

STATISTICA

Atti notarili in Triveneto e Italia

Analisi relativa all'attività notarile sulla base dei dati 2009

GIUSEPPE REBECCA

Ordine di Vicenza

GIORGIA FAVARO

Praticante Ordine di Vicenza

Introduzione

L'ISTAT ha appena diffuso i risultati dell'indagine biennale sui dati dell'attività notarile per gli anni 2007-2008-2009.

Tale indagine riguarda il numero di atti notarili e la suddivisione della tipologia di convenzioni in essi contenute a livello nazionale e regionale.

Analizzeremo la situazione generale dell'attività notarile in Italia, così come viene rappresentato dall'ISTAT, per poi approfondire l'analisi dei dati nel Triveneto, suddividendo le statistiche per Veneto, Friuli Venezia Giulia e Trentino Alto Adige.

In generale, l'attività notarile è ancora una volta in calo, anche se a ritmo inferiore rispetto agli anni precedenti.

I numeri dell'attività notarile

Il numero totale di atti in Italia è passato da 4.310.828 nel 2008 a 3.811.151 nel 2009 con un calo del 11,6%. Tra il 2007 e il 2008 il decremento si era attestato attorno al 12,4%. Ricordiamo che le percentuali di diminuzione negli anni 2006/2005 e 2007/2006 sono state rispettivamente del 23,5% e 43,8%. Sorprende indubbiamente l'analisi storica sul numero di atti notarili dal 1997 al 2009 che evidenzia cali continui dal 2004 (vedi il grafico 1). Se facciamo un confronto tra la situazione del 2000 e quella del 2009, il calo percentuale è addirittura del 68%. Ciò può essere forse solo in parte spiegato come conseguenza dell'introduzione del D.L. Bersani 223/2006 convertito nella legge 248/2006, che ha cancellato l'obbligo di intervento del notaio per i passaggi di proprietà di beni mobili registrati quali auto, barche e moto. Certo il continuo calo di atti è di tutta evidenza.

I numeri dell'attività notarile nel Triveneto

Nel 2009 il calo degli atti è stato meno evidente nel Triveneto rispetto alla media italiana (-6,99% contro una media nazionale del -13,11%).

L'analisi del rapporto atti/popolazione dimostra sempre un lieve supero della percentuale (si fanno più atti nel Triveneto rispetto all'Italia in rapporto al numero di abitanti, anche se tale dato non è particolarmente rilevante, essendo inferiore all'1%.

Oggetto delle convenzioni: gli atti societari e immobiliari

La tabella 4 analizza la percentuale di atti societari ed immobiliari sul totale delle convenzioni per l'anno 2009, sia per i dati nazionali che regionali. Per quanto riguarda gli atti societari ne sono stati stipulati in totale in Italia 390.341 pari al 8,66% di tutti gli atti. Di questi ben 50.558 sono stati redatti nel Triveneto, in particolare nella regione veneta con 36.676 atti pari al 9,23% del totale nazionale. Per quanto riguarda la compravendita di immobili, invece la situazione è diversa: il

