

Dati inattendibili sui costi dei notai

Sul Sole 24 Ore di ieri è stato segnalato un confronto europeo sui costi connessi ai trasferimenti immobiliari. Il confronto, presentato dalla Commissione Ue come «studio indipendente» e realizzato dal centro Zerp dell'università di Brema, è costruito con dati parziali (681 intervistati in 21 Stati sono davvero pochi) e spesso errati, forniti da soggetti talora in conflitto di interesse.

Per l'Italia riporta costi persino doppi rispetto a quelli reali (si veda la tabella) e pertanto è inattendibile. Si voleva dimostrare a qualunque costo che l'erba del vicino è più verde e lo si è fatto. Lo studio non valuta il peso enorme dei costi dei mediatori immobiliari che incidono per il 6/8% a fronte dello 0,5/1% dell'onorario notarile, che comprende anche l'assicurazione, il cui costo nei Paesi di common law supera spesso da solo l'onorario notarile in Italia.

Lo studio non dimostra alcuna corrispondenza fra il livello di regolamentazione e i costi delle transazioni immobiliari: in Germania, con un livello di regolamentazione molto alto, i costi per i consumatori sono più bassi rispetto a quelli di Inghilterra e Olanda. Paesi, questi, portati come modelli di deregolamentazione mentre nel-

la realtà, in alcuni settori, si è verificato un aumento dei costi per i consumatori a vantaggio di una riduzione dei costi per i clienti più forti.

Lo studio inoltre non tiene in alcuna considerazione i costi economici e sociali derivanti dalla deregolamentazione delle procedure delle transazioni immobiliari. Frodi ipotecarie e immobiliari, che sono una vera e propria piaga negli Usa e in Inghilterra, da noi sono quasi inesistenti. In Italia, a fronte di un contenzioso sugli atti immobiliari nullo (l'assicurazione notarile risarcisce i rari sinistri, pari allo 0,0029% dei casi), il peso economico del solo contenzioso civile si aggira intorno all'1,7% del Pil. Per i cittadini più deboli affidarsi alla giustizia non è una scelta sempre praticabile, per i costi e i tempi del sistema-giustizia in Italia, ed è evidente che la sicurezza preventiva garantita dall'intervento notarile protegge loro in particolare. La sensazione è che si voglia mettere in discussione l'intero sistema giuridico di tipo latino, a favore del sistema di common law, che nella realtà sta dimostrando tutta la sua inefficienza nel coniugare il mercato con la tutela dei cittadini-consumatori.

* *Presidente Consiglio nazionale Notariato*