

PROFESSIONI

# Atti notarili in Triveneto e in Italia

## Analisi relativa all'attività notarile sulla base dei dati 2006

GIUSEPPE REBECCA

Ordine di Vicenza

PAOLO ZOCCA

Praticante Ordine di Vicenza

L'Istat ha diffuso i risultati della rilevazione statistica dell'attività notarile riferita all'anno 2006<sup>1</sup>. Gli atti analizzati si riferiscono sia agli atti pubblici che agli atti autenticati dai notai.

I valori, così come espressi dall'Istituto di Statistica, comprendono anche le convenzioni contenute negli atti relative ad atti societari (riferibili a costituzioni, modificazioni, trasformazioni e fusioni, scioglimenti e liquidazioni), vendite di immobili, mutui, vendite di autoveicoli e altre convenzioni.

L'analisi dei dati relativi all'attività notarile offre una visione per certi versi esaustiva della situazione del Paese sotto il profilo socio-economico.

Nel 2006 vi è stato un forte decremento degli atti notarili rispetto al 2005, andamento già presente nel corso del precedente anno. Distinguendo tra atti pubblici e atti autenticati possiamo notare come questa diminuzione (-23,5%) riguardi solo gli atti autenticati, (i quali hanno segnato una diminuzione percentuale di oltre 32 punti), mentre gli atti pubblici hanno al contrario registrato un leggero aumento.

Per l'area del Triveneto osserviamo come la percentuale sul totale degli atti si mantenga, come in passato, all'incirca al 12% con 1.053.945 atti, contro una popolazione che rappresenta l'11,8% dell'Italia. Nel solo Veneto si registra quasi il 70% degli atti delle tre regioni esaminate e l'8,4% degli atti a livello nazionale.

Confrontando i dati del 2006 con quelli relativi l'anno precedente notiamo che nelle regioni del Triveneto solo il Trentino Alto Adige registra una diminuzione leggermente inferiore alla media nazionale (-22,39% contro -23,47%). Nelle altre due regioni il decremento si colloca su valori superiori: in Veneto l'andamento non si discosta di molto, appena lo 0,5% circa, mentre in Friuli Venezia Giulia il trend è di tre punti percentuali superiori alla media nazionale.

Di seguito proponiamo una tabella contenente i dati relativi agli atti notarili e alle principali convenzioni contenute negli atti a livello nazionale e di Triveneto. Ogni atto può contenere più convenzioni. Analizzeremo in particolare come la numerosità delle convenzioni riferite agli atti societari e alla vendita di immobili si distribuisca a livello locale.

Relativamente agli atti societari notiamo che tutte le regioni del Triveneto sono in linea con il dato nazionale: l'incidenza maggiore si registra in Veneto con il 4,74% del totale delle convenzioni, di poco maggiore rispetto alla media che si attesta sul 4,48%.

Per quanto riguarda invece gli atti riguardanti le vendite immobiliari, tutta l'area del Triveneto riporta incidenze percentuali superiori al valore nazionale. In particolare il Friuli Venezia Giulia registra il 16,77% (contro il 14,55% nazionale) mantenendo un elevato peso percentuale anche in riferimento alla quota di vendite relative ai fabbricati.

Analizzando la serie storica del numero di atti societari a livello nazionale riferiti alle costituzioni e scioglimenti di società di persone, capitali e cooperative si nota come la costituzione di società di persone si sia sostanzialmente mantenuta sui livelli del precedente anno, mentre le società di capi-

SEGUE A PAGINA 14

<sup>1</sup> Sito: [http://www.istat.it/dati/dataset/20080407\\_00/](http://www.istat.it/dati/dataset/20080407_00/)

ANNI	Atti Pubblici	Atti Autenticati	Totale Atti	Totale Convenzioni
2003	2.558.822	10.376.540	12.935.362	13.749.197
2004	2.864.953	10.924.686	13.789.639	14.611.766
2005	2.797.447	8.646.758	11.444.205	12.281.251
2006	2.918.530	5.839.250	8.757.780	9.660.877
<b>variazioni percentuali anno su anno</b>				
2004/2003	12,0	5,3	6,6	6,3
2005/2004	-2,4	-20,9	-17,0	-15,9
2006/2005	4,3	-32,5	-23,5	-21,3