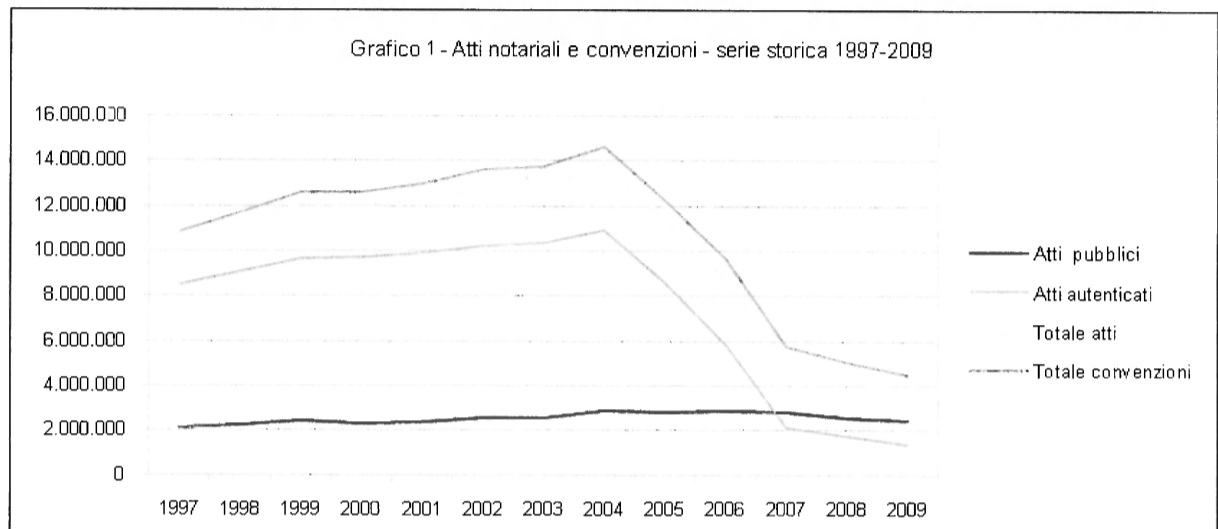
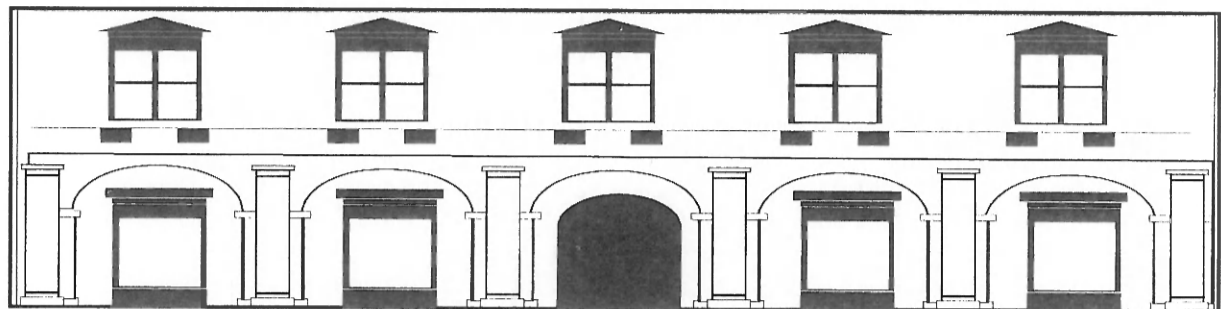


Tabella 1 - Atti notarili e convenzioni - Anni 2000-2009 (valori assoluti e variazioni percentuali)

ANNI	Atti pubblici	Atti autenticati	Totale atti	Totale convenzioni
2000	2.301.057	9.715.533	12.016.590	12.578.753
2007	2.799.881	2.120.341	4.920.222	5.739.188
2008	2.565.103	1.745.725	4.310.828	5.069.290
2009	2.437.867	1.373.284	3.811.151	4.506.671
VARIAZIONI PERCENTUALI				
2001/2000	2,7	2,3	2,4	3,1
2008/2007	-8,4	-17,7	-12,4	-11,7
2009/2008	-5,0	-21,3	-11,6	-11,1

Fonte: Sintesi dei dati contenuti in "L'attività notarile - Anni 2000/2009 - Tavola 1.1, ISTAT, 2010

Tabella 2 - Atti notarili nel Triveneto sul totale nazionale -2007/2008/2009

Regione	Atti notarili 2007	Atti notarili 2008	Atti notarili 2009	Variazione % 2007-2008	Variazione % 2008-2009
Veneto	406.250	346.993	331.195	-17,08%	-4,77%
Friuli Venezia Giulia	105.077	92.495	83.630	-13,60%	-10,60%
Trentino-Alto Adige	87.602	77.500	68.394	-13,03%	-13,31%
Triveneto	598.929	516.988	483.219	-15,85%	-6,99%
ITALIA	4.920.222	4.310.828	3.811.151	-14,14%	-13,11%

Fonte: Sintesi dei dati contenuti in "L'attività notarile - Anni 2000/2009 - Tavole 2.1, 3.1, 4.1, ISTAT, 2010

Veneto rappresenta il fanalino di coda con 84.980 convenzioni, mentre fa da traino l'attività del Friuli Venezia Giulia con 25.324 atti pari a più del 25% del totale. Nel complesso il Triveneto si attesta attorno alla media nazionale del 23,17%. Di seguito si scompongono ulteriormente gli atti societari a seconda del tipo di impresa e gli atti immobiliari secondo la destinazione d'uso dell'immobile.

