



DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori CARDIELLO, Eva LONGO, CARIDI, SCIASCIA, Giuseppe ESPOSITO, RAZZI, SERAFINI, FALANGA, COMPAGNA, TORRISI, SIBILIA, FLORIS, GENTILE, D’ASCOLA, MILO, VILLARI, FASANO e DE SIANO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 5 GIUGNO 2013

Riconoscimento agli avvocati con almeno tredici anni di iscrizione all’albo di poter trascrivere contratti di compravendita immobiliare

ONOREVOLI SENATORI. - Considerando i principi comunitari sottesi alla tutela della concorrenza (v. articoli 105 e 106 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea), nonché quelli relativi alla libera circolazione di beni, servizi, persone e capitali, si verificano molte violazioni da parte dei singoli Stati nella loro legislazione interna, che necessita quindi di un adeguamento. Tra queste norme si rilevano quelle che possono creare disparità tra i cittadini riguardo l'accesso ai servizi; tali situazioni si determinano in quegli Stati che conservano un sistema di protezione verso le attività o i servizi che alcune categorie possano fornire.

La categoria dei professionisti nel campo legale, in special modo con riferimento alla contrattualistica immobiliare (avvocati e notai) registra in alcuni Stati dell'Unione europea la promozione di una politica volta non solo alla chiarificazione ed alla certezza tariffaria, ma anche all'adeguamento delle tariffe al reale valore del servizio fornito, con lo scopo di ridurre i costi e semplificare le procedure.

Nell'ottica di uniformare le legislazioni nazionali con i principi e le leggi comunitarie, la giurisprudenza della Corte di giustizia dell'Unione europea ha elaborato il principio secondo il quale le condizioni minime offerte da uno Stato parte ai propri cittadini debbono costituire una frontiera legislativa per gli altri Stati dell'Unione.

Con tale spirito, a fronte di un'analisi delle disposizioni degli Stati dell'Unione europea in materia di professione legale volta alla tutela ed alla consulenza in materia di transazione immobiliare, si ravvisa che per

una compravendita immobiliare da effettuarsi sul suolo italiano i soggetti coinvolti (chi vende e chi acquista) si trovano innanzi ad un vero e proprio monopolio dei notai abilitati per tali operazioni, con conseguenze negative per i costi che il cittadino-consumatore deve affrontare.

All'estero al contrario, ad esempio nel Regno Unito, si consente all'avvocato, il *solicitor*, di assistere i propri clienti anche per le transazioni immobiliari, con conseguente abbattimento dei costi e deflazione del quantitativo di pratiche inevase.

Invero, nel nostro sistema legislativo non vi è chi non veda come dal combinato disposto della legge n. 89 del 1913 - Ordinamento del notariato e degli archivi notarili, con gli articoli 1350 e 2657 del codice civile, possa sussistere una vera e propria situazione di monopolio vietata dai principi del Trattato sull'Unione europea in relazione alla fornitura di servizi in capo alla figura del notaio per ciò che riguarda la redazione e l'autenticazione degli atti di compravendita immobiliare in Italia, e ciò anche in palese contrasto con le norme ed i principi dei Trattati dell'Unione europea che prevedono la libera circolazione dei servizi all'interno degli Stati membri dell'Unione ed in particolare con la direttiva n. 2006/123/CE (cosiddetta direttiva Bolkestein, recepita in Italia mediante il decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59), nonché in violazione delle norme dell'Unione europea che vietano le cosiddette «misure di effetto equivalente».

Con riferimento a quanto sopra esposto, al fine di consentire al cittadino italiano di usufruire di vantaggi economici e condizioni

simili a quello di altri Stati europei, e comunque sulla base di una tariffa concorrenziale, si propone il seguente disegno di legge avente, quale obiettivo primario, la

funzione di contenere i costi in regime di libera concorrenza tra professionisti (notai e avvocati) per prestazioni professionali identiche.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. In sede di redazione del contratto di compravendita immobiliare di qualsiasi valore, ciascuna parte negoziale, in alternativa a quanto previsto dalla legge 16 febbraio 1913, n. 89, deve avvalersi dell'assistenza obbligatoria di un avvocato, al quale è consentita la redazione del contratto di compravendita immobiliare, l'autentica della firma della parte negoziale da lui assistita e la conseguente trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

2. Per lo svolgimento dell'attività contrattuale di cui al comma 1 l'avvocato deve aver maturato non meno di tredici anni di iscrizione all'albo professionale. Non è richiesta l'iscrizione nell'albo speciale per il patrocinio davanti alla Corte di cassazione e alle altre giurisdizioni superiori.

3. L'atto di compravendita immobiliare può essere tradotto anche in una delle lingue ufficiali dell'Unione europea mediante l'ausilio di un interprete appositamente iscritto presso l'elenco o albo di un tribunale della Repubblica italiana. Le traduzioni possono essere allegate all'atto da trascrivere o già trascritto.