

# Materiali Internazionali

COMP/2006/D3/003

## Studio sulla regolamentazione dei servizi professionali nei trasferimenti immobiliari Questionario “National Report”

Italia

Giovanni Liotta e Francesca Fiorentini (\*)

### I. Legal Situation

*Le risposte alla prima parte del questionario saranno pubblicate in un allegato al general report.*

#### 1. Legal Framework for Land Transfer (Conveyance)

##### 1.1. Land Register

*Al fine di riassumere i tipi e le funzioni dei Registri Immobiliari, ci si baserà sulle conclusioni a cui si è pervenuti nella relazione definitiva dello studio comparativo su “Real Property Law and Procedure” condotto negli Stati membri dell’Unione Europea nel 2004/2005 dall’Istituto Universitario Europeo (EUI), di Firenze<sup>1</sup>. Si utilizzerà, pertanto, nel presente questionario la medesima terminologia della detta relazione definitiva fiorentina.*

##### 1.1.1. Relevant institutions and statutory basis

---

\* Giovanni Liotta è notaio in Torino; Francesca Fiorentini è ricercatrice presso l’Università di Trieste. Il testo è aggiornato al 20 Febbraio 2007.

Il testo che qui si pubblica costituisce la mera traduzione italiana, dall’originale testo inglese, del *National Report* per l’Italia al c.d. “Rapporto Zerp”.

Come è noto la Commissione Europea, con apposito bando pubblico, ha conferito al *Zentrum für Europäische Rechtspolitik – Zerp* – di Brema, l’incarico per uno studio sui servizi professionali (conveyancing services) nel settore della contrattazione immobiliare nei diversi paesi europei.

Il General Report è reperibile attraverso i due links sottoindicati, relativi rispettivamente, all’abstract e allo studio completo:

[http://ec.europa.eu/comm/competition/sectors/professional\\_services/studies/csm\\_standalone\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/comm/competition/sectors/professional_services/studies/csm_standalone_en.pdf)

e

[http://ec.europa.eu/comm/competition/sectors/professional\\_services/studies/csm\\_study\\_complete.pdf](http://ec.europa.eu/comm/competition/sectors/professional_services/studies/csm_study_complete.pdf)

All’indirizzo internet

[http://ec.europa.eu/comm/competition/sectors/professional\\_services/studies/csm\\_study\\_fiches.pdf](http://ec.europa.eu/comm/competition/sectors/professional_services/studies/csm_study_fiches.pdf)

sono reperibili estratti del National Report dei singoli Stati coinvolti.

<sup>1</sup> Si veda: <http://www.iue.it/LAW//ResearchTeaching/EuropeanPrivateLaw/ProjectRealPropertyLaw.shtml>.

- **Which institutions deal with the registration of land in your country? What are their basic competences?**
- **What is the statutory basis for land registration?**

La trascrizione<sup>2</sup> rappresenta lo strumento primario previsto dall'ordinamento per realizzare la "pubblicità" degli atti e dei contratti e, quindi, delle vicende giuridiche dei beni immobili così da metterne a conoscenza i terzi<sup>3</sup>. Ciò avviene attraverso "pubblici registri" chiamati, ovviamente, "Registri Immobiliari". La "pubblicità", assolve diverse funzioni e il concetto, peraltro, è utilizzato anche al di fuori del settore della proprietà e degli altri diritti reali. E il caso della pubblicità "commerciale" per gli atti delle società o di quella degli atti processuali. Si distingue: **1)** una "*pubblicità notizia*" la cui unica funzione è rendere conoscibile un fatto e la cui omissione non incide su validità dell'atto, sulla sua efficacia tra le parti od opponibilità ai terzi, ma determina semplicemente una sanzione<sup>4</sup>; **2)** una "*pubblicità dichiarativa*" che non incide sulla validità ed efficacia tra le parti dell'atto, ma sulla sua opponibilità ai terzi; si tratta della funzione normale o tipica della trascrizione di cui si parlerà al successivo n. 1.1.3); **3)** una "*pubblicità costitutiva*" che, essendo elemento "costitutivo" della fattispecie, è requisito necessario per il perfezionamento del negozio, sicché senza di essa l'atto non solo non è opponibile ai terzi, ma non produce nemmeno (pieni) effetti tra le parti. E' il caso del diritto reale di ipoteca che nasce dalla combinazione tra il negozio costitutivo e l'iscrizione nei Registri Immobiliari (2808 c.c.).

Sebbene si parli genericamente di trascrizione, da un punto di vista tecnico la "pubblicità" per le vicende immobiliari si realizza con "trascrizioni", "iscrizioni" e "annotazioni" a seconda del tipo di atto da pubblicizzare e/o del tipo di effetti, secondo un sistema previsto dalla legge ed essenzialmente contenuto nel codice civile. L'iscrizione riguarda le ipoteche (rappresentandone un momento costitutivo, come detto) e i privilegi<sup>5</sup>; la trascrizione è relativa agli atti; l'annotazione, che non è definita dalla legge, è una formalità che, per vo-

---

<sup>2</sup> Ovviamente ci si riferirà al sistema previsto per i beni immobili sebbene il concetto di trascrizione ricomprenda anche la pubblicità per i beni mobili registrati (quali navi, aeromobili e autoveicoli e motoveicoli). Sulla trascrizione in generale si veda PUGLIATTI, *La trascrizione, La pubblicità in generale*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, diretto da Cicu, Messineo e Mengoni, continuato da Schlesinger, volume XIV, tomo I, Milano, 1957; PUGLIATTI (a cura di GIACOBBE-LA TORRE), *La trascrizione, L'organizzazione e l'attuazione della pubblicità immobiliare*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, diretto da Cicu, Messineo e Mengoni, continuato da Schlesinger, volume XIV, tomo II, Milano, e 1989; GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, in *Il codice civile - commentario*, Milano 1998, tomo I; GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, in *Il codice civile - commentario*, Milano 1993, tomo II. Per una indagine più sintetica ma efficace, TORRENTE-SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, Milano, p. 1038 e ss.

<sup>3</sup> Si ponga attenzione alla seguente esemplificazione: se compro un appartamento voglio sapere se chi intende venderlo è il proprietario e, quindi, se esiste e quale è il contenuto del suo atto di acquisto (per es. una vendita); orbene, l'ordinamento attraverso la trascrizione consente questa indagine.

<sup>4</sup> È il caso della trascrizione della dichiarazione di accettazione di eredità con beneficio d'inventario di cui all'art. 484 c.c., almeno secondo l'opinione tradizionale.

<sup>5</sup> I privilegi sono cause legittime di prelazione, cioè strumenti previsti dalla legge per garantire certi crediti (per esempio quelli dello Stato per il pagamento dei tributi). In caso di inadempimento (per restare all'esempio fatto) lo Stato può soddisfare la sua pretesa fiscale su ciò che forma oggetto del privilegio e, cioè, anche un immobile. Di regola il privilegio, che non riguarda solo gli immobili, per nascere non necessita di pubblicità - titolo è la legge stessa - né essa occorre per esercitarlo. Talvolta ne è prevista l'iscrizione in "speciali" registri. Si veda TORRENTE-SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, citato; ETTORE-SILVESTRI, *La pubblicità immobiliare e testo unico delle imposte ipotecarie e catastali*, Milano, 1996, ove si trova anche un'approfondita analisi dell'evoluzione legislativa sulla struttura, qualifica, poteri e funzioni degli uffici che si occupano della pubblicità immobiliare. Per uno studio classico si veda CICCARELLO, voce *Privilegio (diritto privato)*, in *Enciclopedia del diritto*, volume XXV, Milano, 1986, p. 723 e ss.; TUCCI, *I privilegi*, in *Trattato di diritto privato* diretto da Rescigno, volume 19, Torino, 1985, p. 449 e ss.

lontà delle parti o per ordine del giudice, modifica, riduce o cancella gli effetti di una formalità primaria. Ipotesi classica è data dall'atto di avveramento di una condizione che viene appunto "annotato" a margine della trascrizione di una vendita - art. 2668 c.c. - o dell'atto di consenso alla cancellazione di ipoteca che va annotato a margine della relativa iscrizione.

La disciplina della (*lato sensu*) trascrizione è contenuta essenzialmente nel codice civile e nella legge n. 52 del 1985, sulla c.d. meccanizzazione delle Conservatorie. Si caratterizza per un'impostazione di tipo "*personale*" a differenza di altri sistemi, per esempio il tedesco o l'austriaco, che sono su base "*reale*". I pubblici Registri Immobiliari tenuti dalle Conservatorie dei Registri Immobiliari, oggi confluite insieme agli uffici del Catasto nelle Agenzie del Territorio, hanno le partite intestate alla singola persona e non ai singoli beni. In altri termini, nelle Conservatorie non esiste un elenco o una mappatura dei beni immobili e, per ognuno di essi, una storia delle vicende giuridiche<sup>6</sup>. Da detti registri si può sapere se "Tizio" ha acquistato o venduto un bene immobile e "da chi" o "con chi". Si può affermare che chi consulta i Registri Immobiliari non può, pertanto, controllare se un bene è di Tizio ove conosca i dati del bene; si è in grado di scoprire se Tizio è proprietario di un certo immobile avendo i suoi dati anagrafici<sup>7</sup>. Peraltro proprio a causa di tale struttura, il legislatore si preoccupa di garantire la continuità delle trascrizioni nell'art. 2650 c.c.<sup>8</sup> prevedendo regole di pubblicità per rendere note le vicende che coinvolgono i soggetti. E' il caso della trascrizione degli atti a causa di morte (art. 2648 c.c.), precisandosi che solo ove ogni trasferimento intersoggettivo sia pubblicizzato, si produrranno gli effetti (positivi per i terzi) della trascrizione (ancora articolo 2650 c.c.). Vero è, però, che proprio per questa struttura soggettiva e per la non obbligatorietà di certe trascrizioni - oltre che per certe lacune<sup>9</sup> - il sistema presenta dei limiti che un'impostazione di tipo reale, forse, non avrebbe.

Quanto sinteticamente descritto è applicato in tutto il territorio nazionale con l'unica eccezione dei territori già costituenti province austriache nel nord est dell'Italia, annesse al nostro Paese dopo la prima guerra mondiale, ove vige ancora il c.d. "sistema tavolare" di de-

---

<sup>6</sup> Una mappatura o inventario esiste presso gli uffici del Catasto e riguarda sia terreni che fabbricati. E la legge prevede l'obbligatorietà della iscrizione in catasto delle nuove costruzioni. Tuttavia sebbene, come si vedrà, i dati catastali rilevano e vanno riportati sia negli atti che negli adempimenti pubblicitari e Conservatoria e Catasto siano parte delle medesima struttura, la funzione del Catasto è essenzialmente "fiscale", tanto da far concludere, almeno prima della informatizzazione o (meccanizzazione) delle Conservatorie, che in caso di contrasto tra descrizione fisica del bene e dati catastali, di regola, prevalessero i primi. Sicché si può anche precisare che le risultanze del Catasto non rilevano agli effetti della titolarità di un diritto reale ma possono essere solo indici per una proficua ricerca presso i Registri Immobiliari.

<sup>7</sup> Va, tuttavia, osservato che con la informatizzazione degli Uffici e delle tecniche di trascrizione - su cui *infra* al n. 1.1.2 - il modello predisposto per la pubblicità e contenente i dati dei soggetti e i dati catastali del bene, consente di effettuare ricerche informatizzate anche "partendo" dal bene. Però a) questo non significa che sia cambiata l'impostazione del sistema e b) per l'adempimento degli obblighi professionali del Notaio di indagine preliminare sulla libertà del bene da ipoteche, la dottrina precisa che il controllo deve essere fatto su basi soggettive, tale essendo l'impostazione dei registri. Gli altri criteri di ricerca non forniscono garanzie di certezza. L'informatizzazione delle Conservatorie e, in genere, del settore dei trasferimenti immobiliari ha creato, inoltre, non pochi problemi giuridici tutte le volte in cui la rigidità del programma informatico rischiava di bloccare la pubblicità di contratti di trasferimento immobiliare perfettamente leciti sul piano giuridico; per un interessantissimo esempio, si veda sul punto MARZOCCHI, *Il caso Grosseto e prime riflessioni sulla tavola rotonda di Grosseto*, in *Rivista del Notariato*, 1998, p. 795 e ss.

<sup>8</sup> Art. 2650 c.c. 1. Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, un atto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto. 2. Quando l'atto anteriore di acquisto è stato trascritto, le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo, salvo il disposto dell'art. 2644. 3 (*omissis*).

<sup>9</sup> Il meccanismo opera solo per gli acquisti a titolo derivativo, quelli a titolo originario (per esempio usucapione o accessione) si collocano al di fuori. Il che da un lato è ovvio e corretto ma dall'altro può interrompere la continuità soggettiva e produrre problemi.

rivazione austriaca. Quest'ultimo, che non forma oggetto della presente indagine, fuziona su base "reale" e non "personale" e la relativa pubblicità, a differenza di quella normale dei Registri Immobiliari italiani che, come si vedrà al 1.1.3, è tipicamente "dichiarativa", ha natura costitutiva L'intavolazione è necessaria affinché l'atto abbia efficacia anche *inter partes*<sup>10</sup>.

– **How is the register structured? What (legal) training have the people working at the register authority?**

Si è accennato che la pubblicità immobiliare si realizza attraverso l'istituto della trascrizione in pubblici registri, i Registri Immobiliari. Essi sono tenuti da strutture pubbliche già denominate "Conservatorie dei Registri Immobiliari" poi, "Uffici del Territorio" e oggi raggruppate insieme agli uffici del Catasto sotto la direzione delle "Agenzie del Territorio"<sup>11</sup>.

Senza pretesa di approfondimento, si tratta, come detto, di uffici pubblici che dipendono gerarchicamente dal Ministero delle Finanze - ora dell'Economia -; E' in corso un passaggio di competenze del Catasto a favore dei Comuni. La "vigilanza" sul capo dell'ufficio spetta, però al Ministero della Giustizia. E' evidente che essi sono parte della pubblica amministrazione.

La legge speciale e le disposizioni esecutive di essa determinano la distribuzione sul territorio di detti uffici anche se non necessariamente in modo corrispondente alla divisione dell'Italia su base regionale, provinciale o comunale.<sup>12</sup> Gli artt. 2663 e 2827 c.c. prevedono che la trascrizione e l'iscrizione si effettuino presso l'ufficio nella cui circoscrizione (*i.e.* luogo) si trova l'immobile. Sono unanimemente qualificate come non eseguite o inefficaci le formalità eseguite in un ufficio incompetente per territorio.

Il Capo dell'ufficio, il Conservatore dei Registri Immobiliari, è un funzionario pubblico che organizza l'ufficio in posizione gerarchicamente sovraordinata ai suoi collaboratori.

Egli deve tenere un Registro Generale d'ordine in cui giornalmente riporta, secondo l'ordine di presentazione, i titoli di cui è chiesta la trascrizione, l'iscrizione o l'annotazione (art. 2678 c.c.) e i Registri Particolari, rispettivamente per le trascrizioni, per le iscrizioni e per le annotazioni (art. 2679 c.c.)<sup>13</sup>.

La legge, agli artt. 2674 e 2674 *bis* c.c., 113 *bis* disp. att. c.c., precisa in modo tassativo casi di rifiuto obbligatorio degli atti del suo ufficio da parte del Conservatore, le modalità di rifiuto e le ipotesi al di fuori delle quali - se vi sono dubbi sulla trascrivibilità o iscrivibilità

---

<sup>10</sup> Sul punto si veda R.D. 28 Marzo 1929, n. 499 ed i suoi emendamenti, specialmente L. 4 dicembre 1956, n. 1376; L. 29 ottobre 1974, n. 594 e la L. 8 agosto 1977, n. 574. Sull'argomento in generale G. Gabrielli- F. Tommaseo, *Commentario della legge tavolare*<sup>2</sup>, Milano, 1999.

<sup>11</sup> Sicché, detto in termini semplificati, esistono le Agenzie del Territorio e ad esse fanno capo sia gli uffici e i servizi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari sia gli uffici e i servizi del Catasto.

<sup>12</sup> Si fa riferimento agli uffici che svolgono (all'interno delle Agenzie del Territorio) il servizio di tenuta dei Registri Immobiliari. Esistono uffici che hanno competenza su un'intera Provincia e i suoi Comuni (è il caso per esempio di Messina o Siracusa in Sicilia) e uffici con competenza su più Comuni ma non tutti di una provincia (Susa nel Piemonte).

<sup>13</sup> Oltre ad altri registri previsti dalla legge (speciale).

di un atto - si potrà intanto procedere a una pubblicità "con riserva". Si tratta di norme introdotte con la citata legge n. 52/1985 che hanno superato molti dei problemi esistenti in passato (art. 2678 c.c. vecchio testo) su poteri e responsabilità del Conservatore. I detti poteri, comunque, vengono sempre esercitati in base a un'analisi estrinseca del titolo o contratto di cui si chiede la pubblicità.

In linea generale, quindi, se il titolo è di quelli per i quali la legge prevede la pubblicità (articoli 2643 e ss. c.c.) - anche sotto il profilo della forma (articoli 2657 e 2658 c.c.) - e la nota di trascrizione (o quella di iscrizione o la domanda di annotazione ex art. 2659 c.c.) hanno le caratteristiche di legge, egli procede alla relativa pubblicità nei citati registri con gli effetti di cui *infra*. Nel sistema di pubblicità immobiliare il Notaio svolge un ruolo indispensabile visto che titoli per eccellenza per la medesima sono gli atti pubblici e le scritture private autenticate (art. 2657 c.c. citato). A tal fine è previsto un vero e proprio obbligo a suo carico di procedere all'adempimento in discorso (articolo 2671 c.c. e D. Lgs. 347/1990 - Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali - art. 6 commi 1 e 2).

Si è già detto che l'ufficio tenuto alla conservazione dei Registri Immobiliari e alla gestione del servizio di pubblicità è un ufficio pubblico. Ne consegue che il suo funzionamento è simile a quello degli altri uffici della pubblica amministrazione. La struttura è di tipo gerarchico con accesso regolato da concorso e la qualifica di dipendenti o lavoratori subordinati per coloro che prestano la loro opera retribuita. L'unificazione sotto un'unica Agenzia del Territorio su base provinciale di Catasto (e uffici connessi) e Conservatorie ha prodotto, poi, una migrazione tra dipendenti dei rispettivi uffici, a seconda delle esigenze dei medesimi. Ciò non sempre è stato accompagnato da una corrispondente formazione per i dipendenti stessi che hanno mutato compiti e/o funzioni. Il che si è talora tradotto in una perdita di efficienza per gli uffici.

**- Is all real property registered? Please indicate the percentage of registered land (If you cannot indicate more exact data, please use one of the following categories: 25-50% or 50-75% or 75-95% or more than 95%)**

Si è parlato della struttura soggettiva dei Registri Immobiliari italiani. In dipendenza di ciò, è evidente l'impossibilità di avere dati certi su quale percentuale di immobili risulta dai medesimi<sup>14</sup>. E' sufficiente l'esempio che segue. Se una nuova costruzione viene fatta da Tizio sul suo terreno, finché egli non la venderà o morendo la trasmetterà ai suoi successori (ma se non si tratta di persona fisica ciò può non accadere), detto nuovo bene risulterà sì in catasto, ma nulla di esso sarà registrato nei Registri Immobiliari<sup>15</sup>. In essi facendo un'indagine sulle proprietà di Tizio troveremo, infatti, il solo terreno e verificando l'operatività dell'accessione potremo giungere alla conclusione che lui è proprietario anche della costruzione che si vuol vendere o ipotecare.

---

<sup>14</sup> Discorso diverso potrebbe farsi per il catasto in quanto il censimento degli immobili (terreni e costruzioni) effettuato ai fini del medesimo, cioè fiscali, è tendenzialmente globale. I relativi dati, tuttavia, non sono sempre aggiornati e/o di facile reperibilità specialmente se troppo antichi. Con numerose leggi nel corso degli anni si è cercato di recuperare nell'inventario catastale i beni in passato sfuggiti.

<sup>15</sup> Per la nozione di accessione si veda *infra* 1.1.4.

Pertanto la risposta al quesito che dà titolo al paragrafo può essere nel senso che, per legge, tutti gli immobili per ragioni fiscali devono essere censiti presso gli uffici del Catasto. Non esiste, tuttavia, obbligo in caso di nuova costruzione di redigere un atto che descriva la stessa nè è prescritta la trascrizione di un tale atto nei Registri Immobiliari.

Nei limiti appena esposti si può, tuttavia, riconoscere che la maggior parte della proprietà immobiliare risulta ormai dai Pubblici Registri Immobiliari.

Secondo l'ufficio centrale dell'Agenzia del territorio, oltre il 95% dei diritti di proprietà e dei diritti reali sono registrati<sup>16</sup>.

### 1.1.2. Registration Procedure

- **Is there any form required for the application for registration?**
- **Is it usually a lawyer, a civil law notary or another professional who applies for the registration on behalf of the parties?**
- **What does the registrar control?**
- **How are the applicants informed about the registration? Is there any control by the professional who helped with the application?**
- **Please include (if possible as an annex to the answers to this questionnaire) a sample copy of a registration (rsp. an abstract of title) and explain how to read it!**

La legge disciplina la procedura per la trascrizione e la pubblicità immobiliare in genere, prevedendo cosa occorre presentare agli uffici e le modalità di compilazione di quanto accompagna il titolo da trascrivere: la già menzionata "nota di trascrizione").

In linea di principio con il titolo e la nota di trascrizione in doppio originale e pagando i relativi tributi, chiunque può sottoscrivere la nota (art. 17 legge 52/1985) per chiedere l'effettuazione della pubblicità immobiliare. Ciò, naturalmente, negli orari in cui l'ufficio è aperto (art. 2677 c.c.). Il soggetto addetto al ricevimento provvederà ad acquisire i documenti riportandoli subito il tutto nel Registro Generale d'Ordine per poi, per così dire, smistarli negli specifici "registri particolari" (art. 2679 c.c.). Di seguito provvederà a rilasciare una ricevuta con il numero di presentazione (art. 2678 3 co c.c.).

I notai sono tra i maggiori fruitori del servizio di pubblicità immobiliare posto che titoli per eccellenza per accedere ai suoi registri sono, per il citato art. 2657 c.c., l'atto pubblico e la scrittura privata autenticata<sup>17</sup> e che esiste sia nel codice civile che nella legislazione speciale<sup>18</sup>, l'obbligo a carico dei notai di curare il detto adempimento.

Quando la formalità è richiesta da un soggetto diverso dal Notaio (o altro pubblico ufficiale obbligato), il richiedente è tenuto ad indicare nella richiesta (in pratica nella "nota") le generalità e la residenza sia perché tali dati restano nel Registro Generale d'Ordine sia per ragioni fiscali essendo questi tra gli obbligati al pagamento del tributo ipotecario connesso al servizio<sup>19</sup>. E' il caso dell'avvocato che vuol procedere alla trascrizione di un pignoramento

---

<sup>16</sup> La stima riportata riprende quella dell'*Agenzia del Territorio, Osservatorio del mercato immobiliare*, dott.sa Caterina Andreussi: Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it.

<sup>17</sup> Concetti definiti negli articoli 2699 e 2703 c.c..

<sup>18</sup> Art. 2671 c.c., art. 6 co. 1 e 2 D.lgs. 340/1997 cit.

<sup>19</sup> D. Lgs. 346/1990, art. 11, cit..

su un bene immobile.

L'ufficio effettua su ciò che viene presentato un controllo estrinseco. Si verifica la forma del titolo, la sua riconducibilità tra quelli trascrivibili (art. 2644 e 2645 c.c.) e la completezza della documentazione sopra citata.

Come sopra detto e per garantire certezza, l'ordinamento giuridico prevede e disciplina i casi di rifiuto del Conservatore di procedere alla pubblicità. Si è distinto, sulla base delle relative norme (art. 2674 c.c.), tra un "*rifiuto facoltativo*" (per esempio quando il titolo non contiene caratteri intelligibili) e un "*rifiuto obbligatorio*" (per esempio quando il titolo è una scrittura privata semplice), senza dimenticare l'ipotesi intermedia del cosiddetto "*rifiuto dubitativo*" (art. 2674 *bis* c.c.). E' il caso nel quale si procede ad una iscrizione con riserva e si rimette la questione all'autorità giudiziaria. Quest'ultima ipotesi ricorre quando, al di fuori dei casi dell'art. 2674 c.c., il Conservatore abbia dubbi sulla trascrivibilità o iscrivibilità di un atto; per esempio qualora non sia chiaro se l'atto rientri a pieno titolo tra quelli soggetti a trascrizione.

Effettuato il controllo e acquisito il tutto l'ufficio, come detto, è tenuto a rilasciare una ricevuta con data e numero di presentazione la cui importanza è resa evidente dagli effetti della pubblicità immobiliare di cui *infra* e dall'importanza dell'ordine delle trascrizioni e iscrizioni.

Gli esiti di tale procedimento sono anche verificabili via internet in forza di apposite convenzioni con agenzie della Pubblica Amministrazione (Agenzia del territorio e Agenzia delle Entrate) o con *Notartel S.p.A.*<sup>20</sup>. Si consente ai firmatari l'accesso e la consultazione dei pubblici registri, non ovviamente la loro modifica<sup>21</sup>. Naturalmente a monte del controllo dell'ufficio che riceve quanto soggetto a pubblicità immobiliare, nel caso di intervento notarile vi è il controllo di legalità svolto, sotto la propria responsabilità, dal Notaio stesso (su cui si veda *infra* n. 1.3.1)<sup>22</sup>.

Le attuali modalità di trascrizione sono oggetto di una profonda innovazione per sfruttare i vantaggi offerti dalla tecnologia informatica. Fino a qualche anno fa, con la prima fase di informatizzazione<sup>23</sup>, la trascrizione degli atti e contratti avveniva producendo all'ufficio (originale o) copia cartacea del titolo (per esempio del contratto di vendita) e un floppy disk nel quale era contenuta la più volte citata nota di trascrizione. L'ufficio acquisiva il tutto e rilasciava la ricevuta di presentazione prima e, successivamente, sulla base di quanto acquisito dal floppy disk la stampa di uno dei due originali della nota con i dati di trascrizione. Preliminare a tali attività era il pagamento dei tributi per il servizio presso l'ufficio stesso. Di recente<sup>24</sup> si è avuta una evoluzione ulteriore verso l'informatizzazione e la riduzione

---

<sup>20</sup> Società di servizi elettronici del Consiglio Nazionale del Notariato, sull'argomento si veda *infra* n. 4.4.

<sup>21</sup> Sono ricorrenti proposte, finalizzate anche a un miglioramento di efficienza del sistema immobiliare, dirette a consentire ai pubblici ufficiali che hanno ricevuto l'atto di aggiornare essi stessi sotto la propria responsabilità i pubblici registri, se non addirittura a farne assumere la gestione attraverso i loro organi centrali. Del resto in Italia non mancano pubblici registri non gestiti direttamente dallo Stato ma sostanzialmente dai privati, come nel caso del Pubblico Registro Automobilistico. Tra i compiti dell'ufficio pubblico resterebbero le formalità provenienti da soggetti diversi dai pubblici ufficiali, la correzione di eventuali errori e il rilascio di certificazioni.

<sup>22</sup> Ciò spiega anche le proposte di riforma accennate nella precedente nota.

<sup>23</sup> In precedenza si presentavano titolo e nota di trascrizione (a compilazione libera purché con i dati richiesti) in doppio originale su carta; poi la nota, pur cartacea, andava compilata su un modulo prestampato.

<sup>24</sup> D.Lgs. 18-12-1997, n. 463, D.Lgs. 18-1-2000, n. 9, D.P.R. 18 agosto 2000, n. 308, D. Lgs. 10-01-2006, n. 2 convertito in legge 11-03-2006 e Agenzia delle Entrate, Provvedimento del 6 dicembre 2006 in G.U.R.I. n. 288 del 12-12-2006 S.O. n. 232, "*Estensione delle procedure telematiche per gli adempimenti in materia di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura ad ulteriori tipologie di atti e soggetti*" con le relative norme attuative compreso il decreto interdirettoriale 13-12-2000 contenente l'approvazione del modello unico informatico - Mui

dell'utilizzo della carta, con l'avvento del Modello Unico informatico o Adempimento Unico<sup>25</sup> e la diffusione della "firma elettronica" dei Notai<sup>26</sup>.

In particolare, limitando l'analisi all'esempio classico della vendita di un terreno<sup>27</sup> con l'atto ricevuto dal Notaio, una volta stipulato il relativo contratto il Notaio provvederà a compilare un modello chiamato appunto "Modello Unico Informatico" o "MUI". Esso è un file che ha un contenuto complesso<sup>28</sup>. In primo luogo in esso vanno riportati i dati e "Quadri" della nota di trascrizione; in secondo luogo vi si trova allegata in "formato testo" una copia informatica del titolo; in terzo luogo (data la unificazione nelle Agenzie del Territorio di Catasto e Conservatoria) si inseriscono tutti i dati da comunicare alla banca dati del Catasto con la possibilità anche di aggiornarli (ad esempio l'intestazione); in ultimo v'è un'apposita serie di informazioni funzionale alla registrazione presso gli uffici fiscali (le cosiddette Agenzie delle Entrate) e il pagamento di tasse e imposte, con eventuali compensazioni, direttamente per via telematica e con un unico modello appunto.

Prima dell'avvento di questo sistema la trascrizione dell'atto, la registrazione e la cosiddetta voltura in catasto (cioè l'aggiornamento del medesimo<sup>29</sup>) avveniva in modo autonomo e con termini specifici. Con il MUI il Notaio predispone il file sopra descritto, lo sottoscrive con la sua firma digitale e lo invia tramite Internet a un elaboratore centrale. Questo lo distribuisce agli uffici del Catasto, dell'Agenzia delle Entrate che, sempre telematicamente e sulla base di quanto autoliquidato dal Notaio, preleva i tributi dal suo conto corrente bancario o postale. Tuttavia, mentre per i primi due uffici la procedura si completa in modo assoluto con l'invio telematico (al più per chiarimenti o integrazioni si può dover esibire la documentazione cartacea agli uffici), per la trascrizione il pubblico ufficiale deve recarsi, con copia del titolo (ad esempio il contratto di vendita) e della ricevuta positiva dell'invio, all'ufficio competente. Essa, quindi, non avviene in via telematica pur se la nota di trascrizione contenuta nel citato MUI viene acquisita tramite Internet dall'Ufficio stesso. La ragione di tutto ciò non è dovuta a problemi tecnici ma alla struttura della trascrizione. Come si vedrà è essenziale l'ordine di presentazione nella soluzione dei conflitti tra più soggetti o nell'opponibilità di certi atti (si pensi ad un pignoramento). Poiché non tutti i fruitori delle Conservatorie sono muniti o obbligati all'uso di sistemi informatici (si pensi a tutta l'area dei provvedimenti dei giudici e degli atti degli avvocati come nel citato caso del pignoramento), l'unico modo per consentire il funzionamento del sistema<sup>30</sup>, è richiedere sempre la materiale presentazione di un titolo cartaceo.

---

- e le modalità tecniche necessarie per la trasmissione dei dati. Tale documentazione è reperibile anche su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it), [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it). In particolare con l'ultimo provvedimento citato è iniziata l'ultima fase di utilizzo della telematica che condurrà all'invio di tutti gli atti solo in formato elettronico al fine di registrarli presso gli uffici fiscali e "pubblicizzarli" presso i Registri Immobiliari superando quanto *infra* nel testo alla nota 29.

<sup>25</sup> Si veda nota precedente.

<sup>26</sup> Su di essa si veda A.A.V.V., *Firme elettroniche - Questioni ed esperienze di diritto privato*, Milano, 2003 e [www.notarlex.it](http://www.notarlex.it). La sua peculiarità, per quello che qui rileva, è che la smart card contenente la suddetta firma elettronica non solo attesta l'identità del Notaio ma anche la sua qualifica di pubblico ufficiale: riunisce in sé la firma autografa e il sigillo notarile.

<sup>27</sup> Ma il sistema - che funziona ed è già obbligatorio qualunque sia l'oggetto della vendita - è in corso di estensione a tutti gli atti immobiliari ed operativo, per esempio, per le donazioni o i mutui ipotecari. Per l'individuazione dei casi di utilizzo obbligatorio del sistema v. decreto interdirettoriale 18-04-2003 (in G.U.R.I. del 23-04-2004 n. 94), 9-6-2004 (in G.U. dell'11-6-2004 n. 135) e PISCHETOLA, *Obbligatorietà e facoltatività del modello unico informatico*, in *Immobili & proprietà*, Milano, p. 609 e ss..

<sup>28</sup> Il software di preparazione è fornito gratuitamente dal Ministero dell'Economia, tramite le Agenzie del Territorio o delle Entrate (cioè gli uffici fiscali). Il formato previsto è un file di tipo "xml".

<sup>29</sup> Quest'ultima per l'esattezza era già facoltativamente realizzabile direttamente tramite il citato meccanismo di trascrizione con il floppy disk.

<sup>30</sup> E finché anche costoro non opereranno come il Notaio in via telematica.

Sulla base di quanto detto sino a questo punto, è evidente che in linea di principio l'accesso ai Registri Immobiliari e la sua consultazione avviene in via telematica. Come accennato pagando un apposito canone e con specifiche convenzioni e password è possibile consultare i dati informatici direttamente dal proprio studio.

Trattandosi di registri "pubblici" e con fini di "pubblicità" per consentire la circolazione degli immobili, essi e i loro dati sono di libero accesso<sup>31</sup>.

Il legislatore si è preoccupato di disciplinare non solo il procedimento di trascrizione, incluso ciò che occorre produrre agli uffici competenti, ma anche il contenuto dei dati da riportare per garantire l'efficienza della pubblicità medesima e la sua uniformità. Si è detto che per la trascrizione della vendita di un terreno occorre consegnare alla competente Conservatoria il documento contenente la vendita (il contratto) e la cosiddetta "nota di trascrizione" in doppio originale<sup>32</sup> con il contenuto previsto dall'art. 2659 c.c.. In forza della più volte citata legge 52/1985 e delle sue successive modifiche e norme di attuazione<sup>33</sup>, come si dirà anche più avanti, esiste oggi uno schema fisso di nota di trascrizione. Questa è suddivisa in quattro parti o "Quadri" denominati "A", "B", "C" e "D". Ognuno di essi è deputato a contenere informazioni riassuntive e schematiche del titolo cioè, nell'esempio, dell'atto di vendita del terreno. E così:

nel "*Quadro A*" vengono riportati i dati identificativi del documento (atto, contratto o provvedimento giudiziario) che viene trascritto, iscritto o annotato, il c.d. *titolo* (data e altri numeri identificativi, forma, presenza di condizioni; ove si tratti di atti notarili o di scritture private autenticate dal Notaio, i dati del Notaio);

nel "*Quadro B*" si inseriscono i dati catastali degli immobili;

nel "*Quadro C*" i dati identificativi dei soggetti (nome, cognome, luogo e data di nascita, regime patrimoniale se coniugati, codice fiscale), il diritto reale oggetto dell'atto e le quote;

nel "*Quadro D*" alcuni dati integrativi di quelli degli altri quadri, come la descrizione fisica dell'immobile o ulteriori dettagli sui soggetti (per esempio per i nati all'estero, lo Stato estero di nascita).

Nel "*Quadro A*", peraltro, una volta acquisita la documentazione dagli uffici risulteranno il giorno e i numeri di trascrizione (o iscrizione o annotazione) nonché parte delle somme pagate allo Stato per il servizio.

Ove si volesse effettuare una ricerca (cosiddetta "visura ipotecaria") sulla circostanza che un soggetto sia proprietario di un certo immobile e il risultato fosse positivo si otterrebbe la suddetta nota di trascrizione. Da essa, volendo conoscere tutte le clausole del contratto si può risalire al titolo di acquisto e visionarlo<sup>34</sup>.

