


DIRITTI & CONSUMI

Associato all'Unione Stampa Periodica Italiana 

MENSILE DEL MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO

DIRETTORE RESPONSABILE ANTONIO LONGO REDAZIONE SILVIA BIASOTTO, LIVIA ZOLLO, LAURA SIMIONATO, PAOLO DI LENA PROGETTO GRAFICO MARCO LOVISATTI SEDE E REDAZIONE VIA QUINTINO SELLA 41, 00187 ROMA TEL. 06 4881891 EMAIL DIRITTECONSUMI@MDC.IT STAMPA SOCIETÀ TIPOGRAFICA ITALIA A.R.L. FINITO DI STAMPARE IL 27/5/2010 HANNO COLLABORATO A QUESTO NUMERO BIANCA LUONGO, STEFANIA STRAFELLA

L'EDITORIALE

RC AUTO, QUANTO MI COSTI?

di ANTONIO LONGO
PRESIDENTE MDC

Come un disco rotto o un rituale stanco nella sua ripetitività, la denuncia dei costi assicurativi ogni anno torna ad accendere le discussioni sui mass media e a provocare polemiche accese tra Ania e associazioni. Fino a qualche anno fa, era l'Istat ad affiancare le associazioni in questa denuncia e l'Ania contestava il metodo di calcolo dell'istituto di statistica, salvo poi riprendere i suoi dati quando facevano comodo al punto di vista delle assicurazioni. Di recente, è stato anche il Ministero dell'economia a mettere sotto accusa gli aumenti anomali (rispetto alla media europea) dell'RCA. Ora c'è l'intervento definitivo (almeno per noi) dell'Isvap. Prendiamo dal servizio di Help consumatori il quadro complessivo e i dati più clamorosi. "Il confronto con l'Europa è impietoso: in Italia il premio è praticamente doppio rispetto a Germania, Francia e Spagna (407 euro contro rispettivamente 222, 172 e 229); l'andamento degli indici dei prezzi delle assicurazioni dei mezzi di trasporto per il periodo 2002-2009 mostra per l'Italia un incremento cumulato del 17.9% contro il 7,1% della media europea". Continua nell'af-fondo il presidente dell'Isvap Giannini: "In alcune zone del Sud si sono riscontrati, in particolare per giovani e neopatentati, livelli di premi estremamente elevati, anche oltre 7.000 euro per assicurare una autovettura di media cilindrata. Sono state avviate verifiche per appurare se tali livelli siano giustificati sul piano tecnico o non integrino piuttosto la fattispecie della elusione dell'obbligo a contrarre, cui per legge le imprese sono tenute". A questi dati sconcertanti vanno aggiunte le inefficienze dell'apparato organizzativo delle società assicuratrici. Sempre secondo l'Isvap, nell'ultimo quinquennio la presenza degli uffici di liquidazione dei sinistri sul territorio è diminuita del 30%; il rapporto tra reclami e sinistri è peggiorato del 77%; l'importo delle sanzioni è cresciuto del 40%.

Cosa rispondono i responsabili dell'Ania? Hanno cambiato difesa. Non contestano più i metodi statistici, ma lamentano il fatto che "in Italia i costi sopportati dalle imprese di assicurazione sono abnormi, i più alti d'Europa. La frequenza dei sinistri (pari all'8,6% nel 2009) è del tutto fuori linea

segue a pag.2

PREZZI DELL'RC AUTO IN AUMENTO O IN CALO?

IL MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO LANCIA LA CAMPAGNA "R.C. AUTO QUANTO MI COSTI?": ON LINE IL MODULO PER LE SEGNALAZIONI



PAG. 2-3

NOTAI E CONSUMATORI INSIEME

ACQUISTO CERTIFICATO

NOTAI E ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI SPIEGANO LA NUOVA DISCIPLINA ENERGETICA DEGLI IMMOBILI NELLA SESTA GUIDA PER IL CITTADINO.



Acquisto Certificato
Agibilità, sicurezza ed efficienza energetica degli immobili

Consiglio Nazionale del Notariato
Adconsum

PAG. 4

NOTAI: BILANCIO DI UNA PRESIDENZA

INTERVISTA A PAOLO PICCOLI, PRESIDENTE USCENTE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

PAG. 4

LE ALTRE "GUIDE PER IL CITTADINO"

MUTUO INFORMATO, PREZZO-VALORE, GARANZIA PRELIMINARE E ACQUISTO IN COSTRUZIONE SONO GLI ALTRI 4 TEMI TRATTATI DALLA COLLANA

PAG. 6

NOTAI E CONSUMATORI. INTERVISTA A GIULIA CLARIZIO

GIULIA CLARIZIO, NOTAIO DI VICENZA E PRESIDENTE DEL COMITATO INTERREGIONALE DEI CONSIGLI NOTARILI DELLE TRE VENEZIE



PAG. 7

PREZZI DELL'RC AUTO IN AUMENTO O IN CALO?