Fonte: Sintesi dei dati contenuti in "L'attività notarile - anni 1997 - 2006", serie storica, ISTAT, 2008

Regione	Atti notarili	% sul tot. Italia	Popolazione al 1.1.2007	% sul tot. Italia
Veneto	732.419	8,4%	4.773.554	8,1%
Friuli Venezia Giulia	176.600	2,0%	1.212.602	2,1%
Trentino-Alto Adige	144.926	1,7%	994.703	1,7%
<b>Triveneto</b>	<b>1.053.945</b>	<b>12,0%</b>	<b>6.980.859</b>	<b>11,8%</b>
<b>ITALIA</b>	<b>8.757.780</b>		<b>59.131.287</b>	

Fonte: Elaborazione dei dati contenuti in "L'attività notarile - anni 1997 - 2006", ISTAT, 2008

Regione	Atti not. 2005	Atti not. 2006	Variazione %
Veneto	963.932	732.419	-24,02%
Friuli-Venezia Giulia	239.693	176.600	-26,32%
Trentino-Alto Adige	186.743	144.926	-22,39%
<b>Triveneto</b>	<b>1.390.368</b>	<b>1.053.945</b>	<b>-24,20%</b>
<b>ITALIA</b>	<b>11.444.205</b>	<b>8.757.780</b>	<b>-23,47%</b>
Triveneto	12%	12%	

Fonte: Elaborazione dei dati contenuti in "L'attività notarile - anni 1997 - 2006", ISTAT, 2008

Regione	Atti notarili	% su tot. atti	Convenzioni contenute negli atti								
			Vendite di immobili				Totale	% su tot. conv.	Di cui: fabbricati	% su tot. conv.	Totale convenzioni (**)
			Atti societari (*)	% su tot. conv.	Totale	% su tot. conv.					
Veneto	732.419	8,4%	38.855	4,74%	121.117	14,79%	94.239	11,51%	818.988		
Friuli-Venezia Giulia	176.600	2,0%	8.444	4,29%	33.040	16,77%	23.884	12,12%	197.056		
Trentino-Alto Adige	144.926	1,7%	7.567	4,66%	24.374	15,00%	18.080	11,13%	162.490		
<b>Triveneto</b>	<b>1.053.945</b>	<b>12,0%</b>	<b>54.866</b>	<b>4,66%</b>	<b>178.531</b>	<b>15,15%</b>	<b>136.203</b>	<b>11,56%</b>	<b>1.178.534</b>		
<b>ITALIA</b>	<b>8.757.780</b>		<b>432.379</b>	<b>4,48%</b>	<b>1.405.511</b>	<b>14,55%</b>	<b>1.112.725</b>	<b>11,52%</b>	<b>9.660.877</b>		

(\*) La voce comprende: costituzioni, modificazioni, trasformazioni e fusioni, scioglimenti e liquidazioni.  
 (\*\*) contiene, oltre ai dati già evidenziati in tabella, anche le voci "mutui", "vendite autoveicoli" e "altre convenzioni"

Fonte: Elaborazione dei dati contenuti in "L'attività notarile - anni 1997 - 2006", ISTAT, 2008

## Atti notarili

SEGUE DA PAGINA 13

tali e cooperative hanno registrato un incremento, rispettivamente del 4,1% e del 6,2%.

Diversamente il trend degli atti di scioglimento. Eccetto le società cooperative che hanno visto una forte contrazione del numero degli scioglimenti (-29% circa), rafforzando l'andamento del 2005 nel quale si registrava quasi il -10% di scioglimenti societari, per le altre società questo valore è in aumento, con valori percentuali attorno al 10%.

Le compravendite di immobili registrano aumenti nel corso degli ultimi anni ma con valori percentuali sempre in diminuzione. Mentre nel 2004 gli incrementi si attestavano sull'ordine del 5,4-6,5%, due anni dopo gli aumenti sono dell'1% per le abitazioni e non raggiungono il 3% gli uffici. Le unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale e industriale invece hanno segnato un decremento di quasi il 2%.

Per un'analisi più dettagliata, a livello Triveneto, degli atti traslativi a titolo oneroso ci riferiamo ai dati del 2004 contenuti nelle "Statistiche giudiziarie civili" (ultime statistiche ad oggi disponibili; parrebbe che questo annuario non sia più realizzato).