---

<sup>31</sup> Sono in atto approfondimenti per verificarne la compatibilità e il coordinamento con il c.d. "*Codice della privacy*", D.lgs. 196/2003 quanto al libero accesso ai detti dati e alla possibilità da parte dei privati possibilità di copiarli e archivarli.

<sup>32</sup> Uno dei due originali insieme al titolo da pubblicizzare viene conservato nel registro immobiliare, l'altro viene restituito al richiedente la formalità.

<sup>33</sup> In specie il decreto interministeriale 10 marzo 1995 e la circolare 128/T del 2 maggio 1995 fondamentali per le modalità operative della trascrizione, dell'iscrizione e dell'annotazione e disponibili su [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it).

<sup>34</sup> Per semplicità si farà sempre riferimento alla procedura informatica anche se è vero che specie per gli atti più antichi, pur se è iniziata una acquisizione elettronica, è ancora necessario consultare degli indici cartacei ove trovare i dati anagrafici e, da essi, i singoli registri sopra citati contenenti il titolo e la nota di trascrizione, di iscrizione o di annotazione.

In allegato al presente report si trova (con dati di fantasia) a) un esempio di compravendita e b) un esempio di ciò che viene stampato dai computers dell'ufficio del servizio di pubblicità immobiliare quale "nota di trascrizione" (file pdf), all'interno del quale è agevole verificare i diversi "Quadri" di cui il modello si compone<sup>35</sup>.

### 1.1.3. Substantive Effects of the Registration

**What are the substantive effects of the registration?**

- **Is the registration necessary for the creation or the transfer of the right (constitutive effect) or for its opposability against third parties - or is it merely declarative?**
- **Does the registration confer a presumption or proof for the existence of the right? (if this is different for different rights and interests, please give the information for each interest).**
- **Is the reliance in good faith on the registered rights protected? How are parties that have relied on the information from the register (abstract of title) protected if this information proves to have been wrong?**
- **Is it necessary to search for additional information apart from the content of the registration to get a full picture?**

La funzione principale e tipica della trascrizione è la risoluzione di un eventuale conflitto tra due aventi diritto da un comune dante causa. Essa ha cioè natura "*dichiarativa*", rappresenta un'ipotesi di quella che si è chiamata "pubblicità dichiarativa"<sup>36</sup>. Il meccanismo prescelto è l'inopponibilità degli atti non trascritti, o trascritti dopo, a quello fra i due aventi diritto che ha trascritto il proprio titolo per primo (art. 2644 c.c.).

Per comprendere questa regola occorre fare un passo indietro. A differenza di quanto avveniva nel diritto romano, nel sistema italiano attuale vige il cosiddetto "principio consensualistico" (art. 1376 c.c.). Il perfezionamento del contratto è sufficiente, di regola, per produrre effetti traslativi della proprietà e degli altri diritti reali. Sicché se A vende a B la proprietà del suo appartamento per il prezzo di 100 e questo accordo è concluso in forma scritta (art. 1350 c.c. su cui *infra*), B diviene proprietario dell'appartamento. In un mondo di persone oneste questa regola sarebbe sufficiente. L'esperienza, però, insegna che non è sempre così. Si pensi al caso in cui A venda la propria casa prima a B e poi a C. Per la regola di cui sopra si dovrebbe agevolmente concludere che B diviene proprietario della detta casa (*prior in tempore potior in iure*); C non poteva acquistare da A perché quando hanno concluso il loro contratto di vendita questi non era più proprietario. È evidente, però, che se fosse così la circolazione dei beni sarebbe notevolmente ostacolata. Come fare a esser certi che A sia il proprietario di quel bene? Si può certo esaminare il suo titolo di acquisto e quello dei suoi danti causa (indietro nel tempo almeno fino a un numero di anni idonei a perfezionare l'acquisto per usucapione cioè l'acquisto per effetto del possesso continuato per venti anni, di regola, ai sensi dell'art. 1158 c.c.). E questo lo si può fare

---

<sup>35</sup> Per degli esempi ulteriori sulle modalità di compilazione e sul relativo modello stampabile si veda SANTARCANGELO, *La compravendita*, Milano, 2000.

<sup>36</sup> Si è detto che la pubblicità immobiliare ha varie funzioni e si è precisato che vi sono diversi tipi di pubblicità immobiliare e, cioè, trascrizione, iscrizione, annotazione; limitando, come si farà ora nel testo, l'analisi alla sola trascrizione si può dire che anche per essa vale, ovviamente, quanto si è detto. Esempio di trascrizione con funzione di pubblicità notizia -secondo la tesi tradizionale- è la trascrizione della dichiarazione di accettazione d'eredità con beneficio di inventario di cui all'art. 484 c.c., mentre esempio di trascrizione con funzione di pubblicità costitutiva (nell'ambito di un complesso procedimento) si ha nell'usucapione abbreviata (art. 1159 c.c.).

consultando i Registri Immobiliari. „Ma potrebbe non bastare visto che esiste un intervallo di tempo più o meno lungo tra la vendita e la sua trascrizione. Un tale rischio potrebbe indurre a non acquistare. E allora l'ordinamento interviene con una regola che valorizza la trascrizione: il conflitto tra più acquirenti di uno stesso bene viene risolto a favore di chi trascrive per primo, anche se il suo atto ha data posteriore. Nell'esempio fatto C prevale su B e questi non può opporgli il suo precedente titolo se non ha trascritto o lo ha fatto dopo C che lo ha fatto. Per usare un'immagine proposta dalla dottrina si potrebbe dire che è vero che esiste l'art. 1376 c.c. ma questa norma va letta "con gli occhiali" rappresentati dall'art. 2644 c.c. E ancora oggi non sono sopite le dispute sull'esatto rapporto tra le due norme che sicuramente non è facile coordinare in termini teorici<sup>37</sup> e che, peraltro, per il loro operare nel modo descritto richiedono che sia rispettato il principio della "continuità delle trascrizioni" (art. 2650). Occorre che le trascrizioni precedenti, richieste dalla legge, non siano state omesse (gli "anelli" della "catena" devono esserci tutti).

L'ordinamento, comunque, non lascia sprovvisto di tutela il soggetto che soccombe per effetto delle norme citate. Egli, infatti, potrà agire per il risarcimento del danno contro colui che (A nell'esempio) ha venduto ad altri ciò che gli aveva già trasferito. E la giurisprudenza ha talora riconosciuto un obbligo di risarcire il danno in favore del primo acquirente anche a carico del secondo che è risultato vincitore nel conflitto tra aventi causa. In linea di principio si è sempre detto che questi non è tenuto ad alcunché posto che non ha fatto altro che utilizzare gli strumenti del sistema italiano. Secondo certa giurisprudenza, tuttavia, ove fosse in mala fede, perché ben sapeva della prima vendita e della sua non avvenuta trascrizione (magari d'accordo con il venditore) e ha sfruttato questa regola a danno del primo acquirente, gli dovrà risarcire i danni<sup>38</sup>.

Alla luce di quanto sopra si può affermare che:

- la trascrizione non è necessaria per la costituzione o il trasferimento della proprietà o degli altri diritti reali essendo sufficiente la stipulazione del contratto nelle forme previste dalla legge (articoli 1376 e 1350 c.c.); essa, di regola, ha la funzione di risolvere i conflitti tra più acquirenti o aventi diritto il che per il diritto italiano significa che ha effetto dichiarativo;
- la trascrizione e i Registri Immobiliari sono lo strumento per eccellenza per verificare se taluno è titolare di un diritto reale su un immobile e in che limiti; detti registri conferiscono una sorta di presunzione di esistenza di quel diritto per quel soggetto anche se non in termini assoluti, dipendendo il tutto anche dal loro aggiornamento e dal rischio di vicende successive non pubblicizzate o pubblicizzabili. Il caso può essere quello dell'usufrutto; la morte dell'usufruttuario estingue il diritto medesimo ma non è oggetto di trascrizione e solo dalla connessione tra i dati dei Registri Immobiliari e dello Stato Civile si ricaverà l'esistenza della proprietà ormai "piena";

---

<sup>37</sup> Nell'esempio fatto C, per l'articolo 1376 c.c., acquista "a non domino" eppure, trascrivendo ex art. 2644 c.c., prevale su B. Per una panoramica dei tentativi di coordinamento v. di recente CERVELLI, *Diritti reali*, cit. e, come indagine approfondita v. FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione*, in *Commentario del codice civile* a cura di Scialoja e Branca, continuato da Galgano, Bologna-Roma, 1995, p. 18 e p. 181 e ss.

<sup>38</sup> Su tali questioni si veda FERRANTE, *La responsabilità per doppia alienazione ovvero "del precedente che non c'è"*, nota a Tribunale Ivrea 16 maggio 2003, in *Giurisprudenza italiana*, 2004, p. 780 e ss.; FERRANTE, *La tutela risarcitoria contro la doppia alienazione immobiliare*, in *Contratto e impresa*, Padova 1999, p. 1115 e ss.

- la buona fede di regola non rileva per i citati effetti della trascrizione; la prevalenza di chi ha trascritto per primo non è connessa al suo stato di buona o mala fede ma al più può determinare un obbligo di risarcimento dei danni; nel sistema della trascrizione immobiliare la buona fede rileva in altri casi: ad esempio "usucapione abbreviata" art. 1159 c.c.

Un esame dei Registri Immobiliari è di regola sufficiente per avere un quadro dei diritti reali che possono limitare la proprietà e di altri vincoli particolari che sono oggetto di trascrizione (quali quelli derivanti da convenzioni urbanistiche con i Comuni). Tuttavia è altresì importante esaminare altri registri; si tratta di quelli dello stato civile, del Catasto o (come si vedrà) dei competenti uffici urbanistici. Ciò, però, non tanto per cercare diritti reali minori o vincoli sul bene quanto per verificare, ad esempio, in caso di venditori coniugati, il loro regime patrimoniale e, quindi, il potere di disporre o la reale natura e destinazione del bene.

Lo strumento di tutela offerto in caso di informazioni errate desunte dai Registri Immobiliari è il risarcimento del danno a carico del responsabile.

La procedura e le norme sopra descritte, infine, operano non solo nel caso già prospettato di più soggetti che hanno acquistato dal medesimo dante causa la proprietà, ma anche nel caso di conflitto fra colui che ha acquistato la proprietà e colui che ha acquistato un diritto reale minore.

#### 1.1.4. Superficies solo cedit

- **Does the ownership of a piece of land generally comprise also the ownership of all buildings erected on the land?**

**What are the exceptions? Are these exceptions common? Can you indicate the approximate percentage of isolated ownership of buildings, i.e. without the land on which they are built (under 5% - 5-10% - 10-25% - 25-50% - more than 50%)?**

La proprietà di un terreno, normalmente, comprende quella di tutte le costruzioni erette sopra o sotto di esso. Questo è chiaramente detto nel Codice (artt. 934 e ss.) che qualifica in tal modo l'*accessione*, uno dei modi di acquisto della proprietà<sup>39</sup>, riassumibile nell'espressione *quidquid inaedificatur solo cedit* e conseguenza della regola per cui la proprietà si estende in senso anche verticale (art. 840 c.c.)<sup>40</sup>. E così tutto ciò che è incorporato al suolo (sopra o sotto) diviene proprietà di chi è titolare del detto diritto sul suolo, anche se fatto da terzi e senza il consenso del proprietario. Naturalmente ci sono regole idonee per rifondere il denaro di chi ha effettuato la costruzione.

---

<sup>39</sup> Per una lista si veda art. 932 c.c. in [www.notarlex.it](http://www.notarlex.it) e SALARIS, *L'acquisto della proprietà*, in *Trattato di diritto privato* diretto da Rescigno, volume 7, Torino, 1982, p. 648 e ss.

<sup>40</sup> Ci sono differenti ipotesi di accessione, ma in questo lavoro rilevano essenzialmente quelle da "mobile a immobile".

L'*accessione* è un effetto naturale della titolarità della proprietà e della sua "crescita", ma la legge<sup>41</sup> o l'autonomia privata possono derogarvi. L'eccezione tipica è data dal contratto con cui si costituisce il diritto di superficie, uno degli "*iura in re aliena*" normalmente temporaneo<sup>42</sup>. Anche se si tratta di uno degli strumenti offerti ai privati (sia tra loro che, anche, con imprenditori-costruttori), un grande numero di casi di diritto di superficie è connesso al settore dell'"Edilizia Residenziale Pubblica - ERP", cioè delle case costruite con il contributo dello Stato. Il Governo centrale o locale promuove la costruzione di case previo esproprio per pubblico interesse dei terreni e successiva concessione su essi – in molti casi - del diritto di superficie per 99 anni ai costruttori. Essi trasferiranno, poi, i singoli appartamenti ai soggetti meno abbienti in base ad apposite graduatorie pubbliche.

È difficile fornire una percentuale del ricorso al diritto di superficie, ma si può dire che c'è stato un periodo politico fino agli anni 90 in cui era il sistema più usato nell'ERP<sup>43</sup>. Ora le autorità pubbliche, tendenzialmente, esplorano nuove vie per soddisfare il "diritto alla casa" per i meno abbienti.

Non si hanno dati per stabilire una percentuale delle situazioni di appartenenza degli edifici indipendenti dal terreno sul quale essi sono edificati.

## 1.2. Main steps of a land sale

Nel presente paragrafo si cercheranno di riassumere i passaggi che conducono alla stipulazione di un contratto di vendita immobiliare tra privati (consumatori); in specie il caso in cui i venditori siano coniugi che vendono la loro abitazione e l'acquirente sia un altro privato.

Sebbene non sia obbligatorio, le trattative si svolgono normalmente attraverso la mediazione di un agente immobiliare al quale una delle parti ha dato incarico. Differenze nella percentuale di intervento di agenti immobiliari sussistono a seconda della ubicazione degli immobili. Ciò sia in termini geografici puri (nel centro nord del Paese è maggiore il ricorso all'agenzia immobiliare) che in rapporto all'ubicazione o meno in una grande città. Allorché la controparte è stata trovata, le parti stipulano spesso un preliminare di vendita. La forma minima richiesta è quella scritta a pena di nullità (art. 1351 e 1350 c.c.); si è detto che per consentirne la trascrizione con i benefici che determina occorre, tuttavia, la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da Notaio. Fino all'introduzione del meccanismo del c.d. "*prezzo-valore*", di cui subito appresso, con la legge 266/2005 (art. 1, comma 497 e ss.), solo saltuariamente si utilizzava tale intervento notarile e la connessa trascrizione. Le ragioni erano (e probabilmente sono) molteplici. L'errato convincimento che l'intervento del Notaio in tale fase sia superfluo e aumenti solo i costi, posto che il preliminare "notarile" sicuramente verrà registrato presso gli uffici fiscali e trascritto, essendo il Notaio obbligato e responsabile in proprio; la tendenza a dichiarare nel preliminare il prezzo effettivo dell'accordo e nel contratto definitivo un prezzo più basso, il cosiddetto "valore fiscale", ottenuto moltiplicando per appositi coefficienti a seconda della natura catastale del bene, la relativa rendita catastale. Elemento questo che deriva dal complesso sistema di tassazione degli atti immobiliari previsto nel d.lgs. 131/1986 che, di fatto, finisce

---

<sup>41</sup> Vedasi art. 975, 986, 1150 c.c. ([www.notarlex.it](http://www.notarlex.it)).

<sup>42</sup> Vedasi art. 952 ss. c.c. ([www.notarlex.it](http://www.notarlex.it)) e *infra*.

<sup>43</sup> Si veda la nozione codicistica di "diritto di superficie" e i relativi studi di TORRENTE-SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, citato; SALIS, *La superficie*, in *Trattato di diritto civile italiano*, fondato da Vassalli, Torino, 1958; GIACOBBE, *La superficie*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, diretto da Cicu, Messineo e Mengoni, continuato da Schlesinger, volume X, Milano, 2003.

con il consentire l'evasione fiscale<sup>44</sup> ma anche dalla scarsa conoscenza dei molteplici rischi (fiscali e fallimentari ad esempio) connessi.

Un maggior utilizzo del contratto preliminare con l'intervento del Notaio, stante il superamento del detto stato di cose, potrebbe derivare da due novità normative in materia fiscale entrate in vigore nel 2006.

(A) Con la legge 266/2005 (c.d. "*Legge finanziaria 2006*") nelle sole cessioni di immobili abitativi e relative pertinenze tra privati persone fisiche, il legislatore ha ammesso che le parti sulla base di una loro opzione possano pagare le imposte sul citato "valore fiscale" indipendentemente dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto. Si tratta del sopra citato meccanismo del "*prezzo-valore*". Esso ha indotto i privati alla trasparenza nei contratti di vendita dichiarando il prezzo effettivo e, accanto ad esso, il c.d. valore fiscale sul quale vengono applicate le imposte di trasferimento. I primi mesi di applicazione di questo sistema<sup>45</sup> sembrano dimostrare la sua utilità creando una convergenza di interessi tra i cittadini e il Fisco. I primi non hanno più valide ragioni economiche per non dichiarare i prezzi effettivi del vendite, posto che il carico fiscale non è rapportato a questi ma al citato "valore fiscale" ottenuto dai dati catastali; il secondo acquisisce conoscenza dei reali valori di mercato al fine (dichiarato) di aggiornare in aumento i detti valori catastali e se del caso ridurre le aliquote fiscali dei trasferimenti. Stupisce, forse, che, nei limiti dei vincoli comunitari in materia di Imposta sul valore aggiunto, non si sia esteso il più possibile detto sistema sin dall'inizio. Infatti è solo dal 1 gennaio 2007 con la c.d. "*finanziaria 2007*" (legge n. 296/2006 e collegato fiscale D.L. 262/2006 convertito con la legge n. 286/2006) che il meccanismo del "*prezzo-valore*" è stato esteso alle "*cessioni nei confronti di persone fisiche*" in quanto l'art. 1 comma 309 della detta legge n. 296 ha modificato l'originaria previsione della citata legge n. 266/2005. In base alle nuove norme il sistema del *prezzo-valore* (sempre nell'ambito delle imposte di registro, ipotecarie e catastali) si applica indipendentemente dalla qualità e natura del cedente rilevando solo la natura e qualità del cessionario (persona fisica che agisca al di fuori di attività professionali o commerciali). È rimasto invariato il presupposto oggettivo e, cioè, che si tratti di cessioni di immobili a uso abitativo e loro pertinenze.

(B) La seconda novità, diretta anch'essa a una maggiore trasparenza del mercato immobiliare e a contrastare l'evasione fiscale, si è avuta con il D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modifiche con dalla legge 248/2006<sup>46</sup>, come modificata dall'art. 1 comma 48

---

<sup>44</sup> Da anni si proponeva una riforma del sistema per far emergere i prezzi reali delle vendite prevedendo esplicitamente la tassazione non sul "prezzo" ma sul "valore fiscale". La finalità è sempre stata superare un sistema che da un lato impone(va) di dichiarare e tassare l'atto sul prezzo ma dall'altro prevede(va) una paralisi dei poteri di controllo del fisco ove in atto fosse dichiarato *almeno* il citato valore fiscale. E ciò salvo poi disciplinare la sanzione per "occultazione di corrispettivo" se, per altre vie, l'evasione venisse scoperta. Sul punto si vedano gli articoli 52 e 72 del D.p.r. 131/1986 Testo unico dell'imposta di registro. Sul controverso rapporto tra le due norme si veda, per esempio, Cassazione, 28 ottobre 2000, n. 14250 in *Notiziario telematico dell'Associazione Notarile Campana*, disponibile su [www.assonotaicampania.it](http://www.assonotaicampania.it); sul tema in discorso e sulle proposte di modifica si veda, tra gli altri, MUGGIA, *Prezzo e valore: riflessioni vecchie e nuove*, in *Federnotizie - Organo della Federazione Italiana delle Associazioni Sindacali Notarili*, 2, 2003, reperibile su [www.federnotizie.org](http://www.federnotizie.org). Nonostante molti aspetti discussi e discutibili, la detta riforma volta ad accrescere la trasparenza nel trasferimento della proprietà immobiliare, è stata introdotta come accennato *infra* nel testo.

<sup>45</sup> Che ha previsto anche, ove utilizzato, una riduzione degli onorari notarili (in origine) del 20% (portato poi al 30% nel D.L. 223/2006 convertito in legge n. 248/2006, di cui subito nel testo) per non determinare un aggravio dovuto all'emersione di valori più alti su cui conteggiare le competenze del pubblico ufficiale.

<sup>46</sup> Per i primi chiarimenti sul punto si vedano le Circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E e 28/E del 4 agosto 2006, 6/E del 6 febbraio 2007 e 16/E, in [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it); per una raccolta dei primi commenti sul detto decreto legge e sulla legge di conversione si veda [http://www.maccarone.it/manovrina\\_2006/](http://www.maccarone.it/manovrina_2006/). Per gli effetti delle norme in discorso sul sistema della tassazione immobiliare (ad esempio sul citato *prezzo-valore*

della L. n. 296/2006. Si tratta di un provvedimento che incide in modo sostanziale sulla tassazione immobiliare e ridisegna i confini tra Iva e Imposta di registro, confermando il detto meccanismo del “prezzo-valore” ma aggravando le sanzioni per occultazione di corrispettivo. Il legislatore ha introdotto le seguenti regole per tutti i trasferimenti immobiliari. Le parti hanno l’obbligo di dichiarare<sup>47</sup>: (i) le “analitiche modalità” di pagamento del corrispettivo, (ii) se ciascuna di esse si è avvalsa di un mediatore e, (iii) in caso positivo, i dati fiscali di questi (inclusi i legali rappresentanti se società), nonché (iv) le analitiche modalità di pagamento della mediazione. Previsione quest’ultima – accompagnata da una parziale possibilità di “recuperare” in sede di dichiarazione dei redditi quanto pagato<sup>48</sup> – frutto della verifica di una consistente percentuale di evasione fiscale in detti pagamenti. Al fine di effettuare gli opportuni controlli, non solo fiscali, si è inoltre, con la stessa normativa, posto un nuovo obbligo a carico del Notaio. In caso di mancata iscrizione nel ruolo dei mediatori del soggetto indicato dalla parti, il pubblico ufficiale deve farne specifica segnalazione all’Agenzia delle Entrate di competenza. Infine, sempre per contrastare fenomeni di evasione fiscale, ma dimostrando una scarsa conoscenza delle competenze e professionalità dei soggetti coinvolti e con rischi di errori a danno del consumatore, si è stabilito l’obbligo dei mediatori di registrare (con propria responsabilità solidale per il pagamento delle imposte) le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività (art. 1 comma 46 legge n. 296/2006). Si tratta di una norma che sta creando problemi operativi per la complessità talora di determinare il detto carico fiscale e per il difetto di coordinamento con la successiva tassazione della vendita in caso di applicazione del “prezzo-valore”. Sarebbe stato più saggio, in un’ottica sia di controllo fiscale che di certezza del diritto e tutela delle parti, ridurre il carico fiscale sui contratti preliminari di vendita e coinvolgere direttamente il Notaio già in questa fase in luogo di un soggetto non esperto su temi giuridico-fiscali qual’è l’agente immobiliare.

Scopo del preliminare è fissare gli obblighi reciproci del futuro trasferimento e consentire in via anticipata i controlli ipotecari, catastali, urbanistici, fiscali e quelli sul regime patrimoniale delle parti<sup>49</sup>, oltretutto consentire la definizione della pratica con la banca finanziatrice che fornirà il denaro per il saldo del prezzo. Nel preliminare si corrisponde solo un acconto sul prezzo, di regola pari al 20% del totale (importo qualificato anche quale caparra penitenziale ex art. 1385 c.c.); tale somma può aumentare se il promissario acquirente consegue da subito la disponibilità materiale del bene.

---

si vedano sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it) i seguenti studi del Consiglio Nazionale del Notariato: Studio n. 152-2006/T “I trasferimenti immobiliari tra corrispettivo contrattuale e valore normale dopo il D.L. 223/2006”, Studio n. 117-2006/T “I limiti ai poteri di rettifica dell’amministrazione finanziaria e valutazione catastale “automatica” dopo il “decreto Bersani” n. 223/2006”.

<sup>47</sup> Con una dichiarazione che ove incompleta, falsa od omessa determina responsabilità penali ai sensi del D.P.R. 445/2000, sanzioni amministrative e il potere dell’amministrazione finanziaria di procedere a controlli sull’effettivo prezzo pagato disconoscendo l’operatività del „prezzo-valore“ ove applicabile: art. 35 commi 21 e ss del provvedimento in discorso.

<sup>48</sup> Si veda la nuova lettera b-bis del comma 1 dell’art. 15 del D.P.R. 917/1986 – Testo unico in materia di imposte sui redditi.

<sup>49</sup> Perché per restare nell’esempio fatto in questo paragrafo se il regime patrimoniale dei coniugi venditori è quello legale della comunione dei beni (salvo si tratti di un bene personale ai sensi dell’art. 179 c.c.) entrambi dovranno partecipare alla vendita.

Effettuati i controlli citati ed eventualmente definita la pratica di finanziamento per il successivo mutuo ipotecario, viene stipulato il contratto definitivo di vendita. Sebbene la forma minima prescritta a pena di nullità (art. 1350 c.c.) sia la semplice scrittura privata, nella quasi totalità dei casi l'atto di vendita è stipulato dinanzi al Notaio (che ha effettuato i controlli c.d. ipotecari sulla titolarità e limiti della proprietà, essendo ormai ciò ritenuto un obbligo professionale). La forma sarà quella - idonea alla trascrizione - dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. In quella sede il Notaio provvederà a leggere il contratto alle parti<sup>50</sup>, che lo sottoscriveranno insieme a lui, verrà pagato il prezzo nel rispetto delle norme sull'antiriciclaggio<sup>51</sup> e, attraverso la consegna della chiavi (*traditio ficta*), si immetterà l'acquirente nel possesso del bene. Il Notaio provvederà, quindi, nei termini di legge a trascrivere, registrare e volturare in catasto il bene, operazione, come si è visto, oggi unificata nel MUI (cfr. *supra* n. 1.1.2).

Vi sono fasi ulteriori ove il compratore necessita di un mutuo per finanziare il proprio acquisto.

### 1.3. Sales Contract

#### 1.3.1. Form

- **Is there any form required by law – either for the sales contract or for the transfer of ownership (e.g. writing, deed, notarial act or any other authentic instrument)? Must it be done in an oral hearing with both parties present?**

Il Codice prevede che i contratti di vendita immobiliare (e in genere quelli che abbiano per oggetto il trasferimento o la costituzione di diritti reali su beni immobili) si debbano concludere in forma scritta (art. 1350 e, per il preliminare immobiliare, 1351 c.c.).

Se si utilizza detta forma, per il citato principio consensualistico (art. 1376 c.c.), l'atto produce i suoi effetti traslativi. Se A firma con B una scrittura privata per la vendita di uno specifico bene per un certo prezzo (e vi sono gli altri elementi prescritti dalla legge, di cui *infra*), si produce il trasferimento della proprietà del bene. Affinché tale trasferimento sia opponibile ai terzi occorrerà, però, la forma minima richiesta per la trascrizione costituita dalla scrittura privata con sottoscrizioni autentiche o accertate giudizialmente oppure l'atto pubblico. Va qui rimarcato, peraltro, quale elemento che spiega il ruolo del Notaio nel sistema di accesso ai pubblici registri che, in Italia, la scrittura privata con sottoscrizioni autentiche dal Notaio è istituito molto vicino all'atto pubblico rispetto ad altri paesi europei, soprattutto dopo la legge 246/2005. Con detto intervento normativo<sup>52</sup>, infatti, si è resa norma di legge quella tesi consolidata in giurisprudenza che riteneva necessario il c.d. "controllo di legalità"<sup>53</sup> da parte del Notaio, con conseguente sua responsabilità disciplinare (oltre che civile e professionale), anche ove autentichi le sottoscrizioni di una scrittura

---

<sup>50</sup> Se l'atto è in forma pubblica la lettura è imposta dalla legge, se la forma è la scrittura privata autenticata tale obbligo di lettura è previsto da *I principi deontologici dei notai italiani*, approvati dal Consiglio Nazionale del Notariato nella seduta del 24 febbraio 1994 con delibera n. 1188.

<sup>51</sup> In sintesi per la legge 197/1991 e sue modifiche, oltre l'importo di euro 12.500 non si può pagare in contanti, ma solo con assegni bancari o circolari non trasferibili o con bonifico bancario e in genere con l'intervento di intermediari abilitati. Trattasi, peraltro, di normativa di derivazione comunitaria. E ciò anche con riferimento agli obblighi di identificazione della clientela, tenuta di un registro relativo e segnalazione delle operazioni sospette che, con un notevole e spesso inutile aggravio di formalismi, è dal 22 aprile 2006 imposto ai professionisti anche nelle operazioni immobiliari.

<sup>52</sup> Si precisa, incidentalmente, che esso prevede l'obbligo per il Notaio di conservare gli atti pubblici ma anche le scritture private da lui autenticate ove ne sia prevista la pubblicità immobiliare o commerciale.

<sup>53</sup> Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 89/1913 (c.d. legge notarile), reperibile su [www.notariato.it](http://www.notariato.it) (voce Organizzazione del notariato, sottovoce Legislazione).

privata. L'ordinamento garantisce l'accesso ai pubblici registri ai soli documenti di cui è stata ben vagliata la legalità da parte di un pubblico ufficiale che ne è responsabile, soggetto ai controlli degli archivi notarili dello Stato che gli ha delegato pubblici poteri dopo una rigorosa selezione.

– **What are the consequences if the contract does not meet the formal requirements?**

Ove non sia rispettata la forma scritta il contratto è nullo (artt. 1350, 1418 c.c.).

### **1.3.2. Preliminary contract**

– **Is there a preliminary contract?**

– **What legal effects does it have?**

Come sopra precisato (n. 1.2), frequentemente il contratto di vendita è preceduto dal contratto preliminare di vendita.

Il Codice, pur non definendola, prevede la figura generale del contratto preliminare, ne disciplina la forma (art. 1350), la tutela in giudizio (art. 2932 c.c.) e la trascrizione (art. 2645 *bis.*, 2775 *bis* e 2825 *bis* c.c.)

Gli effetti tipici del preliminare sono obbligatori: esso *obbliga* le parti alla stipula del contratto definitivo di trasferimento, ma non trasferisce la proprietà.

## **1.4. Transfer of Ownership and Payment**

### **1.4.1. Requirements for Transfer of Ownership**

**What are the requirements for the transfer of ownership?**

- **valid obligation contract (causa),**
- **payment of the purchase price,**
- **consent on the transfer of ownership,**
- **registration with the land register.**

Il codice civile, come già il *Code Napoléon*, in materia di contratti è basato sulla rilevanza della *causa*. Ai sensi degli art. 1321, 1325 (1376) e 1418 c.c., non solo l'accordo tra le parti, l'oggetto e, nel caso in discorso, la forma sono richiesti a pena di nullità per trasferire la proprietà, ma occorre anche la *causa* o fondamento dell'attribuzione patrimoniale. Il pagamento del prezzo non è necessario per il trasferimento; esso è uno degli obblighi del compratore (1498 c.c.). Potrebbe anche essere pagato a rate o, comunque, dopo la conclusione del contratto e la produzione dell'effetto traslativo della proprietà.

La registrazione fiscale o la trascrizione non costituiscono momenti necessari per l'acquisto della proprietà su un bene.

Da quanto testè affermato si comprende che elementi essenziali dei contratti aventi ad oggetto trasferimenti immobiliari sono:

- l'accordo tra le parti su un determinato oggetto;
- l'esistenza di una causa valida;

- la forma scritta.

### 1.4.2. Payment due

- **How do you manage to make the payment and the transfer of ownership happen at the same time – or at least to minimize risks for both seller and buyer?**
- **When is the payment due under a typical contractual agreement?**
- **Is the payment effectuated via an escrow account or directly among the parties?**
- **Is an insurance for risks inherent to the payment and the transfer of the property possible, usual or even obligatory?**

L'autonomia privata può regolare il modo e il tempo per il pagamento del prezzo. Di regola esso viene pagato contestualmente alla conclusione della vendita, direttamente fra le parti.

Il Notaio può essere incaricato di custodire il denaro pagato a titolo di prezzo in attesa dell'esito positivo della trascrizione.

Non è usuale né obbligatoria una polizza assicurativa per i rischi connessi ai pagamenti e al trasferimento della proprietà su beni non futuri.

## 1.5. Administrative Permits and Restrictions

### 1.5.1.1. Standard Requirements

**In a typical conveyance of a residential estate:**

- **Which permits are required?**
- **Does the draftsman (lawyer/notary/licensed conveyancer) check the building permit, zoning ordinances and/or environmental issues (e.g. in France asbestos contamination)?**
- **Are there any statutory pre-emption rights for public authorities?**

In linea di principio non vi è la necessità di ottenere permessi o autorizzazioni amministrative per la vendita di beni immobili e, in specie, di appartamenti.

Come sempre la regola subisce eccezioni; di alcune si è data menzione in precedenza.

Innanzitutto nel settore dell'Edilizia residenziale pubblica (ERP) esistono numerosi casi, di non facile coordinamento, in cui è previsto un diritto di prelazione in favore dello Stato o di enti pubblici territoriali (Comuni in particolare), divieti di alienazione o, ancora, necessarie autorizzazioni per la vendita. Limitandosi a una informazione sintetica occorre prendere le mosse dalla ripartizione che in tale settore viene fatta e che di seguito si riporta.

- Edilizia Convenzionata, caratterizzata dalla circostanza che chi costruisce è un soggetto privato al quale sono attribuiti determinati vantaggi economici a fronte di una serie di obblighi assunti con una "convenzione" stipulata con la pubblica amministrazione (di regola il Comune). Normalmente i Comuni acquisiscono mediante espropriazione per pubblica utilità il terreno e lo trasferiscono in proprietà o in diritto di superficie (di regola per 99 anni) al privato che si obbliga a costruire determinate tipologie edilizie, a trasferire e/o locare

i beni costruiti a soggetti con particolari requisiti. Per lungo tempo, in forza delle leggi 865/1971 e 10/1977, a pena di nullità degli atti, gli immobili non erano alienabili prima del decorso di dieci anni dal rilascio da parte del Comune del certificato di abitabilità. Decorso tale termine potevano essere alienati solo a un prezzo fissato dagli uffici catastali e in favore di soggetti con certi requisiti. Solo dopo venti anni dal rilascio dell'abitabilità si potevano vendere e previo pagamento al Comune di una somma pari alla differenza tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto rivalutato. Con la legge 179/1992, tali divieti sono stati soppressi;

- Edilizia agevolata, caratterizzata dalla circostanza che il privato costruttore ottiene agevolazioni di carattere creditizio, di regola sotto forma di mutui agevolati nei tassi di interesse nonché contributi per acquisire il terreno e/o edificare. In forza della normativa vigente (oggi art. 20 L. 179/92 come modificato dall'art. 4 della L. n. 85/1994), il trasferimento dell'appartamento da parte del soggetto a cui lo stesso è stato trasferito o assegnato dal costruttore, è libero decorsi cinque anni dall'acquisto. Occorre l'autorizzazione della Regione e solo ove sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi per il trasferimento prima dei cinque anni;

- Edilizia sovvenzionata, quella "pubblica" in senso stretto, posto che la costruzione è fatta a) da enti pubblici (già denominati Istituti autonomi per le case popolari - Iacp - su base provinciale, oggi, ATER o ATC) e b) con il totale intervento economico da parte dello Stato. Per la cessione il primo assegnatario deve possedere i requisiti fissati dalla legge e occorre un'autorizzazione regionale; le cessioni ulteriori sono vietate per un certo numero di anni. Esiste, infine un diritto di prelazione in favore di regola dell'Ater che, tuttavia, può essere estinto versando una certa somma fissata dalla legge<sup>54</sup>.

