

La garanzia dei rapporti giuridici.

Valentina Rubertelli

Notaio, consigliere del Consiglio nazionale del notariato

Trascrizione della relazione presentata al convegno/tavola rotonda del 5 dicembre 2017

Le nuove misure di attrazione degli investimenti esteri in Italia: strategie, normativa, procedure e punti di vista.

[< Torna all'indice](#)

- [Download slide in formato PDF](#)

Ringrazio per l'invito a questo convegno che mi dà la possibilità di dimostrare che anche il notariato svolge un ruolo importante e dà un contributo alla tenuta del "Sistema Paese"; mi riferisco non soltanto alla tenuta in termini di conservazione dell'esistente, ma anche in termini di competitività, di attrattività, e quindi ciò che interessa un investitore straniero che poi è quello di cui che ci dobbiamo occupare e preoccupare.

Il notariato ha grande sensibilità sul tema e questa sensibilità si è concretizzata con un accordo che nel 2014 il Consiglio nazionale del notariato ha sottoscritto con l'ICE, l'Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane. L'accordo prevedeva l'impegno da parte del Consiglio nazionale di garantire assistenza di primo livello ai funzionari dell'ICE, proprio nel soddisfare specifiche richieste che potessero provenire dall'estero e poi redigere strumenti di informazione che potessero diffondere il ruolo in termini di competitività del controllo preventivo e della consulenza notarile. Questi strumenti di informazione sono confluiti in una guida *Doing business in Italia* che, nel 2015 - quindi mi rendo conto che è superata - ha visto il Consiglio nazionale del notariato collaborare a quattro mani, anzi sei, con il MISE con il MEF. Dopo la realizzazione della guida *Doing business in Italia*, sono state elaborate delle guide per il cittadino - altro tavolo che il Consiglio nazionale del notariato tiene aperto anche con i consumatori - una guida dove si danno delle istruzioni in linguaggio ovviamente non tecnico, ma molto accessibile ai cittadini stranieri interessati a fare business in Italia. È una guida che ha avuto molto successo ed è stata tradotta addirittura in 13 lingue. È stata presentata al congresso di Milano del 2015, quindi possiamo sicuramente farne un'edizione aggiornata.

Poiché noi notai a volte pecchiamo di essere un po' "notaio-centrici", vorrei dedicare il mio intervento a cosa si aspetta l'investitore straniero dal notariato italiano. Io devo dire innanzi tutto che l'investitore straniero, gli Stati esteri, vedono il notariato italiano come una sorta di "Made in Italy" esportabile. Ci vengono a trovare continuamente delegazioni di Ministeri della giustizia di paesi importanti ed emergenti, come la Russia, come la Cina, come il Vietnam, la Mongolia; vengono qui a copiare il nostro sistema notarile "Made in Italy". Su questo punto, perciò, vorrei sconfiggere un luogo comune. Non è che il notaio esiste solo in Italia, ma il notariato modello

italiano, che poi è il notariato latino, esiste in 87 paesi del mondo e solo in Europa sono ben 22 i paesi che hanno il nostro stesso sistema notarile.

L'investitore straniero, e quindi anche l'economia italiana, non vengono rallentati dal controllo, dalle garanzie che offre il notariato; anzi, il notaio, con il circuito di sicurezza che crea attorno all'investitore o al suo cliente tipo, in realtà diventa una sorta di *gatekeeper* dei registri immobiliari, dei registri commerciali che noi andiamo ad alimentare con i nostri atti. Questa "tenuta" dei registri, questa garanzia che i dati contenuti in questi registri sono dati "affidabili", è un "valore" e si traduce in un fattore di competitività, quantificabile in termini di PIL. L'investitore quando verrà in Italia non troverà un notaio con il classico mantello a ruota, penna e calamaio, eccetera, ma troverà un notaio già tecnologicamente molto avanzato. Vi faccio qualche esempio. Teoricamente si possono già stipulare degli atti a distanza con una firma grafometrica (detta I Strumentum) e quindi con una sorta di tablet che è stato creato dalla Notartel, la nostra società di software partecipata interamente dal Consiglio nazionale. È possibile che con questo tablet un atto sia firmato da una delle parti presso un notaio che sta a Milano e dall'altra parte che sta, per esempio, a Palermo e quindi perfezionare l'atto "a distanza".

