

INFORMAZIONI PER IL CITTADINO

Qual è la differenza tra l'atto pubblico e la scrittura privata autenticata?

- Gli atti notarili devono essere stipulati nella forma dell'atto pubblico, che è quella che maggiormente garantisce le parti, e dà la massima efficacia possibile alle dichiarazioni rese dalle stesse sotto il profilo probatorio, attribuendo altresì efficacia di titolo esecutivo, oltre che per le obbligazioni di somme di denaro, anche per le obbligazioni di consegna e rilascio contenute nell'atto stesso. In base all'orientamento della giurisprudenza, la forma dell'atto pubblico è anche quella che responsabilizza maggiormente il Notaio. Solo in casi eccezionali, e su richiesta delle parti, si utilizza quindi la forma della scrittura privata autenticata. L'utilizzo dell'atto pubblico è opportuno anche per atti che, nella prassi, vengono redatti per scrittura privata autenticata (ad esempio, cessioni o affitti di azienda, contratti preliminari di compravendita da trasciversi; casi nei quali è opportuna la forma pubblica quale titolo esecutivo in relazione agli obblighi di pagamento assunti).

Per quali ragioni il Notaio effettua gli accertamenti ipotecari e catastali relativamente agli immobili oggetto dell'atto? Qual è il vantaggio di riportare l'esito di tali accertamenti nell'atto notarile?

- Il Notaio effettua, per gli atti comportanti trasferimento della proprietà, ovvero trasferimento o costituzione di diritti reali immobiliari, ispezioni ipotecarie almeno ventennali, e comunque fino a risalire, ove possibile, al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio; il tutto al fine di verificare la libertà degli immobili compravenduti da ipoteche, servitù, trascrizioni pregiudizievoli nel periodo suindicato.

Ciò a tutela sia dell'acquirente, che in tal modo avrà la certezza della proprietà e della libertà dell'immobile acquistato da formalità pregiudizievoli; che dell'alienante, il quale diversamente sarebbe civilmente responsabile nei confronti del suo avente causa.

Al fine di evidenziare, nel modo più completo possibile, la situazione relativa alla proprietà dell'immobile, nell'atto notarile è opportuno riportare:

- la cronistoria ventennale dei trasferimenti di proprietà relativi all'immobile;
- la cronistoria ventennale delle mutazioni catastali intervenute.

In tal modo, l'acquirente consegue, con l'atto, una sorta di "relazione notarile ventennale" sulla proprietà dell'immobile, utilissima all'acquirente nel caso di successiva richiesta di mutui, o in caso di rivendita.

Entro quale termine il Notaio deve, diligentemente, procedere alla trascrizione ed iscrizione degli atti da lui ricevuti?

- Nell'ottica della massima, possibile tutela della parte acquirente, il Notaio procede alla trascrizione ed iscrizione degli atti ricevuti nel più breve tempo possibile; questo studio notarile cura la trascrizione entro un termine massimo di cinque giorni lavorativi dal

momento del ricevimento dell'atto (mentre, ai fini fiscali, occorre trascrivere entro il termine massimo di trenta giorni dall'atto).

Per quale motivo il regime patrimoniale della famiglia deve essere accertato mediante gli estratti o certificati di stato civile? Perché non è sufficiente l'autocertificazione delle parti?

- Il Notaio accerta, a tutela degli acquirenti ed ai fini della corretta redazione dell'atto notarile e della relativa pubblicità immobiliare, il regime patrimoniale coniugale delle parti, sia alienanti che acquirenti, richiedendo alle stesse l'esibizione di estratti per riassunto degli atti di matrimonio, o certificati di stato libero. Infatti spesso le parti non ricordano, o non ricordano esattamente di avere scelto un regime patrimoniale piuttosto che un altro; e potrebbero esservi dei soggetti in mala fede che, ad esempio, dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni all'atto della vendita o dell'acquisto, mentre invece sono coniugati in regime di comunione legale (la vendita, in tal caso, sarebbe annullabile). Potrebbero inoltre esistere dei vincoli (esempio, il fondo patrimoniale) che risultano dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Per tutti questi motivi il Notaio - che deve tutelare gli interessi delle parti - ha l'obbligo professionale di accertare tramite i suddetti documenti il regime patrimoniale, in luogo di affidarsi, poco diligentemente, alle dichiarazioni delle parti.

Quali sono i rischi della dichiarazione - da parte di persona coniugata in regime di comunione legale dei beni - di acquistare "con denaro personale"?