Sia pure con una finalità diversa e, cioè, far fronte a entrate straordinarie per ridurre il deficit pubblico, si può collegare a quanto appena detto anche il regime delle "dismissioni immobiliari". Con una serie di leggi l'ultima delle quali - peraltro oggetto di integrazioni - è la L. 410/2001 di conversione del D.L. 351/2001, si è provveduto alla vendita dei beni facenti capo agli enti previdenziali pubblici<sup>55</sup> mediante una complessa operazione finanziaria nota come "cartolarizzazione" degli immobili pubblici. Lo Stato ha costituito un'apposita società la "S.C.I.P.- Società cartolarizzazione immobili pubblici" alla quale, con apposite norme di legge, sono stati trasferiti i beni di detti enti previdenziali. La detta società ha poi rivenduto il tutto a soggetti - per lo più inquilini - aventi i requisiti di legge e a prezzi agevolati o mediante lo strumento dell'asta pubblica. Gli acquirenti di detti beni, in forza dell'agevolazione nel prezzo, non possono rivendere i beni stessi per cinque anni dall'acquisto. Ancora una volta il relativo atto sarebbe nullo ex art. 3, comma 14 D.L. 351/01 convertito con la citata L. 410/2001. Peraltro il suddetto divieto riguarda solo una parte, la più recente, degli immobili oggetto di dismissione. La precedente normativa poneva un divieto di alienazione decennale tuttavia derogabile in caso di incremento del nucleo familiare o cambio di residenza oltre i 50 KM). In presenza di una delle predette deroghe al divieto, l'immobile era (e rimane per chi ha acquistato vigente la precedente normativa) liberamente trasferibile.

In secondo luogo può assumere rilievo la natura di bene di interesse storico o culturale (i

---

<sup>54</sup> Si tratta del settore, forse, più complesso di Erp, in cui per individuare divieti, necessità di autorizzazioni e diritti di prelazione occorre anche verificare quando furono fatti gli atti di assegnazione. Per una sintesi cfr. GAMMALDI, *Rivendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica*, in *Notiziario telematico dell'associazione notarile campana*, marzo, 2002, in [www.assonotaicampania.it](http://www.assonotaicampania.it).

<sup>55</sup> Quali Inps (Istituto nazionale di previdenza sociale) o Inpdap (Istituto nazionale di previdenza e assistenza dei dipendenti pubblici).

cosiddetti Beni culturali). Per essi sono previste autorizzazioni alla vendita e diritti di prelazione in favore dello Stato e di enti pubblici. Ciò in un sistema complesso che distingue in base all'appartenenza dei beni a Enti pubblici o a Persone giuridiche senza scopo di lucro - *no profit* - o a privati e società commerciali<sup>56</sup>.

In terzo luogo, per la tutela ancora una volta di interessi pubblici e/o per agevolazioni di vario tipo conseguite in sede di costruzione, esistono particolari divieti in materia di "parcheggi". Senza entrare nel dettaglio di una normativa anch'essa complessa<sup>57</sup>, tra le varie categorie di parcheggi ne esiste una, quella dei cosiddetti "parcheggi Tognoli", costruiti ai sensi della legge 122/1989 e nel tempo modificata, caratterizzata da un regime particolare. Essi sono inscindibilmente legati ad un bene principale, l'appartamento, sulla base di un apposito atto di vincolo in favore dei Comuni che li hanno autorizzati e non possono essere venduti separatamente da esso a pena di nullità del trasferimento.

Ancora, almeno nella costante interpretazione giurisprudenziale i cosiddetti "parcheggi ponte", costruiti ai sensi della legge 765/1967 (la c.d. "legge ponte") devono, in ogni caso, essere utilizzati dai condomini dell'edificio di cui fanno parte anche se venduti (autonomamente) a terzi estranei al condominio; in una prospettiva di semplificazione ma anche per superare il detto consolidato orientamento giurisprudenziale in materia, un recente intervento normativo (L. 246/2005, art. 12) ha definitivamente stabilito la libera e autonoma trasferibilità di detti *parcheggi ponte*, fermo restando il vincolo pubblicistico a parcheggio<sup>58</sup>.

Infine, pur su un piano notevolmente diverso, non si può trascurare il complesso di norme in materia di edilizia, urbanistica e condono edilizio contenute soprattutto nelle leggi 47/1985, 724/1994, 662/1996, D.P.R. 380/01 e nel D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito con la legge 326/2003 e successive modifiche e integrazioni<sup>59</sup>.

In base ad esse, nei trasferimenti di fabbricati o loro porzioni occorre indicare, a pena di nullità dei relativi atti, gli estremi del provvedimento edilizio (a seconda dell'epoca "licenza", "concessione", "permesso di costruire" e, talora "dichiarazione di inizio attività - d.i.a.") o dichiarare che i lavori di costruzione del fabbricato di cui fa parte quanto trasferito sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967. Quest'ultima è la data a decorrere dalla quale è obbligatorio un preventivo provvedimento comunale per costruire. In caso di fabbricati costruiti in violazione delle norme di legge, perché privi dei permessi comunali o in difformità da essi e, perciò, "abusivi", qualora siano stati oggetto di condono edilizio, quindi di una domanda per ottenere *ex post*, pagando delle somme a titolo di sanzione e nei limiti di condonabilità fissati per legge, negli atti occorre indicare una serie di dati identificativi della pratica per il condono o, se ottenuto, i dati del "permesso di costruire in sanatoria". Prescrizioni anche queste che, se omesse, determinano la nullità dei relativi atti.

---

<sup>56</sup> Su di essi si rinvia a [www.notariato.it](http://www.notariato.it), voce Studi e approfondimenti - Beni storici e artistici, ove sono reperibili le ricerche fatte dal Consiglio Nazionale del Notariato in materia e, in specie, da ultimo sul Codice dei beni culturali, D.lgs. 42/2004.

<sup>57</sup> Per una sintesi recente, si veda MAGLIULO, *La disciplina dei parcheggi dopo il nuovo T.U. dell'edilizia*, in *Notariato*, Milano, 2004, p. 528 e ss., nonché, ancora una volta, su [www.notariato.it](http://www.notariato.it), studi e approfondimenti - diritto urbanistico e condono edilizio - parcheggi e, per un aggiornamento sul tema, MAGLIULO-SIRENA, *Il regime transitorio dei parcheggi dopo la legge di semplificazione n. 246/2005: opinioni a confronto*, in *Notariato*, Milano 2006, p. 334 ss.

<sup>58</sup> Si rinvia alla nota precedente.

<sup>59</sup> Sull'ultimo condono edilizio, cfr. A.A.V.V., *Condono Edilizio, circolari, studi e riflessioni del Notariato*, Milano, 1999 (alcuni studi sono anche disponibili sui siti [www.notarlex.it](http://www.notarlex.it) e [www.notariato.it](http://www.notariato.it) all'interno di "Studi e Approfondimenti"); CASU-RAITI, *Condono edilizio e attività negoziale*, Milano, 1999; RIZZI, *Testo Unico, nuovo condono edilizio e attività negoziale*, Milano, 2004 e, in specie, per esempi di formule da utilizzare negli atti notarili, p. 254 ss.

Infine si segnalano:

- "Legge quadro in materia di incendi boschivi (L. 353/2000 in G.U. n. 280 del 30/11/2000) che al suo articolo 10 (Divieti, prescrizioni e sanzioni), tra l'altro, prevede: a) che i terreni percorsi dal fuoco non possano avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni; b) che negli atti di vendita, stipulati entro il detto termine, deve essere espressamente richiamato il detto vincolo di destinazione a pena di nullità dell'atto stesso; c) che, per dieci anni dall'incendio, è vietata sui soprassuoli la realizzazione di edifici di ogni tipo. E' fatta l'ipotesi che in data anteriore all'incendio si disponesse dei provvedimenti autorizzativi edilizi per edificare. Scopo della detta normativa è contrastare i fenomeni di dolosa distruzione delle zone boschive e dei pascoli per potervi, poi, costruire.

- Il recente decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (come modificato dal d.lgs. n. 311/2006 in vigore dal 2 febbraio 2007) di attuazione della direttiva comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Si tratta di un complesso di norme finalizzato a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici nonché al contenimento energetico. Dalla data del 2 febbraio 2007, con un graduale ampliamento temporale dei tipi di immobili coinvolti e del tipo di documento da allegare, occorre allegare agli atti di trasferimento a titolo oneroso di immobili l'attestato di qualificazione energetica e, a regime, il "certificato di qualificazione energetica". L'obbligo è previsto a pena di nullità c.d. relativa, potendo esser fatta valere dal solo cessionario. In precedenza un obbligo di allegazione, a pena di nullità, era rimasto solo per gli atti relativi ai terreni con riguardo al certificato di destinazione urbanistica. Con tale nuova previsione si è introdotto un obbligo di allegazione, con la detta sanzione, anche per gli atti aventi per oggetto edifici. Si tratta certamente di un appesantimento formale degli atti di trasferimento. Tuttavia esso è finalizzato ad una più completa e consapevole informazione dell'acquirente sulle caratteristiche del bene compravenduto. Sinteticamente su tali nuove regole si deve precisare che: (i) l'obbligo di allegazione si ha ove siano oggetto del trasferimento oneroso edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005 o di edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata prima dell'8 ottobre 2005, ma oggetto di intervento di radicale ristrutturazione, in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata dopo il detto 8 ottobre 2005; (ii) in forza del detto ultimo d.lgs. n. 311/2007 all'originario obbligo di allegare un attestato di certificazione energetica agli atti traslativi a titolo oneroso per i soli edifici di nuova costruzione, è stato sostituito quello di allegazione anche per gli edifici di superficie utile superiore a mq. 1000. Ciò nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile a decorrere dal 1° luglio 2007 e, in seguito, per quelli di superficie utile fino a mq. 1000, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° luglio 2008. Infine, per le singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso a decorrere dal 1° luglio 2009 <sup>60</sup>.

#### **1.5.1.2. Requirements for certain types of real estate sales only**

---

<sup>60</sup> Per un primo commento sulla nuova normativa e sui problemi derivanti dalla sua applicazione ed interpretazione si veda RIZZI, *Il d.lgs. 192/2005 e riflessi sull'attività notarile. Prime considerazioni*, Studio n. 432-2006/C della Commissione Studi civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato, in CNN Notizie, *Notiziario di informazione del Consiglio Nazionale del Notariato del 4 agosto 2006*, presto disponibile anche sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it) e, a seguito delle novità del 2007, PETRELLI, *La certificazione energetica degli edifici*, reperibile su [www.gaetanopetrelli.it](http://www.gaetanopetrelli.it), voce "novità".

- **Please state briefly the additional administrative permits and restrictions for other typical cases, e.g. the sale of agricultural or industrial land.**

La normativa richiamata nel paragrafo precedente, in caso di trasferimenti di terreni di qualsiasi natura impone a pena di nullità che al negozio di trasferimento sia allegato un "certificato di destinazione urbanistica" rilasciato dal Comune e relativo, appunto, alla destinazione (agricola, edificabile, a verde pubblico e simili) del bene. L'allegazione va accompagnata da una dichiarazione dell'alienante che non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici del Comune dalla data di rilascio del certificato <sup>61</sup>.

Un cenno merita anche il cosiddetto "vincolo alberghiero" di durata temporanea (sia pur spesso prorogata) la cui complessa regolamentazione <sup>62</sup> è frutto dell'intreccio di norme statali e regionali, di profili urbanistico-edilizi e creditizi. Ciò poiché, spesso in passato molti vincoli o divieti erano connessi a finanziamenti agevolati. In presenza di tale vincolo erano previste autorizzazioni per l'ipotesi di trasferimento in relazione alla vendita stessa o ad eventuali mutamenti di destinazione, peraltro non sempre possibili.

## 1.6. Buyer's Mortgage

- **In order to finance the purchase price, buyers usually have to mortgage the house. Under which conditions and modalities is this possible?**

L'acquisto dell'abitazione e, in genere, di un bene immobile da parte di un privato è normalmente collegato a una operazione di finanziamento da parte di una banca. Lo strumento normale è un mutuo fondiario ipotecario<sup>63</sup>. In tal caso occorre conciliare contrapposti interessi: quello del venditore a esser pagato subito, quello del compratore a ottenere il trasferimento della proprietà e del denaro da parte della banca e quello di quest'ultima ad effettuare il prestito conseguendo, al contempo la garanzia ipotecaria sul bene oggetto dell'operazione non preceduta da iscrizioni o trascrizioni che la rendano inutile.

Le soluzioni possibili note alla prassi sono diverse e ciascuna comporta una componente di rischio per almeno uno dei soggetti coinvolti.

Si può procedere alla stipula del mutuo prima della vendita con l'intervento, quale "terzo datore di ipoteca"<sup>64</sup>, del (futuro) venditore che non assume alcuna obbligazione personale (ma il cui immobile sarà ipotecato); si iscrive l'ipoteca<sup>65</sup>. Dopo di ciò si attende che il No-

---

<sup>61</sup> Sono escluse alcune fattispecie quali la donazione fra coniugi o i casi di mancato rilascio entro un certo termine da parte dei Comuni: si vedano gli articoli 18 della legge 47/1985 e (oggi) 30 del D.P.R. 380/2001 su [www.notarlex.it](http://www.notarlex.it). In materia si rinvia a quanto indicato alla nota 59.

<sup>62</sup> Per uno studio, pur non recente, TONDO, *Multiproprietà e funzione alberghiera*, in *Rivista del Notariato*, Milano, 1984, p. 809 e ss. e Corte Costituzionale, sentenza 22-28 gennaio 1981, n. 4, in *Giurisprudenza costituzionale*, 1981, I, p. 25 e ss..

<sup>63</sup> Si rinvia al D.Lgs. 385/1993 - Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, art. 38 e ss. disponibile su [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it).

<sup>64</sup> Art. 2808, 2 comma, c.c. "L'ipoteca può avere per oggetto beni del debitore o di un terzo e si costituisce mediante iscrizione nei Registri Immobiliari."

<sup>65</sup> Se chi concede ipoteca è soggetto teoricamente fallibile, ai sensi delle norme citate, occorre attendere dieci giorni per rendere *inattaccabile* l'ipoteca della banca in caso di fallimento (c.d. consolidamento dell'ipoteca). Si esibirà un certificato della competente autorità attestante che non vi sono istanze di fallimento o sentenze di tal fatta a carico del datore di ipoteca fino ai dieci giorni successivi all'iscrizione; si vedano a riguardo i citati artt. 38 ss. del D.Lgs. 385/1993.

taio con apposita relazione confermi la valida iscrizione dell'ipoteca e l'assenza di precedenti formalità pubblicitarie pregiudizievoli, si erogano le somme al (futuro) acquirente e, di regola, contestualmente a tale erogazione-pagamento, si stipula la vendita con trasferimento della proprietà e pagamento del prezzo.

In tal caso il soggetto esposto maggiormente a rischio è il venditore. Il suo bene è ipotecato per un debito altrui. Anche il compratore è esposto a dei rischi: è obbligato verso la banca pur non avendo ancora acquistato la proprietà.

Una diversa soluzione è quella in cui si stipulano contestualmente vendita e (subito dopo) mutuo ipotecario. L'ipoteca è concessa dall'acquirente divenuto proprietario e la Banca procede ad una erogazione anticipata delle somme. Nel linguaggio bancario si parla di "prefinanziamento" e, almeno fino all'iscrizione dell'ipoteca la banca richiede degli interessi diversi e normalmente più elevati all'acquirente-mutuatario.

In tal caso, sia pur entro certi limiti posto che sarà stata controllata la serietà e solidità finanziaria del compratore mutuatario, il rischio maggiore è formalmente per la Banca. Essa ha già erogato il denaro pur non avendo ancora conseguito l'ipoteca.

In altri casi si utilizzano le potenzialità di titolo esecutivo dell'atto pubblico notarile. Si stipula la vendita con trasferimento immediato della proprietà ma si pattuisce che il prezzo non viene pagato contestualmente. Solo dopo l'iscrizione<sup>66</sup> dell'ipoteca e l'erogazione delle somme dalla banca, il venditore sarà pagato. In connessione a ciò a) tra le clausole contrattuali <sup>67</sup> si prevede l'obbligo dell'acquirente di sottoscrivere un mandato irrevocabile alla banca erogante di versare le somme mutate direttamente al venditore e b) effettuato il pagamento, si chiederà al Notaio di ricevere un atto di quietanza.

Il soggetto più esposto a rischio è il venditore, posto che non è più proprietario. E' altresì vero che lo stesso dispone come detto di un titolo esecutivo costituito dall'atto notarile e dell'ipoteca legale, iscritta d'ufficio ex art. 2817 c.c., ove non vi rinunci. Tale rinuncia è usuale nella vendita con prezzo integralmente pagato contestualmente.

## 2. Role of Professionals in Conveyancing

### 2.1. Liberal Professions involved

#### – Which liberal professions play a role in your state in providing the various conveyancing services?

I professionisti coinvolti nelle operazioni di trasferimento della proprietà immobiliare in Italia sono: a) l'agente immobiliare, b) il *civil law notary*, c) talvolta e qualora circostanze particolari lo richiedano, il consulente tecnico; d) più raramente l'avvocato.

---

<sup>66</sup> E l'eventuale decorso di un certo numero di giorni come detto alla nota precedente.

<sup>67</sup> Non sempre tuttavia, poiché l'atto di quietanza è soggetto ad imposta proporzionale di registro pari allo 0,50% della somma indicata. Alcune volte per evitare l'atto pubblico di quietanza, che avrà data certa e farà piena prova sino a querela di falso, si ricorre a soluzioni diverse. Una scrittura privata semplice, con i rischi connessi alla veridicità delle sottoscrizioni e al loro disconoscimento, oppure una clausola nell'atto di vendita simile a quella che segue "la documentazione bancaria di aver eseguito il bonifico in favore del venditore per la causale del pagamento del prezzo costituisce quietanza tra le parti". L'utilità della quietanza, quando il prezzo non è pagato, è connessa alla necessità di dimostrare in sede di rivendita l'assenza di debiti pendenti. Per una interessante analisi dei problemi in discorso e della tecnica contrattuale appena descritta LABRIOLA, *Compravendita e mutuo: modalità di quietanza del prezzo*, in *Notariato*, Milano, 2000, p. 172 e ss.

– **Is the respective service mandatory for the parties or may the parties choose whether they want the service or not?**

Le parti sono libere di avvalersi dell’opera dei detti soggetti e di sceglierli. Ciò anche nel caso del *civil law notary* nel senso che, come scritto in precedenza, per un valido trasferimento immobiliare è sufficiente la forma scritta (art. 1350 c.c.); l’intervento notarile è richiesto per accedere ai pubblici registri e ai loro effetti. Per prassi la scelta del *civil law notary* è fatta dall’acquirente in quanto è di regola lui che ne sostiene i costi.

	Agente immobiliare	Consulente tecnico (e.g. geometra, architetto, ingegnere etc.)	avvocato	<i>civil law notary</i>	<i>licensed conveyancer</i>
Trovare compratore o venditore	X				
Stima del terreno o della costruzione	X	X			
Controllo di debiti				X	
Redazione del contratto				X	
Permessi amministrativi		X		X	
Esecuzione del contratto (pagamento/trascrizione)				X	
Tassazione	X			X	

La tabella necessita di alcune precisazioni.

(a) L’agente immobiliare, di regola, si occupa di far incontrare venditore e acquirente. Quando è il primo a chiedere la sua opera per la vendita, provvede a una valutazione - non formale o giurata - del bene stesso; essa normalmente costituisce il prezzo richiesto e da cui parte la negoziazione tra le parti. E’ frequente lo stesso agente immobiliare fornisca al Notaio la documentazione ricevuta dal venditore per avviare i controlli che quest’ultimo, per legge, deontologia, usi o specificità dell’incarico, è tenuto a svolgere. Di regola non è, quindi, l’agente immobiliare ad effettuare detti controlli; solo ove questi ricevesse un tale incarico potrebbe inserirsi il check nella voce “permessi amministrativi“ della Tabella. Come sopra osservato (n. 1.2. B) la legge n. 296/2007 ha coinvolto e reso responsabili, con le parti stesse, gli agenti immobiliari per la registrazione e il pagamento delle imposte relative alle scritture private non autenticate di natura negoziale concluse con il loro intervento. È in questo limitato senso che è

si posto il segno “X” nella superiore Tabella.

Similmente occorre osservare che: da un lato è vero che al perfezionamento dell'affare vi è lo scambio tra le parti di una proposta irrevocabile di promessa di acquisto con l'accettazione della stessa da parte del venditore e, quindi, la conclusione di un vero e proprio contratto preliminare<sup>68</sup>, dall'altro, però, è altrettanto indubbio che tale accordo viene poi “assorbito” in un nuovo contratto preliminare, per lo più concluso tramite la consulenza del Notaio, sia pur in forma di scrittura privata semplice. Per tale ragione, nella Tabella, si è inserita solo l'attività del Notaio considerata come rilevante al fine della redazione del contratto.

**b)** Il consulente tecnico di regola non è coinvolto nella fase che porta alla compravendita. Vi sono naturalmente delle eccezioni: 1) il caso dell'acquirente che, anche in vista di lavori da effettuare sul bene da acquistare, si rivolge volontariamente a un tecnico di sua fiducia; 2) il caso di operazione connessa a un mutuo ipotecario in cui normalmente la Banca finanziatrice chiede a un proprio tecnico una perizia tecnico-estimativa del bene; 3) il caso del Notaio che stabilmente o occasionalmente si avvale di tecnico esterno di sua fiducia per i controlli urbanistico-edilizi. Ciò anche se formalmente le dichiarazioni rese in atto su tale materia sono o dovrebbero essere rese sulla base di proprie conoscenze dalla parti medesime<sup>69</sup>.

**c)** L'avvocato è coinvolto in modo occasionale nella contrattazione immobiliare e cioè nelle fasi che conducono alla sottoscrizione del contratto di vendita. In particolare la consulenza di un avvocato ricorre allorché 1) per maggior “serenità”, personale le parti si facciano assistere da un legale di loro fiducia e a loro (ulteriori) spese anche nella verifica delle clausole contrattuali predisposte dal Notaio; 2) dai controlli su eventuali debiti emergano formalità pregiudizievoli, quali ipoteche o pignoramenti, che richiedano un suo intervento per risolvere soprattutto i profili processuali connessi.

**d)** Non vi è in Italia una figura di *licensed conveyancer*.

## 2.2. Finding a Buyer or a Seller (Real Estate Agent)

La mediazione dell'agente immobiliare nelle vendite di appartamenti fra privati varia a seconda che si tratti di centri urbani grandi o piccoli.

Nei primi si colloca tra il 75-95% ; nei secondi 25-50%

Si tratta di dati non ufficiali frutto dell'esperienza personale e di pubblicazione a cura degli stessi agenti.

## 2.3. Technical Services

Non vi sono obblighi legali di valutazione del bene. In certi casi, come detto in tema di certificato di destinazione urbanistica, di obblighi relativi agli estremi dei provvedimenti abilitativi

---

<sup>68</sup> Sono peraltro reperibili sui siti internet delle associazioni degli agenti immobiliari formulari tipo che contengono la modulistica necessaria per il perfezionamento del detto scambio proposta irrevocabile di acquisto-accettazione; essi sono la prima „fonte“ dell'accordo. Avviati i controlli e/o fatte incontrare personalmente le parti e/o programati altri aspetti dell'operazione (quali modalità e termini di pagamento di acconti sul prezzo), la prassi è sottoscrivere un contratto preliminare novativo del precedente accordo e, in non pochi casi direttamente la vendita.

<sup>69</sup> Nelle zone rurali o, comunque, non metropolitane, non è infrequente che il *technical expert* (in particolare il geometra) svolga un ruolo quasi di *pater familias* tra le parti. Spesso le conosce personalmente e le assiste nell'operazione con un ruolo attivo anche nei rapporti con il Notaio di cui diviene unico interlocutore per avere le parti stesse a lui delegano le attività preparatorie al trasferimento.

edilizi (D.P.R. 387/2001, cit.) o di prescrizioni sulle prestazioni energetiche, è necessario ai fini della stipula, anche per semplice scrittura privata, ottenere la detta documentazione. A tal fine, come in parte detto nelle osservazioni al precedente punto 2.1, può essere necessaria o opportuna la presenza di un tecnico.

## **2.4. Preliminary Checks**

Si è già osservato come la vigente normativa in materia (D.P.R. 380/2001) nel disciplinare i provvedimenti abilitativi alla prima edificazione o a successivi lavori, prescriva che i detti provvedimenti di prima edificazione (permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività – d.i.a.) siano indicati in contratto. La legge stessa stabilisce che sia la sola parte venditrice responsabile della correttezza di tali dichiarazioni. Nella prassi, nei casi più complessi, la verifica dei dati e della regolarità urbanistica del bene al fine della esattezza della dichiarazione in atto viene fatta dal notaio o da un tecnico incaricato da quest'ultimo o dalla parte venditrice medesima.

Il notaio è il soggetto deputato anche al controllo della esistenza dei debiti che possano risultare o desumersi da pubblici registri. Ancora una volta, nella prassi e con l'ausilio della parte venditrice, dell'agente immobiliare, dell'amministratore di condominio o del legale di fiducia delle parti, procede alla verifica di ulteriori debiti che possano ripercuotersi negativamente sull'acquirente. E' il caso di quelli derivanti dalle spese condominiali in virtù di una limitata responsabilità solidale (esterna) fissata dalla legge (art. 63, 2° comma, disp. att. c.c.).

## **2.5. Legal Services**

### **2.5.1. Drafting the Contract**

Da quanto sopra detto si può ricavare che per il valido trasferimento di un immobile è sufficiente l'accordo scritto tra le parti senza l'altrui intervento. Nella pratica è diffusa la consulenza di avvocati e/o agenti immobiliari a seconda del valore del bene e della posizione sociale delle parti nonché, per le regole sulla trascrizione, l'intervento di un Notaio. Esistono formulari base per preliminare e definitivo di vendita.

Come detto al precedente n. 1.2, la recente riforma sul c.d. „prezzo-valore“ e le nuove norme introdotte dal citato D.L. 223/2006 convertito con legge 248/2006, dovrebbero aumentare i casi di utilizzo del preliminare con intervento notarile con le connesse maggiori garanzie derivanti dalla sua obbligatoria trascrizione ai sensi dell'art. 2645 *bis* c.c.

### **2.5.2. Application for and control of administrative permits**

In linea di principio si tratta di permessi, dichiarazioni e verifiche che spettano alle parti e in specie al venditore. Tuttavia è prassi diffusa che di tutti i controlli in esame, in misura più o meno approfondita, si occupi il Notaio per espresso incarico professionale e per le sanzioni di nullità degli atti che, in alcuni casi, possono comportare ai sensi della legge notarile una sua responsabilità in specie disciplinare.

In generale, poi, chi effettua i controlli è responsabile in caso di errori dovuti a negligenza. Ciò si tratti del Notaio, in forza di obblighi di legge, deontologici, contrattuali o derivanti dagli usi, o altri soggetti come accennato da ultimo al n. 2.1. Per talune categorie, quali il Notaio, ad una originaria assicurazione dei membri della categoria stessa e frutto di una scelta volontaria del relativo Consiglio Nazionale, si è aggiunta, nel corso dell'anno 2006, una espressa normativa di legge. Si tratta del D. Lgs. 4 maggio 2006 n. 182 in G.U. n. 114 del 18.5.2006 che rende obbligatoria tale assicurazione a tutela dei clienti.

### 2.5.3. Taxation

Come già accennato il Notaio che interviene nella stipula dell'atto è responsabile e provvede per il pagamento delle imposte a carico del cliente, oltre che della loro liquidazione. La sottoscrizione dell'atto lo obbliga nei confronti dello Stato, salvo rivalsa verso i clienti. Allorché il contratto, con i più volte citati limitati effetti, è concluso per scrittura privata semplice è alta la percentuale di mancata registrazione fiscale e, pertanto, di mancata corresponsione delle imposte. Naturalmente si tratta di contratti di vendita che, pur se registrati "fiscalmente" non possono accedere ai Registri Immobiliari.

### 2.5.4. Executing the Contract

Nei contratti conclusi con l'intervento del Notaio – gli unici che possono accedere ai pubblici registri come detto – è questi l'unico obbligato e responsabile della redazione dell'atto, della sua registrazione fiscale, con il connesso pagamento delle imposte, nonché della trascrizione nei Registri Immobiliari. E' sempre il Notaio che di regola, pur non disponendo per legge di adeguati poteri, verifica l'avvenuto pagamento del prezzo e la consegna del bene, naturalmente sotto forma di *traditio ficta i.e.* consegna delle chiavi. In alcuni casi sono le parti stesse che incaricano il Notaio della custodia fiduciar del prezzo e/o delle chiavi dell'immobile in attesa del perfezionamento dei detti adempimenti o della concreta cancellazione di formalità pregiudizievoli dai pubblici registri. Si pensi al citato caso della presenza di un pignoramento e alla collaborazione, come sopra detto, di un avvocato. Non vi è un soggetto che per legge o per prassi si occupi di altri aspetti o della fase esecutiva in senso stretto e ferma restando la citata qualifica di titolo esecutivo dell'atto pubblico e, di recente, della scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 474 c.p.c.

## 3. Transfer Costs, Time and Quality of Services

### 3.1. Transfer Costs

#### 3.1.1. Examples (selected standard land transactions)

**Acquisition of the 'first home': Taxes reduction: Registration tax: 3% calculated on the fiscal value (here conventionally fixed in the half of the price value); mortgage and cadastral taxes in a fixed amount.**

	Agente immobiliare	Servizi tecnici (se usu-ali )	Servizi legali (redazione contratto)	Servizi legali (esecuzione contratto)	Importo taxa di registro	Tasse per il trasferimento/imposta di bollo	Totale <sup>70</sup>
--	--------------------	-------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------	---	----------------------

<sup>70</sup> La misura della detta imposta sostitutiva, in forza del detto D.P.R., è pari allo 0,25% (Tabella A) o al 2% (Tabella B) della somma mutuata, a seconda che si tratti o meno di acquisto di prima casa ai sensi della nota II bis all'art. 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 (Testo unico in materia di imposta di registro). È la banca stessa a trattenere l'importo di detta imposta.

100.000 euro prezzo di vendita	(2 x 3% <sup>71</sup> )	72	1.500 <sup>73</sup>	74	90 <sup>75</sup>	Imposta di bollo: 230 <sup>76</sup>	9680,71
50.000 euro valore fiscale convenzionalmente fissato nella metà del prezzo (no mutuo)	3000 3000				Tassa archivio: 24,71	Imposta catastale: 168 Imposta ipotecaria: 168 Imposta di registro: 1500 <sup>77</sup>	
100.000 euro prezzo di vendita	(3%)		1.500		90	Imposta di bollo: 230 <sup>78</sup>	10906,61
50.000 euro valore fiscale	3000		1.170		35	Imposta catastale: 168	+
+ 100.000 euro somma mututata; ipoteca: 1,5 della somma mututata (es. 150.000 euro)	3000				Tassa archivio (vendita): 24,71 Tassa archivio (su imposta ipoteca) 20,90	Imposta ipotecaria: 168 Imposta di registro: 1500	0,25% dell'importo del mutuo (250)
							<b>Totale</b> 11.156,61

<sup>71</sup> Si vedano le note a testo di questo paragrafo. Si è supposto, posto che in tal senso è orientata la prassi, che la provvigione del mediatore immobiliare sia riscossa nella detta misura del 3% da entrambe le parti.

<sup>72</sup> Si veda *infra* in questo paragrafo.

<sup>73</sup> Per semplicità nella tabella l'I.V.A. viene applicata, nella misura del 20%, solo sull'onorario e non è riportata nei totali. Più esattamente tutte le spese non documentate ma specificamente sostenute in nome e per conto del cliente (ad esempio telefonate, fax, spese di trasporto) vengono in base alla normativa in materia di I.V.A., sommate all'onorario e soggette ad I.V.A. (D.P.R. 633/1972 art. 15 comma 3). Le imposte, di contro, sono esenti I.V.A., ai sensi dell'art. 15 comma 3 del detto D.P.R. citato, quali somme a titolo di rimborso di anticipazioni fatte in nome e per conto dei clienti regolarmente documentate.

<sup>74</sup> Si veda *infra* in questo paragrafo.

<sup>75</sup> Il detto importo di euro 90 (a seguito delle modifiche di cui al D.L. 3 ottobre 2006 n. 262 G.U.R.I. n. 230 del 3 ottobre 2006 e convertito in legge) è comprensivo dei diritti di voltura catastale e della tassa ipotecaria ed è relativo ai diritti per il servizio concreto di aggiornamento della banca dati del Catasto e della trascrizione nei Registri Immobiliari in seguito al ricevimento della copia dell'atto e della nota di trascrizione. Ciò in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 347/1990 (Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali), n. 1.2 della Tabella ad esso allegata, art. 19 (Per le operazioni inerenti al servizio ipotecario indicate nell'allegata Tabella, tranne quelle eseguite nell'interesse dello Stato, sono dovute le tasse ivi previste) e n. 2.1 della Tabella Tributi speciali catastali al D.L. n. 533/1954 convertito con la legge n. 869/1954 (come detto modificato in data 3 ottobre 2006). La detta somma è tecnicamente una tassa più che un compenso, ma data l'operazione che va a remunerare si è ritenuto opportuno inserirla in tale tabella. Considerazioni analoghe valgono per l'importo di euro 35 che è relativo all'operazione di iscrizione dell'ipoteca e non rientra nelle esclusioni della citata imposta sostitutiva.

<sup>76</sup> In questa voce si è inserita l'imposta di bollo di cui al D.P.R. n. 642/1972. L'importo indicato si applica per gli atti oggetto di invio telematico (MUI) secondo la procedura in precedenza descritta.

<sup>77</sup> Il 3% è calcolato sul valore fiscale di euro 50.000.

<sup>78</sup> Il detto importo è relativo alla sola vendita essendo escluso per il mutuo come indicato nelle osservazioni alla tabella medesima.