Un altro esempio è l'asta telematica che noi facciamo già dal 2010 per vendere gli immobili provenienti da dismissioni pubbliche e da fallimenti. Non parliamo di Amazon, di Ebay, dove si vendono beni di valore infimo; noi vendiamo "immobili" con asta telematica. Dal 2010 ad oggi abbiamo aggiudicato immobili per un valore di oltre 300 milioni di euro. Ultimamente è stato aggiudicato un bene del Ministero della difesa, Villa Nike che si trova a Napoli, che costava circa 8 milioni di euro. Queste operazioni senza le garanzie che offre il notaio che sta dietro il computer, che accompagna l'offerente a fare il suo rialzo, a versare la cauzione eccetera, non sarebbero minimamente pensabili. Immagino quindi che un investitore estero si sentirebbe molto rassicurato da una cosa del genere.

Sempre per rimanere in ambito tecnologico, ma "garantito", il notariato ha creato proprio quest'anno un portale, che abbiamo chiamato "Avvisi Notarili", che si differenzia dai portali immobiliari comuni che siamo abituati a frequentare noi stessi (Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it ecc.), perché abbiamo immaginato di volerci differenziare in termini di qualità e di sicurezza, garantendo che l'immobile pubblicizzato in questa particolare vetrina dell'istituzione notarile sia un immobile certificato. Nella misura in cui il notaio pubblica un immobile, lo mette "in vendita" su questa vetrina, ciò implica che abbia già fatto un controllo di legalità e di vendibilità dell'immobile, e quindi lo abbia radiografato, abbia fatto le sue visure ipotecarie. Ha verificato che non ci siano formalità o anche che ci sono le formalità ma, per trasparenza e per informazione, scriverà che ci sono due ipoteche, tre ipoteche, che verranno cancellate entro, come succede normalmente, la data del rogito. Ci sarà anche un tecnico che avrà fatto la sua verifica di conformità catastale, di conformità urbanistica, che non ci siano problemi di abusi edilizi e quant'altro.

Quindi, tutto questo dà la dimensione di come la tecnologia da un lato, ma la garanzia e la sicurezza dall'altro, offrono la possibilità di dire che in Italia, lì dove interviene il notaio, c'è solo uno 0,003% di contenzioso.

Abbiamo visto nel rapporto *Doing business* come la deflazione del processo civile in generale e, del processo esecutivo in particolare, sia anch'essa misurata in un punto di PIL; i Ministeri lo sanno, si stanno facendo continuamente riforme del processo esecutivo - oramai se ne contano

una ogni 6 mesi - perché si deve guadagnare in termini di competitività anche agli occhi degli Stati esteri.

Volevo portare anche qualche numero. È stata data una quantificazione all'efficienza del notariato italiano e questa quantificazione sta nel rapporto *Doing business 2018*, quindi non è un rapporto fatto "a casa nostra", ma è stato fatto dalla Banca Mondiale. Mi rendo conto che il rapporto *Doing business* non è il Vangelo, però è considerato almeno dagli operatori del settore come una fonte importante. Devo dire che lo stesso rapporto *Doing business* negli anni ha cambiato approccio anche di valorizzazione, nel senso che, almeno per quello che riguarda le due tematiche in cui il notariato è coinvolto, cioè l'aspetto dei trasferimenti immobiliari e l'aspetto dello starting business, quindi di costituzione delle società, si è capito che un metodo di calcolo giusto e corretto non era soltanto quello di misurare l'attrattività del Paese guardando alla velocità con cui è possibile comprare la casa o l'albergo, oppure costituire la società. Il cambio di passo è stato quello di capire che occorre misurare non soltanto la velocità, ma anche la sicurezza che c'è dietro. Perché poi, se diciamo che il passaggio di proprietà si ottiene con la stretta di mano, siamo velocissimi, schizziamo magari al primo posto in classifica! La garanzia e la sicurezza di quei passaggi costituiscono perciò un aspetto che contribuisce alla competitività. Ma la garanzia non è soltanto quella rappresentata dalla sorta di attività di "mediatore culturale" che fa il notaio nel momento in cui accompagna il suo cliente per fargli capire, passo dopo passo, quale è l'operazione che sta effettuando.

