

Nell'autentica di una compravendita il notaio non fa consulenza giuridica

Corte Ue

Una funzione di servizio pubblico: nessun divieto di operare con società russe

L'atto di autenticazione di un notaio non è attività di fornitura di servizi

Marina Castellaneta

I notai chiamati ad autenticare un contratto di vendita di un immobile non svolgono un'attività di consulenza giuridica ma una funzione di servizio pubblico.

È la Corte di giustizia dell'Unione europea a stabilirlo con la sentenza depositata il 5 settembre nella causa C-109/23 (Jemerah) con la quale la Corte è tornata sulla qualificazione di alcune attività notarili.

Al centro della vicenda la decisione di un notaio tedesco di non autenticare un contratto di vendita di un immobile situato a Berlino di proprietà di una società russa. Il notaio riteneva che il divieto stabilito dall'Ue a partire dal regolamento 833/2014 (modificato nel 2022), che fissa l'impossibilità di fornire servizi di consulenza giuridica alle società stabilite in Russia - anche se non incluse nell'elenco delle persone sottoposte a misure restrittive -, impediva il perfezionamento dell'atto. La società russa si era rivolta al Tribunale di Berlino che, prima di decidere, ha chiamato in aiuto la Corte di giustizia la quale, in primo luogo, si è soffermata sulla corretta interpretazione della nozione di «servizi di consulenza giuridica».

In base al considerando 19 del regolamento 2022/1904 - osservano gli eurogiudici - il prestatore di servizi è colui che «assiste e consiglia» il cliente nell'interesse di quest'ultimo, distinguendosi così in modo evidente dalle attività di autorità

pubbliche o di soggetti che agiscono per conto dello Stato.

Di conseguenza, l'atto di autenticazione di un notaio, che agisce nella sua qualità di pubblico ufficiale indipendente, non rientra nell'attività di fornitura di servizi, quindi, non è un'attività inclusa tra quelle vietate dal regolamento.

L'autenticazione di un atto compiuta da un notaio, infatti, è caratterizzata dall'indipendenza e dall'imparzialità perché il notaio non agisce per promuovere gli interessi specifici di una parte. In questi casi, il notaio svolge una funzione di servizio pubblico affidata dallo Stato per assicurare la certezza del diritto e la buona amministrazione della giustizia e non un'attività di consulenza giuridica di stampo privatistico.

 **Non agisce in nome degli interessi di una parte ma ha il dovere di assicurare la certezza del diritto**

La Corte, inoltre, amplia il perimetro delle attività in cui il notaio non va assimilato a un libero professionista ma a un'autorità pubblica perché anche l'attività di garantire l'esecuzione di un contratto di compravendita autenticato di un bene immobile, il trasferimento dell'importo del prezzo di vendita al venditore, la rimozione degli oneri gravanti sull'immobile e la trascrizione del trasferimento di proprietà nel registro fondiario non sono prestazioni di consulenza giuridica ma atti di un'autorità pubblica.

Pertanto, per la Corte Ue, l'autenticazione da parte di un notaio che ha compiti come quelli previsti nell'ordinamento tedesco (e da altri ordinamenti, incluso quello italiano) non rientra nell'ambito di applicazione del divieto di fornire servizi di consulenza giuridica fissato nell'atto Ue.

Esclusa, in ultimo, anche la qualificazione dell'attività dell'interprete che interviene durante l'atto di autenticazione tra i servizi di consulenza giuridica.