250.000 euro prezzo di vendita	(2 x 3%) 7500		1.950		90 Tassa archivio: 31,85	Imposta di bollo: 230 Imposta catastale: 168 Imposta ipotecaria 168 Imposta di registro: 3750	21.387,85
125.000 euro valore fiscale (no mutuo)	7500						
250.000 euro prezzo di vendita	(2 x 3%) 7500		1.950		90	Imposta di bollo: 230	23.294,27
125.000 euro valore fiscale + 250.000 euro somma mutuata; ipoteca: 1,5 della somma mutuata	7500		1.850		35 Tassa archivio (vendita): 31,85 Tassa archivio (su imposta ipoteca) 21,42	Imposta catastale: 168 Imposta ipotecaria: 168 Imposta di registro: 3750	+ 0,25% dell'importo del mutuo (625) <b>Totale</b> 23.919,27
500.000 euro prezzo di vendita	(2 x 3%) 15000		3.100		90 Tassa archivio: 42,91	Imposta di bollo: 230 Imposta catastale: 168 Imposta ipotecaria 168 Imposta di registro : 7500	41.298,91
250.000 euro valore fiscale (no mutuo)	15000						
500.000 euro prezzo di vendita	(2 x 3%) 15000		3.100		90	Imposta di bollo: 230	43.722,41+
250.000 euro valore fiscale + 500.000 euro somma mutuata; ipoteca: 1,5 della somma mutuata	15000		2.350		35 Tassa archivio (vendita): 42,91 Tassa archivio (su imposta ipoteca) 38,50	Imposta catastale: 168 Imposta ipotecaria: 168 Imposta di registro: 7500	0,25% dell'importo del mutuo (1250) <b>Totale</b> 44.972,41
1.000.000 euro prezzo di vendita	(2 x 3%) 30000		3.900		90 Tassa archivio: 53,97	Imposta di bollo: 230 Imposta catastale: 168 Imposta ipotecaria: 168 Imposta di registro: 15000	79.609,97
500.000 euro valore fiscale (no mutuo)	30000						

1.000.000 euro prezzo di vendita 500.000 euro valore fiscale + 1.000.000 euro somma mutuata; ipoteca: 1,5 della somma mutuata	(2 x 3%) 30000 30000		3.900 2.800		90 35 Tassa archivio (vendita): 53,97 Tassa archivio (su imposta ipoteca): 46,90	Imposta di bollo: 230 Imposta catastale: 168 Imposta ipotecaria: 168 Imposta di registro: 15000	82.491,87 + 0,25% dell'importo del mutuo (2500) <b>Totale</b> 84.991,87
5.000.000 euro prezzo di vendita 2.500.000 euro valore fiscale (no mutuo)	(2 x 3%) 150000 150000		8.200		90 Tassa archivio: 79,31	Imposta di bollo: 230 Imposta catastale: 168 Imposta ipotecaria: 168 Imposta di registro: 75000	383.935,31
5.000.000 euro prezzo di vendita+ 2.500.000 euro valore fiscale 5.000.000 euro somma mutuata; ipoteca: 1,5 della somma mutuata	(2 x 3%) 150000 150000		8.200 7.800		90 35 Tassa archivio (vendita): 79,31 Tassa archivio (su imposta ipoteca): 56,70	Imposta di bollo: 230 Imposta catastale: 168 Imposta ipotecaria: 168 Imposta di registro: 75000	391.827,01 + 0,25% dell'importo del mutuo (12.500) <b>Totale</b> 404.327,01
I.V.A. applicabile	20%		20%				

**(B) Transaction outside the favourable fiscal treatment of the acquisition of the 'first home': Registration tax 7% of the fiscal value (here conventionally fixed in the half of the price value); mortgage tax: 2% of the fiscal value and cadastral tax: 1% of the fiscal value**

	Agente immobiliare	Servizi tecnici (se usuali)	Servizi legali (redazione contratto)	Servizi legali (esecuzione contratto)	Importo tassa di registro	Tasse per il trasferimento/imposta di bollo	Totale
--	--------------------	-----------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------	---	--------

100.000 euro prezzo di vendita  valore fiscale 50.000 euro (no mutuo)	(2 x 3%)  3000  3000		1.500		90  Tassa archivio: 24,71	Imposta di bollo: 230  Imposta ipotecaria: 1000  Imposta catastale: 500  Imposta di registro: 3500	12.844,71
100.000 euro prezzo di vendita  valore fiscale 50.000 euro  + 100.000 euro somma mutuata; ipoteca: 1,5 della somma mutuata	(2 x 3%)  3000  3000		1.500  1.170		90  35  Tassa archivio (vendita): 24,71  Tassa archivio (su imposta ipoteca) 20,90	Imposta di bollo: 230  Imposta catastale: 500  Imposta ipotecaria: 1000  Imposta di registro: 3500	14070,61  +  2% dell'importo del mutuo  (2.000)  <b>Totale</b>  16.070,61
250.000 euro prezzo di vendita  valore fiscale 125.000 euro (no mutuo)	(2 x 3%)  7500  7500		1.950		90  Tassa archivio: 31,85	Imposta di bollo: 230  Imposta catastale: 1250  Imposta ipotecaria: 2500  Imposta di registro: 8750	29801,85
250.000 euro prezzo di vendita  valore fiscale 125.000 euro  + 250.000 euro somma mutuata; ipoteca: 1,5 della somma mutuata	3%  7500  7500		1.950  1.850		90  35  Tassa archivio (vendita): 31,85  Tassa archivio (su imposta ipoteca) 21,42	Imposta di bollo: 230  Imposta catastale: 1250  Imposta ipotecaria: 2500  Imposta di registro: 8750	31.708,27  +  2% dell'importo del mutuo  (5.000)  <b>Totale</b>  36.708,27
500.000 euro prezzo di vendita  valore fiscale 250.000 euro (no mutuo)	(2 x 3%)  15000  15000		3.100		90  Tassa archivio: 42,91	Imposta di bollo: 230  Imposta catastale: 2500  Imposta ipotecaria: 5000  Imposta di registro: 17500	58.462,91

500.000 euro prezzo di vendita  valore fiscale euro 250.000  + 500.000 euro somma mutuata; ipoteca: 1,5 della somma mutuata	(2 x 3%)  15000  15000		3.100  2.350		90  35  Tassa archivio (vendita): 42,91  Tassa archivio (su imposta ipoteca) 38,50	Imposta di bollo: 230  Imposta catastale: 2500  Imposta ipotecaria: 5000  Imposta di registro: 17500	60.886,41  +  2% dell'importo del mutuo  (10.000)  <b>Totale</b>  70.886,41
1.000.000 euro prezzo di vendita  valore fiscale 500.000 euro  (no mutuo)	(2 x 3%)  30000  30000		3.900		90  Tassa archivio: 53,97	Imposta di bollo: 230  Imposta catastale: 5000  Imposta ipotecaria: 10000  Imposta di registro: 35000	114.273,97
1.000.000 euro prezzo di vendita  valore fiscale 500.000 euro  + 1.000.000 euro somma mutuata; ipoteca: 1,5 della somma mutuata	(2 x 3%)  30000  30000		3.900  2.800		90  35  Tassa archivio (vendita): 53,97  Tassa archivio (su imposta ipoteca)  46,90	Imposta di bollo: 230  Imposta catastale: 5000  Imposta ipotecaria: 10000  Imposta di registro: 35000	117.155,87  +  2% dell'importo del mutuo  (20.000)  <b>Totale</b>  137.155,87
5.000.000 euro prezzo di vendita (no mutuo)  valore fiscale 2.500.000 euro (no mutuo)	(2 x 3%)  150000  150000		8.200		90  Tassa archivio: 79,31	Imposta di bollo: 230  Imposta catastale: 25.000  Imposta ipotecaria: 50.000  Imposta di registro: 175000	558.599,31

5.000.000 euro prezzo di vendita + valore fiscale 2.500.000 euro 5.000.000 euro somma mutuata; ipoteca: 1,5 della somma mutuata	(2 x 3%) 150000 150000		8.200 7.800		90 35 Tassa archivio (vendita): 79,31 Tassa archivio (su imposta ipoteca): 56,70	Imposta di bollo: 230 Imposta catastale: 25000 Imposta ipotecaria: 50000 Reg.t: 175000	566.491,01 + 2% dell'importo del mutuo (100.000) <b>Totale</b> 666.491,01
I.V.A. applicabile	20%		20%				

Nella compilazione delle tabelle si sono seguite le linee guida che seguono.

- I costi per la stima di edifici o di terreni sono stati inclusi solo se tale stima è richiesta *ex lege* oppure se tale operazione sia prassi in un tipico contratto di vendita.
- Se i costi sono stabiliti *ex lege*, la fonte è stata precisata. In caso contrario, è stato indicato il *range* e, ove possibile, approssimativamente il prezzo medio.
- Tutte le figure, esclusa l'I.V.A. (imposta sul valore aggiunto) sono specificate. La percentuale di I.V.A applicabile è stata indicata nell'ultima riga della tabella.

Sono opportune ulteriori precisazioni per meglio comprendere i dati riportati nella tabella di cui sopra.

(A) Legislazione relativa ai costi della mediazione immobiliare:

Per l'agente immobiliare le norme di riferimento sono l'art. 1755 c.c. nonché l'art. 6 della legge n. 39/1989 e successive modifiche e integrazioni, concernente la disciplina della professione di mediatore.

- L'art. 1755 c.c. precisa che il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento e che la misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità.

- L'art. 6 della legge n. 39/1989 e successive modifiche e integrazioni prevede che la misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, sono determinate dalle Camere di Commercio, tenendo conto degli usi locali<sup>79</sup>. In forza di una pronuncia dell'Autorità italiana Antitrust, non vi sono più limiti di alcun genere - in specie delle associazioni di categoria - alla commisurazione degli onorari dell'agente immobiliare, se non quelli fattuali del mercato. I dati riportati tengono conto degli usi e della tendenza ad una provvigione del 3%, normalmente da entrambe le parti, ridotta talora al 2% in caso di incarico dato in esclusiva ad un agente immobiliare. Non sono infrequenti per gli importi più elevati variazioni anche in aumento della detta percentuale, né casi in cui la provvigione sia in totale del 3% e si ripartisca tra venditore e acquirente (ad esempio 1,50% ciascuno).

<sup>79</sup> Il più volte citato D.L. 223/2006 convertito con la legge 248/2006 ha inciso anche sull'organizzazione di alcuni aspetti della professione di mediatore presso la dette Camere di Commercio Industria Agricoltura e Artigianato – C.C.I.A.A.

no) o sia pagata solo da una parte. Si rinvia per maggiori dettagli al n. 5 del presente questionario.

(B) Servizi tecnici:

- I dati in tabella non forniscono una risposta esaustiva relativamente ai *technical services* in quanto il loro impiego all'interno dei trasferimenti immobiliari non è obbligatorio nè usuale. In ogni caso, per quanto detto al precedente punto 2.1, nella prassi i tecnici che procedono a valutazioni per le Banche in occasione di mutui connessi all'acquisto o a controlli presso gli uffici comunali e/o del Catasto per verificare la regolarità del bene, chiedono onorari che oscillano tra i 250 e i 500 euro (esclusi la quota di contributi previdenziali, se dovuta, e l'iva al 20%).

(C) *Civil Law Notary*:

- Da un punto di vista economico, l'unitarietà degli obblighi del *civil law notary* rende impossibile una distinzione di fasi quali redazione ed esecuzione del contratto. Il Notaio effettua i controlli, prepara l'atto, liquida e paga le imposte, presenta copie del medesimo alla Conservatoria R.R.I.I. e negli altri uffici secondo le prescrizioni di legge (ad esempio copie dell'atto vengono inviate in taluni casi all'autorità di pubblica sicurezza). Le cifre indicate nella tabella riguardano il caso di vendita di immobile per cui ci si avvalga del sistema sopra descritto del "prezzo-valore" con conseguente riduzione degli onorari del 30%. Le competenze notarili sono basate sul prezzo, la tassazione, come accennato, sul valore fiscale. Non essendovi nel caso di specie una indicazione di un diverso valore fiscale si è supposto che tali valori coincidano (il che nella prassi è raro). Le cifre delle competenze notarili comprendono anche i c.d. "costi vivi" sostenuti per effettuare presso la Conservatoria R.R.I.I. le visure ipotecarie e catastali determinati forfetariamente in euro 100. Quanto al mutuo, le tariffe in vigore sono rapportate alla cifra per la quale è iscritta l'ipoteca che le Banche fissano in misura pari a una volta e mezzo, al doppio o al triplo della somma mutuata. Nella Tabella si è presunto che l'ipoteca sia iscritta per una cifra pari a una volta e mezzo il capitale mutuato. Nel caso del mutuo, accanto ai normali controlli e adempimenti il Notaio fornisce alla Banca una relazione preliminare descrittiva dell'immobile che ne ricostruisce la storia giuridica "ventennale" e le eventuali formalità pregiudizievoli e una relazione definitiva che conferma il buon esito dell'iscrizione dell'ipoteca. Unitamente ad essa viene predisposta la *copia esecutiva* per l'eventuale azione giudiziaria della banca in caso di inadempimento. Per ragioni di semplificazione e trattandosi dell'ipotesi più ricorrente nella prassi per i privati consumatori, si è ipotizzato che il mutuo sia di tipo fondiario ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 385/1993 e di durata superiore ai diciotto mesi. Esso, pertanto, è soggetto solo alla imposta sostitutiva di cui all'art. 15 del D.P.R. 601/1973 e sue integrazioni, con esenzione, pertanto, da ogni altra imposta o tassa, fatta salva la tassa ipotecaria di euro 35 indicata in Tabella<sup>80</sup>. Una più dettagliata spiegazione di come è calcolata la tariffa e delle attività notarili comprese (con esempi pratici anche di tassazione) si ha sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it) alla voce "una guida alle spese notarili" nonché sul sito [www.notaicomolecco.it](http://www.notaicomolecco.it) alla voce "per il cittadino". Nella Tabella gli importi sono arrotondati e hanno come punto di partenza la Tariffa vigente nei Distretti Notarili Riuniti di Torino e Pinerolo.

---

<sup>80</sup> La misura della detta imposta sostitutiva, in forza del detto D.P.R., è pari allo 0,25% o al 2% della somma mutuata, a seconda che si tratti o meno di acquisto di prima casa ai sensi della nota II bis all'art. 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 (Testo unico in materia di imposta di registro). È la banca stessa a trattenerne l'importo di detta imposta che è definita "sostitutiva", perchè assorbe forfetariamente quelle di registro, bollo, ipotecarie, catastali e la tassa sulle concessioni governative. La normativa è complessa: per un'inquadramento si veda, CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Considerazioni in ordine alla nuova aliquota prevista per i finanziamenti a medio/lungo termine*, Studio n. 75/2004/T della Commissione Studi Tributari, reperibile su [www.notariato.it](http://www.notariato.it), voce Studi e approfondimenti, Tributario.

- le somme pagate per la trascrizione non sono qualificabili come “compensi”, ma quali Tasse ipotecarie di cui al D.P.R. 347/1990 (si veda il n. 3.1.6.1);

### 3.1.2. Real Estate Agents

Come sopra precisato, la provvigione dell’agente immobiliare è, di regola, calcolata in percentuale del prezzo e il suo ammontare è normalmente pari al 3%. Usualmente entrambe le parti corrispondono la detta percentuale sul prezzo.

### 3.1.3. Technical Services

Si è in precedenza osservato che la presenza di un tecnico non è usuale in una vendita di immobile tra privati; nei limiti sopra indicati <sup>81</sup>, la prassi mostra un costo che oscilla tra i 250 e i 500; sono frequenti, inoltre, interventi di tecnici per risolvere problemi di aggiornamento dei dati catastali (ad esempio planimetrie aggiornate) il cui costo si aggira intorno ai 500 euro (incluse le spese sostenute dal tecnico medesimo)<sup>82</sup>.

Di regola e, comunque, nei casi più complessi le spese sono a carico del venditore.

### 3.1.4. Legal Services

Come si evince dalla Tabella del n. 3.1.1., per *legal services* ci si riferisce alla prestazione professionale del Notaio. Ciò fatta salva la precisazione nelle osservazioni alla detta tabella circa a) i costi per le c.d. visure ipotecarie e catastali<sup>83</sup>, b) gli eventuali costi e competenze per i *technical services*<sup>84</sup>, nel senso che si tratta di spese variabili e/o eventuali. L’onere economico è quello sopra riportato.

La sopra indicata remunerazione comprende tutte le attività che detto pubblico ufficiale è obbligato a svolgere<sup>85</sup>.

La parte di onere economico che può dirsi frutto di uno specifico incarico dato al Notaio (il quale potrà svolgerlo direttamente tramite la sua struttura o a mezzo di tecnici di sua fiducia) attiene alle citate verifiche - presso gli uffici comunali e del catasto - sulla regolarità del bene e agli eventuali aggiornamenti necessari o utili per la stipula. Come detto tale tipo di attività può anche essere curata autonomamente dalla parte interessata.

Tutte le somme da corrispondere per la vendita (imposte e tasse, costi di visure ipotecarie e catastali, competenze del Notaio) sono per prassi e di regola a carico dell’acquirente, anche in

---

<sup>81</sup> Si veda il n. 2 e si tenga conto che nei casi di incarico conferito dalla Banca finanziatrice o dal Notaio si ha una rapporto stabile di collaborazione con il tecnico.

<sup>82</sup> Taluni problemi di aggiornamento dei dati catastali possono essere risolti anche on line dal tecnico o dal Notaio incaricato. E quest’ultimo può provvedervi sia prima della stipula dell’atto di vendita con il c.d. “preallineamento”, che nell’ambito della registrazione, trascrizione e voltura del medesimo (si pensi a casi quali aggiornamenti nell’indirizzo dell’immobile, precisazioni sul regime patrimoniale tra i coniugi o esatta intestazione in catasto per ritardi dell’ufficio nell’inserire i nuovi dati o errori materiali).

<sup>83</sup> I controlli cioè presso la Conservatoria R.R.I.I. e il Catasto.

<sup>84</sup> Su cui si ricodino anche le precisazioni del n. 3.1.3.

<sup>85</sup> Si tratta, essenzialmente, di specifici obblighi imposti dalla legge e integrati da regole deontologiche. Si pensi a: controlli preliminari, liquidazione imposte, stesura dell’atto e cura dei successivi adempimenti presso gli uffici della Conservatoria, del Catasto e fiscali in genere nonché a quelli eventuali in rapporto alla peculiarità del bene o alla sua ubicazione geografica o ai soggetti coinvolti nella contrattazione.

forza dell'art. 1475 c.c.<sup>86</sup>. Va, tuttavia, precisato che a) sono usualmente escluse le spese per i citati controlli da parte di un tecnico sulla regolarità edilizia del bene<sup>87</sup>, che gravano sul venditore essendo il soggetto tenuto alle relative dichiarazioni nel contratto nonché il responsabile anche in rapporto alle “garanzie” per il compratore; b) le somme versate per tributi a carico del venditore su cui *infra* al n. 3.1.6.2.

### 3.1.5. Land Register Fee

Già nelle osservazioni e note alla precedente Tabella si è precisato che per le operazioni di trascrizione o iscrizione è previsto il pagamento di una tassa ipotecaria, la cui normativa, salve norme agevolative speciali, è contenuta nel D.Lgs. 347/1990, *Testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecarie e catastali* nonché di una tassa per i servizi di voltura catastale quantificata complessivamente in euro 90.

Il loro importo è fisso e indipendente dalla natura del bene o dal prezzo dichiarato o, ancora, dal valore fiscale. Come si dirà al n. successivo, fatte salve eventuali agevolazioni fiscali<sup>88</sup>, si collocano a parte le imposte ipotecarie e catastali che, unitamente all'imposta di registro, alla tassa archivio<sup>89</sup> e alla imposta di bollo forfetaria, rappresentano il complessivo carico fiscale. Esclusa quest'ultima che è di importo invariabile, le altre sono imposte proporzionali (registro, ipotecarie e catastali) e/o collegate al valore dell'operazione (la tassa archivio).

Normalmente, come detto, è l'acquirente a pagare tutte le imposte e tasse in discorso.

### 3.1.6. Taxes on Conveyancing

#### 3.1.6.1. Transfer Taxes

Il carico fiscale sulle vendite immobiliari in Italia è significativamente elevato nonché notevolmente complesso anche a seguito di un recente intervento legislativo su cui *infra*. Si tenga conto che:

per la vendita tra privati di un appartamento al prezzo di euro 100.000, con un valore fiscale di euro 50.000 e opzione delle parti per la tassazione secondo il citato schema del “*prezzo-valore*”, il regime è il seguente:

- a) se ricorrono le condizioni per l'agevolazione per l'acquisto della “prima casa” e relative pertinenze<sup>90</sup> e si tratta di acquirente che per la prima volta procede a tale operazione<sup>91</sup>

---

<sup>86</sup> Art. 1475 c.c. “Spese della vendita. — Le spese del contratto di vendita e le altre accessorie sono a carico del compratore, se non è stato pattuito diversamente,.”

<sup>87</sup> Naturalmente nel caso bene in cui la perizia tecnica è chiesta dalla Banca che finanzia il compratore sarà questi a sostenerne l'onere, ricompreso tra le somme corrisposte alla Banca quali, appunto, “spese di istruttoria e perizia”.

<sup>88</sup> Quali quelle per la c.d. „prima casa“ di cui alla nota II bis all'art. 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, *Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro*. Per un'approfondimento si veda la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 12 agosto 2005 in [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it).

<sup>89</sup> La tassa d'archivio è un tributo dovuto agli archivi notarili per ogni atto con il ministero del Notaio che sia soggetto a registrazione (fiscale) e per gli atti di ultima volontà. Essa è pagata tramite il Notaio dalle parti nella misura del 10% dell'onorario base della Tariffa notarile (di cui *infra*), c.d. onorario di repertorio. Per un breve descrizione CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO - UFFICIO STUDI, *Dizionario giuridico del notariato nella casistica pratica*, Milano, 2006, p. 962.

<sup>90</sup> Esse sono previste nella nota II bis all'art. 1 della Tariffa allegata al citato D.P.R. 131/1986; l'amministrazione finanziaria ritiene con una lettura restrittiva della detta norma che le pertinenze ammesse all'agevolazione sono solo quelle censite nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

<sup>91</sup> Norme particolari agevolative sono infatti previste per il caso di „riacquisto“ - entro un anno dalla vendita - di

- *imposta di registro* 3% (su detto valore fiscale di euro 50.000): euro 1.500;
- *imposta ipotecaria* in misura fissa: euro 168;
- *imposta catastale* in misura fissa: euro 168;
- *imposta forfetaria* di bollo: euro 230;
- *tassa ipotecaria e diritti di voltura catastale*: euro 90;
- *tassa d'archivio*: euro 24,71;
  
- b) se non ricorrono le condizioni per la detta agevolazione “prima casa”
- *imposta di registro*: 7% (su detto valore fiscale di euro 50.000), euro 3.500;
- *imposta ipotecaria*: 2% (su detto valore fiscale di euro 50.000), euro 1.000;
- *imposta catastale*: 1% (su detto valore fiscale di euro 50.000), euro 500;
- *imposta forfetaria di bollo*: euro 230;
- *tassa ipotecaria e diritti di voltura catastale*: euro 90;
- *tassa d'archivio*: euro 24,71.

Come già precisato:

- il pagamento delle dette somme è di regola a carico dell'acquirente;
- il sistema consente la tassazione sul valore catastale indipendentemente dal prezzo pattuito per le compravendite in favore di persone fisiche private relative a immobili abitativi e loro pertinenze<sup>92</sup>; al di fuori della detta ipotesi opzionale la tassazione è, in sintesi, sul prezzo effettivo;
  
- in teoria il pagamento di tasse ed imposte (esclusa la tassa ipotecaria) non è requisito per la trascrizione. Il delineato sistema del Modello Unico Informatico, cioè la trasmissione telematica degli atti sia agli uffici fiscali, del Catasto e della Conservatoria rende di fatto contestualmente necessarie le due operazioni. La trasmissione con la *nota di trascrizione* è inviata via internet alla Conservatoria per la trascrizione e la registrazione. Solo in caso di difetto di funzionamento dell'invio telematico per più di tre ore si ricorre alla procedura - c.d. d'emergenza - denominata *SOSTel*. Si registra pagando le imposte e si trascrive con le modalità antecedenti all'introduzione dell'Adempimento Unico, consegnando in Conservatoria non solo la copia cartacea dell'atto, ma anche il floppy disk, con memorizzata la nota di trascrizione. Separatamente, anche in un giorno diverso (purchè nei 30 giorni dall'atto), i documenti cartacei vengono presentati anche all'Agenzia delle Entrate, che nella procedura ormai ordinaria non riceve più nulla di cartaceo ma può richiedere copia al Notaio. In tale ipotesi, pertanto, allorchè si utilizzi il sistema di emergenza si può autonomamente trascrivere e registrare l'atto;
- Dai dati ufficiali forniti al Consiglio Nazionale del Notariato da parte dell'Agenzia delle Entrate al 10 luglio 2006<sup>93</sup>, risulta che annualmente una somma pari quasi a 5 miliardi euro è riscossa e senza alcun aggio versata allo Stato dai notai a titolo di imposte indirette e

---

una nuova prima casa ai sensi dell'art. 7 della legge 448/1998, c.d. „credito d'imposta. Su di esso – ma anche sulle agevolazioni prima casa in generale - si veda sia la citata circolare 38/E che IANNIELLO-MONTESANO, *Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa*, Milano, 2002, p. 343 e ss.

<sup>92</sup> Con pesanti sanzioni in caso di occultazione di corrispettivo.

<sup>93</sup> I dati forniti sono quelli ufficiali del Consiglio Nazionale del Notariato.

di plusvalenze. In termini percentuali si tratta di un importo pari allo 0,35% del Pil italiano.

È interessante riportare i dati esatti di questa fonte :

Pagamenti per imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale negli atti notarili relativi a proprietà mobiliare ed immobiliare:

Anno 2005

	Electronic registration Adempimento unico	Traditional registration Registrazione tradizionale
Tassa	Ammontare in euro	Ammontare in euro
Registro edifici	2.415.277.457	134.959.976
Registro terreni	487.366.546	43.484.589
Registro atti	24.378.328	410.052.235
Ipotecaria	695.813.395	131.547.448
Catastale	444.209.827	79.481.825

Primo semestre 2006

	Electronic registration Adempimento unico	Traditional registration Registrazione tradizionale
Tassa	Ammontare in euro	Ammontare in euro
Registro edifici	1.049.294.681	54.565.929
Registro terreni	267.664.218	21.167.848
Registro atti	14.462.599	202.601.771
Ipotecaria	440.234.320	90.880.572
Catastale	273.038.237	51.750.009

### 3.1.6.2. Capital Gains Taxes

In conformità all'art. 67 lettera b) del D.P.R. 917/1986 (*Testo unico delle imposte sui redditi*) come vigente è prevista la tassazione: **a)** delle plusvalenze realizzate mediante la cessione onerosa di unità immobiliari urbane costruite o acquistate da non più di cinque (salvo che siano pervenute per successione o che siano state abitate per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o costruzione e la cessione) e **b)** delle plusvalenze derivanti da cessioni onerose di terreni edificabili.

Si tratta di un reddito imponibile che va indicato nella dichiarazione dei redditi ed è soggetto a tassazione (elevata) nella categoria dei "redditi diversi".

In alternativa, dall'1 gennaio 2006, ai sensi dell'art. 1 comma 496 legge 23 dicembre 2005 n. 266 (legge finanziaria 2006), come modificato dall'art. 1 comma 310 della legge n. 296/2006 e dall'art. 2 comma 21 della legge 286/2006 (e anche successivamente), per il solo caso della plusvalenze dei cui al citato art. 67, comma 1 lettera b), è possibile assoggettare tale plusvalenza a un'imposta sostitutiva sul reddito nella misura del 20%. Conseguentemente viene meno l'obbligo della sua denuncia nella dichiarazione dei redditi per la tassazione. Occorre una richiesta della parte venditrice/cedente al Notaio. A seguito della richiesta, il Notaio provvede all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva della plusvalenza di cui sopra, ricevendo la provvista dal cedente. Il Notaio comunica altresì all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle cessioni per i relativi controlli<sup>94</sup>.

Ove non ci si avvalga del sopra descritto sistema di "tassazione sostitutiva", opererà il sistema ordinario della tassazione separata quale "reddito diverso". La plusvalenza verrà tassata automaticamente con un'aliquota pari a quella risultante dalla media di quelle applicate ai redditi del venditore negli ultimi due anni. Il riferimento normativo è il D.P.R. n. 917/1986; sono disponibili istruzioni ufficiali nel modulo per la dichiarazione dei redditi – c.d. *modello unico*. Più in particolare, è necessario registrare le plusvalenze nella dichiarazione dei redditi compilando la parte dei "redditi diversi". A seguito di ciò, l'Amministrazione fiscale determinerà l'ammontare dell'imposta che il contribuente dovrà versare con apposita comunicazione; il tutto usualmente entro 3 anni. Di recente, infine, è stato approvato il citato modello di comunicazione telematica dei dati relativi alle cessioni immobiliari a seguito dell'applicazione della detta imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito per le plusvalenze realizzate (Agenzia delle Entrate – Direttore dell'Agenzia. Provvedimento 12 gennaio 2007 in G.U.R.I. n. 19 del 24 gennaio 2007, Agenzia delle Entrate. Modello di comunicazione da parte dei notai in G.U.R.I. n. 19 del 24 gennaio 2007, Agenzia delle Entrate. Istruzioni per la compilazione in G.U.R.I. n. 19 del 24 gennaio 2007).

### 3.1.7. Commercial or Office Buildings

Qualora la cessione riguardi beni diversi dai fabbricati abitativi e relative pertinenze, sempre tra privati, non mutano le aliquote ma risulta inapplicabile il descritto sistema del „prezzo-valore“ e, in forza delle recenti modifiche di cui al D.L. 223/2006 convertito con la legge 248/2006, vi è il potere di accertamento e controllo dei valori dichiarati da parte del fisco. La tassazione sulla base del valore fiscale è esclusa<sup>95</sup>.

---

<sup>94</sup> Una disamina più dettagliata si trova in CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (estensore Bellini), *Finanziaria 2006. Imposta sostitutiva sulle plusvalenze da cessioni immobiliari*, in [www.notariato.it](http://www.notariato.it), *Studi e approfondimenti, Tributario*, la quale deve essere aggiornata tenendo conto dei seguenti dati: il D.L. n. 223/2006, convertito con la legge n. 248/2006 (art. 37, commi 38 e 39) modifica l'art. 67 lett. b) e stabilisce che le plusvalenze debbono essere soggette a tassazione anche in caso di trasferimento di proprietà di valore acquisita a seguito di donazione. In tal caso, il termine di 5 anni decorre dal momento di acquisto della proprietà in capo al donante. Per ulteriori approfondimenti (anche su altri temi di cui al presente studio in specie in connessione alle novità normative tributarie) si veda [www.gaetanopetrelli.it](http://www.gaetanopetrelli.it) voce "rassegne normative", "novità secondo semestre 2006" p. 9.

<sup>95</sup> L'art. 35, comma 23-ter, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come aggiunto dalla legge di conversione, introduce infatti all'art. 52 del D.P.R. n. 131/1986 su cui si fonda il sistema della valutazione automatica catastale e di conseguenza il meccanismo del *prezzo-valore* il comma 5-bis. Questo stabilisce che "le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266 e successive modificazioni". I commi 4 e 5, dichiarati inapplicabili, sono quelli che prevedono la c.d. valutazione automatica su base catastale. Ne consegue che tutte le "cessioni" immobiliari che si situano al di fuori del perimetro dell'art. 1, comma 497, della legge n. 266/2005 (quindi sia le cessioni per cui non è stata esercitata l'opzione c.d. *prezzo-valore* pur sussistendone i

### 3.1.8. Changes in Transfer Costs

Dal 1990 sino a oggi vi sono stati molteplici e complessi interventi in materia di costi di trasferimento. Cercando di sintetizzare si può ricordare quanto segue:

- a) si è introdotta in modo stabile e definitivo l'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" e relative pertinenze, dopo anni di proroghe quasi annuali alla sua vigenza; si è prevista la possibilità di beneficiarne anche in modo ripetuto e cioè in caso di acquisto di prima casa e successiva sua rivendita per una nuova (c.d. "credito d'imposta per il riacquisto della prima casa");
- b) si sono a più riprese innalzati gli importi sia delle imposte fisse (ad esempio quelle ipotecarie e catastali per la "prima casa") che dell'imposta di bollo;
- c) da ultimo con il più volte citato D.L. 223/2006 convertito con la legge 248/2006, si è l'ambito delle cessioni immobiliari non sottoposte a iva ma soggette all'imposta proporzionale di registro con conseguente innalzamento dei costi;
- d) si è prima provveduto nel 2002<sup>96</sup> all'aggiornamento e conversione in euro dei valori della Tariffa notarile con l'approvazione del Decreto del Ministro della Giustizia del 27 novembre 2001. Esso ha sostituito la Tariffa precedente risalente al 1987. Di recente, con il D.L. 223/2006 convertito con la legge 248/2006, vi è stato un intervento sui c.d. "minimi tariffari" dei professionisti, su cui *infra* al n. 4.3, la cui estensione anche alla professione notarile è ad oggi oggetto di dubbi interpretativi;
- e) con il D.L. n. 262/2006 pubblicato sulla G.U.R.I n. 230 del 3 ottobre 2006 si è provveduto a un ulteriore aumento della tassa ipotecaria e della tassa catastale nonché, con un intervento anomalo dal punto di vista dei principi tributari e pur teoricamente mantenendo l'abrogazione dell'imposta di successione e donazione, si sono sottoposti all'imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali i trasferimenti a titolo di donazione e quelli gratuiti per atto tra vivi nonché i trasferimenti a causa di morte<sup>97</sup>.

## 3.2. Speed of Transaction

### 3.2.1. Residential Property

#### – Agenti Immobiliari:

Tempo impiegato per trovare un acquirente: due/tre mesi;

Tempo impiegato per il perfezionamento della transazione dopo la decisione delle parti di

---

presupposti, sia quelle per cui difettano i presupposti oggettivi e soggettivi per la relativa applicazione), non beneficiano più della limitazione al potere di rettifica dell'ufficio in presenza di un corrispettivo o valore dichiarato in misura pari o superiore al valore catastale. Riprende pieno vigore la disciplina generale che legittima l'accertamento di maggior valore sulla base del c.d. *valore in comune commercio* (da PETRELLI, "Liberalizzazione" dei servizi professionali e misure tributarie "urgenti" reperibile su <http://www.Notaioricciardi.it/bollettini/ManovraEstiva.htm>).

<sup>96</sup> Sul punto si veda anche *infra* al n. 4.

<sup>97</sup> Per un primo commento basato sul testo D.L. divulgato prima della pubblicazione in G.U.R.I. dalla stampa si veda PETRELLI, *Il Decreto Legge Collegato Alla Finanziaria 2007* reperibile su [http://www.Notaioricciardi.it/bollettini/DL\\_%20COLLEGATO\\_FINANZIARIA\\_2007.htm](http://www.Notaioricciardi.it/bollettini/DL_%20COLLEGATO_FINANZIARIA_2007.htm) ove è anche presente una Tabella riepilogativa e aggiornata della tassazione immobiliare in Italia sia per i trasferimenti onerosi che per quelli gratuiti.

procedere: una settimana.

– **Technical services:**

Fase precontrattuale: una settimana;

Dopo aver firmato il contratto: non usuale.

– **Legal services:**

Redazione del contratto (e altri servizi professionali forniti prima della conclusione del contratto): sette/dieci giorni;

Servizi professionali: esecuzione del contratto (e.g. servizi prestati per ottenere concessioni amministrative, conto destinato a garanzia, consulenza per la trascrizione): non usuale.

– **Registration in the Land Register:**

Normalmente entro cinque giorni. Qualora la vendita sia collegata ad un mutuo ipotecario o vi sia apposita richiesta delle parti o esigenze particolari, anche il giorno stesso. Se gli uffici in tale data sono già chiusi, il giorno dopo.

– **Transfer taxes:**

Si pagano unitamente alla trascrizione e in virtù dell'utilizzo della registrazione-trascrizione telematica (MUI). Si precisa che la fase di pagamento delle imposte, a differenza della trascrizione, non prevede un accesso o una consegna materiale di documenti all'ufficio. Pertanto si provvede a "registrare" l'atto, pagando le imposte e tasse in via telematica praticamente durante tutto il giorno e, quindi, anche pochi minuti dopo la stipula della vendita.

– **What is the total average time from finding a buyer/seller to handing over the keys/registration of transfer in the land register completed?**

Se non vi è un mutuo ipotecario collegato, tra i sette e i quindici giorni dall'incarico conferito al Notaio, ove i controlli ipotecari e catastali o edilizi non siano complessi nè richiedano di risalire troppo indietro nel tempo. Si consideri che l'informatizzazione sia del Catasto che della Conservatoria R.R.I.I. consente di effettuare una buona parte dei controlli anche via internet direttamente dallo studio del Notaio. Qualora il periodo e gli atti da controllare per le citate visure ipotecarie e catastali sia integralmente reperibile via internet i tempi si possono addirittura azzerare. Se vi sono controlli complessi, inclusi quelli edilizi, e/o documenti da ottenere o presentare per eventuali aggiornamenti di dati, i tempi si allungano in media a venti/trenta giorni dall'incarico. Se occorre contestualmente stipulare un mutuo ipotecario per finanziare l'acquisto i detti tempi si allungano anche fino a trenta giorni per le procedure bancarie che conducono a deliberare il prestito.

**3.2.2. Commercial, agriculture or other uses**

Non vi sono differenze sostanziali in caso di trasferimento di immobili commerciali/uso ufficio o terreni agricoli/boschivi.

### 3.3. Quality of Service

- **Can you give us any perceptions of how the quality of the education and of the services of the various professionals involved is rated in your country?**
  - agenti immobiliari: appena sufficiente;
  - avvocati: valutabile in quanto occasionale<sup>98</sup>
  - *civil law notaries*: buona;
  - *licensed conveyancers*: figura non prevista;
  - consulenti tecnici (architetti, ingegneri etc.): buona<sup>99</sup>;
  - conservatore dei R.R.I.I.: appena sufficiente.
  
