

Studi & business. A Nord-Est meno operazioni immobiliari

# L'attività dei notai penalizzata dalla crisi

In Veneto si riduce il valore delle transazioni

A CURA DI  
Valeria Zanetti

Qualche spiraglio nei primi sei mesi dell'anno appena chiuso si è intravisto, ma per i notai la situazione resta ancora oggi difficile: la crisi economica, davvero bruciante nel 2009, ha inferto un nuovo colpo ai numeri dell'attività notarile; pur, per quanto riguarda le regioni del Triveneto (-7% nel 2009), con un minor impatto rispetto alla media nazionale (-13%). A fotografare la situazione è l'analisi redatta dallo studio "Rebecca&Associati" di Vicenza, che ha elaborato i dati contenuti nel rapporto Istat 2010 sull'attività notarile nel biennio 2007-2009.

«Il calo dell'attività dei nostri studi è direttamente collegabile alla crisi, dalla quale non siamo ancora usciti. Se avvocati e commercialisti, nel loro ruolo di consulenti, continuano a lavorare al servizio delle imprese in difficoltà, noi, al contrario, registriamo in modo diretto la diminuzione delle operazioni societarie e immobiliari», spiega Giulia Clarizio, alla guida del comitato interregionale dei consigli notarili del Triveneto. «La costituzione di nuove società, per esempio, continua ad essere rara. Più frequenti sono le operazioni di assestamento: accorpamenti, scissioni, fusioni, aumenti di capitale, funzionali a ottimizzare le risorse».

Secondo l'Istat, gli atti societari in Italia, nel 2009, sono stati 390mila. Di questi 50mila sono stati redatti in Triveneto. Nella macroregione

ne gli atti traslativi a titolo oneroso riguardanti le imprese sono calati del 14,6% con punte del -15,2% in Friuli-Venezia Giulia, contro il 12,3% della media nazionale. Il trend decrescente delle compravendite immobiliari, a Nord-Est riflette invece la situazione nazionale, con cali in entrambi i casi nell'ordine del 10 per cento. Il quadro locale è piuttosto diversificato a seconda delle regioni: in Trentino-Alto Adige, la diminuzione (-12,2%) è più elevata, come in Veneto (-10,8%); in Friuli-Venezia Giulia, invece, la flessione è molto infe-



**Giulia Clarizio**  
COMITATO  
CONSIGLI NOTARILI  
TRIVENETO  
**Preoccupata.** Nel 2010 solo una leggera ripresa nel numero degli atti ma, soprattutto in Veneto, il loro valore economico continua a calare

riore (-7,9%). Nel dettaglio, in Triveneto scendono ad un ritmo superiore rispetto alla media nazionale le compravendite di immobili a uso ufficio (-15,2%, contro il dato nazionale fermo al -8,2%), con la punta negativa del Trentino-Alto-Adige (-24,6%), mentre in Friuli-Venezia Giulia la contrazione è ridotta (-5%). Anche il mercato dei capannoni e degli impianti produttivi artigianali, commerciali e industriali frena del 17% (oltre la media nazionale al -15,69%), ma in modo più

omogeneo nelle tre le regioni. Infine, gli atti di acquisto di abitazioni che calano in un anno del 10%, con una punta dell'11,8% in Trentino-Alto Adige.

Il primo semestre 2010 evidenzia qualche segnale positivo. Tra gennaio e giugno, infatti, nelle tre regioni di Nord-Est sono stati stipulati quasi 49mila atti immobiliari, il 92% dei quali per immobili a uso abitativo, con un aumento del 21 per cento. Il Friuli-Venezia Giulia guida la ripresa con un +25,1 per cento. Anche la compravendita di immobili a uso economico segna un incremento medio del +18,4%: peggio fa solo il Veneto che si ferma al 16 per cento. «L'impressione è che si tratti di una leggera ripresa, dovuta in parte all'atteggiamento delle banche che hanno ricominciato a finanziare e in parte all'andamento dei prezzi che si sono abbassati. Il quadro non induce comunque a essere ottimisti. Dai dati in nostro possesso, relativi al primo quadrimestre 2010 e riguardanti il valore economico degli atti siglati, la crescita riguarda il Trentino-Alto Adige e il Friuli-Venezia Giulia, mentre il Veneto è ancora in calo rispetto al 2009 - prosegue Clarizio -. A confermare le nostre perplessità è l'andamento del mercato dei terreni, preziosi perché sempre meno disponibili. Ci sono imprese che li hanno acquistati per costruire e poi non sono state in grado di edificare, ma finora neanche di vendere».