IL MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO LANCIA LA CAMPAGNA "R.C. AUTO QUANTO MI COSTI?": ON LINE IL MODULO PER LE SEGNALAZIONI

L'EDITORIALE

segue da pag.1

nel confronto europeo e assolutamente anomalo è il numero dei feriti risarciti dalle imprese di assicurazione (oltre 1 milione di persone)". Più volte ho avuto modo di contestare pubblicamente all'Ania una sorta di "sindrome del benaltrismo", cioè quell'atteggiamento per cui di fronte ad ogni provvedimento che dovrebbe diminuire le tariffe il giudizio degli assicuratori è contraddittorio: prima lo sollecitano promettendo che servirà certamente a contenere e abbassare i costi delle polizze, poi una volta approvato e applicato a regime viene giudicato insufficiente o subentrano nuovi problemi che vanificano l'attesa di diminuzione delle tariffe per i consumatori. Il caso più recente e più clamoroso è l'**indennizzo diretto**. Mentre si svolgeva il dibattito parlamentare per introdurlo, l'Ania assicurava che sarebbe stata una misura fondamentale e decisiva per l'abbattimento dei costi e quindi anche delle tariffe. A distanza di oltre

di LAURA SIMIONATO

Prezzi dell'RC Auto in aumento o in calo? Mentre secondo il Tesoro l'assicurazione dell'auto è cresciuta a un ritmo medio di oltre il 10% l'anno aumentando dal 1996 al 2009 del 131,3%, l'Ania parla di un calo dell'11,3% del prezzo medio negli ultimi cinque anni e al contempo minaccia futuri aumenti. Intanto, però, l'Isvap nella sua relazione annuale denuncia costi eccessivi e l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato avvia un'indagine conoscitiva sul settore, con lo scopo di individuare le cause per cui, nonostante i numerosi interventi legislativi e regolatori degli ultimi cinque anni finalizzati a rendere il comparto più competitivo, i prezzi continuano a registrare incrementi significativi e generalizzati: dal 2009 al 2010 si sarebbero registrati aumenti medi del 15%, con punte sino al 22% per i ciclomotori e di oltre il 30% per l'assicurazione dei motocicli. L'analisi dell'Antitrust punterà a ricostruire l'andamento dei prezzi effettivi e dei costi del settore, con particolare riguardo all'entrata in vigore della procedura di risarcimento diretto: dopo tre anni

I NUMERI DELL'RC AUTO

L'RC Auto è uno dei mercati principali nel settore assicurativo: nel 2009, la raccolta premi ha superato i 17 miliardi di euro, con un'incidenza del 46,3% sul totale rami danni e del 14,4% sul portafoglio complessivo. Secondo i dati Istat, inoltre, nel 2007 ciascuna famiglia ha speso in media, per l'assicurazione dei mezzi di trasporto privati, 940 euro annui, pari all'1,2% del PIL.

di applicazione del nuovo sistema, l'attesa riduzione dei costi con effetti benefici sui consumatori non si è, infatti, verificata.

Anche il Movimento Difesa del Cittadino ha deciso di fare chiarezza sulle cifre, per capire a quanto effettivamente ammonta la variazione dei prezzi delle polizze assicurative sulla responsabilità civile automobilistica, chiedendo conto direttamente ai cittadini assicurati, vessati anno dopo anno dai continui aumenti delle tariffe dei



due anni dall'entrata in vigore dell'indennizzo diretto e con milioni di sinistri regolati con questo sistema, le imprese continuano a lamentarsi e dicono che ci vogliono altre misure, dall'agenzia pubblica contro le frodi (le associazioni la chiedono da 10 anni...) alla revisione dei criteri di indennizzo delle microlesioni (tipo "colpo della strega"). Come associazioni siamo disponibili a tutto quello che può servire senza ledere i diritti degli assicurati e lo abbiamo dimostrato più volte (dall'accordo Marzano del 2002 all'indennizzo diretto). Ma non accettiamo più di firmare cambiali in bianco che regalano alle aziende ulteriori profitti e non contribuiscono a far scendere le polizze. Che da dieci anni, in regime di liberalizzazione, sono e restano le più alte d'Europa.



servizi, e lanciando la campagna "R.C. Auto Quanto mi costi?" Nel sito dell'associazione www.mdc.it i cittadini possono scaricare e compilare la scheda di segnalazione con l'importo del premio annuale corrisposto alla compagnia assicuratrice nel 2009 e quello corrisposto nel 2010. La scheda compilata va inviata via fax al numero 06/42013163 oppure via mail a info@mdc.it. Il Movimento Difesa del Cittadino si occuperà poi di raccogliere i dati ed elaborare la rilevazione.

"Secondo alcune rilevazioni delle sedi locali dell'associazione, gli aumenti delle assicurazioni in Campania per il 2010 sarebbero addirittura dell'ordine del 35/40% - dichiara **Eugenio Diffidenti della Direzione Nazionale del Movimento Difesa del Cittadino** e promotore della campagna -. Tali aumenti sono stati introdotti con motivazioni pretestuose correlate all'incremento dei massimali disposto per legge ed al mancato pareggio fra raccolta premi e pagamento sinistri, anche dopo l'introduzione dell'indennizzo diretto che ha ridotto drasticamente le somme sborsate dalle

RC AUTO: GLI ITALIANI CERCANO IL RISPARMIO SU INTERNET

Nell'ultimo anno, complice la voglia di risparmiare sull'RC Auto, il settore dei comparatori online assicurativi è molto cresciuto: quasi un milione e mezzo di italiani hanno fatto l'assicurazione dopo aver consultato il web, risparmiando così anche centinaia di euro. Questo il dato più importante emerso da un'indagine che Assicurazione.it ha commissionato all'istituto di ricerca TNS Italia per quantificare il fenomeno dei comparatori online nel nostro Paese. Chi ha deciso di assicurarsi online lo ha fatto principalmente per l'opportunità di risparmiare sia tempo, sia denaro (84% del campione) e per la comodità di acquistare da casa propria e negli orari preferiti (42%). A colpire positivamente sono le dichiarazioni di oltre un milione di italiani che affermano di aver scelto il web per la possibilità di confrontare chiaramente le tariffe proposte dalle compagnie assicurative e che il passaparola sia stato motivo di scelta per oltre 400 mila automobilisti italiani.

