

Societario e real estate sono solo due dei settori sui quali i giuristi si confrontano

# Avvocati e notai, professioni sempre più spesso affiancate

Pagine a cura  
di **ANTONIO RANALLI**

**A**vvocati e notai, due professioni che lavorano sempre più spesso a stretto contatto tra di loro. Settore societario e real estate, principalmente, ma in genere tutte le operazioni che vedono in gioco gli interessi di investitori stranieri e contrattazioni telematiche, che necessitano di certezze giuridiche. Insomma, sono sempre più frequenti i casi in cui la legge non è più in grado di regolare, da sola, la complessità moderna: in molti settori sono decisive le indicazioni che arrivano dalla giurisprudenza, ma pesano sempre di più anche i contratti tra privati. È in questo campo che il notaio, forte anche delle sue *expertise* tecnologiche, ha assunto un nuovo ruolo, propulsivo, e nei settori di sua specifica competenza, in quanto pubblico ufficiale e per legge *super partes*, è determinante nell'evitare il sopravvenire di contenziosi. Ed è sempre più frequente trovarlo al fianco di un avvocato nella gestione di operazioni di elevata complessità giuridica.

«Le complessità crescenti del diritto vivente stanno ponendo sempre più ai margini il cliché del notaio «tradizionale», pubblico ufficiale fungibile per natura ed essenzialmente garante della regolarità dell'atto», spiega **Giuseppe La Scala**, senior partner di **La Scala Società tra avvocati**. «Soprattutto in materia commerciale e d'impresa è, invece, sempre più richiesta la figura di un giurista che - senza ovviamente dimenticare il suo fondamentale contributo alla compliance negoziale - si ponga su un piano dialettico con gli altri giuristi

che assistono le parti. Oggi le operazioni straordinarie contengono profili creativi semplicemente inimmaginabili qualche decennio fa. Basti pensare all'ormai ordinaria complessità di un piano concordatario o di ristrutturazione: complessità che viene risolta in modo esemplare solo dalla sintonia di avvocati, advisor finanziari, fiscalisti e notai, questi ultimi chiamati sempre più spesso a trovare la

sintesi perfettamente «legale» alle soluzioni operative e giuridiche al servizio della crisi d'impresa. Dunque un ruolo proattivo, capace anche di «stressare» le fattispecie e di proporre una «giurisprudenza notarile» sempre più attenta alle esigenze del sistema economico. Senza forzature, ovviamente, ma senza resistenze conservatrici all'evoluzione interpretativa nel senso della ragionevolezza e dell'efficienza. Insomma: anche il Notariato è partecipe della crescita di tutta la classe professionale del Paese; crescita senza la quale il Sistema Italia non potrà poggiare su tutte le gambe necessarie per stare saldo e raggiungere gli standard delle economie delle nazioni al vertice dell'economia mondiale. Tra l'altro, sono personale testimone della crescita professionale di cui ho goduto grazie al mio

lavoro di questi ultimi mesi al fianco di notai - e sono sempre di più - che onorano la tradizione di chi tra essi è stato maestro di diritto anche in epoche risalenti. Dalle ultime operazioni di restructuring seguite dallo studio, passando alla trasformazione della nostra associazione professionale in società per azioni fino - è cosa

di qualche settimana fa - all'operazione senza precedenti con la quale abbiamo creato l'Associazione dei Piccoli

Azionisti del Milan attraverso la scissione di una associazione non riconosciuta: tutti esempi di una collaborazione feconda tra avvocatura e Notariato che ci ha migliorato come giuristi e professionisti a tutto tondo».

Il settore immobiliare in Italia è caratterizzato da un sistema che assicura trasparenza alle transazioni immobiliari e tutela le parti da eventuali vizi che possono inficiare il mercato. Ciò è possibile unicamente attraverso una sinergia virtuosa tra pubblici uffici e professionisti, ed in particolare a mezzo di pubblici ufficiali come i notai che «assicurano» il diritto di proprietà ed il corretto trasferimento dei beni, con tempi di trasmissione e pubblicità accelerati. «La collaborazione tra avvocato e notaio nelle operazioni di real estate può rivelarsi essenziale, sin dal momento della due diligence», dice **Maurizio Fraschini**, partner di **Jenny. Avvocati**. «I profili di criticità che possono evidenziarsi in alcuni immobili o aree destinate a uno sviluppo, necessitano ormai di interventi multidisciplinari

che includono necessariamente aspetti di diritto ci-



vile, amministrativo, fiscale legati anche al titolo ed alle sue peculiarità. Il notaio, in questa prospettiva, è un vero e proprio advisor che supporta le scelte dell'investitore, in team con gli altri professionisti. Da questa interdisciplinarietà deriva che il notaio venga sempre più coinvolto nelle fasi preliminari dell'operazione. Il vantaggio e le sinergie sono evidenti negli asset deal, ma sono allo stesso modo rilevanti in operazioni strutturate come share deal, soprattutto se i veicoli societari in questione non sono domestici. In tali casi, infatti, occorre che l'avvocato possa analizzare e gestire sia le tematiche societarie relative al target, sia gli aspetti più peculiari e domestici legati all'asset sottostante. Nella nostra esperienza, abbiamo sempre beneficiato della collaborazione con i notai con i quali abitualmente lavoriamo, sia nella fase dello structuring dell'operazione, sia nella sua implementazione e perfezionamento. La nostra clientela è, per una parte significativa, costituita da investitori internazionali e - anche in ragione del fatto che all'estero, in alcuni casi, non esiste questa netta cesura tra la figura del notaio e quella dell'avvocato - è già culturalmente orientata a farsi assistere da team multidisciplinari».