## La discesa

Atti notarili nel Triveneto sul totale nazionale

Regione		Veneto	Friuli-V. G.	Trentino-A. A.	Triveneto	Italia
Atti notarili	2007	406.250	105.077	87.602	598.929	4.920.222
	2008	346.993	92.495	77.500	516.988	4.310.828
	2009	331.195	83.630	68.394	483.219	3.811.151
Var. %	'07-08	-17,08	-13,60	-13,03	-15,85	-14,14
	'08-09	-4,77	-10,60	-13,31	-6,99	-13,11

Atti traslativi a titolo oneroso - Imprese - Variazioni anni 2008-2009

	Veneto	Friuli-V. G.	Trentino-A. A.	Triveneto	Italia
<b>Cessione di quote di società di persone</b>					
2008	8.525	1.765	1.744	12.034	84.257
2009	7.542	1.542	1.524	10.608	74.783
Variazione %	-11,50	-12,60	-12,60	-11,80	-11,20
<b>Cessione di quote di S.r.l.</b>					
2008	13.432	2.612	1.758	17.802	150.821
2009	10.605	2.058	1.446	14.109	126.977
Variazione %	-21,00	-21,20	-17,70	-20,70	-15,80
<b>Cessione di aziende</b>					
2008	5.470	1.015	722	7.207	59.670
2009	5.158	970	780	6.908	56.867
Variazione %	-5,70	-4,43	+8,03	-4,15	-4,70
<b>Totale</b>					
2008	27.427	5.392	4.224	37.043	294.748
2009	23.305	4.570	3.750	31.625	258.627
Variazione %	-15,03	-15,24	-11,22	-14,63	-12,25

Fonte: Sintesi dei dati contenuti in "L'attività notarile - Anni 2000/2009"

Imprenditori più riluttanti ad acquistare pacchetti azionari

## La cessione di quote segna il passo

Sempre meno appuntamenti dal notaio anche per le cessioni di quote di società di persone, di srl e d'azienda, con un trend negativo che nel 2009 nel Triveneto è stato inferiore - secondo i dati Istat rielaborati dallo studio "Rebecca & Associati" di Vicenza - oltre la media nazionale. A subire il calo maggiore (-20,7% nell'area) è stata la cessione di quote di srl, e questo anche a causa dell'entrata a regime della legge 133/08, che permette di effettuare l'operazione sia presso il notaio sia dal commercialista.

«Il mondo dell'imprenditoria sta giocando in difesa e, se ha disponibilità finanziaria, la mette nell'attività, senza comprare quote, scelta che com-

porterebbe la distribuzione di liquidità a persone fisiche e a soci - dice Dante Carolo, presidente dell'associazione dei dottori commercialisti e degli esperti contabili delle Tre Venezie -. Eventualmente si considera più utile un aumento di capitale sottoscritto solo dai soci in grado di far fronte». In questa logica si spiegano le diminuzioni di cessioni di quote riguardanti le società di persone (-11,8%) e di aziende (-4,2%).

Gli affitti d'azienda, invece, sono un capitolo a sé. «Abbiamo solo i dati riguardanti alcune realtà venete: le camere di commercio di Padova e Treviso hanno registrato rispettivamente 663 e 795 atti di affitti, subaffitti e comodati - precisa

Carolo -. Tuttavia la sensazione è che il ricorso a questa operazione sia stato piuttosto frequente». L'affitto d'azienda è per esempio la strada scelta da molte imprese in difficoltà e in procinto di affrontare le procedure pre-fallimentari. «Si chiede al liquidatore di affidare l'attività a un imprenditore terzo, salvaguardando posti di lavoro, continuità per fornitori e acquirenti e garantendo magari al titolare un fitto. Al termine del periodo stabilito costui può rilevare l'attività. L'operazione è facilitata dal fatto che a quest'ultimo non occorre un capitale iniziale significativo per potersi misurare con il nuovo business».