La misurazione di questo aspetto di efficienza, di competitività, è stata più che altro data dalla misurazione dell'affidabilità dei pubblici registri. Però la gente nell'immediato, quando parli di affidabilità del pubblico registro, non sempre riesce a percepire che senso ha, perché questa si traduca in "fattore di competitività". Io farei un esempio banale. Quando una persona qualsiasi va a comprare una casa, oppure un investitore va a comprare un albergo o un negozio, vuole essere comunque certo del fatto che quel negozio è libero da ipoteche, non è abusivo, non ci siamo degli inquilini che possano esercitare diritti di prelazione, non ci siano eredi che magari saltano fuori, che chi vende effettivamente è il reale proprietario. Queste stesse verifiche sono quelle che necessita fare, oltre che il famoso filtro antiriciclaggio, anche nell'acquisto delle quote di società. Tutto questo non credo possa essere sostituibile da quella che è la filosofia del "fai da te" - e quindi io autocertifico tutto - come succede per esempio in Inghilterra, dove costituisco una società mettendo sul web la fotocopia in PDF della mia carta di identità e quindi autocertifico, tanto poi ne rispondo io penalmente...

Secondo me, e mi dispiace dirlo da italiana, da napoletana - e quindi appartenente a una categoria ancora più di "furbetti del quartierino" - non è un caso che il notariato italiano sia il modello latino e che magari in Inghilterra ci sia, e funzioni, il common law, perché comunque abbiamo un approccio che è quello da "furbetti del quartierino".

Tornando alle classifiche mondiali, nel "Registering a property" del *Doing Business 2018* l'Italia è schizzata al sesto posto prima di Spagna, Francia, Inghilterra, Stati Uniti e Germania. Sul Sole 24 ore di novembre, c'era un titolo: "Il notariato traina l'Italia nelle classifiche del *Doing business*", proprio per quello che dicevo prima: sicurezze e garanzie sono state abbinate alla velocità, alla tecnologia. Negli atti immobiliari noi oramai registriamo, trascriviamo e volturiamo con un click; una volta che la parte ha firmato l'atto, noi lo inviamo direttamente all'Agenzia delle entrate e

all'Agenzia del territorio con un unico invio telematico.

Nello "Starting a business", dal 2013 ad oggi, abbiamo recuperato ventiquattro posizioni, e precediamo Svizzera, Spagna, Giappone, Austria e Germania. Questa mattina si diceva che l'italiano si percepisce sempre peggiore degli altri. Alcuni relatori che mi hanno preceduto hanno giustamente stigmatizzato questo aspetto ed è vero, perché pensare che nello Starting a business siamo migliori dei tedeschi, magari nessuno ci giurerebbe. In questo abbiamo dato un buon contributo, un ottimo contributo, perché da una certa data in avanti, dal 2010, l'omologa delle società non è stata più fatta filtrare dal giudice perché rallentava moltissimo - per ottenere un'omologa si aspettavano mesi - adesso la responsabilità dell'omologazione degli atti societari, e quindi del filtro di legalità, lo dobbiamo fare noi, e lo facciamo, ovviamente, in un nanosecondo perché sennò l'atto non si stipula e poi iscriviamo l'atto telematicamente.

Mi rendo conto che adesso la società sta andando verso un processo di disintermediazione, quindi abbiamo Uber, abbiamo Immobiliare.it, per cui magari potrebbe sembrare un po' da illusi dire: voi notariato volete dimostrare che non siete disintermediabili, perché comunque la vostra funzione, la vostra utilità c'è ancora. In effetti, il MISE sta cercando di dimostrarlo con le start-up senza notaio, lì ci hanno disintermediato, ma questa è un'altra storia. L'unica cosa che vorrei dire a questo proposito è che la tecnologia, la *blockchain*, gli *smart contract*, sono tutti fenomeni dai quali alcune professioni, tra cui anche quella notarile - e non solo gli avvocati - si dice che adesso possano sentirsi minacciate perché si possono stendere dei pareri legali direttamente grazie all'intelligenza artificiale, eccetera. Io penso che la tecnologia non sia qualcosa da temere, ma un'opportunità da cavalcare, da governare attraverso la quale, secondo me, migliorare la propria professionalità e le proprie prestazioni.

Riguardo per esempio alla *blockchain*, o al fatto che io possa firmare a distanza, però senza che qualcuno indaghi la mia volontà, penso alla funzione del notaio, cioè a qualcuno che mi chieda, ma tu cosa vuoi fare? vuoi vendere? vuoi donare? vuoi costituire una società? ma vuoi la responsabilità limitata o la vuoi illimitata? ma sai cosa vuol dire limitata o illimitata? sai qual è la differenza? eccetera. Quindi, quella che noi tecnicamente chiamiamo indagine della volontà delle parti. E poi lo step successivo: una volta che il cliente ha capito, poi lo devi tradurre in un vestito tecnico/giuridico cucito su misura, in un negozio giuridico che si chiamerà vendita, donazione, Srl, società in accomandita semplice, eccetera. Tutta questa attività in realtà non è sostituibile da un robot, perché un robot non potrà mai svolgere l'indagine della volontà delle parti, in quanto dovrebbe avere una parte che già sa quello che vuole e "perché" lo vuole.

