Fondazione Italiana del Notariato

Scheda progetto di ricerca

La circolazione dei beni fra regole e principi

Autore: Daniele Imbruglia, Dottore di ricerca in diritto privato europeo, Università di Firenze.

Abstract:

Il sistema di circolazione dei beni attraversa una fase di ripensamento sia nelle riflessioni della dottrina che nei molteplici interventi normativi che si sono succeduti. La circolazione dei diritti reali immobiliari, in particolare, sta vivendo una stagione di vitalità declinata in significative modifiche normative. La complessità delle fonti, il rafforzamento dell'autonomia privata attraverso lo strumento contrattuale ed una progressiva erosione dei tradizionali divieti di risultato (dai vincoli di destinazione, alla limitazione della responsabilità patrimoniale del debitore e, ancora, il divieto dei patti successori) hanno profondamente inciso sui meccanismi circolatori e sulle relative esigenze di libertà e sicurezza. All'interno dello scenario attuale, poi, è possibile rinvenire un filone di grande interesse notarile, che si sviluppa a partire dai diversi interventi del legislatore euro-unitario in punto di costruzione di un mercato unico e di regolazione dello stesso al fine di assicurare la conformità al modello concorrenziale, nonché all'obiettivo di stabilità del mercato. Questo complesso corpus normativo, che va dalla normativa in tema di tutela degli acquirenti di immobili da costruire (d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122) sino alla recente direttiva di prossima ricezione in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali (2014/17/UE), interviene di tutta evidenza su atti e prestazioni centrali che rivestono un'importanza centrale nella prassi notarile. Tale evenienza normativa, per un verso, muove nella direzione che ha caratterizzato la profonda trasformazione del ruolo del notaio nel corso dell'ultimo secolo, così consolidando l'abbandono dalla c.d. funzione certificativa – intesa questa come l'attribuzione al professionista di compiti passivi e di operazioni meramente ricostruttive della volontà delle parti – che caratterizzava il periodo antecedente all'entrata in vigore della Costituzione repubblicana, di rigido positivismo

e di assoluta centralità della legge nel ragionamento giuridico. Mediante l'imposizione di doveri informativi e di prestazioni affini, al notaio è richiesta, anche a livello euro-unitario, una funzione attiva nella formazione dell'atto, di modo da rendere lo stesso un soggetto pienamente partecipe alla circolazione giuridica e confermare la prassi notarile quale officina centrale nella produzione del diritto. Questo importante significato storico-teorico della regolazione del mercato di impronta euro-unitaria non esaurisce peraltro le ricadute della complessa disciplina rispetto alla figura del notaio. Com'è noto, difatti, tale normativa spesso presenta un apparato rimediale non sempre riconducibile agli schemi codicistici tradizionali di nullità e annullabilità su cui è modellata la responsabilità del notaio (si pensi alla c.d. nullità di protezione, alle clausole vessatorie, all'usurarietà in astratto e in concreto, alla abusività delle clausole, alla disciplina della nullità parziale, ai profili di responsabilità concernenti l'abuso di concessione creditizia o a quelli correlati alla violazione dei nuovi e pregnanti obblighi di valutazione del merito creditizio) e nel cui ambito l'illecito notarile ex art. 28 l.n., segue le ipotesi di mancata effettività dell'atto (che, a loro volta, si giustificano con la tutela di interessi generali), senza indagini ulteriori a quella della sua validità. Una ricerca su questo corpus normativo – la cui esatta individuazione costituisce il primo passo del progetto – è dunque necessaria per dare contezza esatta dell'attuale attività notarile, sia in merito alla sua funzione (non già meramente certificativa, ma partecipe alla formazione dell'atto e pienamente attiva nella produzione del diritto) sia in relazione alla sua effettività.