

# CATASTO, PERCHÉ IL SISTEMA TAVOLARE VA TUTELATO

di **Orazio Marco Poma**

Il 29 aprile, dalle colonne del Sole 24 Ore, in un commento di una sentenza del tribunale di Udine chiamato a pronunciarsi in materia tavolare, è stata messa in dubbio l'efficienza e l'utilità del sistema tavolare.

Sia consentita, da parte di chi in quel sistema opera quotidianamente, qualche valutazione di segno diametralmente opposto.

Il sistema tavolare vede come attori protagonisti due diversi pubblici ufficiali, i notai ed i giudici tavolari: ad essi lo Stato affida il controllo di legalità sugli atti che dovranno essere iscritti al libro fondiario. Il notaio indaga la volontà delle parti e, se non espressamente proibita dalla legge e manifestamente all'ordine pubblico ed al buon costume, la traduce in un atto negoziale di cui chiederà l'intavolazione; se di lui grava il compito di realizzare l'interesse particolare di tutti i soggetti coinvolti, e, contestualmente, l'interesse generale della certezza degli atti e dei traffici giuridici, e ciò, si noti, anche a rischio di negare le pretese del soggetto stesso disposto a farsi carico del costo dell'operazione ("dovere dell'ingratitude").

Dopo il notaio, entra in azione il giudice tavolare, che deve verificare che gli atti in esame abbiano una "valida causa" e i requisiti previsti dalla legge ed al quale, come efficacemente tratteggiato dal Tribunale di Trieste 23 settembre 2005 «nel doveroso controllo di legittimità formale e sostanziale che caratterizza il suo giudizio (...) viene offerto un punto di osservazione privilegiato, e per certi versi più ampio di quello del

giudizio ordinario, in quanto sganciato dalla contenziosità».

Diceva Salvatore Satta: «vi è un jus dicere del notaio, non meno che del giudice, anche se naturalmente con una diversa posizione e funzione»: con prospettive parzialmente diverse e per certi versi complementari, notai e giudici tavolari, dunque, "fanno la guardia" ai valori dell'ordinamento. Sotto questo profilo il procedimento tavolare rappresenta la massima espressione dell'amministrazione preventiva della giustizia nella quale gli interessi egoistici dei privati vengono vagliati da due *judices inter volentes*, due "magistrati del contratto", che, seppur da diverse prospettive, dirigono il "giudizio" sulle qualità legali di un negozio giuridico e lo

certificano con pubblica fede like *an order in court* ("funzione pubblica guardiana di gatekeeping"). Da ciò deriva la maggior tutela (rispetto al sistema della conservatoria) accordata a chi acquista sulla pubblica fede del libro fondiario che si traduce, poi, in una maggiore stabilità della circolazione della ricchezza. Grazie a questo doppio controllo di legalità, il sistema tavolare viene alimentato con dati altamente affidabili e atti rispondenti ai dettami di legge, garantendo una tenuta senza pari.

Certo, può capitare che gli esiti del controllo notarile siano diversi da quelli del giudice tavolare, ma questo è un rischio insito in ogni sistema che preveda più di un controllo.

Come sempre, tuttavia, è bene guardare ai numeri per scongiurare il rischio di riflessioni a impronta emozionale, non correlate alla realtà di cui si discute. Nel 2023, in Trentino-Alto Adige sono stati intavolati 87.427 atti e a fronte di questi numeri i reclami sono stati 22, e cioè, lo 0,025%. Sono dati che testimoniano da un lato la grandissima consonanza che c'è tra il controllo di legalità "a monte" effettuato dal notaio e quello "a valle" operato dal giudice tavolare e, dall'altro, l'enorme efficienza del sistema tavolare.

Ebbene, in un momento storico in cui da più parti si cerca di eliminare i presidi di legalità, il modello del sistema tavolare, fondato su un accentuato controllo di legalità, meriterebbe non di essere smantellato, ma, al contrario, di essere tutelato.

*Presidente del Consiglio notarile  
di Trento e Rovereto*

## LA NOTIZIA



### IL SOLE 24 ORE, 29 APRILE 2024, P. 25

Una recente sentenza del Tribunale di Udine esclude le verifiche urbanistiche nel caso di trasferimenti immobiliari nelle operazioni di scissione. In pagina è stata pubblicata anche una riflessione sull'opportunità di mantenere un sistema di pubblicità immobiliare differenziato per alcune aree del territorio nazionale.