

## SULLA DIFFERENZA TRA SCRITTURA PRIVATA E ATTO PUBBLICO DI NOTAIO

### L'abrogazione della scrittura privata autenticata

Mi sono imbattuto in questa problematica per motivi di lavoro. Una distinzione che sembrava a me banale si è rivelata assai ostica e foriera di difficoltà tecniche. Tant'è che la pratica giace inevasa.

La Signora G.P. mi chiedeva di poter comprare dal fratello, P.P., che aveva bisogno di liquidità, la sua quota parte del fondo Parco San Pietro in M., che egli aveva ricevuto dal padre defunto.

Pere ciò, però, desiderava evitare l'intervento del notaio. Studiavo il caso e, in base alle mie istituzionali conoscenze di diritto privato, mi pareva che la cosa fosse realizzabile. Scrittura privata autenticata anziché atto pubblico di notaio. Quindi regolare registrazione e trascrizione.

Senonché, se riuscivo ad ottenere l'autentica delle sottoscrizioni da parte del segretario comunale, non riuscivo invece a far registrare l'atto, ai fini fiscali, in alcuna maniera.

Il Responsabile dell'Ufficio del Registro mi faceva capire che un atto di compravendita immobiliare può essere registrato, ai fini fiscali, solo se rogato da notaio. Men che meno provai allora a trascriverlo.

Premesso che il Responsabile non fu in grado di esibirmi o indicarmi alcuna normativa di riferimento, ne parlai con un mio amico notaio, il quale mi confermò l'orientamento locale e si rifiutò, tra l'altro, di autenticare le firma apposte dalle parti ad un atto da me redatto. Per lui era necessario l'atto pubblico di notaio da lui redatto.

Ma allora la domanda nasce spontanea. Che differenza c'è tra atto pubblico di notaio e scrittura privata autenticata, specie se la prima è una via obbligata e la seconda nella realtà è impraticabile ?

Ho chiesto ai miei allievi dell'I.T.A.S. M.D. di aiutarmi nella ricerca, ma non ne ho cavato nulla di nulla.

Sono tornato così alle mie ricerche.

Il Consiglio Nazionale del Notariato, nel suo sito, nella pagina relativa alla forma dell'atto notarile, <sup>1</sup> dice espressamente che : *' l'atto pubblico deve essere redatto dal notaio, mentre la scrittura privata può essere redatta anche da altri (e precisamente da chiunque) '.*

Poi fa riferimento al codice deontologico, che direbbe quanto segue : *'anche quando il notaio viene chiamato ad autenticare una scrittura privata redatta da altri (cioè dalle parti stesse o da professionisti o da altre persone di loro fiducia) deve controllare che tale documento sia conforme alla legge e corrisponda alla vera volontà delle parti, anche mediante lettura prima che sia sottoscritto '.* Falso, perché il notaio a cui mi sono rivolto io, mio amico, si è rifiutato di autenticare le sottoscrizioni in calce ad un atto da me preparato.

E conclude, il CNN, nel Sito citato : *'Perciò la differenza tra l'atto pubblico e la scrittura privata autenticata del notaio si è molto attenuata '.*

E veniamo con ciò alla conclusione cui io stesso aspiravo: se nel diritto teorico puro la differenza c'è e viene insegnata dai docenti ai discenti, nella pratica la differenza non esiste più. I notai si rifiutano di autenticare apposte in calce ad atti da altri predisposti, anche se professionisti, e preferiscono rogare un atto proprio, con l'avallo degli uffici del registro che rifiutano, a loro volta, di registrare una vendita di immobili se non è

---

<sup>1</sup> [www.notariato.it](http://www.notariato.it)

rogata da un notaio, con atto pubblico, con sostanziale abrogazione della scrittura privata autenticata.