Molto proficua è la collaborazione che si verifica nell'ambito del settore delle energie rinnovabili, in cui l'intervento del notaio è di grande importanza. «Nell'ambito delle rinnovabili, le interrelazioni tra notaio e avvocato rilevano oltreché nella fase conclusiva del deal - come generalmen-

te avviene nelle operazioni di M&A - anche, se non soprattutto, per quanto concerne gli aspetti immobiliari legati alle stesse, ossia l'acquisizione dei diritti reali sulle aree interessate dalle opere», spiega **Michele Di Terlizzi**, managing partner di **L&B Partners**, «le formalità richieste derivanti da normative datate e poco confacenti ad un settore in rapida evoluzione e in fervente trasformazione qual è quello delle rinnovabili, rischiano di rallentarne, quando non del tutto ostacolarne, lo sviluppo. Esempio di ciò sono, tra le altre, la disciplina sulla prelazione agraria e quella sul desueto istituto degli usi civici. In queste situazioni è importante il carattere valutativo e interpretativo dell'attività notarile, che non riguarda soltanto l'individuazione della norma applicabile al fatto concreto, ma anche la ricostruzione del caso stesso e l'elaborazione della norma adatta attraverso l'interpretazione della legge».

«La nostra esperienza ci dice che la collaborazione con i notai è molto importante anche per migliorare

il servizio al cliente e ridurre il rischio di contenzioso soprattutto nel caso di eventuale inadempimento del contratto preliminare da parte di una delle parti con eventuali azioni (anche strumentali) di responsabilità» evidenzia **Marco Ferraro**, managing partner dello studio legale **FGA-Ferraro Giove Associati**. «Sono diversi i casi in cui, unendo professionalità giuridiche diverse, è stato possibile gestire nella maniera più virtuosa diversi dossier, evitando il ricorso al contenzioso».

Una professione con un'identità granitica, quella di pubblico ufficiale che agisce su delega dello Stato per garantire la certezza delle operazioni economiche più importanti, e che si trova a cavalcare le sfide della tecnologia e del digitale per offrire soluzioni ai bisogni di una società liquida con esigenze in continuo mutamento. Il ruolo del notaio resta senz'altro quello di garanzia: il notaio presente attivamente nel tessuto economico-sociale di tutto il territorio nazionale, accompagna imprese e famiglie nei momenti fondamentali della loro vita. La certezza dei dati contenuti nei pubblici registri, immobiliare e societario, rappresenta un valore per il sistema paese e il controllo di legalità preventivo è un elemento di garanzia e trasparenza per lo sviluppo economico.

Il Notariato è un modello di garanzia ed efficienza «made in Italy» che in questi anni ha contribuito in campo societario al miglioramento per l'Italia dell'indice 'starting a business' di ben 23 posizioni (rapporto *Doing Busi-*

*ness 2019* della Banca Mondiale) e dal 2012 ad oggi la posizione dell'Italia nell'indicatore «registering a property» è migliorata di 60 posizioni grazie alla riduzione dei tempi e delle procedure nonché grazie al sistema di trasmissione telematica notarile che offre affidabilità e certezza ai pubblici registri italiani.

Il cuore della funzione



notarile non cambia, le modalità di realizzazione sì. L'informatizzazione è il fiore all'occhiello della professione. Un milione e mezzo di investimento all'anno e 18 negli ultimi 10 anni, una rete unica che collega 5mila studi e oltre 182 milioni di euro di aggiudicazione con le aste telematiche sono i primi dati utili a capire il successo di questa rivoluzione informatica. In un unico adempimento il notaio garantisce la registrazione degli atti immobiliari in un giorno. Dal 2002 è stata av-

viata la trasmissione telematica degli atti al registro delle imprese. Oltre alla dimensione di offerta servizi, il Notariato ha avviato una riflessione sulle potenzialità offerte del digitale, per esempio il tema dell'eredità digitale, dell'intelligenza artificiale, della blockchain e degli smart contract.

Del nuovo ruolo del notaio ha parlato anche il presidente emerito della Corte costituzionale, Paolo Grossi:

«Mai come oggi, con lo spostamento dell'asse del diritto dal legislatore alla prassi, ai notai spetta una qualifica nuova. I notai sono chiamati a un ruolo attivo, di «facilitatori del diritto».

© Riproduzione riservata-

## Il rischio di contenzioso si riduce sensibilmente



**Giuseppe La Scala**



**Maurizio Frascini**



**Michele Di Terlizzi**



**Marco Ferraro**



tante anche per migliorare e s



Peso:32-64%,33-61%