Per confrontare le tariffe assicurative, oltre al sito www.assicurazione.it, esiste anche un nuovo portale che permette di fare comparazioni personalizzate sulla base delle proprie esigenze: Supermoney.eu, www.supermoney.eu (per il settore rc auto l'indirizzo web è <http://assicurazioni.supermoney.eu/>).

compagnie per spese legali. In realtà - conclude Eugenio Diffidenti - il problema è da individuare nella struttura del mercato e nella circostanza che allorquando vi sia un obbligo di contrarre e di

comprare un prodotto, assicurandone la domanda, non si può pretendere che il mercato, da solo, raggiunga un equilibrio su un prezzo competitivo in regime di effettiva concorrenza".



ACQUISTO CERTIFICATO

NOTAI E ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI SPIEGANO LA NUOVA DISCIPLINA ENERGETICA DEGLI IMMOBILI NELLA SESTA GUIDA PER IL CITTADINO.



DI LAURA SIMIONATO

Valutare la qualità dell'immobile da acquistare sotto il profilo della sicurezza e del risparmio energetico, prevedendo così anche la spesa da sostenere per la sua gestione, è diventato un aspetto da non trascurare già alla stipula del preliminare di compravendita. Per questo, il Consiglio Nazionale del Notariato e 12 Associazioni dei consumatori (oltre al Movimento Difesa del Cittadino, anche Adiconsum, Adoc, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, MC, UNC) hanno dedicato la sesta "Guida per il Cittadino" alle nuove norme relative agli edifici che toccano questa materia.

"Acquisto Certificato. Agibilità, sicurezza ed efficienza energetica degli immobili" sottolinea come l'acquisto di edifici "certificati" sotto il profilo igienico-sanitario, della sicurezza e del risparmio energetico, sia sempre più importante dal punto di vista economico e ambientale. La

certificazione, infatti, consente di conoscere in anticipo la qualità di un immobile da acquistare e la spesa che si dovrà sostenere per la sua gestione. L'efficienza energetica della casa, in particolare, nella sua conduzione, climatizzazione, produzione di acqua calda, in generale nei suoi consumi, può contribuire a preservare l'ambiente consentendo nel contempo un non trascurabile risparmio.

Basti pensare che per un appartamento di 120 mq la differenza tra la classe energetica G (bassa qualità) e B (buona qualità) può comportare una differenza nella spesa per il riscaldamento di quasi 2000 euro l'anno.

L'Europa prima e il legislatore nazionale poi, hanno dato vita a una normativa in materia di disciplina energetica degli edifici. L'8 ottobre 2005 è entrato, infatti, in vigore il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 con il quale è stata data attuazione alla direttiva comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, il tutto al fine di allineare la legislazione italiana alla normativa europea in materia di efficienza energetica e di contenimento dei consumi. La disciplina, è stata in seguito modificata dal decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311. Successivamente con il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 sono state approvate le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica.

Quali caratteristiche deve, quindi, contenere la documentazione rilasciata dal venditore? Dovrà indicare alcuni aspetti specifici sull'agibilità, la sicurezza degli impianti e la certificazione energetica, al fine di una più completa valutazione

dell'immobile e, quindi, di un'adeguata tutela per l'acquirente.

Il vademecum spiega, per esempio, che la legge prevede due diversi attestati sulla certificazione: 1) l'attestato di qualificazione energetica, chiamato a svolgere il ruolo di strumento di controllo in fase di costruzione o di ristrutturazione degli edifici delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche; 2) l'attestato di certificazione energetica, che rappresenta lo strumento di informazione del proprietario e dell'acquirente circa la prestazione energetica e il grado di efficienza degli edifici. Questo documento ha validità temporale massima di 10 anni e si differenzia dall'altro proprio per la necessità dell'attribuzione della classe di efficienza energetica.

La Guida spiega, infine, come usufruire degli incentivi 2010 previsti per l'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica, il cui decreto legge istitutivo (n. 40/2010) prevede un fondo di 60 milioni di euro. L'incentivo consiste in un contributo pari a 83 euro al mq di superficie utile e nel limite massimo di 5.000 euro per l'acquisto di un immobile di nuova costruzione, come prima abitazione della famiglia, di classe energetica "A"; in un contributo pari a 116 euro al mq di superficie utile e nel limite massimo di 7.000 euro per l'acquisto di un immobile di classe energetica "A".

Anche la sesta Guida per il Cittadino, come le altre Guide della Collana, può essere richiesta al Consiglio Nazionale del Notariato e alle dodici Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla sua realizzazione ed è disponibile sui rispettivi siti web.

