territorio sono 68, ovvero 25 in meno di quelle previste (ma presto molte di queste verranno coperte per concorso) e il decreto del Governo ne prevede altre, da allocare entro il 2014. Pier Luigi Fausti è il presidente dell'Ordine dei Notai della provincia di Bergamo.

**Presidente, con l'eliminazione delle tariffe anche i notai saranno chiamati, in un certo senso, a posizionarsi sul mercato.**

"C'è da dire che le tariffe rigide, ormai, non esistono più. Da anni si è creata una prassi di chiedere dei preventivi, e così i clienti si orientano verso i notai meno cari. Vedremo se cambierà ancora qualcosa. E' chiaro che al di sotto di una certa soglia non si potrà scendere. Già adesso ci troviamo nell'imbarazzante situazione che due pratiche equivalenti possono avere prezzi differenti. Questa commercializzazione della prestazione professionale non ci piace un granché".

**Si chiama concorrenza.**

"Sì, per carità. Io però dubito che la concorrenza sfrenata possa funzionare nelle professioni. Finché si parla di beni di consumo, il cui prezzo è confrontabile, non ci sono problemi. Ma quando il cliente va dal notaio, o da altri professionisti, una sola volta nella vita, come può valutare il prezzo e la qualità della prestazione? Ci saranno di sicuro degli assestamenti. Noi teniamo soprattutto alla salvaguardia dell'attività professionale; i notai sono considerati in Italia un fiore all'occhiello, per il loro alto livello di professionalità. Accettiamo le novità senza fare barricate, rimaniamo fedeli alle istituzioni, ma sarebbe meglio se ogni tanto si pensasse a riforme più concrete, in grado di sviluppare la bontà della professione e di semplificare la vita ai cittadini".

**Lei non sarà d'accordo, ma in tanti pensano che la vostra sia una lobby potente e impenetrabile.**

"Me ne rendo conto. Tuttavia, se parliamo di tariffe sarebbe il caso di ricordare che la maggior parte della parcella di un notaio è rappresentata da tasse che siamo tenuti a chiedere ai clienti e a versare allo Stato. Basta un esempio: da una vendita di circa 200mila euro, un notaio guadagna 1.400 euro. Tenendo conto che 6-700 euro servono per l'organizzazione professionale, di quel che rimane, la metà se ne va in tasse. Alla fine, cosa rimane, a fronte della responsabilità che ci prendiamo? Non solo: ci sono atti, come la pubblicazione di un testamento, un'impresa familiare, o una cessione di qualche società, che sono addirittura sottocosto. Per quel che riguarda invece la trasmissione del lavoro di padre in figlio, siamo intorno al 16%, ovvero tra le categorie con la percentuale più bassa. Detto questo, non capisco quale sia il problema: non vedo il perché il figlio di un notaio non debba poter fare anche lui il notaio, con-



**Parla il presidente dell'Ordine bergamasco: "Come può un cliente valutare il prezzo e la qualità di una prestazione se incontra magari una sola volta nella sua vita un professionista?"**  
**"Accettiamo le novità senza fare barricate, ma sarebbe meglio se ogni tanto si pensasse a riforme più concrete, in grado di sviluppare la bontà di un mestiere e di semplificare la vita ai cittadini"**



Pier Luigi Fausti è il presidente dell'Ordine dei Notai della provincia di Bergamo

tando che si può accedere alla professione solo dopo un concorso assolutamente selettivo".  
**Cos'altro cambia con il decreto liberalizzazioni?**

"Ci saranno alcuni cambiamenti formali, come l'aumento del numero dei notai, la modifica della competenza territoriale e l'introduzione della cosiddetta srl semplificata. Sono previste poi altre novità che in realtà i notai hanno recepito già da tempo, come l'assicurazione obbligatoria, l'affidamento dei procedimenti disciplinari a un organo esterno ai professionisti, la formazione permanente obbligatoria e la riduzione della pratica da due anni a 18 mesi, con la possibilità di anticiparla addirittura nell'ultimo semestre universitario".

**L'aumento del numero dei notai sarà sostanziale.**

"In questo momento i posti in Italia sono 5.700, di cui 4.700 già coperti. La riforma di dicembre li ha aumentati di 500 unità, portando le sedi di Bergamo da 77 a 93. La recente liberalizzazione ha messo a disposizione altri 500 posti, che devono essere ancora allocati. Questo significa che a Bergamo potrebbero esserne destinati un'altra ventina".

**Ad oggi, però, siete appena 68, molti meno di quanti dovrete essere. Come mai?**

"Ci sono in effetti alcuni posti vacanti, che andranno coperti con i concorsi. Ce ne sono di due tipi: quelli di prima nomina, che si sta cercando di accelerare, e quelli per trasferimento. A fine gennaio sono stati messi a concorso 18 sedi notarili per trasferimento, che andranno a coprire quasi tutte quelle vacanti. Gli esiti sono attesi entro l'estate".

**Torniamo alle novità della liberalizzazione. D'ora in poi i giovani con meno di 35 anni**

**potranno costituire una srl senza pagare il notaio. Anche su questo punto la categoria ha storto il naso.**

"Lavorare gratis non piace a nessuno. A noi interessa che venga garantito il controllo di legalità preventivo su queste costituzioni, perché se si crea una falla nel sistema dei pubblici registri, tutto il comparto rischia di crollare. Per ora i controlli sono salvi, se poi si deciderà di rinunciarvi, vedremo. Mi chiedo però se questo modo di lavorare comporterà davvero dei vantaggi e dei risparmi a favore dei cittadini e dell'economia".

