



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

DATI STATISTICI NOTARILI

ANALISI 2023

DATI GENERALI

Il 2023 registra numeri assoluti in flessione rispetto all'anno precedente, inferiori, in quanto a operazioni complessive rilevate, rispetto a ciascuno dei quattro anni (2016 - 2019) precedenti gli eventi pandemici. Esaurito l'effetto rimbalzo successivo al blocco forzato del 2020, l'attività economica ha risentito pesantemente delle conseguenze degli eventi bellici che hanno preso il via in Ucraina all'inizio del 2022 e non hanno visto la fine nel periodo esaminato, e soprattutto ha sofferto del verticale innalzamento dei costi in genere, e di quelli nell'ambito dell'attività edilizia in particolare, causato da incentivi fiscali che hanno viziato la corretta formazione dei valori delle materie prime, che normalmente consegue al regolare funzionamento del meccanismo domanda - offerta.

Il sistema notarile facilita la raccolta dei dati derivanti dalle operazioni effettuate dai Notai: la Categoria infatti è organizzata su base territoriale, articolata nei Distretti Notarili; di norma è istituito un Distretto Notarile in ogni circondario di Tribunale e ogni Distretto Notarile è a sua volta composto da un numero variabile di Notai, programmato periodicamente dal Ministero della Giustizia, tenendo conto di vari parametri (attualmente: popolazione, quantità degli affari, estensione del territorio e mezzi di comunicazione), allo scopo di assicurare la capillare distribuzione della presenza su tutto il territorio nazionale; tutti gli atti per i quali è richiesto l'intervento del Notaio sono annotati giornalmente nel Repertorio degli atti notarili, che dunque racchiude sia le operazioni destinate successivamente ad affluire nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate o del Registro delle Imprese o di altri Enti, sia quelle che, per loro natura, non hanno tali destinazioni finali.

La raccolta di questi dati "globali" rappresenta dunque un *unicum* in quanto, rispetto all'insieme dei dati di estrazione notarile, gli insiemi di dati custoditi da altre istituzioni si presentano come "sottoinsiemi".

Inoltre, se da un lato è vero che non tutte le attività economicamente rilevanti "transitano" dagli studi notarili, dall'altro lato è altresì vero che non sfuggono alla rilevazione notarile attività che, pur meno influenti sotto il profilo economico, rivestono grande interesse sotto il profilo sociale e demografico.

Nel 2023 l'attività economica nel Paese è stata fortemente penalizzata dal rialzo costante dei tassi di interesse da parte della Banca Centrale Europea, ritoccati in aumento più volte durante l'anno solare, combinata ad una inflazione sensibile e all'aumento del costo delle materie prime.

La conseguenza diretta è stata naturalmente il crollo dei finanziamenti richiesti agli Istituti Bancari e la conseguente contrazione della capacità di spesa e della possibilità di investimento da parte degli Italiani.

Il dato che emerge, è che il Paese sembra avere esaurito la spinta in avanti riscontrata nei due anni precedenti, e, da una parte, attenda buone notizie dal sistema bancario affinché riprenda una fisiologica iniezione di capitali a prestito, e dall'altro lato confidi in una normalizzazione dei costi, alterati dagli incentivi fiscali.

Dalla lettura dei Dati Statistici Notarili (DSN), si registra una sensibile **diminuzione del numero assoluto di atti stipulati rispetto all'anno precedente, pari a meno 5,5% circa, (alla quale corrisponde logicamente una contrazione degli onorari repertoriali notarili, pari a meno 6,7% rispetto all'anno precedente) (Tab. 1. e Fig. 1.1).**

Da notare che, mentre tutto il territorio nazionale vede una flessione più o meno uguale del numero assoluto di atti stipulati, fanno eccezione le Isole, dove il calo è molto più contenuto (circa il 2%): una ragione è probabilmente da individuare nel grande (e crescente) interesse turistico verso i luoghi, anche per gli stranieri, ma soprattutto nel fatto che, si tratta di zone nelle quali si sta sviluppando un'economia a parte, tutta legata alla creazione delle energie rinnovabili, in quanto le Isole sono diventate attrattive, per la loro collocazione geografica, per il loro clima e per il numero di ore quotidiane di soleggiamento, per grandi players che vedono in quelle aree un luogo unico ed estremamente adatto per la realizzazione di impianti produttivi (campi fotovoltaici e campi eolici in primis), e si orientano verso l'acquisto di diritti reali su terreni da utilizzare a tale scopo.

Si osservi ancora, a conferma della flessione generalizzata, che il valore del PIL nazionale dell'anno 2023 è in aumento rispetto all'anno precedente di appena lo 0,9% (si noti che il PIL 2022 aveva invece segnato un più 4% rispetto al 2021).

Nel dettaglio, il primo semestre del 2023 ha registrato una flessione molto marcata, pari a più del 10% in meno, rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente, mentre il secondo semestre si può definire praticamente allineato (flessione di poco più del 2%): ciò in quanto, durante il primo semestre del 2022 il conflitto Russo - Ucraino compare solo verso la metà del periodo esaminato, e non è in grado quindi di fare sentire il suo portato negativo, ma inoltre e soprattutto poiché nei primi mesi dell'anno 2023 si registrano i ritocchi al rialzo dei

tassi di interesse e di conseguenza si verifica un brusco arresto dell'erogazione di finanziamenti da parte delle Banche.

Confermato il dato generale: nel Nord del paese viene stipulato circa il 53% del totale degli atti notarili, mentre il Sud (Isole comprese) raggiunge circa il 25%.

Una ulteriore lieve differenza territoriale si evidenzia riguardo alla diminuzione del numero di atti nel secondo semestre 2023, rispetto al primo semestre, più marcata nel Centro (meno 5% tra i due semestri), rispetto al resto del Paese (**Tab. 2 e Fig. 2.1**).

Da notare che anche nel 2023 circa un terzo degli atti complessivamente stipulati nel corso dell'anno, è stato ricevuto in periodo prefestivo (giugno, luglio e dicembre), confermandosi nei numeri un dato storicamente ricorrente, che vede l'utenza accelerare la conclusione delle trattative, in prossimità di periodi di sospensione delle attività economiche (ferie d'agosto e periodo natalizio) (**Tab. 3 e Fig. 3.1**).

Sostanzialmente invariata anche la proporzione tra i comparti di attività effettuate, cioè la ripartizione percentuale tra le macro categorie di contrattazioni curate dai Notai, e quindi, di riflesso, tra le varie modalità di utilizzo delle risorse economiche da parte degli Italiani, o comunque verificatesi nel Paese: **il comparto immobiliare**, infatti, **rappresenta quasi il 50% dell'attività notarile**, dato che supera il 60% del totale degli atti qualora si aggiungano i finanziamenti (normalmente collegati ad acquisti immobiliari), mentre il 36% circa è rappresentato da tutte le altre attività (costituzioni, modifiche e scioglimenti di società, operazioni su quote o azioni societarie, e altre operazioni di minore consistenza numerica). Unica differenza degna di nota è il peso dei Mutui sul totale delle operazioni, che scende dal 16% al 12%, e il leggero aumento delle operazioni societarie, che si portano dal 9% al 11% (**Tab. 4**).