Un altro aspetto - e con questo mi avvio alla conclusione - è quello della costituzione di società senza notaio, ma attraverso il web. Quindi io, dal divano di casa mia, carico sul sistema come si fa in Inghilterra e dico: "io mi chiamo pincopallo, questa è la mia carta di identità, te la scannerizzo in PDF e voglio costituire una società che si chiama tal dei tali, con sede in... alla via... eccetera. Qui ci scontriamo con il problema dei furti di identità. Furti di identità che nei sistemi di common law - non me lo sono inventato io - ci sono stati e continuano ad esserci. A parte il giornalista che negli Stati Uniti si è intestato grazie a un furto di identità l'Empire State Building perché, appunto, siccome c'è la possibilità di acquistare anche la proprietà degli immobili senza il filtro di nessuno, lui dimostrò che si era intestato l'Empire State Building; naturalmente fu una bufala. Ma due settimane fa, due giornalisti nostrani de il Sole 24 ore si sono burlati del sistema inglese, dove le

società si possono costituire tramite web, e hanno costituito una società con sede in Londra che si chiamava "Latitante 24 Ltd" e l'unico socio di questa società era Matteo Messina Denaro, e c'era tanto di carta di identità scannerizzata in PDF di Matteo Messina Denaro.

Per chiudere vorrei dire: ti lamenti di quanto ti costa un professionista, ma non sai quanto ti costerà un dilettante. E con questo io vi ringrazio.

Valentina Rubertelli risponde alla domanda se il visto d'ingresso ed il permesso di soggiorno per investitore esime il notaio dalla verifica della condizione di reciprocità

Ho appena sollevato il tema con il dottor Corbetta e l'altro giorno al telefono con il dottor Miele, perché questo è un problema che il visto per investitori non risolve, e me lo hanno confermato anche gli addetti ai lavori in quanto ho fatto fare anche uno specifico studio al nostro ufficio studi che si occupa di diritto internazionale.

In effetti, avere in mano questo visto non esime il notaio che a valle si troverà a stipulare l'acquisto dell'albergo di turno, oppure l'acquisto delle quote o la sottoscrizione del capitale sociale, dall'obbligo di verificare la sussistenza della condizione di reciprocità e questo potrebbe essere un vero problema. Infatti suggerivo nell'orecchio al dottor Corbetta, magari da un punto di vista proprio normativo, chissà che non convenga esplicitare in qualche modo che il visto per investitori si considera tacitamente abrogativo della verifica della reciprocità, però so che la questione è sotto esame.

Irene Tittoni risponde a domande sulla questione della condizione di reciprocità ed altri aspetti critici dell'articolo 26 bis Testo unico immigrazione (accordo di integrazione e obbligo del titolare del permesso di soggiorno per investitore)

Sono questioni che sono state sollevate in più contesti. Ci sono alcuni aspetti che penso debbano essere oggetto di revisione: il problema della reciprocità, il problema dei test di integrazione, il problema della validità del titolo di soggiorno quando una persona è fuori per più di un anno dal territorio nazionale. Io penso che ci sia necessità, probabilmente, in un contesto quale ad esempio il Comitato, dove sono presenti tutte le articolazioni più tutti i vari Ministeri e amministrazioni interessate, di vagliare con attenzione il quadro normativo e di proporre i correttivi necessari perché qualche correttivo necessita.

Valentina Rubertelli

Mi permetto soltanto di dire che questo è auspicabile, perché poi alla fine noi notai facciamo sempre la parte dei cattivi della situazione. Una volta che l'investitore, magari ci ha messo 48 ore per avere il visto, 30 giorni, 30 minuti, 30 secondi, arriva alla fine dal notaio che gli dice "Tu non puoi firmare l'atto e non puoi comprare." Siamo quindi dalla stessa legge messi in una condizione di difficoltà. Però, siccome noi ovviamente dobbiamo applicare la legge, non possiamo esimerci da questo tipo di controllo, a meno che non lo dica espressamente il legislatore.