

Il ruolo del notaio

L'assistenza del notaio per una compravendita immobiliare ha un costo che è la sommatoria di tre voci: l'onorario, i diritti, le spese anticipate. Sulle prime due voci occorre infine aggiungere l'Iva da calcolarsi applicando l'aliquota del 20 per cento.

Chi paga il notaio.

Il costo del notaio è di regola a carico dell'acquirente, in quanto, in mancanza di contrarie pattuizioni, il Codice civile addossa all'acquirente le spese di compravendita. Peraltro, come detto, è fatta salva la possibilità di stipulare patti in deroga alle previsioni del codice e quindi addossare al venditore il pagamento dei costi notarili.

L'onorario.

Si tratta di una voce variabile a seconda del valore della pratica, e che rappresenta il costo dell'opera professionale che il notaio svolge. Tale voce comprende:

- a) le ispezioni e gli accertamenti anteriori alla stipula del rogito (si pensi all'esame dei registri immobiliari, del registro delle imprese, dei poteri di stipula, dei titoli d'acquisto precedenti e così via);
- b) la vera e propria stipula del rogito (e quindi la sua predisposizione e la sua lettura).

I diritti.

Il notaio compie tutta una serie di attività materiali e intellettuali anteriori, contemporanee e successive alla stipula del rogito vero e proprio per la cui esecuzione al notaio stesso è dovuto un compenso/rimborso: si pensi alla scritturazione dei documenti e della modulistica occorrente, all'accesso ai vari uffici ove la pratica deve essere portata, al pagamento delle imposte, eccetera. Si tratta in sostanza della forfetizzazione dei costi che il notaio sostiene per il compimento di queste attività.

Il rimborso delle spese anticipate.

Una pratica di compravendita richiede il pagamento delle imposte sul trasferimento (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale) e il pagamento di vari altri costi (come i bolli e i diritti nei vari uffici per l'esecuzione dei corrispondenti adempimenti). Il notaio deve provvedere in proprio all'assolvimento di questi costi, di cui pertanto richiede il rimborso al proprio cliente.

La responsabilità del notaio.

Alla retribuzione dovuta al notaio fa riscontro la sua responsabilità verso il cliente per eventuali errori oppure omissioni. Infatti, sia che il rogito presenti semplici imperfezioni, sia che venga tradita l'aspirazione dell'acquirente di comprare una casa priva di altrui vincoli o pretese, il notaio ne risponde personalmente.

Il momento più alto e delicato della prestazione notarile è infatti quello dell'analisi della situazione ipotecaria e catastale dell'immobile e quello dell'analisi dei titoli in base ai quali il venditore ha acquisito i suoi diritti sopra l'immobile che egli intende vendere.

Non solo infatti occorre molta precisione nell'individuare ciò che è oggetto di compravendita (per evitare di tralasciare accessori fondamentali quali cantine, solai, posti auto e autorimesse oppure per evitare che nel rogito siano addirittura contemplati beni diversi da quelli desiderati: si pensi al caso del venditore, proprietario di diversi appartamenti allo stesso piano del medesimo

Il Notaio

Autore:

Mercoledì 24 Giugno 2009 16:10 -

edificio) ma anche occorre molta attenzione per verificare che sul bene oggetto di compravendita non vi siano vincoli che ne menomino il valore o la trasferibilità: si pensi alla presenza di gravami pregiudizievoli come ipoteche, sequestri, pignoramenti e servitù oppure particolari discipline d'uso derivanti dal regolamento di condominio o da norme urbanistiche comunali.