In riferimento alle cessioni di quote di società di persone spicca l'incremento del Trentino Alto Adige (6,7%) con una percentuale doppia rispetto alla media nazionale, mentre le altre due regioni del Triveneto presentano addirittura trend di segno opposto. Il Veneto registra un decremento del -2,3% e il Friuli Venezia Giulia del -3,6%. Complessivamente quindi il Triveneto vede una diminuzione di questa tipologia di atti.

Non molto diversa è la situazione per gli atti relativi alle cessioni di quote di S.r.l. Le tre regioni complessivamente presentano una tendenza in leggera flessione: anche in questo caso il Trentino mostra un andamento positivo (7,8%, ossia poco superiore all'incremento percentuale nazionale), mentre più contenuta è la tendenza del Friuli (3,3%). Invece il Veneto fa registrare anche per questa tipologia di atti un decremento pari a quello riguardante le cessioni di quote di società di persone.

Infine segnaliamo la forte diminuzione in Friuli Venezia Giulia delle cessioni di aziende, quasi il 13%, che conferma l'andamento del precedente anno; nel resto del Triveneto l'andamento, pur sempre negativo, è circa il doppio della media nazionale<sup>2</sup>.

Un'altra analisi interessante a livello locale è senz'altro quella inerente la cessione di immobili.

Anche per questo approfondimento si sono considerati i dati delle cessioni di immobili ad uso abitazione, ad uso artigianale, commerciale e industriale e ad uso ufficio relative al 2004, in quanto ultime statistiche utilizzabili.

Nel 2004 le compravendite di immobili sono tornate a salire dopo la diminuzione registrata nel 2003, registrando 1.056.328 atti.

Nel Triveneto questo aumento si è registrato in maniera più debole con il solo Veneto che segna un incremento di poco più del 4% contro una media nazionale del 5,5%. Le altre regioni rilevano invece incrementi contenuti.

Il Veneto si contraddistingue anche nell'analisi più dettagliata relativa alle abitazioni con un incremento delle compravendite di quasi il 4%, ma pur sempre inferiore all'andamento nazionale mentre in Friuli Venezia Giulia la crescita del numero degli atti è minore. In Trentino sostanzialmente stabile.

Quest'ultima regione si dimostra particolarmente attiva invece sul versante delle compravendite di immobili ad altri usi. Le

unità immobiliari trasferite ad uso artigianale, commerciale e industriale sono state quasi il 28% in più rispetto il 2003 e gli uffici il 17%.

Il Veneto si conferma regione dinamica anche per le compravendite di unità non abitative, soprattutto riguardo agli uffici, ambito nel quale registra addirittura un aumento del 21,1%.

Il Friuli Venezia Giulia all'opposto non riporta particolari variazioni riferite alle altre categorie di immobili.

Nel complesso possiamo dire che il Triveneto presenta un andamento in linea con i dati totali solo inerentemente alle compravendite di immobili ad

ANNI	Società di persone		Società di capitali		Società cooperative		Altri atti societari	Totale atti (*)
	Costituzione	Scioglimento	Costituzione	Scioglimento	Costituzione	Scioglimento		
2003	55.655	33.356	65.016	19.505	5.879	2.502	209.793	391.706
2004	59.921	33.513	73.509	23.819	4.886	3.506	404.130	603.284
2005	60.596	33.959	76.850	23.708	4.968	3.168	269.194	472.443
2006	60.792	37.128	80.000	26.229	5.278	2.259	220.693	432.379
variazioni percentuali anno su anno								
2004/2003	7,7	0,5	13,1	22,1	-16,9	40,1	92,6	54,0
2005/2004	1,1	1,3	4,5	-0,5	1,7	-9,6	-33,4	-21,7
2006/2005	0,3	9,3	4,1	10,6	6,2	-28,7	-18,0	-8,5

(\*) La voce comprende: costituzioni, modificazioni, trasformazioni e fusioni, scioglimenti e liquidazioni

Fonte: Sintesi dei dati contenuti in "L'attività notarile - anni 1997-2006", serie storica (tavola 2), ISTAT, 2008

ANNI	Unità imm. ad uso abitazione	Unità imm. ad uso ufficio	Unità imm. ad uso artig. com. industriale	Totale Immobili
	2003	941.766	11.493	
2004	992.800	12.235	51.293	1.056.328
2005	1.022.092	12.926	51.397	1.086.415
2006	1.032.512	13.277	50.434	1.096.223
variazioni percentuali anno su anno				
2004/2003	5,4	6,5	6,3	5,5
2005/2004	3	5,6	0,2	2,8
2006/2005	1	2,7	-1,9	0,9