NOTAI: BILANCIO DI UNA PRESIDENZA

INTERVISTA A PAOLO PICCOLI, PRESIDENTE USCENTE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, CHE DURANTE I SEI ANNI DEL SUO MANDATO, HA COSTRUITO UN RAPPORTO NUOVO E COSTRUTTIVO CON LE ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI E I CITTADINI.

DI LAURA SIMIONATO

Il suo mandato presso il Consiglio Nazionale del Notariato sta per concludersi. Qual è il bilancio di questi sei anni come Presidente?

Il bilancio è positivo, tenuto conto che sono stati anni di grandissimo cambiamento, sia dal punto di vista sociale, sia dal punto di vista economico,

che il Notariato ha saputo in gran parte anticipare, sia sotto il profilo culturale, sia sotto il profilo tecnologico. In particolare, abbiamo cercato di porre sempre al centro dell'attenzione la funzione sociale ed economica di grandissimo rilievo del Notariato, che mira a prevenire i danni, soprattutto per le categorie più deboli, attraverso la sicurezza giuridica preventiva e una affidabilità dei diritti garantita attraverso i Pubblici Registri.

Quali sono i più importanti traguardi raggiunti? Ce n'è qualcuno non realizzato?

L'aver posto al centro cittadini, famiglie, imprese, l'aver riportato il Notariato dentro la società e l'aver riportato la società dentro il Notariato ha costituito un cambiamento culturale di grandissimo rilievo; abbiamo dimostrato grande apertura: 91 sportelli di consulenza gratuita in tutta



Italia, 6 guide con le principali associazioni dei consumatori, un accordo di collaborazione con la piccola e la media impresa, con l'Agenzie delle Onlus sono solamente alcuni esempi di questo sforzo, come pure la recente costituzione di una associazione che si occupa di diritti dei disabili come ALIA.

Inoltre, abbiamo rinnovato in maniera straordinariamente innovativa il sito www.notariato.it e abbiamo rafforzato l'impianto tecnologico, tanto è vero che la nostra piattaforma informatica e telematica è seguita con molto interesse persino dai notai svizzeri. Ricordo che portiamo allo Stato più di 7 miliardi di Euro di imposte ogni anno senza alcun compenso, che trasmettiamo in forma telematica, con firma digitale a norma, 4 milioni di atti, che effettuiamo 35 milioni di visure ogni anno.

Tutto questo si affianca a un rafforzamento degli aspetti culturali e professionali, che trovano nell'Ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato e nella Fondazione che ha ormai consolidato le proprie iniziative un perno essenziale. Come sempre molto di più si potrebbe fare in ogni campo, ma l'importante è che, a sei anni di distanza, molte idee nuove sono entrate ormai nella categoria e questo è un elemento di grandissima soddisfazione.

Durante gli anni della sua presidenza, il Notariato ha costruito un rapporto nuovo e costruttivo con le Associazioni dei consumatori. Perché questa scelta e quali sono stati i problemi e i risultati di questo rapporto?

La scelta di costruire un rapporto nuovo e costruttivo con le Associazioni dei consumatori deriva dalla profonda convinzione che lavoriamo su versanti diversi per lo stesso obiettivo: da un lato la trasparenza, che consenta, unita all'informazione costante, di dare al cittadino più serenità in alcuni passaggi molto importanti della propria vita; il Notariato si occupa di acquisti della casa e di passaggi societari, campi nei quali le Associazioni dei consumatori hanno il medesimo obiettivo: garantire i cittadini, le imprese, le famiglie con situazioni di certezze, che evitino, come del resto il Notariato ha nel proprio compito istitutivo, qualunque rischio e qualunque danno, soprattutto per quanto riguarda le parti più deboli. Vi è stato un inizio forse un po' guardingo da tutte e due le parti, perché era corretto capire se l'ini-

ziativa, che veniva dal Notariato, era seria oppure se era strumentale; ci siamo capiti molto rapidamente, tanto è vero che nel giro di poco più di due anni abbiamo potuto realizzare sei guide per il cittadino soprattutto imperniate sull'acquisto della casa, sui mutui, sui problemi legati alle case da costruire, alle questioni riguardanti il preliminare o alle questioni energetiche; è un rapporto che si è viepiù consolidato, soprattutto dal punto di vista della stima reciproca, ma anche sotto il profilo di grandissima utilità per quanto riguarda l'informazione al cittadino.

Anche riguardo la figura del notaio e i suoi rapporti con i cittadini la sua presidenza ha innovato molto, aprendo gli studi alla consulenza gratuita. Questa svolta è stata accettata fino in fondo all'interno della categoria?

Abbiamo trasferito sul piano esterno ciò che avviene da sempre nei nostri studi: il cittadino si siede davanti a noi, ci prospetta la sua situazione, viene fatta una specie di anamnesi complessiva di ciò che sono le sue preoccupazioni, i suoi desideri, i suoi obiettivi e questa analisi iniziale della situazione non è fonte di oneri per il cittadino, perché viene considerata parte della complessiva operazione, che porterà al rogito notarile. Ma il cittadino forse non percepisce che la nostra è l'unica categoria che adotta questa modalità e quindi il fatto di portare la consulenza gratuita nelle sedi istituzionali ha permesso di far comprendere come il notariato sia spesso al servizio di una tranquillità sociale e anche di una tranquillità economica dei cittadini. Il successo che

ha avuto questa disponibilità da parte del notariato, sia all'interno della categoria, sia per quanto riguarda gli utenti, è stata straordinaria. Al Festival dell'Economia di Trento il confronto con i cittadini avviene proprio avendo al fianco esponenti delle Associazioni dei consumatori.