**I notai hanno un osservatorio privilegiato sull'andamento dell'economia. Qual è lo stato di salute della provincia di Bergamo?**

"Diciamo subito che per quanto ci riguarda, rispetto al 2006 - ultimo anno di crescita - abbiamo una perdita del lavoro di quasi il 35%, concentrata soprattutto tra il 2007 e il 2009. Nel 2011 il calo è stato del 3,5-4%. Per quel che riguarda i mutui prima casa, l'anno scorso abbiamo osservato un calo del 4%, che nell'ultimo trimestre si è addirittura accentuato, fino a toccare il 12%, rispetto al 2010. A livello di acquisti, invece, c'è stato un leggero incremento tra ottobre e dicembre e ciò vuol dire che siccome le banche non finanziano più, evidentemente la gente per comprare casa o stringe la cinghia o si fa prestare un po' di soldi da parenti e amici".

**Qual è, invece, la situazione delle società?**

"Il 2011 ha fatto registrare un calo del 2%; diminuiscono gli atti costitutivi, ma anche gli scioglimenti. Il rimbalzo, dopo tutti questi anni di crisi, ancora non lo vediamo; forse però stiamo raggiungendo il fondo".

**Cresce, invece, il numero dei pignoramenti.**

"Sì, e questo è un dato preoccupante, poiché l'incremento si attesta intorno al 20%. Ci sono molte procedure pendenti presso la nostra associazione, che su delega del tribunale si occupa delle esecuzioni immobiliari. Si vende poco, nonostante ribassi continui, perché c'è poca gente che si presenta ad acquistare all'asta. Questo è un segnale importante, che evidenzia tra l'altro un eccesso di immobili, alcuni dei quali oggi, rispetto solo a qualche anno fa, sono ormai fuori mercato. Qui si apre un discorso più ampio, che riguarda anche la politica. Serve un progetto urbanistico globale, altrimenti rischiamo di trovarci presto con prodotti scadenti e di forte impatto sul territorio. Dal punto di vista finanziario, poi, si pone anche il problema della riforma del credito fondiario. Mi spiego: a fronte di un'esecuzione immobiliare, le banche devono essere sicure di poter recuperare quanto hanno prestato, e questo può essere fatto solo a fronte di una legge chiara che preveda dei massimi finanziabili e delle perizie fatte con un certo criterio, in maniera che, in caso di incidente, il bene possa effettivamente essere riallocato".

**Come cambierà il vostro lavoro con l'entrata in vigore della mediazione fiscale?**

"E' una procedura che interessa tutti i contribuenti e tutti i professionisti, non una categoria in particolare. Personalmente, non nascondo una certa perplessità, legata perlopiù all'efficacia che potrà avere nel tentativo di risolvere in via stragiudiziale i contenziosi di carattere fiscale. Ad ogni modo, sono dell'idea che bisogna affrontarla; è un'illusione pensare che le norme siano fatte tutte bene. Serve un po' di esperienza, soltanto dopo ci renderemo conto se è davvero efficace. Certo, serve un cambio di mentalità, sia da parte dei professionisti che da parte dei funzionari dell'agenzia delle entrate. E' faticoso, ma è uno sforzo che dev'essere fatto".

## I NUMERI

### Mutui ancora in calo, crescono i pignoramenti

L'attività dei notai è un efficace termometro per capire qual è lo stato di salute dell'economia del Paese. I dati dell'Ordine bergamasco scattano una fotografia impietosa dell'andamento delle compravendite tra aziende e privati, ma non solo. Nel 2011 i principali atti notarili (vendite, mutui, costituzioni di società ecc...) sono calati del 2,32%, passando da 57.971 a 56.267. Un calo più accentuato nell'ultimo trimestre dell'anno scorso, con un decremento pari al 5,15%.

Nel 2011 ci sono state 9.718 convenzioni di acquisto prima casa (1,41% in meno rispetto al 2010) e 6.341 mutui prima casa (il 4,30% in meno rispetto al 2010): si conferma, quindi che circa il 65% degli acquisti prima casa (rispetto al 67% del 2010 e al 70% del 2009) è finanziato con un mutuo. Ma si verifica anche un dato significativo nell'ultimo trimestre del 2011 durante il quale, mentre gli acquisti della prima casa si sono mantenuti più elevati che nei trimestri precedenti - registrando addirittura un leggero incremento rispetto al 2010 - i mutui, rispetto all'analogo periodo del 2010, sono invece diminuiti del 12,46%. Calano in particolare i mutui con surroga: nel 2011 sono stati 1.161, ovvero il 23,06% in meno rispetto al 2010, che pure segnava una diminuzione del 27,76% rispetto al 2009. Per quel che riguarda le costituzioni di società, il decremento in un anno è stato pari al 2,17% (da 2.165 a 2.118). Cresce invece il numero dei pignoramenti, con un + 19,8% rispetto al 2010 (1.807 rispetto a 1.508). Nel 2007 erano 892 e da allora hanno continuato ad aumentare.