(\*) Non sono stati considerati: Fabbr. rurali, immobili ad uso speciale e in multiproprietà

Fonte: Sintesi dei dati contenuti in "L'attività notarile - anni 1997-2006", serie storica (tavola 4), ISTAT, 2008

Regioni	Cessione di quote di società di persone			Cessione di quote di S.r.l.			Cessione di aziende			Totale		
	2003	2004	var%	2003	2004	var%	2003	2004	var%	2003	2004	var%
Veneto	9.214	8.999	-2,3%	14.706	14.410	-2,0%	6.491	6.059	-6,7%	30.411	29.468	-3,1%
Friuli-Venezia Giulia	1.976	1.905	-3,6%	3.040	3.140	3,3%	1.418	1.238	-12,7%	6.434	6.283	-2,3%
Trentino-Alto Adige	1.741	1.858	6,7%	1.781	1.920	7,8%	859	810	-5,7%	4.381	4.588	4,7%
<b>Triveneto</b>	<b>12.931</b>	<b>12.762</b>	<b>-1,3%</b>	<b>19.527</b>	<b>19.470</b>	<b>-0,3%</b>	<b>8.768</b>	<b>8.107</b>	<b>-7,5%</b>	<b>41.226</b>	<b>40.339</b>	<b>-2,2%</b>
<b>Italia</b>	<b>83.539</b>	<b>86.402</b>	<b>3,4%</b>	<b>145.868</b>	<b>155.881</b>	<b>6,9%</b>	<b>70.466</b>	<b>68.222</b>	<b>-3,2%</b>	<b>299.873</b>	<b>310.505</b>	<b>3,5%</b>

Fonte: Statistiche giudiziarie civili Anno 2004, ISTAT, 2006 - Tavola 7.12 - Convenzioni contenute negli atti notarili per regione e tipo

Regioni	Unità immobiliari									Totale		
	ad uso abitazione			ad uso artigianale, commerciale, industriale			ad uso ufficio			2003	2004	var%
	2003	2004	var%	2003	2004	var%	2003	2004	var%	2003	2004	var%
Veneto	82.299	85.419	3,8%	5.423	5.724	5,6%	1.262	1.528	21,1%	88.984	92.671	4,1%
Friuli-Venezia Giulia	21.548	21.891	1,6%	1.115	1.125	0,9%	270	263	-2,6%	22.933	23.279	1,5%
Trentino-Alto Adige	15.797	15.787	-0,1%	532	679	27,6%	171	200	17,0%	16.500	16.666	1,0%
<b>Triveneto</b>	<b>119.644</b>	<b>123.097</b>	<b>2,9%</b>	<b>7.070</b>	<b>7.528</b>	<b>6,5%</b>	<b>1.703</b>	<b>1.991</b>	<b>16,9%</b>	<b>128.417</b>	<b>132.616</b>	<b>3,3%</b>
<b>Italia</b>	<b>941.766</b>	<b>992.800</b>	<b>5,4%</b>	<b>48.248</b>	<b>51.293</b>	<b>6,3%</b>	<b>11.493</b>	<b>12.235</b>	<b>6,5%</b>	<b>1.001.507</b>	<b>1.056.328</b>	<b>5,5%</b>

Fonte: Statistiche giudiziarie civili Anno 2004, ISTAT, 2006 - Tavola 7.12 - Convenzioni contenute negli atti notarili per regione e tipo

uso artigianale, commerciale e industriale.

Per quelle relative alle abitazioni l'incremento percentuale è ridotto alla metà dell'indice nazionale (2,9% contro 5,4%), mentre per le compravendite di uffici l'aumento è due volte e mezza l'incidenza percentuale a livello nazionale (16,9% contro 6,5%).

Occorre ribadire che questi raffronti valgono solo a livello di Triveneto perché, come abbiamo visto più sopra, sono presenti numerose differenze tra una regione e le altre.

<sup>2</sup> Una curiosità: le statistiche Istat differiscono, in modo anche elevato, dai dati Cerved, quanto meno a livello Triveneto. Ne ignoriamo la ragione.