Quale consiglio darebbe a un giovane che volesse intraprendere la professione del notaio?

E' una professione di grandissimo fascino, soprattutto perché consente di affrontare e risolvere i problemi in tempi ragionevoli, in un mondo, come quello della Giustizia, che nel nostro Paese ha tempi molto lunghi; ed è affascinante soprattutto perché consente di entrare in contatto con i problemi delle persone, delle famiglie e spesso di risolverli, dando loro certezze in momenti di difficoltà anche decisionale.

Quindi, unisce preparazione professionale, capacità di ascolto, equilibrio, doti anche psicologiche e capacità di rassicurazione di chi abbiamo di fronte.

L'accesso è molto selettivo per assicurare il massimo delle garanzie di professionalità ai cittadini. Dopo la laurea occorre la pratica, di essa sei mesi su diciotto possono essere effettuati nell'ultimo anno di università e poi occorre affrontare e superare un concorso durissimo che effettua una grande selezione, l'82,5% dei notai in esercizio non sono figli di notai. Per quanto riguarda il Notariato abbiamo cercato di favorire una continuità di concorsi, tanto è vero che stanno per essere immessi in ruolo 250 nuovi notai, è in atto un concorso da 350 posti e sta per iniziare un altro concorso per 200 posti; infine il Notariato ha posto in essere 30 borse di studio triennali, per un importo complessivo che supera il milione e 300 mila euro, volte a sostenere giovani meritevoli e non abbienti.

Il consiglio è di impegnarsi molto seriamente pur non trascurando altre possibili strade, che consentano altri eventuali percorsi professionali e di frequentare con grande dedizione, oltre allo studio del proprio notaio, anche le scuole di notariato, molto diffuse in tutta Italia, con una grande tradizione e costi di partecipazione estremamente modesti.

PAOLO PICCOLI



Paolo Piccoli viene eletto nel Consiglio Nazionale del Notariato nel 1995. Nel primo mandato è stato delegato del CNN per i rapporti con i Ministeri delle Finanze, della Giustizia e delle Innovazioni Tecnologiche e con l'AIPA per le questioni attinenti all'informatica, alla telematica ed alla firma digitale. In questa veste ha promosso la costituzione della società informatica del notariato, Notartel SpA, e la realizzazione della R.U.N (Rete Unitaria del Notariato), la rete intranet che collega i notai d'Italia e consente la trasmissione telematica dei dati alla Pubblica Amministrazione. Nel secondo mandato ha ricoperto l'incarico di Vice Presidente al fianco del Presidente Mariconda. Nel maggio 2004 è stato eletto Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato; il 1° giugno 2007 è stato riconfermato alla Presidenza per il triennio 2007-2010. E' stato anche Presidente del CNUE (Consiglio dei Notariati dell'Unione Europea) per l'anno 2005.

LE ALTRE "GUIDE PER IL CITTADINO"

MUTUO INFORMATO, PREZZO-VALORE, GARANZIA PRELIMINARE E ACQUISTO IN COSTRUZIONE SONO GLI ALTRI 4 TEMI TRATTATI DALLA COLLANA

DI LAURA SIMIONATO

"Acquisto Certificato" non è una guida isolata, ma fa parte delle cinque "Guide per il Cittadino" (o sei, compresa una riedizione rivisitata), realizzate dal Consiglio Nazionale del Notariato insieme alle Associazioni dei consumatori, ispirate a una comunicazione trasparente ed efficace per la tutela del cittadino.

MUTUO INFORMATO



Obiettivo: orientare il cittadino verso una scelta più consapevole del proprio mutuo. La prima edizione, che risale al settembre 2006, è stata rivisitata alla luce delle modifiche introdotte dalla legge 40/2007 (decreto Bersani-bis) e dalla

Finanziaria 2008, fornendo regole certe per la portabilità dei mutui e istruzioni per i cittadini che intendono modificarne le condizioni contrattuali. La **rinegoziazione** è un nuovo accordo tra il cliente e la propria banca: riguarda principalmente il tasso e/o la durata. La legge Finanziaria 2008 (L. 244/2007) ha stabilito che è sempre possibile per la banca e il debitore variare senza spese le condizioni del contratto di mutuo mediante scrittura privata anche non autenticata. E nei casi in cui la banca richieda la formalizzazione della rinegoziazione in forma notarile o autentica, il Consiglio Nazionale del Notariato ha comunicato la disponibilità a una concreta riduzione dei compensi dovuti.

La **portabilità** (o surrogazione), introdotta dalla legge 40/2007, prevede che il mutuatario possa accordarsi con una nuova banca per avere un altro mutuo con cui estinguere quello con la banca originaria che non può opporsi. Il nuovo prestito sarà garantito dalla stessa ipoteca già concessa a garanzia del mutuo originario. E' inoltre sempre possibile, per usufruire di condizioni più favorevoli, ricorrere al **mutuo di sostituzione**: estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo presso la stessa o un'altra banca. Anche se in questo caso i costi non sono trascurabili.