Tabella 3 - Atti notarili nel Triveneto - Anno 2009

Regione	Atti notarili	% sul tot. Italia	Popolazione al 1.1.2009	% sul tot. Italia
Veneto	331.195	8,69%	4.885.548	8,14%
Friuli Venezia Giulia	83.630	2,19%	1.230.936	2,05%
Trentino-Alto Adige	68.394	1,78%	1.018.657	1,70%
Triveneto	483.219	12,68%	7.135.141	11,88%
ITALIA	3.811.151		60.045.068	

Fonte: Sintesi dei dati contenuti in "L'attività notarile - Anni 2009/2009 - Tavola 4.1, ISTAT, 2010

SEGUE A PAGINA 24

Atti notarili in Triveneto e Italia

SEGUE DA PAGINA 23

Gli atti societari in Italia

Un'analisi dettagliata sul contenuto degli atti societari è offerta dalla tabella 5 che suddivide gli atti per tipologia di società (di persone, di capitali e cooperative) distinguendo tra atti di costituzione e scioglimento e confrontando i numeri nel triennio. Tra il 2008 e il 2009 il trend di nascita di nuove imprese è ancora in diminuzione. Peggiora il numero di costituzioni di società di capitale (in crescita fino al 2007), mentre aumentano rispetto al 2007/2008 le costituzioni di società di persone; la situazione rimane invece invariata per quanto riguarda la costituzione di società cooperative. Allo stesso modo diminuiscono di ben l'11% gli atti volti a sciogliere le società di persone, crescono a discapito del trend discendente tra il 2007/2008 gli scioglimenti di società di capitali, restano quasi invariati dal 2007 gli atti di scioglimento delle società cooperative. I grafici 2-3-4 mostrano la rappresentazione delle serie storiche dal 2000 al 2009 relative al numero di atti di costituzione e scioglimento per ogni tipologia di società. Già al primo sguardo si nota come la costituzione di società di persone sia in

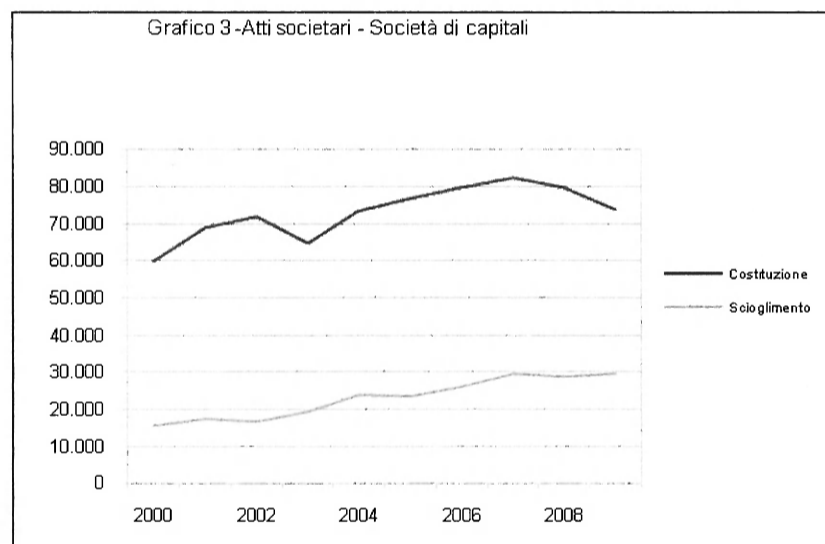
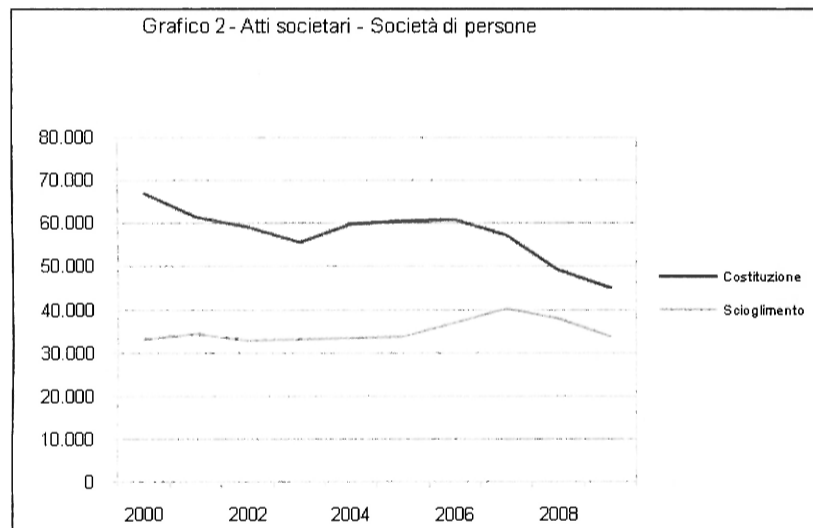
Regione	Atti notarili	% su tot. Atti	Convenzioni contenute negli atti						Totale convenzioni
			Atti societari (*)	% su tot. Conv.	vendite di immobili				
					totale	% su tot. Conv.	Di cui: fabbricati	% su tot Conv.	
Veneto	331.195	8,69%	36.676	9,23%	84.980	21,39%	65.228	16,42%	397.273
Friuli Venezia Giulia	83.630	2,19%	7.337	7,34%	25.324	25,33%	18.257	18,26%	99.981
Trentino-Alto Adige	68.394	1,79%	6.545	7,91%	18.730	22,64%	13.885	16,78%	82.725
Triveneto	483.219	12,68%	50.558	8,72%	129.034	22,25%	97.370	16,79%	579.979
ITALIA	3.811.151		390.341	8,66%	1.044.180	23,17%	822.436	18,25%	4.506.671

