

## I NOTAI NON SONO TUTTI UGUALI SCEGLI BENE IL TUO NOTAIO!

C'è un luogo comune secondo il quale i notai sarebbero tutti uguali (l'uno vale l'altro), perché tanto... "basta una firma". Di qui l'apparente logica conseguenza che è preferibile scegliere il notaio che "costa meno".

Ma questo non è vero, perché il notaio che "costa meno" potrebbe fornire una prestazione professionale di scarsa qualità, dunque insicura, tale da poter provocare danni, anche ingenti, che non si scoprono subito, ma solo dopo molto tempo.

Il notaio, infatti, non si limita a mettere una firma (per la quale, altrimenti, non sarebbe necessario studiare molto e superare un difficile concorso), ma svolge un enorme lavoro - che i clienti non vedono - sia prima che dopo la firma stessa (soprattutto prima), oltre che durante la stipula (lettura del rogito ai clienti, con controllo dei dati).

In particolare, nei giorni precedenti la firma, il notaio svolge un'attività istruttoria - che comprende le cosiddette visure ipotecarie e catastali - relativa all'immobile che il cliente intende acquistare, attività finalizzata a verificare l'effettiva proprietà di colui che lo vende (e non sempre chi appare proprietario lo è anche realmente), l'assenza di divieti di vendita nonché la libertà dell'immobile stesso da gravami che possano pregiudicarne l'acquisto (ipoteche, pignoramenti, vincoli, servitù, ecc.), oltre che finalizzata a individuare soluzioni di forme contrattuali di acquisto, secondo le particolari esigenze del cliente.

Orbene, tale attività istruttoria, che è molto delicata e che ha natura tecnico-intellettuale, e che, in quanto tale, rende i notai diversi l'uno dall'altro, potrebbe essere fatta con errori di valutazione.

Se poi si aggiunge che quest'attività istruttoria ha un costo per il notaio, sia in termini di denaro che in termini di tempo, e che, per tale motivo, in ipotesi, potrebbe essere effettuata in modo contenuto, qualora tale costo non sia coperto da una remunerazione adeguata, la possibilità di errore aumenta.

Si pensi anche al caso del banale errore di particella catastale (nell'atto notarile, ad esempio, è scritto particella 20 invece di particella 30, cioè non è identificata la casa che si acquista), nel quale può incappare qualsiasi notaio (ma nel quale è più facile che incappi un notaio sbrigativo rispetto a un notaio che non sia sbrigativo), con la "complicità" del cliente-acquirente non attento alla lettura dell'atto notarile durante la stipula.

Ebbene, finché non viene effettuato l'atto di rettifica della particella, che ha un costo per il cliente, questi, che figura come se non avesse acquistato la casa, è esposto al gravissimo rischio che eventuali creditori della persona da cui l'aveva acquistata approfittino dell'errore di particella per ipotecare e pignorare legittimamente la casa stessa, la quale, a causa di tale errore (che non consente di identificare la casa), figura ancora essere di proprietà del loro debitore (cioè della persona da cui il cliente l'aveva acquistata).

Se ciò accade, il cliente ha perso la casa. Per acquistare la quale, magari, aveva investito i risparmi di una vita. Persi anche quelli.

Tale eventualità sussiste fino a vent'anni dopo la stipula dell'atto notarile (quando è comunque maturata l'usucapione a favore del cliente), salvo che l'errore di particella sia scoperto e rettificato prima.

Si pensi, ancora, al caso della menzione, nell'atto notarile, della concessione edilizia sulla sola base degli estremi della stessa riportati nell'atto precedente di altro notaio, senza vedere la concessione edilizia vera e propria (non si ha la certezza che tali estremi siano esatti e, se non lo sono, valgono le stesse considerazioni dell'errore di particella).

E gli esempi di errori potrebbero continuare, con conseguenze molto dannose per il cliente.

A ciò si aggiunge che le cause di risarcimento, che sono sempre molto lunghe, non si sa come vadano a finire, nel senso che non è detto che il cliente possa effettivamente ottenere un risarcimento dei danni subiti, poiché non sempre la mancanza del notaio è tale da generare una sua responsabilità giuridica (nonostante i danni), come, ad esempio, nei predetti casi di errori di particella o di concessione edilizia, per i quali, il fatto che essi vengano "accettati" e "voluti" dal cliente, con la firma dell'atto notarile ad essi preventivamente letto dal notaio, DERESPONSABILIZZA il notaio stesso che vi aveva inserito la particella o la concessione edilizia errate (del resto sono danni che il cliente potrebbe evitare, usando l'ordinaria diligenza ex art. 1227, comma 2, c.c.), o ancora come nel caso in cui il notaio abbia comunque tenuto un comportamento professionalmente diligente, nonostante i danni causati da una difficile valutazione tecnico-intellettuale (che magari un altro notaio avrebbe effettuato in modo differente).

Poi succede anche, sotto un altro aspetto, che la confezione materiale dell'atto notarile spesso non venga effettuata personalmente dal notaio, ma da persona da lui delegata e controllata.

Chiunque capisce, anche alla luce di quanto sopra, che un conto è l'atto notarile confezionato materialmente e personalmente dal notaio, un altro conto è l'atto notarile materialmente confezionato da persona diversa dal

notaio, sebbene da questi delegata e controllata, oltre alla ovvia considerazione che la capacità di controllo personale da parte del notaio sfuma in misura proporzionale a una pluralità di persone delegate e a un gran numero di atti prodotti.

Stesso discorso per il differente valore tra la consulenza prestata personalmente dal notaio e la consulenza prestata, come spesso avviene, da altra persona.

Come si vede, è molto importante scegliere bene il notaio, perché i notai non sono tutti uguali.