PREZZO-VALORE



"Prezzo-Valore. I vantaggi della trasparenza nelle vendite immobiliari" è il titolo della seconda Guida che informa i cittadini sulla normativa introdotta con la Finanziaria 2006, la quale ha stabilito che sia il valore catastale

la base imponibile su cui applicare le imposte delle cessioni immobiliari fra privati. La pubblicazione chiarisce i vantaggi, non solo economici, della scelta del "prezzo-valore", le maggiori garanzie complessive per il cittadino che acquista casa e i rischi connessi alla simulazione del prezzo che, oltre a non comportare alcun beneficio per il consumatore, può portare a gravi conseguenze fiscali, civili, amministrative e penali.

GARANZIA PRELIMINARE



La terza "Guida per il Cittadino" è dedicata al contratto preliminare e illustra tutti i passaggi necessari per non correre rischi nell'acquisto della casa, spiegando gli accorgimenti da seguire nella fase del contratto preliminare di vendita, o "compromesso". L'obiettivo di "Garanzia preliminare. La sicurezza nel contratto di compravendita immobiliare" è quello di tutelare il cittadino fin dalla prima e cruciale fase della trattazione, garantendo maggiore protezione per l'acquisto, oltre a una consulenza in materia fiscale, civile, tributaria e urbanistica. Solamente grazie a una corretta informazione, si può prevenire l'insorgere di problemi e contenziosi futuri che comporterebbero un aggravio di costi per le parti contraenti e per la collettività. Il preliminare, infatti, - se ben predisposto - non solo obbliga entrambi i protagonisti della compravendita, ma

al tempo stesso li tutela. Inoltre, esso, attraverso la trascrizione del contratto nei Registri Immobiliari da parte del notaio, offre una ulteriore garanzia: ad esempio, l'acquirente sarà tutelato addirittura in caso di fallimento del venditore.

ACQUISTO IN COSTRUZIONE



"Acquisto in costruzione. La tutela nella compravendita di un immobile da costruire" è dedicata all'acquisto degli immobili in costruzione, una tipologia di compravendita che presenta gravi rischi per l'acquirente qualora il costruttore incorra in "situazione di crisi".

La guida promuove la conoscenza del **decreto legislativo 122/2005** che prevede nuove forme di tutela - ancora non sufficientemente conosciute - a vantaggio del contraente debole per evitare i danni, anche considerevoli, che già nel passato hanno dovuto subire migliaia di famiglie italiane. In caso di acquisto di un immobile in costruzione, generalmente, se il costruttore (impresa o cooperativa) dovesse fallire prima della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà (che di solito avviene dopo la costruzione), solo i creditori dotati di garanzie reali sul fabbricato in costruzione (ad esempio la banca che ha finanziato l'acquisto del terreno iscrivendo ipoteca sull'immobile) vedranno soddisfatte le proprie ragioni di credito, dovendo essere loro riconosciuto, con precedenza su tutti gli altri creditori, il ricavato della vendita forzata del fabbricato in costruzione. L'acquirente, invece, privo di specifiche garanzie sugli immobili, difficilmente potrà recuperare anche solo parte degli importi versati a titolo di caparra e/o di acconto di prezzo, col rischio concreto, qualora intendesse acquistare la proprietà dell'immobile, di dover versare ulteriori somme, e quindi pagare la casa due volte. Fondamentale, quindi, la consulenza preventiva dei notai e delle associazioni dei consumatori.

IL RAPPORTO TRA NOTAI E CONSUMATORI. INTERVISTA A GIULIA CLARIZIO

GIULIA CLARIZIO, NOTAIO DI VICENZA E PRESIDENTE DEL COMITATO INTERREGIONALE DEI CONSIGLI NOTARILI DELLE TRE VENEZIE, È STATA UNA DEI PROTAGONISTI DI UNA PIÙ STRETTA COLLABORAZIONE TRA NOTAI E ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI. IN QUESTA INTERVISTA CI RACCONTA LA SUA ESPERIENZA COME MEMBRO DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO.

di LAURA SIMIONATO

Dal 2004 al 2010 è stata membro del Consiglio Nazionale del Notariato, con delega alla comunicazione e uno dei protagonisti della svolta nei rapporti con i consumatori. Come ha vissuto questo cambiamento e quali sono state le tappe più significative?

Sono profondamente convinta che il Notariato sia molto più vicino ai cittadini di quanto abitualmente non si potesse pensare. Il notaio, quale pubblico ufficiale delegato dallo Stato, ha un ruolo di mediazione tra le parti perché raggiungano il risultato desiderato nel rispetto della legge. Il più grande traguardo raggiunto durante il mio mandato per me è rappresentato dall'aver trasmesso questa percezione anche agli altri. Per quanto riguarda il rapporto con i consumatori, dal 2005 è stato aperto un tavolo di collaborazione e confronto con le Associazioni dei Consumatori. Sono 12 quelle che hanno aderito: Adiconsum, Adoc, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Conconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione Nazionale Consumatori. Da questa collaborazione è nato un rapporto forte, si sono approfondite le reciproche conoscenze, si è instaurato un clima di confidenza, la capacità di individuare obiettivi comuni.