Fonte: Sintesi dei dati contenuti in "L'attività notarile - Anni 2000/2009 - Tavola 4.2, ISTAT, 2010

ANNI	Società di persone		Società di capitali		Società cooperative		Altri atti societari	Totale
	Costituzione	Scioglimento	Costituzione	Scioglimento	Costituzione	Scioglimento		
2000	66.988	33.213	59.831	15.658	8.039	2.333	233.214	419.276
2007	57.346	40.327	82.527	29.621	5.725	2.173	215.843	433.562
2008	49.342	37.996	79.669	28.888	5.434	2.256	209.575	413.160
2009	45.199	33.812	73.709	29.758	5.120	2.240	200.503	390.341
VARIAZIONI PERCENTUALI								
2001/2000	-8,0	4,4	15,1	13,6	1,1	12,2	23,7	15,0
2008/2007	-14,0	-5,8	-3,5	-2,5	-5,1	3,8	-2,9	-4,7
2009/2008	-8,4	-11,0	-7,5	3,0	-5,8	-0,7	-4,3	-5,5

a) Costituzioni, modificazioni, trasformazioni e fusioni, scioglimenti e liquidazioni. Sono escluse le associazioni in partecipazione.

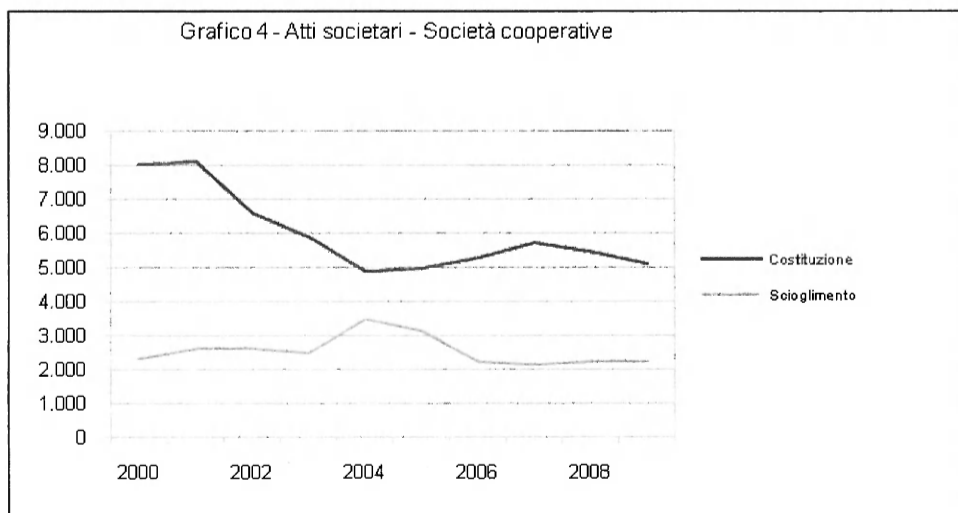
Fonte: Sintesi dei dati contenuti in "L'attività notarile - Anni 2000/2009 - Tavola 1.2, ISTAT, 2010



continua diminuzione da quasi 10 anni, mentre rispetto al 2000 nascono in media più società di capitali; le società cooperative seguono invece un trend non lineare.