- **Can you name typical problems arising more frequently or typical complaints with the services of the respective professionals?**

Agenti immobiliari:

- non infrequente sopravvalutazione del bene dichiarata al venditore e sottovalutazione dichiarata all'acquirente, il che di fatto aumenta i tempi della contrattazione;
- non sempre adeguata ricerca di informazioni da comunicare ai clienti circa a) eventuali controversie specie condominiali e relativi debiti, b) irregolarità edilizie o imprecisioni nella documentazione catastale, c) insufficiente informazione sui rischi connessi a dichiarazioni sul prezzo non veritiere o sui reali tempi per il perfezionamento (con gli adeguati controlli) dell'affare, d) omessa fatturazione delle provvigioni in percentuali non irrilevanti sia pur accompagnata da riduzioni delle medesime<sup>100</sup>.

*Civil law notaries*:

- non sempre sufficiente informazione ai clienti sulla ripartizione delle somme da essi pagate tra imposte, tasse e rimborsi da un lato e onorari dall'altro e, pertanto, sui reali costi dell'operazione, con conseguente non piena soddisfazione del cliente;
- non sempre sufficiente spiegazione ai clienti della complessità, specialmente fiscale degli adempimenti;
- su un piano in parte diverso si colloca una diffusa percezione che l'intervento del Notaio sia in pratica limitato alla sola fase – non sempre particolarmente lunga in termini di tempo – della lettura e firma dell'atto. Ciò determina perplessità sulla necessità della figura, sulla sua funzione e sugli, apparentemente elevati, costi anche in termini di ritardi nella contrattazione per il cittadino consumatore. Si possono qui svolgere brevi osservazioni: a) paradossalmente, forse, una minore asimmetria informativa tra i clienti e il Notaio, nonché un approccio talora più *user friendly*, per così dire, del secondo, potrebbe attenuare tale sensazione e rendere palese ciò che accade prima e dopo la stipula nell'interesse delle parti e dello Stato; b) i costi della prestazione notarile alla luce proprio di questo “prima” e “dopo” vanno riletti per verificarne l'economicità o meno. A tal fine si dovrebbe tenere conto 1) della circostanza che lo Stato incassa per suo tramite, senza alcun aggio a differenza di altri tributi, imposte dirette per una cifra an-

---

<sup>98</sup> Nei limitati casi precisati al n. 2.1. si può esprimere un giudizio tra sufficiente e buono.

<sup>99</sup> Naturalmente la valutazione è espressa nei limitati casi (più volte citati) di un loro coinvolgimento.

<sup>100</sup> Ciò spiegherebbe la previsione introdotta dalla recente normativa e in precedenza descritta al n. 1.2 circa gli obblighi di indicare nella vendita l'esistenza di un mediatore, i suoi dati e le somme pagate così da ottenere un parziale recupero fiscale di quanto corrisposto.

nuale pari a 5 miliardi di euro; 2) degli incrementi di costi per la collettività in termini o di aumenti della spesa pubblica per stipendi, ove queste funzioni fossero svolte da pubblici dipendenti, o del contenzioso giudiziario oggi minimo, allorché, venga meno un controllo preventivo di legalità da parte di un autonomo, motivato e responsabile *gatekeeper* come talune esperienze straniere mostrano.

Consulenti tecnici:

- non occasionale sottovalutazione dei riflessi sulla circolazione o l'ipotecabilità del bene in caso di irregolarità edilizie o difetti di aggiornamento della banca dati catastale.

Conservatore dei R.R.I.I. e relativo ufficio:

- difficoltà nella reperibilità di titoli di provenienza non recenti, ma rilevanti per la vendita; esse sono dovute a insufficiente numero di impiegati e/o di spazi fisici;
- sopravvalutazione degli aspetti informatici della trascrizione a danno dei più rilevanti profili giuridici in senso stretto con immotivati rifiuti di trascrizione e/o di esecuzione di formalità pubblicitarie secondarie o con trascrizioni talora di dubbia ammissibilità;
- ritardi nell'esecuzione di formalità quali l'annotazione delle cancellazioni di ipoteche sugli immobili con possibile protrarsi dei tempi per i controlli e per il perfezionamento dell'atto, anche qui, per lo più, a causa di carenza di personale;
- formalismo nell'applicazione di talune norme in materia, talora sulla base di non sempre corrette interpretazioni contenute in circolari interne.

## 4. Professional Regulations for Legal Services: Civil Law Notaries

### 4.1. Market Entry Regulations and Market Regulation

#### 4.1.1. Exclusive Rights (mandatory intervention of a professional)

- **Is the intervention of the professional (lawyer, notary, certified conveyancer, engineer etc.) legally mandatory for conveyancing in general (or for a land sale)?**
- **If not, do the contracting parties usually employ this type of professional for conveyancing? If possible, please give an estimate of the percentage in how many cases the professional is being sought.**

Si è osservato in precedenza che l'intervento del Notaio non è necessario in senso assoluto per la vendita o, in generale, per il trasferimento di un immobile. L'ordinamento italiano è retto dal principio consensualistico per cui in forza degli articoli 1350 e 1376 c.c. per il trasferimento della proprietà di un determinato bene immobile è sufficiente il consenso tra le parti manifestato in forma scritta<sup>101</sup>. Tuttavia, come già precisato, l'accesso ai pubblici registri richiede un controllo di legalità per garantire la certezza dei dati in essi presenti e, pertanto, la forma scritta sufficiente al trasferimento non è idonea per per la trascrizione nei R.R.I.I., es-

---

<sup>101</sup> Regola diversa è prevista in materia di donazione ove è richiesto l'atto pubblico con la necessaria presenza di due testimoni, a pena di nullità (art. 782 c.c.).

sendo richiesto l'atto pubblico o la scrittura privata con sottoscrizioni autenticate<sup>102</sup> da un Notaio<sup>103</sup> (art. 2657 c.c.).

Si noti che usualmente le parti, quando non ricorrono direttamente alla stipulazione in forma idonea alla trascrizione, non si avvalgono della prestazione di un esperto legale che, probabilmente, consiglierebbe l'intervento specializzato del Notaio. Non esistono statistiche ufficiali ma si può ritenere che oltre il 95% delle transazioni immobiliari si perfezioni con l'intervento del Notaio e la trascrizione dell'atto.

## **4.1.2. Market Entry Regulations**

### **4.1.2.1. General**

- **Is there any regulation on the market entry for this profession? If so, what type is it:**
  - **(state or state reviewed) exam (“certification”),**
  - **(state or state reviewed) license (“licensing”),**
  - **delegation of public authority to the professional as holder of a public office.**

Trattandosi di un'ipotesi di delega all'esercizio di pubbliche funzioni, l'accesso alla professione notarile è regolato da un numero “programmato” di sedi assegnate tramite un concorso che, per legge, deve svolgersi annualmente su scala nazionale e con una prova di preselezione informatica<sup>104</sup>, tre prove teorico pratiche scritte e una prova orale.

### **4.1.2.2. Subjective Requirements**

- **Which knowledge and experience is required before the professional may practice?**
  - **university studies; are there alternative ways of access to the profession?**
  - **professional training; is there a minimum requirement of relevant practice?**
  - **requirement of an additional professional exam**
- **Are there any other subjective requirements (e.g. proof of financial capacity etc.)?**

Per accedere al concorso notarile, dopo aver conseguito la laurea in giurisprudenza, occorre iscriversi nel Registro dei praticanti notai presso un Consiglio notarile e svolgere un periodo di pratica (tirocinio) presso uno studio notarile. Tale periodo, fino a poco tempo fa, aveva durata di ventiquattro mesi. Dal 25 maggio 2006, in forza del d.lgs. n.166/2006, è stato ridotto

---

<sup>102</sup> Sulle nozioni di atto pubblico e scrittura privata autenticata si vedano gli articoli 2699 e ss. c.c. oltre che la legge n. 89/1913 in ordine alle caratteristiche e prescrizioni dell'atto notarile e dell'autenticazione delle sottoscrizioni da parte di Notaio. Si ricorda qui che: a) sul piano degli obblighi, controlli e responsabilità del Notaio non vi è sostanzialmente più alcuna differenza tra le due forme e la seconda è per lo più utilizzata nei casi di non contestuale presenza delle parti, b) il sistema italiano prevede forme semplificate di autenticazione delle sottoscrizioni nei casi di atti non negoziali o minori (ad esempio istanze alla pubblica amministrazione). Per una sintesi e per i problemi attuali si vedano BUSANI, *Manifestazione di volontà e autenticazione della sottoscrizione in forma amministrativa*, in Riv. Not., 1994, 3, p. 276 ss. e CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, (estensore BRUNELLI), *Le dichiarazioni sostitutive degli stranieri e le dichiarazioni sostitutive redatte all'estero*, approvato dalla Commissione affari europei e internazionali in data 17 settembre 2006, in corso di pubblicazione.

<sup>103</sup> O accertate giudizialmente.

<sup>104</sup> Introdotta da meno di dieci anni al fine di ridurre, con una prima selezione informatizzata, i tempi di correzione degli elaborati concorsuali ma in via di superamento nell'ambito della più generale riforma sia delle modalità di accesso alle altre professioni legali tipiche (notariato, magistratura e avvocatura) sia del concorso notarile medesimo nell'ottica di semplificazione pur nel rigore della selezione.

a diciotto mesi e si è prevista la possibilità di iniziare il tirocinio già prima della laurea per un massimo di mesi sei. Non vi sono modalità alternative di accesso all'ufficio di Notaio<sup>105</sup>, non sono richiesti ulteriori requisiti quali prove di solidità finanziaria<sup>106</sup>. Non era, in origine previsto neppure in periodo di tirocinio dopo il superamento del concorso; con la normativa da ultimo citata, per mettere in condizione il concorrente che abbia superato la prova orale del concorso di compiere una pratica effettiva e più consapevole accanto ad un Notaio già in servizio<sup>107</sup>, si è riformato l'art. 5, n. 6-bis della legge notarile. Esso ora stabilisce che per ottenere la nomina a Notaio è necessario, fra l'altro, "avere espletato per almeno centoventi giorni, dopo l'avvenuto superamento della prova orale, un periodo di tirocinio obbligatorio presso uno o più notai, che devono certificarne la durata"<sup>108</sup>.

#### **4.1.2.3. Numerus clausus (objective requirements)**

- **Is there a numerus clausus for these professionals or other quantitative restrictions? If so, who decides about the number (legislator, administration) and according to which criteria (e.g. quotas, economic needs tests)?**

Ai sensi dell'art. 4 della vigente notarile<sup>109</sup> "1. Il numero e la residenza dei notai per ciascun distretto è determinato con decreto del Ministro della giustizia emanato, uditi i Consigli notarili e le Corti d'appello, tenendo conto della popolazione, della quantità degli affari, della estensione del territorio e dei mezzi di comunicazione, e procurando che di regola ad ogni posto notarile corrispondano una popolazione di almeno 7.000 abitanti ed un reddito annuo, determinato sulla media degli ultimi tre anni, di almeno 50.000 euro di onorari professionali repertoriali. 2. La tabella che determina il numero e la residenza dei notai dovrà, udite le Corti d'Appello e i Consigli notarili, essere rivista ogni sette anni, e potrà essere modificata parzialmente anche entro un termine più breve, quando ne sia dimostrata l'opportunità."

La detta norma spiega il perché si tenda sempre più a preferire l'espressione "numero programmato" a quella fuorviante di "numero chiuso".

#### **4.1.2.4. Barriers to the provision of cross border services**

- **Is it possible for foreign nationals to become such a professional? If not – does the requirement of nationality also apply to judges and to (other) civil servants?**
- **Are there other regulations limiting cross border conveyancing services (e.g. language requirements or restriction to professionals admitted to practice in the respective state)?**

---

<sup>105</sup> È prevista la possibilità della pratica abbreviata per un periodo continuativo di 8 mesi per i funzionari dell'ordine giudiziario, per gli avvocati in esercizio da almeno un anno e l'accesso diretto al concorso per coloro che siano notai in altro Stato comunitario. In generale il periodo di pratica si deve comunque completare entro 30 mesi dall'iscrizione. In caso di scadenza del suddetto termine il periodo effettuato prima del conseguimento della laurea non è computato.

<sup>106</sup>A garanzia dell'utente-cliente all'originaria cauzione per pagare eventuali danni subiti si è sostituita come si vedrà, un'assicurazione unica ora obbligatoria per tutti i notai.

<sup>107</sup> Secondo quanto riportato nella Relazione di accompagnamento al citato d.lgs.

<sup>108</sup> Per ulteriori approfondimenti su questi aspetti dell'accesso alla professione si veda CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO (estensore CASU), Studio n. 296-2006/C, *Riflessioni e considerazioni in ordine al decreto legislativo 24 aprile 2006, n. 166*, in [www.notariato.it](http://www.notariato.it) (voce Formazione, sottovoce La pratica notarile). Nel detto sito (e in tale voce) vi sono ulteriori approfondimenti dei temi oggetto di questo n. 4.

<sup>109</sup> Nel testo modificato dall'art. 2 comma 4 septies del D.L. 35/2005 convertito con la legge n. 80/2005.

Ai sensi dell'art. 5, n. 1 della citata legge notarile<sup>110</sup> può diventare Notaio il cittadino italiano o di un altro Stato membro dell'Unione europea, nel rispetto dei requisiti per l'accesso alla professione (pratica e concorso) sopra indicati. Ciò consente al cittadino di altro Stato comunitario e a quello italiano di accedere all'ufficio notarile alle medesime condizioni anche in forza della normativa comunitaria circa il riconoscimento dei titoli di studio. Per favorire tale parità di trattamento ed evitare discriminazioni nell'ambito dell'Unione Europea, ma al contempo nel rispetto della circostanza che si tratta di delega dallo Stato di pubbliche funzioni, il Notaio di un altro Stato dell'Unione non è tenuto, ovviamente, a svolgere la pratica preconcorsuale. La situazione, pur nella parziale diversità delle regole di accesso, è simile ma più liberale di quella della magistratura, stante la rilevanza di pubblici interessi ed esercizio di pubblici poteri in entrambi i casi.

Non vi sono particolari o speciali limiti per i professionisti stranieri nelle transazioni immobiliari *cross border*. Si applicano, pertanto, le regole generali.

La *ratio* delle norme in materia e delle prospettive di riforma è favorire un'eguaglianza di accesso alla professione notarile in ambito comunitario nel rispetto dell'esigenza dello Stato di controllare a chi viene delegata una pubblica funzione e il compito di effettuare il controllo di legalità per l'accesso ai pubblici registri. In tale quadro si tende a favorire la circolazione anche degli atti notarili cercando di rendere quanto più possibile *equivalenti* i contenuti dei medesimi tra i vari Stati<sup>111</sup>.

### 4.1.3. Market Structure Regulations

#### 4.1.3.1. Inter-professional Co-operation and Services

- **Which types of interprofessional co-operation are allowed; which ones are usual in practice?**
- **Are there restrictions on the types of services which may be offered by the professional?**

**Note:** E.g there might be a prohibition for non-lawyers to provide legal services or a prohibition for notaries to provide agent's services

La legge notarile all'art. 82 stabilisce che “Sono permesse associazioni di notari, purché appartenenti allo stesso distretto, per mettere in comune, in tutto o in parte, i proventi delle loro funzioni e ripartirli poi, in tutto o in parte, per quote uguali o disuguali.”. Ne consegue, nei limiti di quanto appresso precisato, i notai italiani non partecipano a strutture interprofessionali. La *ratio* della norma è garantire la terzietà del Notaio, la sua indipendenza e imparzialità, nonché conseguire il rispetto delle attuali regole sulla competenza territoriale che - imponendo al Notaio l'assistenza alla sede notarile assegnata - sono finalizzate a soddisfare l'interesse pubblico a che ci sia un Notaio anche in zone economicamente o geograficamente difficili.

---

<sup>110</sup> Nel testo modificato dall'art. 6, comma 1, lettera a) della legge n. 306/2003. Anche in questo caso, come nel caso della nota precedente, le modifiche normative sono state finalizzate a correggere apparenti barriere all'ufficio notarile.

<sup>111</sup> PASQUALIS, *Appunti sulla circolazione degli atti notarili nello spazio giuridico europeo*, in *Relazioni al XL congresso nazionale del notariato*, Bari 26 – 29 ottobre 2003, Milano 2003; parla espressamente di equivalenza e dei requisiti necessari alla sua realizzazione, BALLARINO, *Forma degli atti e diritto internazionale privato*, Padova, 1970, 84 ss.; si v. anche LICINI – PASQUALIS – SALERNO CARDILLO, *Circolazione del documento notarile e suoi effetti quale titolo legittimante nel traffico giuridico*, in *Relazioni al XXIII Congresso internazionale del notariato latino*, Milano, 2001.

Ciò non toglie, ma nei limiti connessi al rispetto dell'art. 147 della legge notarile<sup>112</sup> e dei vigenti *Principi di deontologia dei notai italiani* (c.d. Codice deontologico<sup>113</sup>), che siano presenti forme di collaborazione continuativa con altri professionisti e/o condivisione di mezzi e strumenti. Si tenga conto, in ogni caso, che quanto fin qui detto necessita di un ripensamento e verifica alla luce del contenuto del recente art. 2, comma 1, lettera c), nonché del comma 3 del D.L. n. 223/2006 convertito con la legge n. 248/2006 e su cui *infra* al prossimo numero.

Inoltre, in conformità all'art. 2 della legge notarile, 1° comma, "L'ufficio di notaio è incompatibile (...), con la professione di avvocato, di procuratore, di direttore di banca, di commerciante, di mediatore, agente di cambio o sensale (...)"

Si allega copia del codice deontologico dei notai italiani, aggiornato con le modifiche conseguenti alle novità del più volte menzionato D.L. 223/2006 convertito con la legge n. 248/2006.

*(nдр si omette l'allegato)*

#### 4.1.3.2. Business Structure and Local Restrictions

- **Business structure: Is the establishment of a business restricted to certain legal forms (e.g. sole practitioners, partnerships, companies etc)? Is there a limit on the number of partners?**
- **Are there special regulations on geographical location? Are there restrictions on establishing branch offices?**

Si è detto che, ai sensi dell'art. 82 della legge notarile sono possibili solo associazioni tra notai dello stesso distretto. Naturalmente non sono posti limiti numerici ed è possibile creare associazioni anche per alcune delle possibili attività notarili (ad esempio solo per la materia dei protesti di titoli di credito o, fino alla riforma ancora una volta del D.L. n. 223/2006 convertito con la legge 248/2006, per gli atti di trasferimento di autoveicoli).

Dalle norme della legge notarile e dalla loro applicazione e precisazione nei citati principi deontologici, emerge che, ferma restando la centralità dello studio presso il Comune ove il Notaio ha la propria sede notarile, è possibile l'apertura di *uffici secondari*. La disciplina di questi ultimi, anche in forza della consolidata giurisprudenza in materia, si trova principalmente nella Sezione II del Codice deontologico<sup>114</sup>. Essa mira, tra l'altro, a garantire ulteriormente l'assistenza alla sede<sup>115</sup> e l'indipendenza e imparzialità del Notaio<sup>116</sup>.

Il quadro fin qui descritto deve essere oggetto di una nuova valutazione - che non ha ancora raggiunto un risultato ufficiale o definitivo - in forza della previsione contenuta nell'art. 2 lettera c) del D.L. n. 223/2006, convertito con la legge n. 248/2006, che pone<sup>117</sup> "il divieto di

---

<sup>112</sup> Che all'art. 147 lett. c) continua a sanzionare disciplinarmente il Notaio che faccia illecita concorrenza ad altro Notaio avvalendosi dell'opera di „procacciatori di clienti“.

<sup>113</sup> CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Deontologia notarile – I principi deontologici dei notai italiani – Il codice europeo*, Roma, 2004.

<sup>114</sup> Si veda in particolare il paragrafo 1 della detta Sezione II del Codice.

<sup>115</sup> Con la previsione che "è vietato al Notaio di assistere ad uffici secondari nei giorni fissati per la assistenza alla sede,„

<sup>116</sup> Con la previsione che "equivale all'ufficio secondario la ricorrente presenza del Notaio presso studi di altri professionisti od organizzazioni estranee al notariato, lì dove raggiungano risultati vietati dalle norme in discorso.

<sup>117</sup> Cfr. art. 2, primo periodo, D.L. n. 223/2006: "in conformità al principio comunitario di libera concorrenza ed

fornire all'utenza servizi professionali di tipo interdisciplinare da parte di società di persone o associazioni tra professionisti, fermo restando che l'oggetto sociale relativo all'attività libero professionale deve essere esclusivo, che il medesimo professionista non può partecipare a più di una società e che la specifica prestazione deve essere resa da uno o più soci professionisti previamente indicati, sotto la propria personale responsabilità". Senza entrare nel merito di quanto attiene alle altre professioni, dato il tema del presente paragrafo, è oggetto di approfondimento l'applicabilità della norma all'attività notarile. Ciò tenuto conto della "specialità" dell'art. 82 della legge notarile, del sistema della competenza territoriale, delle regole di cui *infra* su terzietà del Notaio di cui all'art. 28 della legge notarile e dell'interesse pubblico sotteso al suo intervento che dovrebbe prevalere su interessi di tipo concorrenziale. I dubbi riguardano: a) l'applicabilità alla figura professionale del Notaio della previsione relativa alla possibilità di partecipare a società di persone o associazioni interprofessionali b) in caso di risposta positiva, la possibilità di conciliare tale previsione con i limiti di competenza territoriale fissati dalla legge notarile c) in caso di risposta negativa<sup>118</sup>, gli effetti sia pur più limitati, che può avere la norma in discorso, ossia se siano oggi possibili tra notai dello stesso distretto anche società di persone, con parziale abrogazione dell'art. 82 legge notarile.

## 4.2. Market Conduct Regulations

### 4.2.1. Neutrality

- **Is the professional acting on behalf of both or only on behalf of one party? Or may the contracting parties choose whether the professional is acting on behalf of both parties?**
- **Is the professional under a duty of neutrality?**
- **Are there any rules excluding the professional in case of a conflict of interests? In which cases do they apply?**

Tutto il sistema di norme che regolano l'attività del Notaio è improntato a garantire la sua neutralità e indipendenza. Questi, quale soggetto che effettua il più volte citato controllo di legalità, non opera nell'interesse di una sola delle parti ma di entrambe, indipendentemente da colui che paga i suoi onorari. Ciò si ricava dall'art. 28 della legge notarile<sup>119</sup>, la cui violazione è pesantemente sanzionata. Infatti ai sensi dell'art. 138, comma 2 della medesima legge: "È punito con la sospensione da sei mesi ad un anno il notaio che contravviene alle disposizioni degli artt. 27, 28, 29, 47, 48 e 49".

### 4.2.2. Duty to provide services and specialisation

---

a quello di libera circolazione delle persone e dei servizi, nonché al fine di assicurare agli utenti un'effettiva facoltà di scelta nell'esercizio dei propri diritti e di comparazione delle prestazioni offerte sul mercato (...) sono abrogate le disposizioni legislative e regolamentari che prevedono con riferimento alle attività libero professionali e intellettuali,.

<sup>118</sup> Ed escluse, quindi, società interdisciplinari o società e associazioni tra notai di distretti diversi.

<sup>119</sup> Art. 28, 1° comma: "Il notaio non può ricevere o autenticare atti: 1) se essi sono espressamente proibiti dalla legge, o manifestamente contrari al buon costume o all'ordine pubblico; 2) se v'intervengano come parti la sua moglie, i suoi parenti od affini in linea retta, in qualunque grado, ed in linea collaterale fino al terzo grado inclusivamente, ancorché v'intervengano come procuratori, tutori od amministratori; 3) se contengano disposizioni che interessino lui stesso, la moglie sua, o alcuno de' suoi parenti od affini nei gradi anzidetti, o persone delle quali egli sia procuratore per l'atto da stipularsi, salvo che la disposizione si trovi in testamento segreto non scritto dal notaio, o da persona in questo numero menzionata, ed a lui consegnato sigillato dal testatore. Le disposizioni contenute nei numeri 2 e 3 non sono applicabili ai casi d'incanto per asta pubblica,.

- **Is the professional free or not to accept a request for his professional services? Or is he under a legal duty to provide services to all requesting parties and may deny his services only on specific grounds?**
- **Is specialisation in the profession possible and usual?**

Fatti salvi i casi di cui al citato art. 28, il Notaio “è obbligato a prestare il suo ministero ogni volta che ne è richiesto. Egli non può prestarlo fuori del territorio del distretto in cui trovasi la sede” (art. 27 legge notarile).

Ciò comporta, quale corollario, la necessità di una conoscenza generale delle materie di pertinenza notarile; certamente, anche in rapporto all’area geografica in cui si opera (e.g. zone a confine con Stati esteri o a vocazione turistica straniera, zone ove siano prevalenti attività agricole, commerciali o industriali , altri fattori specifici etc.)

#### **4.2.3. Standards of professional services**

- **Are the standards of professional services regulated by statute or by other professional regulation?**
  - **Please explain the most important standards regulated!**
  - **In particular: Is there a duty to advise the client – on the (legal situation in general) or on particular circumstances?**

(A) Si è già evidenziato che l’attività del Notaio è soggetta a precise disposizioni di legge dirette a garantire la neutralità e indipendenza del medesimo e il suo ruolo di delegato di pubbliche funzioni per il controllo di legalità.

In tale contesto si precisa quanto segue.

- Rientra tra gli obblighi funzionali del Notaio non solo effettuare i controlli di cui più volte si è detto, ma anche di informare le parti dell’esito dei medesimi e dei possibili riflessi sull’atto da perfezionare<sup>120</sup>.

- la violazione di tali obblighi è punita ex art. 28 della legge n. 89/1913 con le relative pene disciplinari fissate negli articoli 135 e ss. della medesima (come riformati, da ultimo, dal d.lgs. 1° agosto 2006, n. 249 in G.U.R.I. 11 agosto 2006 n. 186 e su cui *infra* al n.4.2.7) e che prevedono, a titolo di sanzione, la sospensione dall’attività<sup>121</sup>.

(B) I già citati Principi deontologici dei notai, in particolare, il Titolo II (*Della prestazione*),

---

<sup>120</sup> Al di là delle apparenze l’attività del Notaio non si esaurisce al momento della sottoscrizione dell’atto da parte dei contraenti, ma comprende anche adempimenti, compiti e obblighi che vengono svolti dal Notaio stesso prima e dopo la conclusione del contratto. Ad esempio e in sintesi, in un atto di compravendita immobiliare, l’attività del Notaio, oltre i citati controlli ipotecari e catastali e, ovviamente, la stesura del contratto, comprende: - i colloqui con le parti per chiarire e illustrare gli aspetti legati alla compravendita di un immobile (anche in materia urbanistica) incluso l’esame della posizione delle parti e la prospettazione delle possibili soluzioni operative in relazione agli scopi da esse manifestate; - le ricerche in altri pubblici registri, ove previsto; - la verifica della legittimazione delle parti; - l’individuazione degli strumenti per cautelare le parti in presenza di ipoteche o di altre formalità potenzialmente pregiudizievoli; - l’individuazione del regime fiscale e la liquidazione delle imposte e tasse dovute; - l’attività di informazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia ed alle relative implicazioni sull’acquisto; - gli adempimenti della registrazione e della comunicazione dei dati ai pubblici uffici competenti; - l’esecuzione delle formalità di trascrizione; - l’analisi dei profili di "diritto internazionale privato", per l’applicazione di leggi straniere, allorché taluna delle parti abbia la cittadinanza straniera o sia domiciliata all’estero ovvero ricorrano altri elementi di internazionalità della fattispecie;- il rilascio delle copie e l’attività finalizzata alla conservazione del documento (da [www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

<sup>121</sup> Si veda il citato art. 138 della legge notarile.

Capo I e Capo II, la cui violazione, al pari delle altre norme deontologiche è anch'essa soggetta alle sanzioni disciplinari; ai sensi dell'art. 147 lettera c) della legge notarile<sup>122</sup>. Si possono qui ricordare gli obblighi (i) di fornire un preventivo scritto alle parti che lo richiedono, (ii) di informarle sulle possibili conseguenze delle prestazioni consigliando, se del caso, soluzioni diverse, (iii) di assisterle anche dopo il perfezionamento dell'atto e adoperarsi per la rettifica di errori o inesattezze (in modo gratuito ove gli errori dipendano dall'attività Notaio stesso);

(C) Le recenti delibere del Consiglio Nazionale del Notariato in materia di *Protocolli nell'attività notarile*. Si tratta di un insieme di regole in corso di elaborazione, dirette a standardizzare alcune condotte tipiche dell'attività notarile nella preparazione e stipulazione di atti al fine di renderle note agli utenti e documentarne l'effettuazione negli atti stessi. Tali regole costituiscono potenziale preludio a forme di certificazione di qualità e con un'immediata finalità di trasparenza, informazione e documentazione nell'interesse del cliente. La loro violazione, trattandosi di integrazione dei principi deontologici, è soggetta alle sanzioni sopra descritte. I Protocolli, come detto, sono in corso di elaborazione. Alcuni di essi sono stati ufficialmente presentati al Congresso Nazionale del Notariato che si è svolto a Riva del Garda dal 14 al 17 ottobre 2006. Per esemplificare si prevede che il Notaio sia tenuto a riportare gli esiti dei controlli effettuati e la storia giuridica del bene nell'atto di compravendita così, tra l'altro, da agevolare anche le parti per eventuali ricerche che fossero tenute a svolgere in futuro, oltre che per garantirle sui controlli effettuati in relazione allo stato giuridico del bene. Ad oggi risulta approvata, mediante modifica del Codice deontologico, la seguente regola generale "Costituisce comportamento deontologicamente scorretto la sistematica e ingiustificata inosservanza dei protocolli dell'attività notarile approvati dal CNN ai fini dell'adozione di adeguate misure a garanzia della qualità della prestazione. I Consigli notarili Distrettuali esercitano la relativa vigilanza a tutela del cittadino e dell'interesse generale." (art. 44 del detto Codice).

#### 4.2.4. Compulsory Indemnity Insurance

- **Is there a compulsory professional indemnity insurance? What is the minimum amount; what is usual?**
  - **What are average primes for such an insurance?**
  - **How is the compulsory insurance controlled?**

Il D. Lgs. 4 maggio 2006 n. 182 (in G.U.R.I. n. 114 del 18 maggio 2006) ha reso obbligatoria l'assicurazione della responsabilità civile dei notai, fino ad allora oggetto di una volontaria convenzione tra il Consiglio Nazionale del Notariato e la società Lloyd's of London – Rappresentanza generale per l'Italia e attualmente in corso fino al 1° febbraio 2007 con un massimale assicurato per ciascuno Notaio di euro 2.600.000 e una franchigia a carico dell'assicurato di euro 42.000<sup>123</sup>. Le nuove norme, che sopprimono l'istituto della cauzione notarile, prevedono che sia sempre il Consiglio Nazionale del Notariato ad occuparsi delle forme collettive di assicurazione per la responsabilità civile derivante dall'esercizio dell'attività notarile; il tutto in modo uniforme per tutti i notai, con oneri a carico del proprio bilancio. Inoltre, gli estremi della polizza collettiva, o di quelle individuali attuative dell'obbligo di cui *infra*, devono essere resi disponibili ai terzi senza alcuna formalità presso il Consiglio notarile

---

<sup>122</sup> Come modificato dal citato d.lgs. 249/2006 di riforma del procedimento disciplinare notarile: „È punito con la censura o con la sospensione fino ad un anno o, nei casi più gravi, con la destituzione, il Notaio che pone in essere una delle seguenti condotte: (...) b) viola in modo non occasionale le norme deontologiche elaborate dal Consiglio Nazionale del Notariato.

<sup>123</sup> Franchigia che ciascun Notaio assicurato può a sua volta assicurare con separata polizza a proprie spese.

distrettuale al quale il Notaio è iscritto. Il Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro delle attività produttive, sentito il Consiglio Nazionale del Notariato, individua con decreto il massimale minimo delle polizze assicurative individuali e collettive. Naturalmente ciascun Notaio può, su base volontaria, stipulare una polizza aggiuntiva a proprie spese. Peraltro, in mancanza di tale forma collettiva di assicurazione, dovrà essere ancora il singolo Notaio a stipulare una polizza assicurativa individuale e, ove non vi provveda, sarà sottoposto a procedimento disciplinare.

In adempimento di ciò, è stato indetto un bando di gara per l'affidamento del servizio di copertura assicurativa per la responsabilità civile professionale<sup>124</sup>, ai sensi dell'art. 19 della legge n. 89/1913. Lo stesso è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - Parte seconda - del 17 agosto 2006, n. 190 con le seguenti caratteristiche: durata, 36 mesi; importo stimato, 45.000.000,00 (15.000.000,00 per annualità) imposte incluse<sup>125</sup>. Sono risultati aggiudicatari, ai sensi dell'art. 1911 c.c., i Lloyd's di Londra, AIG Europe S.A. e Milano Assicurazioni S.p.A. Divisione Nuova Maa.

Inoltre, in forza dell'art. 21 della legge 16 febbraio 1913 n. 89, come modificato dal D.lgs. 4 maggio 2006 n. 182, il *Consiglio Nazionale del Notariato* è altresì obbligato a predisporre e gestire un Fondo di Garanzia, con la contribuzione obbligatoria di tutti i notai. Questo Fondo è finalizzato a coprire i danni derivanti dall'attività dei notai, non garantiti dalla polizza assicurativa. Il danno deve risultare da un decisione passata in giudicato o può essere provato per iscritto tramite una procedura disciplinata dal medesimo *Consiglio Nazionale del Notariato*. Con delibera in data 8 settembre 2006 n. 2/34 è stato approvato il Regolamento del Fondo di Garanzia mentre con delibera n. 3-56 del 16 dicembre 2006 ha istituito il Fondo medesimo.

#### 4.2.5. Continuing Education

- **Is continuing education mandatory for the profession? If so, how much hours (60 minutes) per year are required and how is it controlled?**
- **How much time is spent in reality on average per year for continuing education? What do you base this estimate on?**

Il Consiglio Nazionale del Notariato, con deliberazione adottata nelle sedute del 9 e 10 marzo 2006 ha approvato il *Regolamento sulla formazione professionale permanente dei notai*<sup>126</sup>. Punto di partenza è, ancora una volta, il Codice deontologico. Esso all'art. 2 prevede che il Notaio debba curare l'aggiornamento della propria preparazione professionale mediante l'acquisizione di specifiche conoscenze in tutte le materie relative. Un ruolo centrale, però, in termini propulsivi è derivato dalle seguenti circostanze:

- a) nell'ambito della imminente riforma delle professioni è previsto l'inserimento dell'obbligo in capo a ciascun iscritto ad albi professionali di curare la formazione permanente;
- b) l'espletamento della funzione di Notaio, pur presupponendo una serie di conoscenze di base che vengono affinate durante l'esercizio professionale, necessita di un costante aggiornamento stante l'elevata qualificazione delle prestazioni professionali richieste e il continuo mutare delle norme specie fiscali. Tutto ciò presupposto, in conformità all'art. 1 del detto Regolamento:

---

<sup>124</sup> Un avviso è stato altresì pubblicato in data 24 agosto 2006 sui quotidiani italiani „Messaggero“, Corriere della Sera“ e Il Sole 24 Ore.

<sup>125</sup> Eventuali altre informazioni erano disponibili presso la sede del Consiglio Nazionale del Notariato a Roma , via Flaminia n. 160 o all'indirizzo email [cnm.segreteria@notariato.it](mailto:cnm.segreteria@notariato.it). Il bando è scaduto il 14 novembre 2006.

<sup>126</sup> Il testo completo è reperibile su [www.fondazionenotariato.it](http://www.fondazionenotariato.it), voce Regolamento sulla formazione dei notai“.

