

**IL NOTAIO.** La lettura integrale è obbligatoria

## Contratto di mutuo, testi più comprensibili per i consumatori

► Durante la lettura della tredicesima pagina del contratto, il mutuatario, forsennatamente impegnato con il telefonino, interrompe: «Notaio, deve proprio leggere tutto l'atto?». Certamente sì. Il notaio è obbligato a leggere l'atto pubblico per intero, altrimenti commetterebbe il reato di falso, passibile di condanna da uno a sei anni di reclusione. L'atto sarebbe nullo, così pure l'ipoteca. Inoltre, il notaio verrebbe sospeso e il funzionario della banca perderebbe probabilmente il posto, poiché avrebbe avallato la condotta delittuosa del notaio (salva la possibile chiamata in correo).

**LE GARANZIE.** Spesso il cittadino percepisce la lettura dell'atto come una perdita di tempo, non considerando che il notaio legge anzitutto per lui, per controllare che il testo sia corretto e conforme alla concorde volontà delle parti, anche perché dopo l'apposizione delle firme nessuna correzione è più ammessa. Il problema è più frequente quando si tratta di mutui: il testo del contratto veleggia intorno alle venticinque pagine (contro le tredici di 20 anni fa): il cittadino perde il filo più o meno verso la quarta facciata.

La bozza dell'atto proviene dalla banca, non sempre è esatta e talvolta contiene clausole contrarie a legge, che il notaio è obbligato a correggere o a eliminare, sotto minaccia anche di gravi sanzioni disciplinari. La lunghezza dei mutui deriva dagli obblighi di trasparenza e d'informazione al cliente. Tuttavia la tendenza non sembra tanto quel-

la di adempiere a tali precetti bensì di preconstituire una prova di conoscenza delle clausole in capo al mutuatario.

**LE CLAUSOLE.** Spesso la normativa tributaria è ripetuta più volte, gli articoli di legge sono indicati in modo ridondante, è riportato perfino il numero di telefono dell'arbitro bancario finanziario, la punteggiatura è errata. La lettura diventa noiosa e difficilmente si segue il testo, che illustra senza una logica sufficientemente chiara ai profani la disciplina del rapporto. Per quanto il notaio spieghi le varie clausole, non è ammessa una revisione del testo: per necessità le bozze sono predisposte dalle banche in via standardizzata ma appaiono sempre più frutto di stratificazioni operate sull'onda della contingente modifica legislativa.

Al notaio è affidato un pubblico ufficio, che non può essere semplicemente quello di controllare la legittimità del contenuto di un accordo unilateralmente predisposto dalla parte più forte: la funzione notarile deve concretarsi altresì nel rendere più equilibrato e comprensibile il contratto anche per la parte che meno è consapevole delle conseguenze di ciò che firma.

Quale la soluzione? Il Notariato, d'intesa con l'Adusbef, dovrebbe poter verificare le bozze "a monte" e procedere quindi all'alleggerimento e alla semplificazione dei testi.

**Edoardo Mulas Pellerano**  
*Consiglio notarile di Cagliari*

RIPRODUZIONE RISERVATA