Gli atti societari in Triveneto

Facciamo ora lo stesso tipo di analisi per quanto riguarda il Triveneto per il biennio 2008/2009. Per quanto riguarda la cessione di quote di società di persone, il Triveneto si attesta nel complesso attorno alla media nazionale. Nelle nostre regioni insomma, e in particolare in Friuli Venezia Giulia e Trentino Alto Adige (12,6% per entrambe di atti di cessione in meno) diminuiscono gli atti di trasferimento di quote di imprese di persone. Si attesta invece ben 5 punti sopra la media la diminuzione di cessione di quote di S.r.l. (nel Triveneto 20,7% in meno, con Veneto e Friuli V.G. che registrano un calo di più del 21%). Diminuiscono a ritmo inferiore rispetto alla media nazionale gli atti notarili relativi alla cessione di aziende che passano da 7.207 nel 2008 a 6.908 nel 2009 con un calo pari al 4,15% rispetto al 4,70% nazionale. Dato influenzato soprattutto dai numeri del Trentino Alto Adige che registrano



Regioni	Cessione di quote di società di persone			Cessione di quote di S.r.l.			Cessione di aziende			totale		
	2008	2009	Var %	2008	2009	Var %	2008	2009	Var %	2008	2009	Var %
Veneto	8.525	7.542	-11,5%	13.432	10.605	-21,0%	5.470	5.158	-5,70%	27.427	23.305	-15,03%
Friuli-Venezia Giulia	1.765	1.542	-12,6%	2.612	2.058	-21,2%	1.015	970	-4,43%	5.392	4.570	-15,24%
Trentino-Alto Adige	1.744	1.524	-12,6%	1.758	1.446	-17,7%	722	780	8,03%	4.224	3.750	-11,22%
Triveneto	12.034	10.608	-11,8%	17.802	14.109	-20,7%	7.207	6.908	-4,15%	37.043	31.625	-14,63%
Italia	84.257	74.783	-11,2%	150.821	126.977	-15,8%	59.670	56.867	-4,70%	214.748	258.627	-12,25%

Fonte: Sintesi dei dati contenuti in "L'attività notarile - Anni 2000/2009 - Tavola 3.3 e Tavola 4.3 ISTAT, 2010

SEGUE A PAGINA 25

Atti notarili in Triveneto e Italia

SEGUE DA PAGINA 24

un aumento di atti traslativi a titolo oneroso di aziende pari a ben 8 punti percentuali. Il dato viene nel complesso mitigato dalla diminuzione di cessione di imprese in Veneto e Friuli V.G. pari rispettivamente al 5,70% e 4,43%.

Nel complesso possiamo dire che tra il 2008 e il 2007 nel Triveneto sono state fatte 5.418 cessioni di quote parziali o totali di società in meno, delle quali 4.122 solo in Veneto. La diminuzione percentuale di cessione di società nelle Tre Venezie del 14,63% è maggiore rispetto alla media nazionale del 12,25%.

Gli atti immobiliari in Italia

Il dettaglio sulla suddivisione degli atti immobiliari è offerto dalla tabella 7. Gli acquisti di immobili sono in calo anche nell'ultimo triennio confermando il trend in corso già dal 2006, anche se il ritmo di discesa sembra leggermente migliorare passando nel complesso da un calo del 13,40% al 10%. La situazione è particolarmente pesante per quanto riguarda l'acquisto di immobili destinati ad uso artigianale, commerciale e industriale in calo di più del 15% contro un 9% tra il 2007 e il 2008. Il quadro delle compravendite di immobili ad uso abitativo e ad uso ufficio scende rispettivamente del 9,60 e 8,20% contro un 13,70% e 10,40% tra il 2008 il 2007. Nel 2009 sono stati stipulati nel complesso 822.436 atti immobiliari di cui 762.203 relativi ad acquisti abitazioni, pari a più del 92%.