1) i notai in esercizio hanno l'obbligo di curare la propria preparazione professionale mediante l'acquisizione di specifiche conoscenze in tutte le materie che la riguardano. Essi devono partecipare alle attività di formazione secondo le modalità previste dagli articoli seguenti;

2) il periodo di valutazione della formazione permanente è biennale;

3) al fine di adempiere tale dovere di formazione, ogni Notaio in esercizio deve conseguire nel biennio 100 Crediti Formativi Professionali – CFP -, con un minimo di 40 CFP ad anno, in base ai criteri di attribuzione dei punteggi di cui all'art. 4 del Regolamento stesso. È il Consiglio Nazionale del Notariato che, con provvedimento motivato in caso di diniego, attribuisce ai vari eventi o fatti formativi un punteggio; i criteri del detto art. 4 tengono conto sia della natura dell'evento (congresso di categoria, riunione annuale del distretto notarile a cui si è iscritti, seminari/convegni anche in forma di video conferenza o con modalità di elearning, docenza presso Scuole di notariato, pubblicazioni) che della durata<sup>127</sup>. È indifferente, ovviamente, che l'organizzazione sia curata da strutture del Consiglio Nazionale e dai Consigli Notarili o da terzi estranei quali società lucrative che si occupino di eventi formativi.

Tenuto conto che non rileva solo la partecipazione a eventi ma, come detto, anche l'aver realizzato una pubblicazione e/o l'aver insegnato in Scuole di notariato, non è concretamente possibile effettuare un calcolo in termini di ore richieste, né esso è determinante per un corretto assolvimento degli obblighi di formazione permanente. Non è solo il tempo dedicato, ma anche la qualità dell'impegno a esser valutata. Si può empiricamente osservare che ciascun Notaio, prima dell'introduzione degli obblighi in discorso, partecipava di norma ad almeno quattro/cinque convegni o seminari durante l'anno, oltre alla presenza al Congresso annuale di categoria e alla riunione annuale del distretto di appartenenza. La durata di tali eventi è sempre stata di uno/due giorni per convegni o seminari, di tre per il Congresso e di una per la riunione distrettuale. In totale, tenendo conto dell'attività di studio personale svolta in proprio o con incontri informali con altri colleghi (specie in occasione della sempre più frequenti novità normative), si può ritenere che, mediamente, un tempo pari a una giornata ogni due settimane sia dedicato all'aggiornamento professionale. Alla luce degli obblighi formativi dovrebbe verificarsi un incremento delle dette attività. Naturalmente tali dati sono in buona parte basati sull'esperienza e sulle conoscenze e rapporti personali.

Infine, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento in discorso, il mancato assolvimento dell'obbligo di formazione biennale costituisce illecito disciplinare e i Consigli Notarili provvedono ad applicare le sanzioni nei limiti di competenza loro assegnati dall'art. 147 l.n. In forza del successivo articolo 7, per monitorare l'andamento della formazione durante il periodo biennale previsto, i Consigli Notarili trasmettono, ogni tre mesi, per via informatica alla Fondazione Italiana per il Notariato l'estratto del Registro dei Crediti Formativi nonché gli altri eventuali dati da questa richiesti ivi comprese le sanzioni disciplinari eventualmente irrogate al termine di ogni periodo biennale di formazione. Il tutto nel pieno rispetto della normativa in tema di privacy e ai soli fini statistici.

#### **4.2.6. Advertising restrictions**

- **Are there any advertising restrictions for the profession? If so, please describe the type of restrictions, in particular:**
  - **What about direct mailing, price advertising, comparative price advertising?**

---

<sup>127</sup> In via esemplificativa un convegno di studio articolo su due mezze giornate e con durata di almeno 3 ore per ogni mezza giornata, numero dei relatori non inferiore a due, previsione di dibattito e/o formulazione di quesiti, distribuzione del testo scritto delle relazioni tenute, di regola consente il riconoscimento di 10 CFP (5 per ogni mezza giornata).

## - **Are the professionals treated differently from other economic actors?**

Ancora una volta il punto di partenza è dato dalle norme dell'ordinamento notarile per come integrate e modificate di recente dal più volte citato D.L. 223/2006 convertito con la legge 248/2006.

L'art. 14 comma 2 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666 pone un espresso divieto per il Notaio di servirsi di mezzi di pubblicità. La sua portata, tuttavia, è stata oggetto di interpretazione e rimeditazione da parte del Consiglio Nazionale del Notariato attraverso un apposito aggiornamento del Codice deontologico con delibera del 28 ottobre 2005.

Si è partiti dalla considerazione che i limiti del detto articolo 14 comma 2 devono essere rivisti, in funzione del criterio di proporzionalità tra il divieto stesso e l'interesse pubblico a una corretta informazione dei cittadini e a una concorrenza leale tra i notai. In tale ottica, si legge nel Codice deontologico<sup>128</sup> che "Pubblicità vietata è solo quella che risponde all'interesse promozionale del singolo Notaio, che è rivolta all'accaparramento di clientela attraverso affermazioni ed esteriorizzazioni di notizie soggettive ed oggettive non verificabili e autoreferenziali o comunque non confacenti alla sobrietà, al decoro ed al prestigio della professione come nel comune sentire dell'etica professionale. Vi sono cioè forme di pubblicità che possono invogliare al punto di ridurre la libertà di scelta dei cittadini tanto da mettere anche in pericolo i valori di indipendenza e imparzialità del Notaio, che non apparirebbe più terzo e disinteressato. Pubblicità lecita e auspicabile è quella che informa, quella che risponde all'interesse del cittadino, che è rivolta a colmare la sua asimmetria informativa e che tende a diffondere informazioni utili ad orientare in una scelta consapevole del professionista-pubblico ufficiale." La nuova regolamentazione, pertanto, tiene conto delle specificità del Notaio quale pubblico ufficiale e degli obiettivi di tutela e soddisfazione delle esigenze dei cittadini. Il che spiega e giustifica un trattamento diverso nella materia rispetto ad altri "attori economici".

Esemplificativamente, come desumibile dal detto Codice, è già da tempo ammessa per i notai italiani la pubblicità informativa che abbia ad oggetto dati e qualità oggettive e verificabili, che attengano all'attività o all'organizzazione, nel rispetto del segreto professionale e degli obblighi connessi alla funzione pubblica. E così, tra l'altro, è riconosciuta la possibilità di avvalersi della rete internet.

Una spinta ulteriore è derivata dall'art. 2, comma 1, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con la legge 248/2006 in forza del quale sono abrogate le disposizioni contenenti "il divieto, anche parziale, di svolgere pubblicità informativa circa i titoli e le specializzazioni professionali, le caratteristiche del servizio offerto, nonché il prezzo e i costi complessivi delle prestazioni secondo criteri di trasparenza e veridicità del messaggio il cui rispetto è verificato dall'ordine". A norma dell'art. 2, comma 3, inoltre, "Le norme deontologiche e pattizie e i codici di autodisciplina che contengono le prescrizioni di cui al comma 1 lettere a), b) e c) sono adeguate entro il 1° gennaio 2007. In caso di mancato adeguamento, a decorrere dalla medesima data sono in ogni caso nulle per violazione di norma imperativa di legge". Ciò significa che le restrizioni alla pubblicità professionale, contenute nel codice deontologico notarile, mantengono comunque la loro efficacia fino al 31 dicembre 2006.

### **4.2.7. Conduct Control**

- **Is the membership in a professional organisation compulsory? Does compulsory membership exist also in other similar professions?**
- **Is there any conduct and/or quality control by the state or by a professional organisation? Or are there other mechanisms of quality control, such as**
  - **independent tests, information about rating/benchmarking**

---

<sup>128</sup> Titolo I, Capo III, Sezione II.

- **compulsory or voluntary quality certification systems (existing alongside market entry restrictions explained above)?**

**Please also describe the policy goals behind these regulations!**

La qualifica di pubblico ufficiale delegato di pubbliche funzioni comporta non solo il numero programmato (*supra* n. 4.1.2.3) e la rigorosa selezione per lo svolgimento dell'attività notarile, ma anche la necessaria iscrizione presso il Consiglio notarile distrettuale nel cui territorio ricade la sede assegnata al Notaio. Il sistema è simile a quello delle altre professioni liberali quali avvocatura o architettura. A differenza di queste, tuttavia, accanto ai compiti di controllo e di applicabilità delle sanzioni disciplinari che competono anche ai Consigli notarili distrettuali secondo le norme in precedenza citate, per il Notaio è previsto un'ulteriore forma di accertamento del corretto esercizio delle funzioni.

- Da un lato fra le attribuzioni del Consiglio spicca, per la sua rilevanza anche esterna, quella di vigilanza alla "conservazione del decoro dell'esercizio della professione, nella condotta dei notai, nella esatta osservanza dei loro doveri"(art. 93 della legge notarile). Questa vigilanza non si esaurisce in un potere di richiamo, ma è munita di un potere di indagine, istruttorio e sanzionatorio. Il Consiglio infatti è anche organo disciplinare. Può aprire il procedimento disciplinare per irrogare al Notaio le sanzioni dell'avvertimento e della censura e, nei casi più gravi, le sanzioni dell'ammenda, della sospensione e della destituzione. Spetta anche al Consiglio, in caso di contestazione, pronunciarsi in tema di onorari e compensi richiesti dal Notaio. A tale scopo in molti distretti il Consiglio ha istituito una apposita "commissione tariffa" col compito di esaminare, sia su richiesta del Notaio che su richiesta del cliente, la parcella sotto l'aspetto della sua congruità.
- Dall'altro gli atti (i repertori e i registri) di ciascun Notaio sono soggetti ad una ispezione biennale da parte di un organo dello Stato, gli Archivi notarili, secondo le disposizioni degli articoli 127 e ss. della legge notarile. In particolare l'art. 128 precisa che "1) nel primo semestre successivo di ogni biennio i notari dovranno presentare personalmente, o per mezzo di speciale procuratore, all'Archivio notarile i repertori, i registri e gli atti rogati nell'ultimo biennio per l'ispezione dei medesimi. 2) Il notaio che non adempie a quest'obbligo sarà punito con la sospensione, che durerà fino a che vi abbia ottemperato. 3) In tali ispezioni si curerà di accertare specialmente se nella redazione e conservazione degli atti, dei registri e dei repertori, nella riscossione e nel versamento delle tasse, siano state osservate le disposizioni di legge." L'esito di tali ispezioni può determinare l'apertura di un procedimento disciplinare (art. 148 e ss. come detto di recente modificati dal d.lgs. 249/2006) e l'applicazione delle sanzioni di cui agli art. 135 e ss. della legge notarile, anch'essi di recente modificati, fino alla destituzione.

Il procedimento disciplinare è strutturato in modo da garantire la terzietà dell'organo giudicante e prevede anche l'intervento della Corte d'Appello. Il D.Lgs. 1° agosto 2006 n. 249 è il frutto della volontà concreta, anche da parte del notariato, di realizzare un sistema disciplinare con sanzioni efficaci a ulteriore garanzia di un esercizio responsabile di una pubblica funzione.

I principali temi del provvedimento che, come detto, ha riformato le sanzioni per gli illeciti dei notai e il procedimento disciplinare sono:

- 1. l'affidamento del procedimento disciplinare a un organismo regionale, presieduto da un magistrato, a garanzia dell'imparzialità del giudizio;
- 2. il notevole aumento delle sanzioni pecuniarie;
- 3. la nuova normativa sulla prescrizione dell'azione disciplinare (il termine è stato por-

- tato a cinque anni);
- 4. il riconoscimento del ruolo degli organi di categoria (il Consiglio Nazionale) nel dettare le norme deontologiche e nel vigilare sul loro rispetto, con conseguente applicazione di sanzioni in caso di violazione;
  - 5. il collegio giudicante (il Presidente della commissione e due notai) giudicherà sugli illeciti disciplinari segnalati su iniziativa del procuratore della Repubblica, del Consiglio notarile distrettuale oppure del capo dell'archivio notarile. Il collegio giudicherà in camera di consiglio e la sentenza sarà impugnabile in Corte di Appello. La pronuncia di appello sarà impugnabile in Cassazione.

### 4.3. Price and Fee Regulation

#### 4.3.1. Price Regulation

- **What, if any, price regulation exists?**
  - **fixed fee**
  - **fee range (= minimum and maximum fee set)**
  - **only minimum fee set**
  - **only maximum fee set**
  - **recommended price or price range,**
  - **no limitations on fees and no recommendations.**
- **What is the legal basis? Are the prices set for all kinds of services or only for certain services?**
- **May the parties derogate from legally fixed prices? Or are there any restrictions on certain pricing arrangements? (Note: contingency fees will hardly be relevant in conveyancing)**
- **If there is no price regulation, how do the parties know of the prospective price? Is there any publication of the price or do the parties bargain for the price before retaining the professional?**

Il settore delle tariffe dei liberi professionisti è stato anch'esso oggetto dell'intervento liberalizzatore del più volte menzionato D.L. 223/2006 convertito con la legge 248/2006. Anche in questo caso è in corso un approfondimento. Esso è diretto a verificare se e in che misura le nuove norme, di cui subito si dirà, siano applicabili anche ad una professione particolare quale è quella notarile, caratterizzata dalla pubblica funzione e dalla obbligatorietà di intervento (nel rispetto degli articoli 27 e 28 della legge notarile) per il citato controllo di legalità<sup>129</sup>.

Da un intreccio di norme contenute nel codice civile<sup>130</sup> nell'ambito della disciplina sul lavoro autonomo, nella legge notarile<sup>131</sup>, nel codice deontologico<sup>132</sup> e nella legislazione speciale (e

---

<sup>129</sup> L'atto notarile, lungi dal riguardare soltanto il rapporto tra le parti, ha un valore aggiunto sotto tre profili: (i) la sicurezza del contratto, che evita alle parti costose e lunghe liti in giudizio; (ii) la sua forza esecutiva nel recupero dei crediti e di prova privilegiata nel processo; (iii) la certezza generale dei diritti, creata con l'affidabilità dei pubblici registri, che determina condizioni di stabilità sociale e un contesto di legalità necessario allo sviluppo economico (da [www.notariato.it](http://www.notariato.it), voce *Il costo di un atto notarile*).

<sup>130</sup> Art. 2233 c.c. "Il compenso se non è convenuto dalle parti e non può essere determinato secondo le tariffe professionali o gli usi è stabilito dal giudice, sentito il parere dell'associazione professionale a cui il professionista appartiene. In ogni caso la misura del compenso deve essere adeguata all'importanza dell'opera e al decoro della professione".

<sup>131</sup> Art. 74 e ss l.n.; l'art. 74, ad esempio, prevede il diritto del Notaio all'onorario oltre al rimborso delle spese, dei diritti accessori secondo un apposita tariffa. Ancora rilevanti sono gli art. 80 e 147 1 comma, lett. c) su

anche alla luce della giurisprudenza della Corte di Giustizia europea in materia), ne deriva un quadro articolato che da tempo richiede una riforma. Naturalmente al di là delle discussioni sulla opportunità o meno di tariffe minime e/o massime.

Prima delle novità del luglio 2006 si osservava che la tariffa notarile <sup>133</sup> aveva le infra indicate caratteristiche. A) Adozione con Decreto di approvazione del Ministero della Giustizia su proposta del Consiglio Nazionale del Notariato. Era un dato pacifico che il Ministero con la sua “approvazione amministrativa” non operasse un mero controllo di legittimità formale, ma entrasse nel merito del provvedimento consiliare, sicché ci si trovava dinanzi ad un “regolamento amministrativo,, con efficacia vincolante per gli appartenenti alla categoria. B) Tendenziale rigidità, nel senso che gli onorari non oscillavano tra un minimo e un massimo essendo fissati in modo certo per fasce di valore e ciò in connessione alla più volte citata natura pubblica dell’attività notarile. C) Sussistenza, come desumibile dagli articoli 30 e 34 della medesima, di margini per una sua oscillazione allorché vi erano prestazioni che esulassero dalla “normale indagine giuridica” o per prestazioni non strettamente connesse con l’esercizio della funzione pubblica. D) nella prassi, con tutti i dubbi connessi alla giurisprudenza comunitaria in materia e sulla base dei detti artt. 30 e 34 ultimo comma (di ciascuno) della tariffa, essa era oggetto da parte dei singoli Consigli notarili, di sviluppo concreto a livello locale così da rendere ancora più preciso e prevedibile il costo di un atto. E) Riduzione *ex lege* in taluni casi quali la materia di mutui fondiari ai sensi dell’art. 39 del d.lgs. 385/1993 che ne prevede la riduzione alla metà o nell’ambito della sopra citata normativa del *prezzo-valore* con una riduzione del 30%.

L’art. 80 della legge notarile, poi, prevede ancora oggi che sia soggetto a sanzione il Notaio che, salvo errore scusabile, abbia esatto una somma maggiore di quella dovutagli in base alla tariffa. La sanzione è pari alla eccedente somma esatta e, oltre a ciò, la parte ha diritto a chiedere la restituzione di quanto indebitamente pagato.

Con il D.L. 223/2006, convertito con la legge n. 248/2006, all’art. 2 commi 1 lettera ) e 2 si è previsto che "dalla data del presente provvedimento sono abrogate le disposizioni legislative e regolamentari che prevedono con riferimento alle attività libero professionali e intellettuali: a) l'obbligatorietà di tariffe fisse o minime ovvero il divieto di pattuire compensi parametrati al raggiungimento degli obiettivi perseguiti; (...) Sono fatte salve ... le eventuali tariffe massime prefissate in via generale a tutela degli utenti".

È evidente che la disposizione non abroga *tout court* le tariffe professionali, ma: 1) vieta "minimi obbligatori ed inderogabili" previsti dalle singole leggi professionali<sup>134</sup>, 2) fa salvo il ruolo della tariffa per i massimi a tutela degli utenti<sup>135</sup>. Con specifico riferimento alla professione notarile, inoltre, alla luce del vigente testo dell’art. 147 1 comma lettera c)<sup>136</sup>, (introdotto con il citato d.lgs. n. 249/2006, entrato in vigore successivamente rispetto alla norma di liberalizzazione) è stato sostenuto<sup>137</sup> che è necessario un coordinamento di norme. L’esito di detta necessaria operazione interpretativa, che deve tener conto del fatto che quanto riscosso

---

cui *infra* nel testo.

<sup>132</sup> Nel Capo III "Della concorrenza" (del Titolo I) gli articoli 17 e ss. precisano tra l’altro che è comportamento deontologicamente scorretto la riduzione, non occasionale o persistente, del compenso come nel caso della percezione di onorari, diritti accessori e compensi in misura inferiore a quella stabilita dalla tariffa.

<sup>133</sup> Quella attualmente in vigore, reperibile sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), è stata approvata con decreto del Ministro della Giustizia del 27 novembre 2001.

<sup>134</sup> Si reputa, pertanto, ancora in vigore il riferimento alla tariffa nel citato art. 2233 c.c. allorché in materia di compensi intervenga il giudice.

<sup>135</sup> Con il che si conferma la vigenza del citato art. 80 l.n.

<sup>136</sup> La norma punisce con la censura o con la sospensione fino ad un anno o, nei casi più gravi, con la destituzione, il Notaio che "fa illecita concorrenza ad altro Notaio, con riduzione di onorari, diritti o compensi".

<sup>137</sup> PETRELLI, *Tariffe professionali e tariffa notarile*, cit.

dal Notaio va a remunerare sia la pubblica funzione che eventuali prestazioni libero professionali,<sup>138</sup> sarebbe il seguente:

- a) - la tariffa notarile è obbligatoria ed inderogabile relativamente agli onorari, ai diritti, ed ai compensi per prestazioni strettamente connesse con la pubblica funzione;
- b) - la medesima tariffa notarile è invece derogabile dal diverso accordo con il cliente, ai sensi dell'art. 2233, comma 1, c.c., relativamente alle "prestazioni libero professionali" in senso stretto, quali disciplinate dall'art. 34 t.n.

Ciò anche in considerazione del rinvio ai principi comunitari contenuto nella prima parte dell'art. 2 comma 1 del D.L. n. 223/2006 come convertito con l. n. 248/2006. Un indice in tal senso potrebbe esser desunto dalla circostanza che la medesima normativa liberalizzatrice all'art. 35 comma 21 lettera a) n. 2 conferma, aumentandola al 30%, la riduzione dell'onorario notarile ove le parti si avvalgano del sopra descritto sistema del *prezzo-valore*. Probabilmente solo ipotizzando una interpretazione come quella descritta potrebbe assumere un reale senso la detta ultima norma dato che, ove si ritenessero abrogati tutti i minimi tariffari notarili, non sarebbe ben chiaro da quale importo operare la riduzione del 30%.

In ogni caso al fine di informare le parti sui costi da sostenere in occasione di una compravendita immobiliare, sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it)<sup>139</sup> è possibile reperire notizie necessarie o utili. Resta fermo che rientra tra gli obblighi del Notaio e come risulta dal Codice deontologico, fornire a richiesta un preventivo scritto.

#### 4.3.2. State Control

- **If there is any price regulation, is it controlled by the state or by a professional body (apart from the tax control of the bookkeeping)? Is this regulation respected in practice? If not: Do real prices tend to be higher or lower?**

**Please also describe the policy goals behind these regulations!**

La Tariffa notarile, come detto, è frutto di un procedimento di tipo amministrativo con relativo controllo di merito.

Nella prassi e prima della riforma del luglio 2006, la tariffa era tendenzialmente applicata. Naturalmente e fisiologicamente non mancavano casi di disapplicazione sia nel senso di una riduzione<sup>140</sup> che di un aumento della medesima. Essi, ove segnalati dagli utenti, erano talora oggetto di interventi disciplinari. Lo scopo di tale regolamentazione è garantire che non vi sia un abbassamento della qualità della prestazione nell'ambito di una pubblica funzione e, come talune esperienze straniere sembrano testimoniare<sup>141</sup>, un abbassamento degli onorari richiesti nei confronti del contraente "forte", le imprese, a fronte di un aumento verso quello "debole", cioè, il consumatore.

#### 4.4. Other Professional Regulations

- **Are there any other relevant regulatory features not yet mentioned?**

---

<sup>138</sup> Come previsto nel citato art. 34 della tariffa notarile e dal citato art. 2233 c.c.

<sup>139</sup> O ancora, come già visto, sul sito [www.notaicomolecco.it](http://www.notaicomolecco.it).

<sup>140</sup> Talora accompagnati, per non rendere antieconomica la prestazione, da una riduzione di taluni contenuti della medesima.

<sup>141</sup> Ci si riferisce al caso dei notai olandesi.

- **Please give an overall assessment including the complexity and the administrative burden both for the professional and for the consumers of the professional services. How much time spent because of regulation – or is spent for bargaining between the professional and the parties because of the lack of regulation?**

Volendo trarre delle conclusioni sintetiche su quanto sinora detto si può osservare che:

- a) un trattamento fiscale eccessivo, complesso ed incoerente è tra gli elementi che maggiormente ritarda i tempi di completamento delle transazioni e il costo complessivo delle prestazioni dei professionisti coinvolti;
- b) risultano quasi sempre non tempestive né omogenee le risposte degli uffici fiscali e/o dei pubblici registri ai molti dubbi interpretativi che i nuovi interventi normativi pongono; non è infrequente che le “circolari esplicative” siano emanate a distanza di mesi dall’entrata in vigore delle norme<sup>142</sup> o che, se emanate in tempo, siano a loro volta poco chiare o incomplete o, ancora, che nell’ambito degli uffici, fiscali in particolare, di una stessa Provincia ci siano conclusioni opposte sulla tassazione di un atto di compravendita;
- c) è poco sviluppata una reale collaborazione tra tutti i soggetti della vendita immobiliare nel senso che le parti sono restie a fornire i documenti richiesti dall’agenzia immobiliare o dal Notaio; i rapporti tra gli agenti immobiliari ed i notai e tra questi ultimi e le banche non sempre sono improntati all’efficienza ed alla trasparenza, sicché talune prestazioni sono ripetute inutilmente con aggravio di spese<sup>143</sup>;
- d) non è adeguatamente diffusa la presenza di studi notarili associati, utili nelle realtà più grandi e/o economicamente più ricche;
- e) la recente confusione sulle tariffe e, quindi, sul costo del Notaio porta ad un’estenuante ricerca del preventivo più basso.

Tutto ciò determina, probabilmente, un incremento del tempo impiegato nell’ordine del 20% oltre ad incidere sul costo complessivo dell’operazione.

Un cenno merita, infine, il ruolo dell’informatica e della telematica nell’attività notarile e, in particolare, nei trasferimenti immobiliari. Anche ciò incide sui tempi e costi dei trasferimenti. I progressi sono enormi come risulta dai dati forniti dalla società Notartel S.p.A. (su cui subito appresso), per il tramite dell’Agenzia delle Entrate e del Territorio. Si pensi che nel 2005 il numero di pratiche immobiliari inviate con l’Adempimento Unico Informatico è stato pari a 1.899.922 (mentre a tutto il 14 settembre 2006 tale numero è stato 1.277.827) e che il numero di ispezioni telematiche alla Conservatoria e al Catasto fatte dai notai nel 2005 ammonta, rispettivamente, a 8.789.948 ed a 5.622.369. In quest’ambito l’informatizzazione degli studi notarili è tra le più alte nell’ambito delle libere professioni sul piano interno della redazione degli atti e cura degli adempimenti e su quello dei collegamenti telematici. Tutto ciò è reso possibile attraverso Notartel S.p.A. che ha come soci il Consiglio Nazionale del Notariato e la Cassa Nazionale del Notariato e come oggetto quello di fornire servizi informatici. Essa gestisce la Rete Unitaria del Notariato (RUN), che è parte della Rete Unitaria della Pubblica Amministrazione (RUPA), collegando, attraverso una intranet, tutti i notai. Notartel, oltre a fornir-

---

<sup>142</sup> Senza dimenticare l’anomalia della “necessità” di circolari esplicative di norme generali e astratte le quali, in un normale e non emergenziale prodursi di leggi, dovrebbero essere di per sé chiare ed autoesplicative.

<sup>143</sup> È il caso a) delle perizie sull’immobile e dei controlli edilizio-urbanistici che spesso sono fatti dall’agenzia immobiliare in sede di valutazione per la vendita e dal Notaio o dal tecnico in occasione della redazione dell’atto ma anche dalla banca per le proprie decisioni sulla concedibilità del mutuo, b) dei controlli ipotecari che normalmente sono ripetuti da ogni Notaio ad ogni rivendita dello stesso immobile anche a breve distanza di tempo.

re i servizi tipici di ogni altro provider, quali l'accesso ad internet e la posta elettronica (dominio@notariato.it), permette la consultazione di proprie banche dati, come la Banca Dati Notarile (BDN), di banche dati statali (quella del Poligrafico dello Stato o quelle del CED presso la Corte di Cassazione), di riviste on line a carattere giuridico (quale parte della RUPA). Si aggiunga che, attraverso convenzioni con la Pubblica Amministrazione, Notartel fornisce servizi di visura telematica presso i pubblici uffici e la pubblicazione di avvisi sulla Gazzetta Ufficiale.

La riconosciuta affidabilità di detta società potrebbe essere valutata anche nell'ottica di affidare al notariato la gestione di taluni Pubblici Registri al duplice fine di ridurre - non di poco - i costi delle transazioni immobiliari e quelli di aggiornamento informatico dei dati legali che, provenendo prevalentemente da non giuristi, conducono talora a notevoli problemi pratici nella trascrizione degli atti<sup>144</sup>.

## 5. Professional Regulations for Licensed Conveyancers or Real Estate Agents

### 5.1. Market Entry Regulations and Market Regulation

#### 5.1.1 Exclusive Rights (mandatory intervention of a professional)

- **Is the intervention of the professional (lawyer, notary, certified conveyancer, engineer etc.) legally mandatory for conveyancing in general (or for a land sale)?**
- **If not, do the contracting parties usually employ this type of professional for conveyancing? If possibile, please give an estimate of the percentage in how many cases the professional is being sought.**

In Italia l'intervento dell'agente immobiliare nelle operazioni di trasferimento immobiliare non è obbligatorio.

Peraltro, quasi sempre le parti cercano il servizio di un agente. Secondo dati FIAIP<sup>145</sup>, studi

---

<sup>144</sup> Si veda MARZOCCHI, *Il caso Grosseto e prime riflessioni sulla tavola rotonda di Grosseto*, cit.

<sup>145</sup> I dati riferiti alla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) sono stati forniti da Giampiero Bambagioni (Direttore delle Politiche Europee), Franco Arosio (Presidente Nazionale); Mr. Paolo Righi (Vice Presidente Nazionale Vicario); Armando Barsotti (Ufficio Studi). La FIAIP è un'associazione professionale indipendente e nonprofit, istituita nel 1976 e conta più di 10.000 membri. Essi includono agenti immobiliari, esperti immobiliari e consulenti tecnici (valutatori), agenti immobiliari del turismo, consulenti e manager di immobili di proprietà di terzi, qualificati ai sensi della legge n. 39/1989 ed iscritti all'albo professionale tenuto presso la Camera di Commercio, nonché brokers di credito iscritti all'albo professionale istituito presso l'Ufficio italiano cambi ai sensi del d.P.R. 28 luglio 2000, n. 287. L'ente copre l'intero territorio nazionale ed è organizzato in sezioni locali. Inoltre, si caratterizza per una struttura democratica e per l'attenzione che rivolge al dialogo con le pubbliche istituzioni, con le maggiori organizzazioni professionali, industriali e commerciali, sia italiane che straniere. FIAIP rappresenta l'Italia all'estero all'interno della *Confederation Européene de l'Immobilier* (CEI) e della *National Association of Realtors* (U.S.A.). FIAIP è titolare di una partecipazione in Tecnoborsa, società consortile per azioni senza fine di lucro per lo sviluppo, la regolamentazione e la trasparenza del mercato immobiliare italiano. FIAIP Sede centrale: Piazzale Flaminio 9 – 00196 ROMA, Italy; Tel. +39.06.3219798 - Fax +39.06.3223618; E-mail: [fiaip@fiaip.it](mailto:fiaip@fiaip.it) - Web: [www.fiaip.it](http://www.fiaip.it). Ufficio di Bruxelles: Avenue du Maelbeek 7 – 1000 BRUXELLES, Belgium; Ph. +32.022.309644 - E-mail: [fiaipeuropa@fiaip.it](mailto:fiaipeuropa@fiaip.it).

Altre organizzazioni professionali italiane sono la Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari (FIMAA), [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it) e l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari (ANAMA), [www.anama.it](http://www.anama.it).

statistici mostrano che circa nel 50% dei trasferimenti immobiliari si ricorre all'intervento degli agenti.

### **5.1.1. Market Entry Regulations**

#### **5.1.1.1. General**

- **Is there any regulation of the market entry for this profession? If so, what type is it:**
  - **(state or state reviewed) exam (“certification”),**
  - **(state or state reviewed) license (“licensing”)**
  - **delegation of public authority to the professional as bearer of a public office.**

La disciplina della professione dell'agente immobiliare è basata sugli artt. 1754 ss. del codice civile e sulla legge 3 febbraio 1989 n. 39 (modificata dalla legge n. 57/2001 ed attuata dai D.M. 21 febbraio 1990 n. 300 e D.M. 21 dicembre 1990 n. 452).

Per l'accesso alla professione non è richiesto un esame statale. E' sufficiente l'iscrizione all'Albo degli Agenti Commerciali, che è istituito presso la Camera di Commercio provinciale ed è organizzato in sezioni, a seconda degli specifici settori di attività nei quali la professione si divide (art. 2 della legge n. 39/1989). Ad esempio, un agente immobiliare a Milano è iscritto presso l'Albo degli Agenti presso la Camera di Commercio di Milano, sotto la sezione: immobiliare.

#### **5.1.1.2. Subjective Requirements**

- **Which knowledge and experience is required before the professional may practice?**
  - **university studies; are there alternative ways of access to the profession?**
  - **professional training; is there a minimum requirement of relevant practice?**
  - **requirement of an additional professional exam**
- **Are there any other subjective requirements (e.g. proof of financial capacity etc.)?**

Requisiti soggettivi per l'iscrizione all'Albo degli Agenti sono i seguenti (v. art. 2 della legge n. 39/1989):

- diploma di scuola superiore;
- almeno 18 anni di età;
- dichiarazione di certificazione della frequenza di un corso di abilitazione (o un periodo di due anni di lavoro presso un'agenzia immobiliare, ex art. 4 del D.M. 21 dicembre 1990 n. 452);
- certificazione attestante il superamento di un esame di qualificazione professionale istituito dalla Camera di Commercio.

Per ottenere l'iscrizione è necessario presentare una richiesta scritta dietro pagamento di una marca da bollo alla Camera di Commercio della provincia in cui l'agente avrà la propria sede. Alla richiesta vanno allegati il certificato di residenza e di cittadinanza italiana o europea, insieme al certificato attestante il superamento dell'esame sopra menzionato.

Inoltre, ai fini dell'iscrizione è richiesta un'assicurazione contro i rischi professionali. L'importo dell'assicurazione dipende dalla natura giuridica dell'agente, se persona fisica, società di persone o di capitali (art. 3, co. 5bis della legge n. 39/1989).

Ai sensi dell'art. 6 co. 1 della legge n. 39/1989, solo gli agenti che sono iscritti all'Albo hanno il diritto di ricevere la commissione per i loro servizi.

L'agente che esercita la professione senza essere iscritto all'Albo è punito con un'ammenda da circa 520 a circa 2.070 Euro (1 milione e 4 milioni di lire) ed è responsabile per la restituzione alle parti delle somme da esse già versate (art. 8 della legge n. 39/1989).

L'Albo degli Agenti è diverso dall'Albo professionale istituito per le altre libere professioni (ingegneri, architetti, geometri, ecc.) ed è soggetto a revisione ogni quattro anni (art. 3 co. 6 del D.M. 21 dicembre 1990 n. 452).

#### **5.1.1.3. Numerus clausus (objective requirements)**

- **Is there a numerus clausus for these professionals or other quantitative restrictions?**
- **If so, who decides about the number (legislator, administration) and according to which criteria (e.g. quotas, economic needs tests)?**

Non esiste un numerus clausus per la professione degli agenti immobiliari. Chiunque soddisfi i requisiti indicati sopra (n. 6.1.2.2) può essere iscritto come agente immobiliare.

#### **5.1.1.4. Barriers to the provision of cross border services**

**Is it possible for foreign nationals to become such a professional? If not – does the requirement of nationality also apply to judges and to state servants?**

- **Are there other regulations limiting cross border conveyancing services (e.g. language requirements or restriction to professional admitted to practice in the respective state)?**

Stranieri (e cittadini non comunitari) possono accedere alla professione se sono residenti in Italia (art. 5 co. 2 del D.M. 21 dicembre 1990 n. 452).

Non esistono limitazioni per i cittadini comunitari.

### **6.1.2. Market Structure Regulations**

#### **5.1.2.1. Inter-professional Co-operation and Services**

**Which types of interprofessional co-operation are allowed; which ones are usual in practice?**

Non vi sono limiti alla cooperazione professionale.

- **are there restrictions on the types of services which may be offered by the professionals?**

**Note: E.g. there might be a prohibition for non-lawyers to provide legal services or a prohibition for notaries to provide agent's services**

Esiste solo il limite imposto all'agente immobiliare dalla legge n. 39/1989, secondo la quale un agente immobiliare: (a) non può esercitare un'altra attività commerciale o professionale e (b) non può essere impiegato presso persone fisiche o giuridiche, pubbliche o private, diverse dall'agenzia immobiliare (incompatibilità ex art. 5 co. 3, let. a) e b) della legge n. 39/1989).

#### **5.1.2.2. Business Structure and local Restrictions**

- **Business structure: is the establishment of a business restricted to certain legal**

**forms (e.g. sole practitioners, partnerships, companies etc.)? Is there a limit on the number of partners?**

Non esistono limitazioni relative alla struttura commerciale in cui la professione può essere organizzata.

**Are there special regulations on geographical location? Are there restrictions on establishing branch offices?**

Non esistono restrizioni geografiche, poichè l'iscrizione all'Albo degli Agenti legittima l'esercizio della professione sull'intero territorio nazionale (art. 3 co. 1 della legge n. 39/1989).