Dunque uno dei frutti più significativi della collaborazione tra notai e Associazioni dei Consumatori sono state le Guide per il Cittadino. Come sono state redatte e che risultati hanno dato?

Nell'ambito del tavolo di collaborazione avviato nel 2005 con le Associazioni dei consumatori, è nata la collana di pubblicazioni "Le Guide per il Cittadino" redatte in un linguaggio colloquiale e comprensibile. Dopo "Mutuo Informato" e "Prezzo-Valore". I vantaggi della trasparenza nelle vendite immobiliari, a maggio 2008 è stata presentata l'edizione aggiornata di Mutuo Informato che ha tenuto conto delle nuove norme introdotte dalla Legge 40/2007 - ovvero il "Decreto Bersani bis" e dalla Finanziaria 2008. Un anno dopo, a maggio 2009, è stata pubblicata la guida "Garanzia Preliminare". La sicurezza nel contratto di compravendita immobiliare che illustra tutti i passaggi necessari per non correre rischi nell'acquisto della casa e spiega gli accorgimenti da seguire nella fase del contratto preliminare di vendita. Nel mese di febbraio di quest'anno è stata inoltre presentata la guida "Acquisto in costruzione". La tutela nella compravendita di un immobile da costruire che affronta una tipologia di compravendita che presenta gravi rischi per l'acquirente qualora il costruttore incorra in "situazione di crisi", promuovendo la conoscenza del decreto legislativo 122/2005 e le nuove forme di tutela previste a vantaggio del contraente debole. Infine, l'ultima pubblicazione presentata lo scorso mese di maggio, "Acquisto Certificato". Agibilità, sicurezza ed efficienza energetica degli immobili, sottolinea come l'acquisto di edifici "certificati" sotto il profilo igienico-sanitario, della sicurezza e del risparmio energetico, sia sempre più importante dal punto di vista economico e ambientale. La certificazione, infatti, consente di conoscere in anticipo la qualità di un immobile

da acquistare e la spesa che si dovrà sostenere per la sua gestione. Tutte le guide realizzate, effettivamente molto richieste dai cittadini che si sono dimostrati sempre attenti e curiosi alle tematiche proposte, sono scaricabili gratuitamente dal sito del Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it) e dai siti delle Associazioni dei consumatori che hanno aderito all'iniziativa. Volendo fare un esempio, dal 3 maggio, giorno di apertura del nuovo sito internet del Consiglio Nazionale del Notariato, al 10 maggio gli utenti web hanno scaricato circa 1.500 Guide per il Cittadino.

Sono sempre più numerose le iniziative promosse dal Notariato a livello locale per tutelare i consumatori e ridurre la carenza di informazioni. In cosa consiste questo servizio di informazione gratuita alla cittadinanza?

Le iniziative promosse a livello locale sono il risultato di una politica di apertura e modernizzazione del Notariato. Il servizio di informazione gratuita dedicato al cittadino, infatti, nasce dalla consapevolezza che un'informazione carente può produrre gravi conseguenze di fronte a scelte importanti come l'acquisto della casa, il mutuo o la gestione del proprio patrimonio. I consigli notarili distrettuali (94 in totale), con il contributo di oltre mille notai, hanno già aperto un vero e proprio sportello di informazione e consulenza al pubblico in 91 città italiane, presso le sedi del consiglio notarile o in collaborazione con gli enti locali, oppure hanno organizzato incontri aperti o colloqui individuali. È possibile consultare le iniziative in corso in tutta Italia, i giorni di svolgimento e le modalità di prenotazione accedendo al sito internet del Notariato, www.notariato.it, che ha una sezione dedicata in home page "La voce del territorio".

MDC NEWS

ULTIME DALLE SEDI

MDC MONTESCAGLIOSO

Firmata intesa fra provincia Matera e AAC

Una collaborazione reciproca per promuovere "una economia sana all'insegna di un progresso consapevole, eticamente valido e culturalmente sostenibile" è l'obiettivo del protocollo di intesa firmato a fine aprile fra la provincia di Matera e le associazioni dei consumatori Cittadinanzattiva, Movimento Difesa del Cittadino, Adiconsum, Federconsumatori e Adoc. Come si legge nel protocollo (disponibile on line nel sito www.mdc.it), viene disciplinata la collaborazione fra provincia e Consumatori attraverso la programmazione di incontri periodici per dare la possibilità alle associazioni di presentare proposte, istanze e segnalazioni provenienti dai cittadini e migliorare dunque i servizi della provincia. Prevista anche l'assicurazione di un adeguato sostegno organizzativo alle proposte. Si intende inoltre favorire, insieme ad altri enti, la conoscenza delle attività delle associazioni nei comuni della provincia di Matera attraverso iniziative itineranti e punti informativi, e assicurare sostegno a percorsi formativi dedicati ai collaboratori delle associazioni. Fra i temi che rientrano nell'intesa, la concessione del patrocinio a iniziative di interesse istituzionale e l'organizzazione di iniziative pubbliche congiunte almeno due volte l'anno per dare conto all'opinione pubblica dei risultati del protocollo.

