

Confronti Ue. Costi più alti con notai e avvocati Nell'acquisto della casa la deregulation conviene

Adriana Cerretelli

BRUXELLES. Dal nostro inviato

Se, quando comprano o vendono immobili, i cittadini italiani o francesi invece di dover ricorrere ai servizi del notaio, potessero optare per il modello svedese risparmierebbero qualcosa come 191 milioni di euro all'anno.

Tale è infatti la differenza di costi tra i due diversi sistemi: il primo, latino e iper-regolamentato (notaio obbligatorio, numero chiuso per l'accesso alla professione, tariffe fisse e stretta regolamentazione del mercato) vige in quasi tutta l'Europa continentale. Il secondo è quasi il suo opposto: in Scandinavia gli agenti immobiliari forniscono anche i servizi legali, le tariffe sono negoziabili, le regole minime.

Se nel modello latino classico si fosse iniettata una buona dose di liberalizzazione (tariffe libere e regolamentazione molto alleggerita) come ha fatto con la riforma del 1999 l'Olanda, i nostri cittadini avrebbero visto salire del 12%

il numero dei notai, del 22% quello dei loro dipendenti nonostante il rallentamento economico ma soprattutto avrebbero visto calare del 37,5% le spese: un risparmio da 347,64 milioni di euro.

Sono queste alcune delle cifre che emergono dallo studio, pubblicato ieri dalla Commissione Ue, sul mercato dei servizi legali collegati al settore immobiliare in 21 paesi dell'Unione, una torta da 17 miliardi di euro all'anno.

La conclusione è evidente: sono i sistemi liberalizzati quelli che offrono ai cittadini europei una scelta più ampia di servizi, a un costo minore ma non per questo di qualità inferiore. Di qui l'invito ai Governi interessati, italiano compreso, a riformare le legislazioni nazionali che limitano la concorrenza e impediscono la libera circolazione dei servizi nell'Unione.

A lanciarlo ieri è stata Neelie Kroes, il commissario Ue alla Concorrenza, sottolineando che il rapporto «fornisce

la prova economica che i sistemi iper-regolamenti non offrono il meglio ai consumatori come parcelle e scelta dei servizi legali».

Lo studio commissionato da Bruxelles in sostanza smonta tutte le giustificazioni finora portate a sostegno della regolamentazione del mercato. Per esempio, vi si legge che i «servizi

CON LA LIBERALIZZAZIONE

Secondo uno studio diffuso dalla Commissione in Italia e Francia si potrebbero risparmiare 191 milioni all'anno

zi notarili nel settore immobiliare non comportano l'esercizio di pubblici poteri esentabili dalle norme del Trattato Ue», che «i diritti esclusivi dei notai non si giustificano nelle transazioni immobiliari, che sono in larga parte standardizzate». Idem per il numero chiuso e per gli onorari fissi.

Transazioni immobiliari

Gli oneri sulle compravendite immobiliari in Europa

Paese	Sistema normativo	Parcelle su una casa del valore di:			Prezzo medio della casa	Parcelle stimata per una casa media	% parcella sul prezzo medio di una casa
		100.000 euro	250.000 euro	500.000 euro			
Austria	Notaio	1.400	1.900	2.900	150.000	1.567	1,04
Belgio	Notaio	1.987	3.081	3.304	167.000	2.475	1,48
Rep. Ceca	Avvocato	850	850	850	100.000	850	0,85
Danimarca	Liberalizzato	1.513	1.513	1.513	22.743	1.513	0,68
Inghilterra/Galles	Avvocato	1.060	1.345	1.700	297.750	1.413	0,47
Finlandia	Liberalizzato	930	930	930	123.756	930	0,75
Francia	Notaio	1.423	2.949	5.493	226.630	2.711	1,20
Germania	Notaio	738	1.459	2.627	130.863	886	0,68
Grecia	Sistema ibrido	3.190	6.490	11.990	130.000	3.850	2,96
Ungheria	Sistema ibrido	2.280	2.380	3.210	100.000	1.728	1,73
Irlanda	Avvocato	1.000	2.000	4.000	303.310	2.562	0,80
Italia	Notaio	2.319	3.245	4.745	129.532	2.501	1,93
Olanda	Notaio, tariffe libere	1.056	1.153	1.849	202.000	1.122	0,56

Fonte: studio della Commissione Ue