## **6.2. Market Conduct Regulations**

### **6.2.1 Neutrality**

– **Is the professional acting on behalf of both or only on behalf of one party? Or may the contracting parties choose whether the professional is acting on behalf of both parties?**

L'agente immobiliare può agire su incarico di entrambe le parti. Il cliente, tuttavia, può sempre scegliere di essere assistito da un agente personale che agisca su suo personale incarico.

– **Is the professional under a duty of neutrality?**

Sì, se agisce per entrambe le parti.

– **Are there any rules excluding the professional in case of a conflict of interest? In which cases do they apply?**

Sussistono dei limiti che escludono il professionista solamente qualora agisca con terzi, in relazione ai propri beni personali.

Le ragioni giuridiche di tale limitazione vanno ricercate nel combinato tra l'articolo 1754 del cc., (mediatore), il quale stabilisce che "E' mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza", con l'art. 18, co. 1 del d.m. 21 dicembre 1990, n. 452, il quale stabilisce che "l'agente che viola i suoi doveri e manca a qualcuno degli obblighi che la legge gli impone per la sua attività è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari: (a) la sospensione, (b) la cancellazione, (c) la radiazione".

Ulteriori pene pecuniarie, stabilite dal co. 2 dello stesso art. 18, possono essere imposte all'agente che violi i propri doveri.

#### **6.2.1. Duty to provide services and specialisation**

**Is the professional free or not to accept a request for his professional services, or is he under a legal duty to provide services to all requesting parties and may deny his services only on specific grounds?**

Il professionista è libero di accettare, come di non accettare, le richieste di prestazione di servizi che gli pervengono<sup>146</sup>.

– **Is specialisation in the profession possibile and usual?**

---

<sup>146</sup> Fonte: FIAIP

La specializzazione è possibile e sta diventando, gradualmente, sempre più frequente nella prassi<sup>147</sup>.

### **6.2.2. Standards of professional services**

- **Are the standards of professional services regulated by statute or by other professional regulation?**
  - **Please explain the most important standards regulated!**
  - **In particular. Is there a duty to advise the client – on the (legal situation in general) or on particular circumstances?**

Gli standards professionali non sono regolati dalla legge. Associazioni professionali quali la FIAIP promuovono la formazione professionale e aggiornano i servizi al fine di migliorare la loro qualità. Sulla base delle informazioni ricevute, l'agente è obbligato ad informare il cliente sulla certezza della transazione. Al fine di acquisire specifiche informazioni in merito alla proprietà oggetto della transazione, talvolta l'agente procede al controllo del registro delle ipoteche e del catasto. Un collegamento elettronico è offerto da FIAIP ai suoi associati contro pagamento di un emolumento (v. [www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)). Ad ogni modo, è impossibile sapere quanto questo servizio sia diffuso su base nazionale. Per di più, bisogna considerare che solamente il notaio è responsabile per legge del trasferimento della proprietà (v., *supra*, n. 4.1.1).

### **6.2.3. Compulsory Indemnity Insurance**

- **Is there a compulsory professional indemnity insurance? What is the minimum amount; what is usual?**
  - **What are the average primes for such an insurance?**
  - **How is the compulsory insurance controlled?**

L'assicurazione personale è obbligatoria (art. 3, co. 5bis della legge n. 39/1989). L'importo minimo varia in relazione alla natura dell'agente (persona fisica ovvero giuridica, società di persone, società di capitali, ecc.). Il controllo dell'assicurazione è deputato alle Camere di Commercio.

Abbiamo ottenuto dalla FIAIP sia le informazioni relative all'importo massimo coperto dall'assicurazione professionale, sia i suoi premi medi:

1. Ditta individuale: importo massimo coperto = 260.000,00 Euro; premio pagato dal membro dell'associazione (attraverso l'associazione contraente) = Euro 26,00.
2. Società di persone: importo massimo coperto = Euro 1.550.000,00; premio pagato dal membro dell'associazione (attraverso l'associazione contraente) = Euro 152,00.
3. Società di capitali: importo massimo coperto = Euro 520.000,00; premio pagato dal membro dell'associazione (attraverso l'associazione contraente) = Euro 182,00.

*Ndr: si omette l'allegato file contenente il modello di contratto assicurativo per le società di persone, reperibile al sito: [www.fiaip.it](http://www.fiaip.it).*

### **6.2.4. Continuing Education**

**Is continuing education mandatory for the profession? If so, how much hours (60 min-**

---

<sup>147</sup> Fonte: FIAIP.

**utes) per year are required and how is it controlled?**

La formazione permanente non è obbligatoria.

**How much time is spent in reality on average per year for continuing education? What do you base this estimate on?**

I dati non sono disponibili.

#### **6.2.5. Advertising restrictions**

- **Are there any advertising restrictions for the profession? If so, please describe the type of restriction, in particular:**
  - **What about direct mailing, price advertising, comparative price advertising**
  - **Are the professionals treated differently from other economic actors?**

Non vi sono restrizioni in merito all'uso della pubblicità.

#### **6.2.6. Conduct Control**

- **Is the membership in a professional organisation compulsory? Does compulsory membership exist also in similar professions'**

L'iscrizione ad un'associazione professionale non è obbligatoria.

- **Is there any conduct and/or quality control by the state or by a professional organisation? Or are there other mechanisms of quality control, such as**
  - **Independent tests, information about rating/benchmarking**
  - **Compulsory or voluntary quality certification systems (existing alongside market entry restrictions explained above)?**

Non esistono controlli ufficiali sulla condotta o sulla qualità della professione.

### **6.3. Price and Fee Regulation**

#### **6.3.1. Price Regulation**

- **What, if any, price regulation exist?**
  - **Fixed fee**
  - **Fee range (= minimum and maximum fee set)**
  - **Only minimum fee set**
  - **Only maximum fee set**
  - **Recommended price or price range**
  - **No limitations on fees and no recommendations**
- **What is the legal basis? Are the prices set for all kinds of services or only for certain services?**
- **May the parties derogate from legally fixed prices? Or are there any restrictions on certain pricing arrangements? (Note: contingency fees will hardly be relevant in conveyancing)**
- **If there is no price regulation, how do the parties know of the prospective price? Is there any publication of the price or do the parties bargain for the price before re-**

## **taining the professional?**

Non è prevista una regolamentazione degli emolumenti per gli agenti immobiliari. Gli emolumenti per i loro servizi sono determinati da liberi accordi tra le parti, all'interno delle logiche di mercato. In ogni caso possiamo indicare, così come emerge dalla prassi, che l'emolumento medio, per l'agente immobiliare, si attesta sul 3% del prezzo di vendita.

Secondo la FIAIP, l'emolumento varia dall'1% al 3-5% del prezzo di vendita, un divario che deve altresì tener conto degli usi comuni e municipali. Di solito, i servizi degli agenti immobiliari organizzati in franchising costano di più, risultando pertanto allocati nella fascia percentuale più elevata.

Qualora manchi l'accordo tra le parti, l'emolumento, nonchè la sua ripartizione in percentuale tra i contraenti, è determinato dalla Camera di Commercio, conformemente agli usi locali. (art. 6, co. 2. della legge n. 39/1989)

Conseguentemente alla libera determinabilità dell'emolumento spettante all'agente immobiliare, non viene resa pubblica neppure la media degli emolumenti. Tuttavia, i clienti possono informarsi sugli usi locali, nonchè rivolgersi al loro agente immobiliare affinché li informi di quello che presumibilmente sarà il costo finale.

### **6.3.2. State Control**

- **If there is any price regulation, is it controlled by the state or by a professional body (apart from the tax control of the bookkeeping)? Is this regulation respected in practice? If not: Do real prices tend to be higher or lower?**

Non sono stabilite tariffe minime o massime, nè regolamentazioni di sorta.

## **6.4 Other Professional Regulations**

- **Are there any other relevant regulatory features not yet mentioned?**
- **Please give an overall assessment including the complexity and the administrative burden both for the professional and for the consumers of the professional services. How much time spent because of regulation – or is spent for bargaining between the professional and the parties because of the lack of regulation?**

(A) Abbiamo già menzionato che (v. *supra*, n. 1.2.B), recentemente, la legislazione ha introdotto la regola della responsabilità solidale degli agenti – unitamente alle parti, in virtù di un contratto preliminare (privato) che abbia ad oggetto un futuro contratto di trasferimento della proprietà immobiliare – per la registrazione fiscale e i pagamenti delle tasse (art. 1 co. 46 della legge n. 296/2007).

(B) Il tempo necessario alla contrattazione, al fine di fissare un emolumento per il servizio dell'agente immobiliare è abbastanza breve<sup>148</sup>.

La fase della contrattazione riguardante il servizio che deve essere offerto, nonchè il suo costo, è incentrata sulla richiesta proveniente dal potenziale cliente e sulla descrizione/offerta del possibile servizio fornita dall'agente. La negoziazione è interamente rimessa alla volontà delle parti. Solitamente, l'agente immobiliare descrive la tipologia e la modalità di esecuzione della propria attività. Per esempio, al potenziale venditore di una proprietà immobiliare può essere proposta la valutazione della medesima, gli strumenti pubblicitari dei quali l'agente

---

<sup>148</sup> Fonte: FIAIP.

intende avvalersi (ad es., giornali specializzati, sito internet dell'agente o dell'associazione professionale alla quale è affiliato – v. il sito FIAIP [www.cercacasa.it](http://www.cercacasa.it), ovvero quello delle Borse Immobiliari Italiane [www.bii.it](http://www.bii.it), il quale è accessibile solamente qualora l'agente che intenda farvi ricorso sia già registrato), l'assistenza nel reperimento di dati catastali, l'assistenza nella stesura del contratto (per un contratto preliminare, v. *supra*, n. 2.2 e 2.5.1), il tempo ed altre caratteristiche riguardanti l'impiego professionale dell'agente (contenuti dell'atto di impiego: dati del proprietario, dati della proprietà destinata alla vendita, autorizzazione a pubblicare l'offerta, determinazione della commissione spettante all'agente, autorizzazione al trattamento dei dati personali in conformità alle norme di diritto privato), ecc.

Come già accennato, sulla base dei servizi concordati dalle parti, la commissione viene fissata proporzionalmente al valore della proprietà. Il potenziale cliente può accettare l'offerta dell'agente, ovvero avanzare una personale controproposta. Normalmente, si è calcolato che in 10-20 minuti, il cliente sia in grado di valutare l'opportunità dell'offerta e decidere se avvalersi, o no, dei servizi offerti dall'agente immobiliare<sup>149</sup>.

## **7. Professional Regulations for Technical Services**

### **7.1. Market Entry Regulations and Market Regulation**

I servizi tecnici connessi alle transazioni immobiliari non sono una componente necessaria del loro costo finale. In ogni caso, come già specificato, alcune delle figure professionali che in Italia potrebbero essere ricomprese nell'espressione "servizi tecnici", possono intervenire nella transazione. Al n. 3.1.1 *supra*, abbiamo già considerato i termini basilari del loro intervento e i costi medi dei loro servizi. Essi possono essere architetti, geometri, agronomi, ecc.

#### **8.1.1. Exclusive Rights (mandatory intervention of a professional)**

- **Is the intervention of the professional (lawyer, notary, certified conveyancer, engineer etc.) legally mandatory for conveyancing in general (or for a land sale)?**

L'intervento dei servizi tecnici non è obbligatorio, in Italia, nell'ambito dei trasferimenti immobiliari.

- **If not, do the contracting parties usually employ this type of professional for conveyancing? If possible, please give an estimate of the percentage in how many cases the professional is being sought.**

Nella prassi, il ricorso ai servizi tecnici, come proposta aggiuntiva a quelli offerti dall'agente immobiliare non è così diffuso; rilevano molto le circostanze del caso (tipologia particolare della proprietà oggetto della vendita, la sua collocazione in una particolare area geografica, ecc.).

In virtù delle differenze sussistenti tra le figure professionali, nonché tra le transazioni nelle

---

<sup>149</sup> Fonte: FIAIP.

quali i servizi tecnici potrebbero intervenire, non è possibile stimare la percentuale degli interventi effettivi operati da questi professionisti.

La sezione seguente si limita a fornire un rapido esame dei regolamenti principali riguardanti il geometra, che è – tra tutte le figure prestanti “servizi tecnici” nelle operazioni di trasferimento immobiliare – quello più frequentemente interpellato.

## **8.1.2. Market Entry Regulations**

### **7.1.2.1. General**

- **Is there any regulation on the market entry for this profession? If so, what type is it:**
  - **(state or state reviewed) exam (“certification”),**
  - **(state or state reviewed) license (“licensing”),**
  - **delegation of public authority to the professional as bearer of a public office.**

L’accesso alle professioni che possono essere riunite nel termine “servizi tecnici”, ricorrenti nelle transazioni immobiliari, è subordinato alla registrazione presso il “Registro della professione”, il quale ha base provinciale ed è collegato, per ogni professione, all’“Ordine professionale nazionale”, costituito presso il Ministero della Giustizia (per una lista degli Ordini professionali v. [http://www.giustizia.it/professioni/ord\\_coll\\_vig.htm](http://www.giustizia.it/professioni/ord_coll_vig.htm)).

Con riferimento ai geometri, deve essere menzionato il Consiglio Nazionale dei Geometri ([www.cng.it](http://www.cng.it)). Si tratta di una persona giuridica pubblica, costituita presso il Ministero della Giustizia, che rappresenta gli interessi di questa professione e decide in primo grado sulle controversie riguardanti le iscrizioni all’albo professionale, ovvero sui procedimenti disciplinari. L’ingresso sul mercato per il geometra professionista è disciplinato dalla legge 7 marzo 1985, n. 75. Questa legge (art. 1) riserva l’accesso alla professione ai soggetti che soddisfino i seguenti requisiti:

- Diploma di scuola tecnica superiore (vi sono scuole specifiche, deputate a fornire la preparazione a questa professione);
- Iscrizione all’Albo dei Geometri.

L’art. 2 co. 1 della stessa legge, stabilisce i requisiti per l’iscrizione nel suddetto albo:

- Cittadinanza italiana o europea (ovvero cittadinanza di un paese con il quale vi sia reciprocità);
- Piena capacità d’agire;
- Residenza nella provincia dove l’albo è istituito;
- Diploma di scuola superiore per geometri (ai sensi dell’art. 1, v. *supra*);
- Ottenimento della qualifica professionale.

Ai sensi dell’art. 2, co. 2 della medesima legge, la qualificazione professionale si ottiene dopo aver effettuato un apprendistato di due anni presso un geometra, ovvero presso un architetto o ingegnere che siano iscritti ai rispettivi albi professionali da almeno cinque anni. In alternativa all’apprendistato, l’aspirante geometra deve aver esercitato un’attività tecnica come impiegato per almeno cinque anni. Come secondo requisito, deve essere superato un esame, il quale è regolato dalla legge 8 dicembre 1956, n. 1378 e successive modifiche.

### **7.1.2.2. Subjective Requirements**

- **Which knowledge and experience is required before the professional may practice?**
  - **university studies; are there alternative ways of access to the profession?**
  - **professional training; is there a minimum requirement of relevant practice?**

- **requirement of an additional professional exam**

Per il geometra v. *supra*, n. 6.1.2.1.

- **Are there any other subjective requirements (e.g. proof of financial capacity etc.)?**

Per i geometri non vi sono ulteriori requisiti, al di fuori di quelli già menzionati. In particolare non vi sono requisiti riguardanti la disponibilità di un certo capitale (v. pure n. 6.2.4).

**7.1.2.3. Numerus clausus (objective requirements)**

- **Is there a numerus clausus for these professionals or other quantitative restrictions? If so, who decides about the number (legislator, administration) and according to which criteria (e.g. quotas, economic needs tests)?**

Per la professione dei geometri non esiste una regola del *numerus clausus*. Tutti coloro che soddisfano i requisiti indicati poc'anzi (n. 6.1.2.1) possono ottenere l'iscrizione presso l'Albo dei Geometri ed esercitare la professione.

**7.1.2.4. Barriers to the provision of cross border services**

- **Is it possible for foreign nationals to become such a professional? If not – does the requirement of nationality also apply to judges and to state servants?**
- **Are there other regulations limiting cross border conveyancing services (e.g. language requirements or restriction to professionals admitted to practice in the respective state)?**

Non sono previsti limiti all'accesso alla professione di geometra da parte dei cittadini stranieri.

**8.1.3. Market Structure Regulations**

**7.1.3.1. Inter-professional Co-operation and Services**

- **Which types of interprofessional co-operation are allowed; which ones are usual in practice?**
- **Are there restrictions on the types of services which may be offered by the professional?**

**Note: E.g. there might be a prohibition for non-lawyers to provide legal services or a prohibition for notaries to provide agent's services)**

Non sono previsti limiti alla cooperazione interprofessionale e ai tipi di servizi che il geometra può fornire. Il codice deontologico professionale stabilisce solamente (art. 8) una clausola generale, la quale impedisce al geometra di esercitare attività incompatibili con la sua professione (senza però specificare quali possano essere queste attività).

**7.1.3.2. Business Structure and Local Restrictions**

- **Business structure: Is the establishment of a business restricted to certain legal forms (e.g. sole practitioners, partnerships, companies etc)? Is there a limit on the number of partners?**

- **Are there special regulations on geographical location? Are there restrictions on establishing branch offices?**

Non vi sono regole speciali che limitino la professione a particolari aree geografiche, ovvero limitino le strutture commerciali attraverso le quali i geometri possano organizzare la prestazione dei loro servizi.

## **8.2. Market Conduct Regulations**

### **8.2.1. Neutrality**

- **Is the professional acting on behalf of both or only on behalf of one party? Or may the contracting parties choose whether the professional is acting on behalf of both parties?**
- **Is the professional under a duty of neutrality?**
- **Are there any rules excluding the professional in case of a conflict of interests? In which cases do they apply?**

Il geometra agisce nell'interesse del proprio cliente. Dal momento in cui l'incarico viene conferito al geometra si instaura un rapporto di fiducia (art. 21 del codice deontologico). Il codice deontologico suggerisce inoltre l'obbligo, per il geometra, di evitare quelle prestazioni in cui egli – in considerazione delle circostanze del caso – potrebbe essere coinvolto emotivamente (art. 14 del codice deontologico).

### **8.2.2. Duty to provide services and specialisation**

- **Is the professional free or not to accept a request for his professional services? Or is he under a legal duty to provide services to all requesting parties and may deny his services only on specific grounds?**
- **Is specialisation in the profession possible and usual?**

Il geometra – al pari di altri tecnici quali gli architetti e gli ingegneri – è libero di accettare una richiesta di assistenza da parte del cliente (art. 10 del codice deontologico).

### **8.2.3. Standards of professional services**

- **Are the standards of professional services regulated by statute or by other professional regulation?**
  - **Please explain the most important standards regulated!**
  - **In particular: Is there a duty to advise the client – on the (legal situation in general) or on particular circumstances?**

Per i geometri, gli standards professionali non sono regolati dalla legge. Il codice deontologico professionale, tuttavia, fornisce regole per il controllo della qualità del servizio e per l'etica professionale (<http://www.cng.it/>). L'organo incaricato per l'applicazione di queste regole è il Consiglio Nazionale dei Geometri.

Gli standards regolati più importanti sono:

- (i) La diligenza nella prestazione del servizio, l'onorabilità e il decoro, la lealtà e la trasparenza;
- (ii) L'imparzialità nella prestazione del servizio;
- (iii) Un costante aggiornamento professionale.

#### **8.2.4. Compulsory Indemnity Insurance**

- **Is there a compulsory professional indemnity insurance? What is the minimum amount; what is usual?**
  - **What are average primes for such an insurance?**
  - **How is the compulsory insurance controlled?**

Non è prevista un'assicurazione d'indennità obbligatoria per i geometri.

Il codice deontologico professionale stabilisce che il geometra deve essere in grado di poter fare affidamento su di un'adeguata solidità patrimoniale, in modo da riuscire a far fronte agli eventuali danni cagionati nell'esercizio della professione (art. 9). Tuttavia, finchè il Consiglio Nazionale non sottoscriverà un accordo per un'assicurazione professionale generale, il geometra che non abbia sottoscritto un contratto di assicurazione professionale non potrà essere soggetto a procedimenti disciplinari. Il Consiglio Nazionale ha sottoscritto una convenzione per un'assicurazione professionale generale solamente nel 2006. La copertura dell'assicurazione può essere di: € 250.000,00 - € 500.000,00 - € 1.000.000,00 - € 1.500.000,00.

#### **8.2.5. Continuing Education**

- **Is continuing education mandatory for the profession? If so, how much hours (60 minutes) per year are required and how is it controlled?**
- **How much time is spent in reality on average per year for continuing education? What do you base this estimate on?**

La formazione permanente è indicata come standard professionale dal codice deontologico (art. 7). Non vi sono dati disponibili sul monte ore medio dedicato all'aggiornamento professionale.

#### **8.2.6. Advertising restrictions**

- **Are there any advertising restrictions for the profession? If so, please describe the type of restrictions, in particular:**
  - **What about direct mailing, price advertising, comparative price advertising?**
  - **Are the professionals treated differently from other economic actors?**

Non sono previsti divieti in merito all'utilizzo della pubblicità nell'esercizio della professione. Ad ogni modo, il codice deontologico professionale (art. 10), sancisce il divieto di concorrenza sleale, quale potrebbe essere la continua riduzione dei costi del servizio, ovvero un'incompleta documentazione degli stessi.

#### **8.2.7. Conduct Control**

- **Is the membership in a professional organisation compulsory? Does compulsory membership exist also in other similar professions?**
- **Is there any conduct and/or quality control by the state or by a professional organi-**

**sation? Or are there other mechanisms of quality control, such as**

- **independent tests, information about rating/benchmarking**
- **compulsory or voluntary quality certification systems (existing alongside market entry restrictions explained above)?**

L'iscrizione ad una particolare organizzazione professionale non è obbligatoria, fermo restando che simili organizzazioni non esistono neppure.

Il controllo della condotta è gestito dal Consiglio Nazionale dei Geometri, che è l'autorità deputata all'applicazione delle regole sancite dal codice deontologico professionale. Le sanzioni per la violazione delle regole possono consistere in: avvertimento, censura, sospensione, cancellazione dal registro (art. 27 del codice deontologico).

### **8.3. Price and Fee Regulation**

#### **8.3.1. Price Regulation**

- **What, if any, price regulation exists?**
  - **fixed fee**
  - **fee range (= minimum and maximum fee set)**
  - **only minimum fee set**
  - **only maximum fee set**
  - **recommended price or price range,**
  - **no limitations on fees and no recommendations.**
- **What is the legal basis? Are the prices set for all kinds of services or only for certain services?**
- **May the parties derogate from legally fixed prices? Or are there any restrictions on certain pricing arrangements? (Note: contingency fees will hardly be relevant in conveyancing)**
- **If there is no price regulation, how do the parties know of the prospective price? Is there any publication of the price or do the parties bargain for the price before retaining the professional?**
- **If there is any price regulation, is it controlled by the state or by a professional body (apart from the tax control of the bookkeeping)? Is this regulation respected in practice? If not: Do real prices tend to be higher or lower?**

Sino alla recente legislazione, erano stabilite per legge tariffe minime e massime, relativamente alle prestazioni fornite dai geometri (legge 2 marzo 1949, n. 144 e successive modificazioni). Queste tariffe erano fissate ed aggiornate dal Ministero della Giustizia, ed erano indirizzate ai professionisti iscritti all'albo professionale. All'interno delle tariffe, tuttavia, il prezzo dei servizi era concordato autonomamente dalle parti, cosicché le tariffe costituivano solamente una base per la pattuizione del costo del servizio.

In ogni caso, il D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006, n. 248, ha introdotto in Italia la liberalizzazione delle professioni, abolendo le tariffe minime per tutte le professioni (v. *supra*, n. 4.3.1). L'effetto di tale legge è che ora il costo di una prestazione fornita dal geometra è determinata esclusivamente dal mercato.

Per ulteriori dettagli sulla prassi corrente nel settore, v. *supra*, n. 2.1 e 3.1.1.

### **8.4. Other Professional Regulations**

- **Are there any other relevant regulatory features not yet mentioned?**

- Please give an overall assessment including the complexity and the administrative burden both for the professional and for the consumers of the professional services. How much time spent because of regulation – or is spent for bargaining between the professional and the parties because of the lack of regulation?

## II. Questionnaire for national reporters – economic part

*The answers to this part will be used for the comparative analysis, but will not be published with the general report.*

*We will ask the national reporters to answer these questions first (before the other part with the legal questions) so that the economists can check whether they need to address directly the relevant national authorities for other sources.*

*This part contains only questions for the national reporters. Some of these (and other additional) questions will also be asked in an additional “**economic**” questionnaire which will be sent to **professional bodies** and to selected individual professionals (although a fully representative sample cannot probably be reached, given the fact that the study has to cover more than 12 national markets).*

*Please note that we ask only for land transfers, not for the economic importance of mortgages (as a security for the credit market).*

### 8. Current State and Structure of the Conveyancing Services Market in the Member States selected

- Per i seguenti dati, indicare cortesemente la fonte esatta delle vostre informazioni. Se possibile, inserire la copia delle statistiche, ecc. dalle quali avete ricavato i vostri dati, indicando il numero della domanda sulla copia.
- Per cortesia, rispondete ad ogni domanda! Sappiamo che per alcune di queste domande, in particolar modo quelle riguardanti il turn over, non è semplice reperire dati affidabili. In ogni caso, apprezzeremo ogni dato che sarete riusciti a fornirci. Qualora si riveli necessario, procedete pure con le vostre stime, nel rispondere alle domande.
- Siamo molto interessati allo sviluppo di queste statistiche nel tempo. Qualora sia possibile, vi preghiamo di fornirci i riferimenti temporali dei vostri dati.

#### 8.1. Size of the Market

##### 8.1.1. Land value

- Do you have any data on the respective usage of the land in your state?
  - agriculture
  - forest
  - buildings (if possible, distinguished in residential and commercial/other)
  - infrastructure
  - unused land
  - inland water areas
- Do you have any data on the average and/or the total market value of the land in

**your state – preferably also distinguished by the above mentioned categories?**

Secondo Nomisma (dott.ssa Daniela Percoco, [percocod@nomisma.it](mailto:percocod@nomisma.it)), il valore totale del mercato immobiliare è di 140 miliardi di Euro, l'80% del quale è costituito da proprietà residenziali, con un rimanente 20% rappresentato da proprietà commerciali (stima Nomisma, 2005).

\*\*\*

La figura sottostante, elaborata dall'italiana *Agenzia del territorio* (dott.ssa Caterina Andreussi: [Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it](mailto:Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it)), presenta su scala le quotazioni di riferimento delle proprietà immobiliari residenziali per i comuni italiani, così come risultano dalla banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* presso l'*Agenzia del Territorio* (dati forniti dalla dott.ssa Caterina Andreussi: [Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it](mailto:Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it)).

La mappa è elaborata attribuendo valore 1 alle quotazioni comunali più basse, le quali sono state individuate in due comuni della provincia di Trapani (Salaparuta e Poggioreale), con un prezzo di 220,00 Euro/metro quadro.

La mappa illustra come la maggior parte (80%) dei comuni che appartengono alla classe più bassa, con quotazioni differenziali minori o uguali a tre, sia collocata nel Sud Italia, in particolar modo nelle regioni della Calabria, Sicilia e nella parte interna della Sardegna.

La classe successiva, con una quotazione differenziale tra 3 e 5, è la più numerosa. Vi si trovano molti comuni del Nord Italia (il 65% della classe) e un numero simile per i comuni del Centro (16%) e del Sud (19%). A questa classe appartengono molti comuni montani o situati in zone collinari, lontani dalle principali città e privi di un significativo interesse turistico.

Nella terza classe, con una quotazione differenziale tra 5 e 7, vi sono 1420 comuni, la maggior parte dei quali sono situati nelle zone industriali o turistiche del Nord, ovvero nelle principali città. Nel centro Italia si trova il 10% di questi comuni (specialmente in Toscana ed Umbria). Solo 87 di essi si trovano al Sud. In questa classe, la quotazione media nazionale è di circa *1380 Euro/metro quadro* (ponderato sul residenziale).

Nella quarta classe, con una quotazione differenziale tra 7 e 10, troviamo 497 comuni. Questa classe è situata prevalentemente al Nord. Molti capoluoghi di provincia vi sono inclusi (28), i cui principali sono Torino, Verona, Brescia, Modena. Ritroviamo inoltre molti comuni dell'hinterland delle grandi città, quali Cantù, Abbiategrosso, Cologno Monzese, Legnano (Mi); Collegno, Moncalieri, Stresa (To); Imola, Collecchio, Faenza, Chioggia, S. Donà di Piave, Conegliano V.to. Vi sono comuni turistici della Valle d'Aosta (19) come La Thuile, Cogne e Saint Vincent; comuni del Piemonte quali Limone, Macugnaga e Pila. A questa classe appartengono anche i comuni affacciati sui grandi laghi come Salò, Peschiera, Torri sul Benaco, nonché alcuni comuni costieri quali Sarzana, Caorle e Lignano Sabbiadoro. Tra i comuni del Centro, vi sono alcuni capoluoghi di provincia che rientrano in questa classe: Livorno, Ancona, Latina. Nel Sud solamente 37 comuni appartengono a questa classe, tra i quali Caserta e Alghero, gli altri sono prevalentemente centri turistici (Roccaraso, Rivisondoli, Stintino, La Maddalena, Santa Teresa di Gallura, Isole Tremiti). Infine, anche grossi centri dell'hinterland di Napoli rientrano nella classe: Castellamare di Stabia, Portici, Pozzuoli, Torre del Greco.

Le due classi successive, con quotazioni differenziali superiori a 10, si riferiscono ad alcuni comuni del centro Nord, tra i quali troviamo 12 capoluoghi di provincia: Siena, con differenziali pari a 15 (il più alto); Parma, con differenziale 10. Le altre città (dalla più costosa alla più economica) sono: Firenze, Roma, Milano, Bologna, Venezia, Como, Rimini, Genova Salerno e Napoli. Altri comuni che appartengono a queste due classi sono centri turistici (ed

alcuni centri dell'hinterland delle maggiori città: Segrate e Sesto S. Giovanni per Milano, Ciampino per Roma; Casalecchio e Sasso Marconi per Bologna, San Casciano e San Fiorentino per Firenze).

I 7 comuni appartenenti alla settima classe sono famose località turistiche: Cortina d'Ampezzo, Capri, Anacapri, Portofino, Alassio, Loano e Forte dei Marmi. [Ndr: si omette la Figura: Differenziale delle quotazioni immobiliari di riferimento delle municipalità nel secondo semestre 2005, in riferimento alla quotazione più bassa (città di Salaparuta TP), disponibile presso l'Agenzia del Territorio, [Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it](mailto:Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it), insieme ai criteri seguiti dall'Agenzia del territorio, Osservatorio del mercato immobiliare, per sviluppare l'indice delle quotazioni e la figura.]

FIAIP, Osservatorio del mercato immobiliare ([www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)) analizza l'andamento del mercato immobiliare ogni semestre per quanto concerne le case, gli uffici e i negozi delle città monitorate dall'Osservatorio stesso.

Per il secondo semestre del 2005 offre i seguenti dati (v. figura sottostante).

Per quanto concerne l'andamento dei prezzi per gli immobili residenziali, i dati successivi si riferiscono al secondo semestre del 2005:

*Uffici/Negozi – Andamento – Compravendite/Locazioni [Ndr: si omette la figura, disponibile presso la FIAIP.]*

- **Do you have any price indices for residential and/or office properties over time? Is there any land price/house price index published by the statistical authorities in your country? If so, please include a copy for the years since 1990!**
  - **If there are separate indices for residential and commercial/office use, please give us both!**

La tabella sottostante fornita da Nomisma<sup>150</sup>, contiene il prezzo medio (Euro/metro quadro) degli immobili residenziali, uffici e negozi, dei 13 maggiori centri urbani italiani, per il periodo che va dal 1990 al 2006.

Sem= semestre

**Media 13 aree urbane -  
Prezzi medi di abitazioni,  
uffici e negozi**

(Numeri indice / 90 =  
100)

Sem	Abitazioni	Uffici	Negozi
I 90	100,0	100,0	100,0
II 90	104,1	105,5	107,2
I 91	113,0	112,7	108,1

<sup>150</sup> Nomisma è una società fondata nel 1981, attiva in vari settori dell'economia, che offre un vasto range di prodotti e servizi inerenti studi di ricerca, consulenza, assistenza tecnica: [www.nomisma.it](http://www.nomisma.it).

II 91	117,1	114,3	110,4
I 92	122,6	118,7	112,9
II 92	124,7	121,2	113,7
I 93	126,1	121,0	111,2
II 93	123,4	115,3	102,0
I 94	121,3	112,0	99,6
II 94	120,1	109,3	96,2
I 95	121,7	109,9	95,7
II 95	121,8	110,3	96,3
I 96	119,9	109,2	95,0
II 96	116,7	107,5	92,7
I 97	112,4	103,7	88,8
II 97	112,2	102,5	87,7
I 98	113,7	101,3	89,4
II 98	114,5	102,5	92,4
I 99	118,1	108,1	96,4
II 99	122,2	111,4	99,2
I 00	126,6	114,6	101,0
II 00	132,6	119,2	106,2
I 01	137,8	123,4	110,6
II 01	143,2	127,2	114,5
I 02	150,9	133,0	118,9
II 02	157,5	138,5	123,9
I 03	165,7	144,2	128,9
II 03	174,2	150,9	134,2
I 04	183,6	157,6	140,7
II 04	191,2	162,9	145,7
I 05	199,1	169,0	151,0
II 05	205,0	173,6	155,0
I 06	212,6	178,9	160,0

**- Can you give reasons for the development (increase/decrease/stagnation) of the housing price index?**

L'indice di cui sopra, mostra chiaramente la crescita dei prezzi immobiliari avvenuta tra il 1990 ed il 2006, per tutti i tipi di categorie analizzate.

La ragione deve essere ricercata nella tendenza del mercato determinata dai tassi d'interesse (dal 1997, i tassi di interesse scesero per promuovere gli investimenti immobiliari e i relativi prestiti bancari) e dalla volatilità di altri investimenti (in particolar modo quelli finanziari, si v., ad.es., i casi Cirio, Parmalat, la crisi innescata dall'11 settembre, ecc.), nonché nell'elevato incremento di valore degli investimenti immobiliari, se confron-

tato con quello garantito da altre forme di investimento<sup>151</sup>.

FIAIP, *Osservatorio del mercato immobiliare* ([www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)) offre altresì dati sull'incremento di valore offerto da un investimento immobiliare, confrontato con quello ottenuto investendo sul mercato azionario. I dati indicano che, nel periodo intercorrente tra il 5 gennaio 2001 e il 31 dicembre 2005, la tendenza dell'investimento finanziario è stata negativa del **10,39%**. Dall'altro lato, la tendenza relativa all'investimento immobiliare è stata di un incremento pari al + **28,51%**. [*Ndr: si omettono le immagini grafiche reperibili presso la FIAIP.* ]

Alfine di stimare l'incremento di valore dell'investimento immobiliare, i dati che riguardano la media dell'affitto lordo possono essere riportati con riferimento al secondo semestre 2005.

Secondo una relazione della Banca d'Italia del giugno 2006, più del 60% della ricchezza delle famiglie è investita nel mercato immobiliare.

- **Do you have any data on the ownership structure in your country, e.g.**
  - **percentage of state owned land,**
  - **(number and) average size of farms,**
  - **percentage of home owners (versus tenants):**

Proprietari = 71,4%; locatari = 20%; altro = 8,6% (stime ISTAT, 2001)

Non sono disponibili ulteriori dati.

### **8.1.2. Property transactions**

- **Do you have any data on the number and value of property transactions in your country, e.g. as estimated based on the amount of taxes collected from property transactions?**
- **Do you have any data on who is seller and who is buyer in this market, e.g.**
  - **How many of the total transactions are sales of residential, how many sales of commercially used/office property?**
  - **How many of the total transactions are sales by private persons to other private persons? How many of these sales are “used” houses, how many land parcels without buildings?**
  - **How many of the total transactions are sales of a house or apartment by the building company (vente d'immeuble à construire/Bauträgervertrag)?**

Le tabelle successive sono state elaborate dall'*Agenzia del Territorio, Osservatorio del mercato immobiliare* (dott.ssa Caterina Andreussi: [Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it](mailto:Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it)).