MDC LECCE

In città, strutture ricettive carenti

La stagione turistica è già partita e il Comune di Lecce, come al solito, arriva in ritardo: per i turisti niente bagni pubblici da poter utilizzare. Lo denuncia MDC Lecce, invitando il comune a chiedere aiuto ai commercianti che, in attesa della realizzazione prima della stagione turistica del 2011 di idonei bagni pubblici, mettano a disposizione, su base volontaria, i bagni dei loro esercizi commerciali in cambio di una consistente riduzione della TOSAP. Già l'anno scorso la città aveva dovuto constatare di non essere in grado di accogliere in maniera idonea una così grande affluenza di turisti e il Sindaco Perrone non ha ritenuto in autunno e inverno di dotare la città dei servizi minimi di ac-

coglienza. Il Sindaco Perrone dovrà comprendere che per i commercianti, quest'atto di generosità verso l'Amministrazione e l'intera città costerebbe sacrifici e costi aggiuntivi (i bagni dovranno essere puliti più volte al giorno per non diventare indecenti) e l'adesione non potrebbe che essere volontaria. Il Sindaco Perrone per incentivare le adesioni dovrebbe offrire una congrua riduzione (50/60%) della TOSAP per risarcire in qualche modo i sacrifici ed i costi aggiuntivi di chi vorrà aderire. "Con un provvedimento simile - spiega MDC Lecce - sarà possibile accogliere in maniera adeguata i turisti e dare una boccata di ossigeno a numerosi commercianti messi in ginocchio dalla grave crisi economica".

di Stefania Straffella
Ufficio Stampa MDC Puglia

MDC ROMA OVEST

Multe: Comune proroga i termini del condono

Molti i cittadini romani che a maggio si erano visti recapitare gli "inviti" di Equitalia a pagare entro pochi giorni le multe elevate entro il 31 dicembre 2004, aderendo al "condono" del Comune di Roma di riduzione delle sanzioni amministrative. Dopo l'intervento del Movimento Difesa del Cittadino e le lamentele dei cittadini, il Comune ha deciso di prorogare al 30 giugno i termini del minicondono. L'associazione, infatti, aveva chiesto al Comune capitolino di prorogare la possibilità di usufruire dell'agevolazione, anzitutto per permettere ai cittadini di verificare con calma la loro situazione di possibili debitori o di non esserlo per prescrizione, e anche per evitare file allucinanti agli sportelli Equitalia, già normalmente di ore nei giorni di pagamenti ordinari.

MDC ha aperto uno sportello presso la sede di Roma Ovest per la verifica delle situazioni delle multe per i cittadini: molte di queste potrebbero essere nulle perché prescritte. MDC Roma Ovest: telefono 06.88642693 (giovedì e venerdì 9,00-13,00 15,00-19,00).

MDC MONZA

Poste, i cittadini lamentano numerosi disservizi

A Monza sono numerosi i disservizi denunciati dai cittadini di Monza alla sede locale del Movimento Difesa del Cittadino. Ecco alcuni casi: il primo riguarda la mancata consegna della posta "raccomandata 1" di sabato, giorno lavorativo, che viene recapitata solo il lunedì successivo. Il cittadino che ha denunciato tale inconveniente è un libero professionista che, data l'urgenza di ricevere alcuni documenti, usa il servizio di raccomandata 1. Alla richiesta di spiegazioni, il portafoglio ha candidamente risposto che il sabato usufruisce dei giorni di ferie a disposizione e,

non venendo mai sostituito, la posta inevitabilmente giace in ufficio. Altre lamentele, invece, riguardano i pacchi. L'ufficio Poste Italiane di Monza Centro, in particolare, non ha a disposizione i moduli per inviare i pacchi postali ordinari, ovvero senza la formula "pacco celere 3" o "pacco celere 1". La risposta data ai cittadini che richiedono un modulo per l'invio di pacco ordinario è sempre la stessa "ne siamo sprovisti", obbligando a utilizzare gli altri servizi o a recarsi in un altro ufficio postale. "Si tratta di un atteggiamento scorretto nei confronti dei cittadini - spiega l'avv. Mattia Cappello, responsabile del Dipartimento Poste di MDC - che provoca confusione e disagi per tutti quei cittadini che, pur non avendo fretta, si trovano costretti a pagare un costo maggiore per un servizio "non richiesto", ma anche, in alcuni casi, impossibile da fare".

di Bianca Luongo
Presidente MDC Monza



SEDE NAZIONALE

Via Quintino Sella 41 - 00187 ROMA
tel.06 4881891 - fax 06 42013163
www.mdc.it
info@mdc.it

Il Movimento Difesa del Cittadino (MDC) è associazione di promozione sociale nata a Roma nel 1987, con l'obiettivo di promuovere la tutela dei diritti dei cittadini consumatori, informandoli e dotandoli di strumenti giuridici di autodifesa, prestando assistenza e tutela tramite esperti.

E' riconosciuta quale associazione nazionale di consumatori e utenti ai sensi del Codice del Consumo e fa parte del Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU) presso il Ministero dello Sviluppo Economico e il Consumer's Forum.

E' presente in 17 regioni con 65 sedi che offrono ai soci servizi di consulenza e assistenza per contratti, bollette, condominio, rapporti con la Pubblica Amministrazione, sicurezza alimentare, problemi con banche e assicurazioni.

Per contattare le nostre sedi: www.mdc.it