Gli atti immobiliari in Triveneto

Per quanto riguarda le compravendite immobiliari, nel Triveneto il trend decrescente rispecchia in percentuale i valori nazionali con un calo del 10,45% tra il 2008 e il 2009. Il dato però è fortemente bilanciato da valori molto diversi fra le tre regioni. Mentre in Trentino Alto Adige la diminuzione di atti immobiliari è maggiore rispetto alla media nazionale (12,16%), come anche in Veneto (10,77%), in Friuli Venezia Giulia la flessione è di gran lunga inferiore. Le compravendite di immobili passano da 19.826 nel 2008 a 18.257 nel 2009, con una riduzione di solo il 7,91%.

In particolare nel Triveneto scendono a ritmo superiore rispetto alla media nazionale le compravendite di immobili ad uso ufficio (Triveneto 15,2%; Italia 8,2%) e ad uso artigianale, commerciale o industriale (17,04% contro 15,69%). Passano da 98.668 a 88.850 gli atti di acquisto di abitazioni (-10%).

Il mercato immobiliare friulano tra il 2008 e il 2009 ha registrato percentuali di contrazione di compravendite piuttosto contenute, in particolar modo relativamente alle case (solo circa 1.400 atti in meno) e agli uffici (da 341 atti nel 2008 a 324 nel 2009, -5%). Peggioro rispetto alla media nazionale invece sembra andare il mercato veneto e trentino con cali particolarmente pesanti soprattutto sullo scambio di immobili ad uso ufficio. In Trentino A.A. è stato acquistato nel 2009 un immobile ad uso ufficio su quattro in meno rispetto al 2008.

L'andamento nel 2010

Il grafico 6 e la tabella 9 mostrano i dati appena divulgati dall'Istituto di Statistica relativi alla cessione di immobili in Italia e nel Triveneto per i

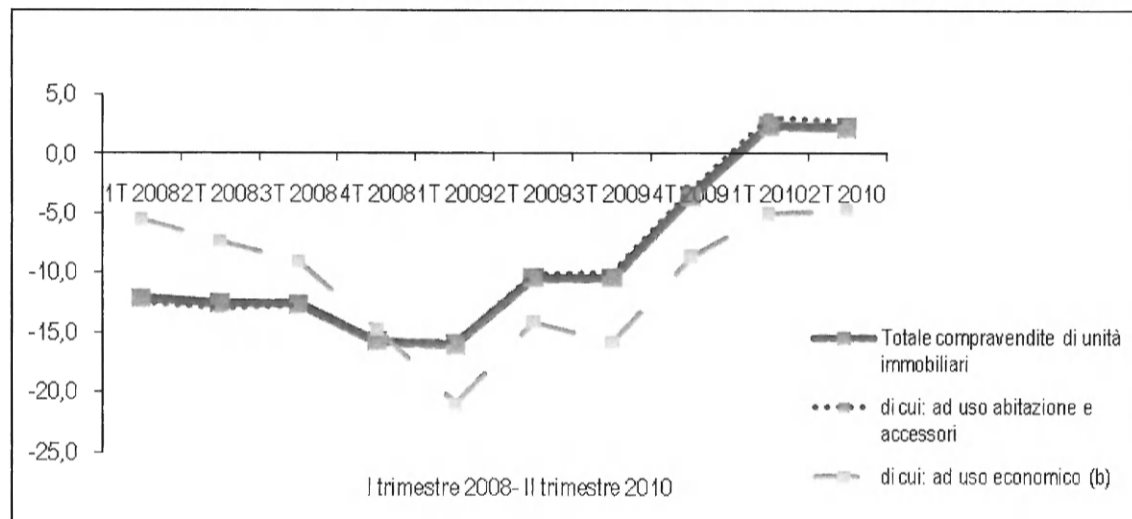
ANNI	Valori assoluti e percentuali - Italia			
	Unità immob. ad uso abitazione	Unità immob. ad uso ufficio	Unità immob. ad uso artig. comm. Industr.	Totale immobili
2000	836.185	10.910	47.283	917.921
2007	976.953	13.588	50.684	1.055.585
2008	843.466	12.176	46.107	913.925
2009	762.203	11.173	38.873	822.436
VARIAZIONI PERCENTUALI				
2001/2000	-2,30	5,70	-0,80	-2,26
2008/2007	-13,70	-10,40	-9,00	-13,40
2009/2008	-9,60	-8,20	-15,70	-10,00