#### **(A) Residential Property:**

Le tabelle successive contengono i dati relativi al volume delle transazioni immobiliari NTN (numero di transazioni normalizzato, ad es., contato per quote) e il loro gruppo (ad es., gli appezzamenti che risultano dal catasto) dal 2000 al 2005.

---

<sup>151</sup> Nomisma, dott.ssa Daniela Percoco: [percocod@nomisma.it](mailto:percocod@nomisma.it).

NTN residenziale		2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Nord</b>	Capoluoghi	113.366,65	108.880,66	119.021,08	116.784,43	119.036,09	117.936,79
	Resto provincia	247.967,87	246.155,42	278.892,77	284.057,54	302.413,79	317.672,38
	Totale	361.334,52	355.036,08	397.913,85	400.841,97	421.449,88	435.609,17
	Quota cap/tot prov	31%	31%	30%	29%	28%	27%
<b>Centro</b>	Capoluoghi	62.590,77	64.090,16	68.275,03	63.465,45	68.498,88	71.008,12
	Resto provincia	79.560,06	78.996,47	91.661,47	93.203,59	98.137,66	100.658,55
	Totale	142.150,83	143.086,63	159.936,50	156.669,04	166.636,54	171.666,67
	Quota cap/tot prov	44%	45%	43%	41%	41%	41%
<b>Sud</b>	Capoluoghi	54.383,21	51.668,82	55.516,28	54.986,50	57.100,22	59.371,80
	Resto provincia	132.609,52	131.472,72	148.155,54	149.588,36	158.939,02	166.702,16
	Totale	186.992,73	183.141,54	203.671,82	204.574,86	216.039,24	226.073,96
	Quota cap/tot prov.	29%	28%	27%	27%	26%	26%
<b>Italia</b>	Capoluoghi	230.340,63	224.639,64	242.812,39	235.236,38	244.635,19	248.316,71
	Resto provincia	460.137,45	456.624,61	518.709,78	526.849,49	559.490,47	585.033,09
	Totale	69047808%	68126425%	76152217%	76208587%	80412566%	83334980%
	Quota cap/tot prov	33%	33%	32%	31%	30%	30%

*Ndr: si omette la Figura 1: N° indice NTN per i capoluoghi Nord-Centro-Sud.*

*Ndr: si omette la Figura 2: N° indice NTN residenziale resto provincia.*

*Ndr: si omette la Figura 3: Andamento del NTN del settore Residenziale dal 1985 al 2005.*

### Tabella stock residenziale

<b>Stock Nord</b>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Annua rate/Tasso medio annuo
Capoluoghi	3.574.736	3.614.350	3.641.920	3.686.493	3.724.930	3.766.290	1,0%
Resto provincia	8.573.510	8.787.429	8.997.318	9.219.606	9.439.737	9.660.582	2,4%
Totale	12.148.246	12.401.779	12.639.238	12.906.099	13.164.667	13.426.872	
<b>Stock Centro</b>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Annua rate/tasso medio annuo
Capoluoghi	2.167.792	2.187.515	2.215.436	2.253.064	2.289.733	2.325.007	1,4%
Resto provincia	3.060.545	3.114.103	3.179.149	3.248.069	3.316.234	3.386.118	2,0%
Totale	5.228.337	5.301.618	5.394.585	5.501.133	5.605.967	5.711.125	
<b>Stock Sud</b>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Annua rate/tasso medio annuo
Capoluoghi	2.316.585	2.335.270	2.363.111	2.379.114	2.395.266	2.413.358	0,8%

Resto provincia	7.729.174	7.825.346	7.931.876	8.026.744	8.122.715	8.219.824	1,2%
Totale	10.045.759	10.160.616	10.294.987	10.405.858	10.517.981	10.633.182	
<b>Stock Totale</b>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Annual rate/tasso annuo
Capoluoghi	8.059.113	8.137.135	8.220.467	8.318.671	8.409.929	8.504.655	1,1%
Resto provincia	19.363.229	19.726.878	20.108.343	20.494.419	20.878.686	21.266.524	1,9%
Totale	27.422.342	27.864.013	28.328.810	28.813.090	29.288.615	29.771.179	

<b>Total Stock</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>Annual Average rate/tasso medio annuo</b>
Nord	12.148.246	12.401.779	12.639.238	12.906.099	13.164.667	13.426.872	2,0%
Centro	5.228.337	5.301.618	5.394.585	5.501.133	5.605.967	5.711.125	1,8%
Sud	10.045.759	10.160.616	10.294.987	10.405.858	10.517.981	10.633.182	1,1%
Totale	27.422.342	27.864.013	28.328.810	28.813.090	29.288.615	29.771.179	1,7%

### **(B) Non Residential Property:**

Le tabelle successive contengono i dati relativi al volume delle transazioni immobiliari NTN (numero di transazioni normalizzato, ad es., contato per quote) e il loro gruppo (ad es., gli appezzamenti che risultano dal catasto) dal 2000 al 2005, suddivisi nei seguenti settori: terziario, commerciale e produttivo.

#### **Altri settori: NTN e N° indice NTN-2000-2005**

<b>Terziario</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>var% 04-05</b>
Nord	8.646	10.569	18.376	11.066	12.283	12.969	5,6%
Centro	3.156	3.702	6.171	3.982	4.480	4.965	10,8%
Sud	2.411	2.943	4.333	3.459	3.806	4.056	6,6%
Italia	14.213	17.214	28.879	18.507	20.569	21.990	6,9%
	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	
Nord	100	122,2	212,5	128,0	142,1	150,0	
Centro	100	117,3	195,6	126,2	142,0	157,3	
Sud	100	122,1	179,7	143,5	157,9	168,2	
Italia	100	121,1	203,2	130,2	144,7	154,7	

<b>Commerciale</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>var% 04-05</b>
Nord	26.511	25.792	31.800	26.348	28.262	27.942	-1,1%
Centro	10.907	10.425	14.107	11.536	12.154	12.351	1,6%

Sud	11.647	11.339	13.636	13.174	13.893	14.742	6,1%
Italia	49.065	47.556	59.544	51.059	54.309	55.035	1,3%
	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	
Nord	100	97,3	120,0	99,4	106,6	105,4	
Centro	100	95,6	129,3	105,8	111,4	113,2	
Sud	100	97,4	117,1	113,1	119,3	126,6	
Italia	100	96,9	121,4	104,1	110,7	112,2	

<b>Produttivo</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>var% 04-05</b>
Nord	8.940	10.060	13.797	10.074	11.403	11.958	4,9%
Centro	2.376	2.436	3.281	2.539	2.650	3.062	15,5%
Sud	1.782	1.695	2.206	1.768	1.980	2.322	17,3%
Italia	13.098	14.191	19.285	14.381	16.034	17.343	8,2%
	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	
Nord	100	112,5	154,3	112,7	127,6	133,8	
Centro	100	102,5	138,1	106,9	111,5	128,9	
Sud	100	95,1	123,8	99,2	111,1	130,3	
Italia	100	108,3	147,2	109,8	122,4	132,4	

<b>Altro</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>var% 04-05</b>
Nord	343.486	358.941	406.109	414.333	442.495	471.304	4,5%
Centro	131.025	135.611	155.330	152.312	173.799	190.763	3,5%
Sud	70.945	71.779	79.879	81.133	87.335	94.364	1,2%
Italia	545.455	566.331	641.318	647.778	703.629	756.431	3,8%
	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	
Nord	100	104,5	118,2	120,6	128,8	137,2	
Centro	100	103,5	118,5	116,2	132,6	145,6	
Sud	100	101,2	112,6	114,4	123,1	133,0	
Italia	100	103,8	117,6	118,8	129,0	138,7	

*Ndr: si omette la Figura 1: indice settore terziario (uffici).*

*Ndr: si omette la Figura 2: indice NTN settore commerciale (negozi, laboratori + centri commerciali).*

*Ndr: si omette la Figura 3: indice NTN settore produttivo (capannoni+industrie).*

*Ndr: si omette la Figura 4: indice NTN tipologie in Altro (in maggior parte box e posti auto).*

*Ndr: si omette la Figura 5: stock Uffici 2000-05 per aree geografiche + totale.*

*Ndr: si omette la Figura 6: stock commerciale 2000-05 per aree geografiche + totale.*

*Ndr: si omette la Figura 7: stock settore produttivo 2000-05 per aree geografiche + totale.*

I dati sul numero delle transazioni immobiliari e l'andamento dei prezzi sono forniti da FIAIP, *Osservatorio del mercato immobiliare* ([www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)).

**i) tipologia di immobile richiesto:**

*piccola:* fino a 60 mq

*media:* da 60 a 120 mq

*grande:* più di 120 mq

[Ndr: si omette la tabella, disponibile presso la FIAIP].

**ii) Il numero delle transazioni e l'andamento dei prezzi (per (a) vendita e (b) locazione), per quanto concerne le case (prima figura sottostante), i negozi (seconda figura sottostante) e gli uffici (terza figura sottostante).**

[Ndr: si omettono le tabelle, disponibili presso la FIAIP].

### 8.1.3. Typical Sale

- **What is the average price in your country**
  - **for a residential apartment?**
  - **for a residential house?**
  - **for a commercial/office property?**

Secondo la FIAIP, possono essere indicati i seguenti prezzi medi, in relazione alle diverse categorie di proprietà indicate:

- **Proprietà turistiche:** da 1.500 a 10.000 Euro/mq
- **Appartamenti residenziali:** superficie commerciale di circa 60 mq: da 120.000 a 275.000 Euro. Da questa media sono escluse le proprietà situate in località turistiche.
- **Ville:** superficie commerciale di circa 140 mq: da 250.000 a 500.000 Euro, con esclusione delle proprietà situate in zone turistiche.
- **Immobili commerciali/uffici:** superficie commerciale di circa 100 mq: da 150.000 a 400.000 Euro, con esclusione dei centri di particolare pregio (chiamati *Centri Direzionali specialistici di particolare pregio*).

\*\*\*

I dati ottenuti dall'*Agenzia del territorio, Osservatorio del mercato immobiliare* (dott.ssa Caterina Andreussi: [Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it](mailto:Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it)) non rispondono specificamente ed esaustivamente a questa domanda. Essi forniscono solamente un quadro parziale della media dei prezzi riguardanti i nuovi immobili residenziali nel 2005. La tabella è elaborata sulla scorta dei dati forniti dall'*Agenzia del territorio, Osservatorio del mercato immobiliare*, quindi, nella realtà, la situazione potrebbe essere differente. Edifici, case e appartamenti sono considerati insieme.

aree	intera provincia		
	unità n°	superficie media mq	valore medio €
Nord	152.022	115,6	136.774
Centro	57.455	117,6	162.242

Sud	86.724	125,9	95.168
Nazionale Totale	296.201	119,0	129.532

- **What is the market share for the following price segments? (The figures should add up to 100%.):**

I dati utilizzati nella tabella sottostante provengono dalla FIAIP<sup>152</sup>.

<b>Prezzo</b>	<b>Vendite delle proprietà residenziali</b>	<b>Vendite delle proprietà commerciali</b>
Fino a 100.000.- Euro	90	10
100.000.- fino a 250.000.- Euro	85	15
250.000.- fino a 500.000.- Euro	75	25
Più di 500.000.- Euro	75	25

- **Financing: Dati FIAIP<sup>153</sup>.**
- **Which percentage of the price in a residential transaction is typically paid as a down payment?**

Caparra: 3% del prezzo.

- **Which percentage is typically financed by a credit?**

Finanziamento a breve termine: 10-20% del prezzo.

- **Which percentage of the price is typically financed by way of a mortgage on the property?**

Prestiti ipotecari: 50-100% del prezzo; durata del prestito ipotecario: in media 10, 30-40 anni.

Secondo Nomisma (stima 2006), la percentuale di fido (il rapporto tra l'ammontare del finanziamento concesso ed il valore del bene offerto in garanzia) è in media il 60%.

\*\*\*

I dati successivi riportati da FIAIP, *Osservatorio del mercato immobiliare* ([www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)) si riferiscono all'andamento del mercato in relazione alle transazioni degli immobili abitativi.

Essi indicano:

- periodo intercorso tra incarico e atto: tempo medio di **5 mesi**;
- divario tra prezzo richiesto e prezzo di vendita: differenza media del **-11%**;
- acquisto tramite mutuo<sup>154</sup>: percentuale media del **74%**;

<sup>152</sup> Ufficio Studi, Armando Barsotti.

<sup>153</sup> Ufficio Studi, Armando Barsotti.

- % importo mutuo: percentuale media del **79%**;
- durata: durata media di **20 anni**;
- tasso: per le regioni del Nord e del Centro Italia, il tasso variabile è generalmente il più richiesto, mentre al Sud e nelle isole prevale la richiesta di un tasso misto o variabile.

#### 8.1.4. Other Specificities of the Market

- **What is the general situation in regard to real property markets? (i.e. is there a shortage of offer? Is building (and renting or selling) houses an attractive business for landlords-investors?)**

In Italia la costruzione, la concessione in locazione e la vendita delle case rappresentano attività particolarmente attraenti dal un punto di vista economico. A riguardo, si v. i dati riportati sopra, n. 7.1.1 *in fine*, ove, tra l'alto, sono riportati i seguenti dati.

Nel periodo tra il 5 gennaio 2001 e il 31 dicembre 2005, l'andamento medio degli investimenti nel mercato finanziario è stato negativo del **10,39%**. Al contrario, nel medesimo periodo, la tendenza dell'investimento immobiliare ha segnato un incremento di valore pari, in media, al **28,51%** (FIAIP, *Osservatorio del mercato immobiliare* ([www.fiaip.it](http://www.fiaip.it))).

- **Are there strong local market divergences?**

Ci sono delle divergenze tra le situazioni locali di mercato in relazione alla collocazione geografica della proprietà (le zone del Nord e del Centro hanno un valore mediamente più alto rispetto a quelle del Sud e delle isole), alla vicinanza con le grandi città, alle attrattive turistiche della zona, ecc. Una panoramica di tutte queste differenze può essere apprezzata con l'ausilio della mappa (v. *supra*, 7.1.1), e del suo testo esplicativo.

- **What is the economic importance of mortgages and other limited rights in land?**

Nota: Ad esempio, in Gran Bretagna, si stima che il 37% delle famiglie siano soggette ad ipoteca.

L'Agenzia del Territorio (dott.ssa Caterina Andreussi: [Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it](mailto:Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it)) ha elaborato una tabella dalla quale risulta l'ammontare dei prestiti ipotecari ed il loro impatto economico sulle province italiane per gli anni 2004 e 2005, facendo riferimento a immobili residenziali suddivisi tra piccoli, medi e grandi: [Ndr: si omette la tabella, disponibile presso [Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it](mailto:Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it).]

La stessa fonte offre ulteriori dati riguardanti gli interessi medi applicati ad un prestito ipotecario, nel 2005, per ogni provincia (figura sinistra), nonché il capitale prestato per ogni unità abitativa (figura destra). [Ndr: si omette la tabella, disponibile presso [Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it](mailto:Caterina.Andreussi@agenziaterritorio.it).]

## 8.2. Providers of Conveyancing Services

---

<sup>154</sup> Questi prestiti sono quasi sempre garantiti dall'ipoteca sul bene acquistato, ma questa è semplicemente una precisazione degli autori delle risposte al questionario.

- **Do you have any data on the number, business structure and turnover of the various professionals providing conveyancing services in your country, e.g.**
  - **total number of firms,**
  - **total number of professionals,**
  - **total number of non-professional employees,**
  - **average number of branch offices per firm,**
  - **market concentration in terms of turnover,**
  - **average turnover per firm,**
  - **average percentage of conveyancing of total services provided (based on the working hours, not on the turnover): these numbers should add up to 100%.**

**Notaries:** I notai attualmente operanti in Italia sono<sup>155</sup>:

Nord: 2228 (1730 uomini e 498 donne)

Centro: 1266 (949 uomini e 317 donne)

Sud: 1199 (840 uomini e 350 donne)

Totale: 4693 notai

**Agenti immobiliari:** La FIAIP ([www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)) riporta al momento un numero di 10.000 membri. In ogni caso, deve essere sottolineato che spesso, all'interno di una struttura deputata al business del mercato immobiliare, vi sono molti individui che lavorano come impiegati senza essere autonomamente iscritti. Spesso, in queste strutture, vi è una sola persona appartenente all'associazione professionale. Questo significa che per ogni membro della FIAIP ce n'è un altro, o forse altri due, che possono essere indicati al fine della stima approssimativa relativa al numero dei professionisti operanti nel settore. Per questo motivo possiamo supporre che, considerati i 10.000 membri FIAIP, il numero complessivo attuale si dovrebbe attestare sulle 30.000 unità. Con riferimento ad altre associazioni professionali di agenti immobiliari, la ANAMA conta 3.500 membri per il settore immobiliare ([www.anama.it](http://www.anama.it)), mentre la FIMAA conta 12.000 membri<sup>156</sup>.

**Please fill in this table twice: once for the top 10 firms, and again for the rest.**

- **If there is any data available on the time development of these figures (e.g. statistics on the number of professionals in previous years), please include a copy of the figures since 1990!**

Non vi sono dati disponibili sullo sviluppo temporale di queste figure.

Nella situazione italiana, non è possibile dividere i dati riportati nella tabella sottostante tra le prime 10 agenzie e le altre agenzie del settore. Questa è la ragione per la quale abbiamo deciso di completare solamente una tabella, comprensiva dei dati validi per l'intero territorio nazionale.

---

<sup>155</sup> Dati: Consiglio Nazionale del Notariato e Notartel S.p.A., dott. Enrico Mozzati, Responsabile Ufficio Comunicazione, via Flaminia, 160 – 00196 Roma (emozzati@notariato.it).

<sup>156</sup> Dati forniti da FIMAA stessa: dott.ssa Susanna Acerbi, Tel. +39.06.5866476.

<b>Territorio nazionale</b>	Numero totale delle aziende	Numero totale dei professionisti	Numero totale degli impiegati	Filiali per azienda	Concentrazione sul mercato in % di turnover	turnover medio per azienda	Costo medio per azienda	Percentuale dei trasferimenti immobiliari/totale dei servizi (fino al 100%)
Agenti immobiliari <sup>157</sup>	Più di 10.000	Più di 35.000	Più di 25.000	2 (numero medio)	45 %	55%	155.000 Euro	
Avvocati								
Notai		4.693						v. testo e tabelle sottostanti *
Licensed conveyancers								
Architetti								
Ingegneri								
Altri (prego specificare)								
Altri (prego specificare)								

\* Non essendo possibile determinare con esattezza la percentuale dei servizi inerenti il trasferimento delle proprietà immobiliari rispetto al totale dei servizi offerti dai notai, il *Consiglio Nazionale del Notariato*<sup>158</sup> ha fornito dati statistici su alcune attività di trasferimento immobiliare svolte dai notai (numero e valore).

#### Verifiche catastali

<b>Anno</b>	<b>N. concontrolli</b>	<b>Valore</b>	<b>Note</b>
<b>2000</b>	<b>683.435</b>	<b>€ 2.311.433</b>	--
<b>2001</b>	<b>2.141.871</b>	<b>€ 7.053.221</b>	--
<b>2002</b>	<b>4.197.905</b>	<b>€ 13.047.750</b>	--
<b>2003</b>	<b>6.407.406</b>	<b>€ 19.912.102</b>	--
<b>2004</b>	<b>9.519.818</b>	<b>€ 30.206.684</b>	--
<b>2005</b>	<b>8.789.948</b>	<b>€ 45.041.910</b>	--

<sup>157</sup> Stima FIAIP, Ufficio Studi, Armando Barsotti.

<sup>158</sup> Dati forniti dal Consiglio Nazionale del Notariato e Notartel S.p.A., dott. Enrico Mozzati, Responsabile Ufficio Comunicazione, via Flaminia, 160 – 00196 Roma (emozzati@notariato.it).

<b>2006</b>	<b>7.007.952</b>	<b>€ 35.910.513</b>	<b>15/09/06</b>
-------------	------------------	---------------------	-----------------

Verifiche catastali

<b>Anno</b>	<b>Numero dei controlli</b>	<b>Valore</b>	<b>Note</b>
<b>1998</b>	<b>10.130</b>	<b>93.337</b>	--
<b>1999</b>	<b>131.556</b>	<b>1.171.075</b>	--
<b>2000</b>	<b>452.377</b>	<b>2.277.721</b>	--
<b>2001</b>	<b>1.111.894</b>	<b>3.081.117</b>	--
<b>2002</b>	<b>2.357.599</b>	<b>5.532.310</b>	--
<b>2003</b>	<b>3.514.279</b>	<b>8.444.418</b>	--
<b>2004</b>	<b>5.054.303</b>	<b>12.273.007</b>	--
<b>2005</b>	<b>5.622.369</b>	<b>21.524.501</b>	--
<b>2006</b>	<b>4.567.676</b>	<b>17.486.747</b>	<b>Dati sino al 15/09/2006</b>

A partire dalla recente riforma introdotta l'01/09/2001, che ha comportato la trasmissione in forma elettronica dei documenti relativi alle proprietà immobiliari (chiamata MUI, v. *supra*, n. 3.1.6.1), sono forniti altresì i dati sul numero e sul valore di questi servizi.

Trasmissioni MUI (*adempimenti ipocatastali*)<sup>159</sup>:

<b>Year</b>	<b>Numero delle trasmissioni</b>	<b>Note</b>
<b>2001</b>	<b>14</b>	<b>Dall'01/09/2001</b>
<b>2002</b>	<b>90.177</b>	--
<b>2003</b>	<b>747.259</b>	--
<b>2004</b>	<b>1.563.372</b>	--

<sup>159</sup> Dati forniti dal Consiglio Nazionale del Notariato e Notartel S.p.A., dott. Enrico Mozzati, Responsabile Ufficio Comunicazione, via Flaminia, 160 – 00196 Roma (emozzati@notariato.it).

<b>2005</b>	<b>1.899.922</b>	--
<b>2006</b>	<b>1.277.827</b>	<b>Dati fino al 14/09/2006</b>

### 8.2.1. 10 aziende principali

<b>TOP 10</b>	Numero totale di aziende	Numero totale di professionisti	Numero totale di impiegati	Filiali delle aziende	Concentrazione sul mercato in% diturnover	Turnover medio per azienda	Costo medio per azienda	Percentuale dei trasferimenti immobiliari/ servizi totali (fino al 100%)
Agenti immobiliari								
Avvocati								
Notai								
licensed conveyancers								
Architetti								
Ingegneri								
Altri (prego specificare)								
Altri (prego specificare)								

### 8.2.2. Other Firms (excluding the top 10 firms)

<b>Altre aziende (non le top 10)</b>	Numero totale di aziende	Numero totale di professionisti	Numero totale di impiegati	Filiali delle aziende	Concentrazione sul mercato in% diturnover	Turnover medio per azienda	Costo medio per azienda	Percentuale dei trasferimenti immobiliari/ servizi totali (fino al 100%)
Agenti immobiliari								
Avvocati								
Notai								
licensed conveyancers								

Architetti								
Ingegneri								
Altri (prego specificare)								
Altri (prego specificare)								

### 8.3. Efficiency of the Conveyancing Services Market

- **Do you have any data on the efficiency of the conveyancing services market in your country, e.g. the nature and the statistical probability of problems arising from conveyancing transactions, in particular litigation?**

Non sono disponibili dati specifici.

E' possibile reperire alcuni dati riguardanti la percentuale di cause contro i notai<sup>160</sup>:

- Percentuale di cause riguardanti l'assicurazione professionale: 0,00065% sul pagamento delle assicurazioni professionali (dati: Assonotar, s.r.l.);
- Cause inerenti gli atti redatti da notai:
  - (i) 0,0% sugli atti in materia di diritto societario;
  - (ii) 0,0003% sugli atti in materia di proprietà immobiliare.

Si v. altresì:

**CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO  
COMUNICATO STAMPA**

**Notariato: costo della giustizia civile UE dallo 0.5 all'1.4% del PIL; USA 2.5%**

*Pesaro 19 settembre 2005, Paolo Piccoli, Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato, nel discorso di apertura al Congresso di Pesaro ha fatto un confronto fra i due sistemi giuridici: angloamericano e europeo continentale "ogni sistema ha ombre e luci e costi sociali. In Europa il contenzioso riferito agli atti notarili è il 2 per mille, negli USA per convenzioni analoghe il 100 per mille (dati dell'American Bar Foundation); nei paesi di civil law (europa continentale) il costo della giustizia civile va dallo 0,5 al 1.4% del PIL, negli USA è del 2.5%."*

Attualmente i Paesi che adottano il sistema giuridico di *civil law* compresi quelli a sistema misto (inclusa la Cina) sono 154 e rappresentano in percentuale il 44,77% dei Paesi complessivi, ossia il 59% della popolazione mondiale. Il loro prodotto interno lordo corrisponde al 58% del PIL mondiale. I Paesi di *common law* (cioè a tradizione angloamericana) compresi quelli a sistema misto (inclusa l'India) sono 96 e rappresentano il 27,91% dei Paesi e il 34.81% della popolazione complessiva. A questa parte corrisponde il 35,67% del PIL mondiale.

- **Is real property law often enforced before courts? Do - voluntary or compulsory -**

<sup>160</sup> Dati forniti dal dott. Enrico Mozzati, CNN, Notartel S.p.A.

**mechanisms of alternative dispute resolution exist and are they used in practice? Are there peculiarities for the execution of judgements?**

Possiamo reperire i dati statistici riguardanti il volume delle esecuzioni nel 2004 solamente con riferimento ad uno specifico settore del diritto immobiliare. L'istituto nazionale italiano di statistica (ISTAT), infatti, offre alcune tabelle riguardanti i procedimenti giudiziari in materia di affitto e locazioni. Quest'area del diritto, in ogni caso, nonostante sia correlata ai beni immobili, è tradizionalmente ricompresa, nei paesi di diritto continentale come l'Italia, nel campo del diritto contrattuale.

Questi dati sono riuniti in due tabelle, che si riferiscono, rispettivamente alle (A) proprietà residenziali e (B) alle proprietà commerciali.

(A) proprietà residenziali: [Ndr: si omette la tabella disponibile presso [www.istat.it](http://www.istat.it).]

(B) proprietà commerciali: [Ndr: si omette la tabella disponibile presso [www.istat.it](http://www.istat.it).]

L'ISTAT fornisce, inoltre, dati in punto di procedimenti giudiziari nel 2004, quantificati a seconda delle aree giuridiche alle quali appartiene l'oggetto del contendere. Da questa tabella è possibile intuire il numero dei procedimenti esecutivi relativi ai beni immobili avvenuti nel 2004. [Ndr: si omette la tabella, disponibile presso [www.istat.it](http://www.istat.it).]

Per quanto riguarda l'aspetto specifico della durata dei procedimenti esecutivi sulle proprietà immobiliari, è interessante notare che, a partire dal 1998, la possibilità di delegare ad un notaio le operazioni di esecuzione immobiliare (legge n. 302/1998) ha ridotto la durata media di questi procedimenti da 6-8 anni a 12-18 mesi (dati: CNN: <http://www.notariato.it/cnn/Stampa/Romano.pdf>). In virtù di questi risultati incoraggianti, una riforma del 2005 ha esteso ulteriormente la possibilità di delega ad altri professionisti, quali gli avvocati ed i dottori commercialisti (legge n. 80/2005).

**– To what extent does a fair and effective access to courts exist? (What is the situation concerning legal fees, legal access, legal aid, the average length of procedures; is there a special jurisdiction for real property law or are the ordinary courts competent? What are the possibilities of appeal?)**

In Italia, la giurisdizione ordinaria è competente in materia di controversie immobiliari. In questi casi, il ricorso ai tribunali deve avvenire nelle medesime forme previste per l'accesso alla giustizia ordinaria.

Il costo di un normale procedimento giudiziario non può essere determinato facilmente, soprattutto in virtù delle variabili che possono intervenire: scelte procedurali e strategie adottate dalle parti su tutte. In generale, considerate le elevate possibilità di presentare un appello, è facile che una causa pervenga al terzo grado di giurisdizione, la Corte di Cassazione. Infatti, in Italia, l'appello non è soggetto ad alcun *leave* (autorizzazione), né da parte del giudice di primo grado (giudice *a quo*), né da parte del giudice dell'appello (giudice *ad quem*).

La durata dei procedimenti civili è sempre stata un problema, in Italia. Attualmente è in corso un processo di informatizzazione dei procedimenti civili, che come primo risultato ha ottenuto una certa riduzione della loro durata. Le recenti riforme del diritto societario, del diritto fallimentare o dei procedimenti civili (specialmente la legge 14 maggio 2005, n. 80), hanno senz'altro prodotto un impatto semplificatorio sulla giustizia civile, ma è ancora troppo presto per effettuare una valutazione effettiva dei risultati.

Nel 2002 l'ISTAT (*Istituto italiano di statistica*), insieme al MIPA *Consorzio per lo sviluppo delle metodologie e delle innovazioni nelle pubbliche amministrazioni*), intraprese una ricerca

volta a stabilire i danni cagionati al sistema economico dai ritardi della giustizia. I risultati di questo studio sono stati pubblicati nel luglio 2006 con il titolo “Ritardi della giustizia civile italiana e impatti sul sistema economico” (disponibile su: [http://www.istat.it/dati/catalogo/20060907\\_00/mipa\\_vol\\_13.pdf](http://www.istat.it/dati/catalogo/20060907_00/mipa_vol_13.pdf)).

Nonostante la scarsità dei dati statistici disponibili, sottolineata con disappunto dallo studio stesso (p. 12), possono essere riportati i seguenti dati:

Tra il 2001 e il 2003, il numero delle cause civili intentate in primo grado è incrementato: 1.462.921 nel 2003, con un aumento del 7,4% rispetto al 2001 (v., Istat, Statistiche giudiziarie civili, anno 2003, Annuario n. 12, Roma, 2005).

- Sotto un profilo economico, i procedimenti civili più rilevanti sono quelli di diritto del lavoro e diritto fallimentare.
- Le analisi statistiche fornite dall’ISTAT mostrano che, in generale, c’è un eccesso di ricorso alla giustizia. Sono intentate troppe azioni civili, presentate alle corti da ricorrenti privi dei requisiti legali per farlo. Nel 1999, il 40% dei casi decisi in primo grado si sono conclusi con una decisione negativa per il ricorrente. La tendenza negli anni successivi è molto simile (p. 53). Tutto questo evidenzia un uso strumentale della giustizia, un abuso di essa. Da un lato, i ricorrenti intentano cause civili ben consci di farlo senza titolo, nella speranza di ottenere qualche vantaggio dai ritardi della giustizia. Dall’altro lato, questa situazione è imputabile ad una scarsa capacità da parte degli avvocati (ma specialmente da parte del sistema in generale), di scegliere i casi da presentare alla corte. Naturalmente, questo abuso di ricorso alla giustizia va a vantaggio degli stessi avvocati. Tra le aree del diritto maggiormente colpite da questo fenomeno, vi è il diritto dei rapporti immobiliari (tra diritto del lavoro, diritto delle obbligazioni, vendita di beni mobili, ecc.; si v. p. 53).
- Per far fronte all’eccessiva durata dei procedimenti, con la legge 24 marzo 2001 (legge *Pinto*) è stato introdotto, sulla scorta della linea tracciata dall’art. 6 della Convenzione europea dei diritti dell’uomo (CEDU), un diritto al risarcimento del danno per violazione della ragionevole durata del processo. Ad ogni modo, il riconoscimento di un diritto al risarcimento del danno a favore del ricorrente il cui diritto ad una durata ragionevole del processo sia stato violato ha comportato nuovi costi per l’intera società, giacché l’ammontare dei risarcimenti dovuti è stato ampiamente sottostimato (p. 58). In generale, le liti che rallentano l’attività giudiziaria sono aumentate a causa di questa riforma.
- In Italia, forme alternative per la risoluzione delle controversie esistono sin dagli inizi degli anni ’90 (conciliazione e arbitrato), ma nella pratica non vi si fa molto ricorso. Questo è dovuto, in primis, ad una scarsa informazione sulle rispettive procedure; in secondo luogo rilevano fattori culturali, che spingono gli italiani a ritenere che la via corretta e migliore per la soddisfazione dei loro diritti sia quella che conduce ai giudici ordinari (p. 59). In ogni caso, le forme alternative per la risoluzione delle controversie sono promosse dall’ADR Notariato S.r.l., una società che cura la formazione dei notai per la risoluzione delle controversie che si manifestano specialmente in ambito proprietario (dati CNN: dott. Enrico Mozzati).

Il quadro tratteggiato da questo studio trova conferma nel discorso di apertura dell’anno giudiziario tenuto dal Presidente della Corte di Cassazione il 27 gennaio 2007, disponibile al sito: [http://www.giustizia.it/uffici/inaug\\_ag/2006/cass2006\\_index.htm#2a](http://www.giustizia.it/uffici/inaug_ag/2006/cass2006_index.htm#2a).

Unitamente al discorso vi sono i dati riguardanti:

(i) Il numero dei procedimenti civili tra il 1995 e il 2005 [Ndr: si omette la tabella, reperibile presso [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it). ]

(ii) Le decisioni dei procedimenti civili tra il 2000 e il 2005 [Ndr: si omette la tabella, reperibile presso [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it). ]

Durata media dei procedimenti civili dal 2002 al 2005:

Anno	Durata in giorni	Durata in mesi
2002	866	29
2003	965	32
2004	917	31
2005	973	32

- **How about legal certainty in real property law (are there significant gaps in the law or contradicting statutes; is there secondary literature usually accessible to all lawyers)?**

Se confrontate con altre partizioni del diritto, le regole italiane in punto di proprietà immobiliare, specialmente nei profili di diritto sostanziale concernenti il trasferimento, non presenta una carenza di certezza. Le regole principali sono chiare e facilmente accessibili ai giuristi. Le difficoltà provengono, piuttosto, dall'attuale legislazione in materia tributaria. Il carattere mutevole di tale legislazione testimonia un'incertezza nelle scelte politiche, che si riflette, in ultima istanza, sull'accesso dei cittadini ai servizi di trasferimento immobiliare (v. anche, *supra*, n.4.4 a) e b)).

- **Are there special subsidies (e.g. benefits for family homes, young couples, for buildings to be rented etc.)?**

In Italia vi sono molte legislazioni regionali che hanno disposto la concessione di sussidi per l'acquisto della prima casa a soggetti che, per scelte politiche, vengono ritenuti bisognosi in tale direzione. Si tratta spesso di giovani coppie che pianificano il loro matrimonio, ovvero individui a basso reddito. La forma di questi incentivi finanziari può variare, ricomprendendo infatti un prestito a condizioni favorevoli da destinarsi all'acquisto della proprietà, ecc.

## 8.4. Contact Persons

**The economists participating in the study might need some additional data. It would be helpful, if they could contact directly somebody in the respective national statistics or tax authority. So please give as the name, telephone number/email and office address of a contact person (preferably somebody who speaks English, French or German):**

- **in the national statistics office, responsible for the housing price index:**

ISTAT: [www.istat.it](http://www.istat.it)

Centro diffusione dati

tel. 06 4673.3102-3-4-6  
fax 06 4673.3101-7  
[info@istat.it](mailto:info@istat.it)

**European Statistical Data Support**

tel. 06 4673.3222-28  
fax 06 4673.3101  
[ESDS@istat.it](mailto:ESDS@istat.it)

**Elaborazioni personalizzate**

[richieste.dati@istat.it](mailto:richieste.dati@istat.it)

**NOMISMA:** [www.nomisma.it](http://www.nomisma.it)

Dott.ssa Daniela Percoco: [percocod@nomisma.it](mailto:percocod@nomisma.it)

– **in the tax authorities, responsible for collecting the data on land transfer taxes:**

Agenzia delle Entrate: [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)

(fine)