Fonte: Sintesi dei dati contenuti in "L'attività notarile - Anni 2000/2009 - Tavola 1.4, ISTAT, 2010

Regioni	ad uso abitazione			ad uso ufficio			ad uso artigianale, commerciale e industriale			totale		
	2008	2009	Var %	2008	2009	Var %	2008	2009	Var %	2008	2009	Var %
Veneto	65.774	59.061	-10,2%	1.456	1.223	-16,0%	4.925	4.061	-17,54%	73.099	65.228	-10,77%
Friuli-Venezia Giulia	18.048	16.694	-7,5%	341	324	-5,0%	1.061	897	-15,46%	19.826	18.257	-7,91%
Trentino-Alto Adige	14.848	13.095	-11,8%	236	178	-24,6%	547	462	-15,54%	15.808	13.885	-12,16%
Triveneto	98.668	88.850	-10,0%	2.033	1.725	-15,2%	6.533	5.420	-17,04%	108.733	97.370	-10,45%
Italia	843.466	762.203	-9,6%	12.176	11.173	-8,2%	46.107	38.873	-15,69%	913.925	822.436	-10,01%

Fonte: Sintesi dei dati contenuti in "L'attività notarile - Anni 2000/2009 - Tavola 3.3 e Tavola 4.3, ISTAT, 2010

Grafico 6 - Compravendite di Immobili - Italia - I-II trimestre 2010



Regioni	unità ad uso abitativo			unità ad uso economico			totale compravendite		
	I sem.	II sem.	Var.%	I sem.	II sem.	Var.%	I sem.	II sem.	Var.%
Trentino-Alto Adige	2.982	3.484	16,83%	135	169	25,19%	3.134	3.679	17,39%
Veneto	13.600	16.448	20,94%	1.141	1.323	15,95%	14.856	17.912	20,57%
Friuli-Venezia Giulia	3.819	4.784	25,27%	270	338	25,19%	4.147	5.189	25,13%
Triveneto	20401	24716	21,15%	1546	1830	18,37%	22137	26780	20,97%

Fonte: Sintesi dei dati contenuti in "Compravendite immobiliari e mutui II trim. 2010", tav. 1.1, ISTAT 2010

primi 2 trimestri del 2010, potendo distinguere però con i dati in nostro possesso solo tra immobili ad uso abitativo o economico, quindi rinunciando alla distinzione tra uffici e immobili ad uso artigianale, commerciale ed industriale. Le compravendite di unità immobiliari sono, come si nota dal grafico, in aumento già dal secondo trimestre 2009 e dall'inizio del 2010 raggiungono valori positivi. Tra aprile e giugno 2010 le convenzioni relative ad acquisti immobiliari sono risultate pari a 227.140, in aumento del 2,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il 93,2 per cento delle convenzioni stipulate nel periodo considerato (211.612) riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori, il 5,9 per cento (13.388) unità immobiliari ad uso economico. Nel Triveneto tra gennaio e giugno 2010 sono stati stipulati complessivamente 48.917 atti im-

mobiliari, di cui il 92% per immobili ad uso abitativo. Il mercato nel triveneto segna un aumento del 20% delle compravendite. Spiccano i numeri del Friuli Venezia Giulia che registrano una crescita di acquisti di unità immobiliari ad uso economico ed abitativo del 25%. Restano più bassi rispetto alla media delle tre regioni i dati del Trentino Alto Adige per le compravendite di case e il Veneto per quanto riguarda gli immobili ad uso economico.

Conclusioni

L'attività notarile nel suo complesso è in calo dal 2004 sia a livello nazionale che nel Triveneto. Ciò riguarda anche le compravendite immobiliari, che sembrano però in crescita nel primo semestre 2010. Ha certamente influenzato il ristagno dell'economia e qualche innovazione normativa.