- In caso di acquisto da parte di persona coniugata in comunione legale, il Notaio - sulla base dell'orientamento restrittivo della giurisprudenza in ordine all'interpretazione dell'art. 179 del codice civile - consiglia all'acquirente, che intenda escludere l'immobile dalla comunione, la previa stipula di una convenzione di separazione dei beni. In caso di successiva alienazione di immobili acquistati dichiarando che era stato impiegato "denaro personale", non vi è, secondo la giurisprudenza, sufficiente certezza dell'esclusione degli stessi da comunione legale; il Notaio consiglia quindi in tal caso l'intervento in atto del coniuge dell'alienante, al fine di prestare, ove occorrer possa, il consenso richiesto dall'art. 184 del codice civile.

Per quale motivo è obbligo della parte alienante dichiarare sotto la propria responsabilità il regime urbanistico del fabbricato oggetto di vendita?

- Le dichiarazioni di natura urbanistica, relative agli immobili oggetto dell'atto (provvedimenti abilitativi della costruzione e regolarità della stessa; vigenza delle prescrizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica), devono essere rese dalla parte alienante o dai condividenti. Non è compito del Notaio - che non ha le competenze tecniche necessarie a tal fine - effettuare indagini presso i competenti uffici comunali al fine di accertare la veridicità e la completezza delle dichiarazioni delle parti suddette. E' quindi opportuno che la parte alienante - al fine di rendere una dichiarazione consapevole in atto circa la situazione urbanistica dei fabbricati e di non incorrere in responsabilità, anche penali - effettui gli opportuni accertamenti, anche eventualmente presso gli uffici comunali e, se del caso, tramite un tecnico di propria fiducia. E' altresì opportuno che la parte acquirente incarichi un tecnico di propria fiducia al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di acquisto.

Come si può rimediare alla nullità di atti di provenienza che non rechino le dichiarazioni urbanistiche relative ai fabbricati in conformità a legge?

- A tutela della parte acquirente, il Notaio verifica il contenuto dei titoli (e non soltanto delle note di trascrizione) nel quinquennio precedente la stipula (art. 2652, n. 6, c.c.); nella misura in cui vi sia una discordanza tra le dichiarazioni delle parti riferite all'atto da stipulare, e quanto risulta dagli atti di provenienza in relazione alle "dichiarazioni urbanistiche", è possibile, in base alla tipologia di intervento edilizio, che sia riscontrabile una nullità nell'atto di provenienza (artt. 17 e 40 della legge n. 47/1985; art. 46 del d.p.r. n. 380/2001), il che rende necessaria una dichiarazione di conferma e convalida (in base alle norme succitate), da rendersi possibilmente nel medesimo atto di alienazione; convalida che comporta la necessità di una nuova trascrizione dell'atto nullo convalidato.

Perché è importante la continuità delle trascrizioni, ed in particolare la trascrizione dell'accettazione dell'eredità?

- Il Notaio cura che sia osservata la continuità delle trascrizioni (richiesta dall'art. 2650 del codice civile), relativamente ai trasferimenti di proprietà antecedenti l'atto da stipulare; in mancanza, le successive trascrizioni o iscrizioni non produrrebbero effetto. Provvede quindi, a seguito della stipula dell'atto, ad effettuare le trascrizioni mancanti, le cui spese sono a carico della parte alienante. In particolare, la trascrizione dell'acquisto ereditario è estremamente importante, in quanto serve a "consolidare" l'acquisto successorio (per gli effetti, in particolare, degli artt. 534 e 2652 n. 7 del codice civile), a beneficio dell'avente causa in buona fede (il quale, solo se tale trascrizione è effettuata, può fare salvo il suo acquisto, a fronte di vicende successive quali, ad esempio, la scoperta di un nuovo testamento, di un figlio naturale del defunto, ecc.). A questi fini, la semplice denuncia di successione non svolge alcuna funzione (la stessa è finalizzata esclusivamente a scopi fiscali).

E' opportuno accettare espressamente l'eredità quando viene pubblicato un testamento?

- Il Notaio, allorché riceve atti di pubblicazione di testamenti olografi, o di registrazione di testamenti pubblici, consiglia alle persone chiamate all'eredità, che richiedano la pubblicazione del testamento, di rendere nel medesimo atto dichiarazione espressa di accettazione di eredità, in modo da poter provvedere alla relativa trascrizione a norma dell'art. 2648 del codice civile.

Vi sono altri accertamenti in ordine alle successioni che il Notaio deve diligentemente effettuare?

- Nei casi di immobili di provenienza successoria, il Notaio non si limita alla verifica della "dichiarazione di successione" presentata dai chiamati all'eredità al fine dell'assolvimento degli obblighi tributari, ma effettua ogni opportuno accertamento, ivi compresi, ove del caso, l'esame dei testamenti, e degli atti di rinuncia ad eredità. Sempre in caso di immobili di provenienza successoria, ove si tratti dell'abitazione principale del defunto e del coniuge, si tiene conto del diritto di abitazione spettante al coniuge del defunto ai sensi dell'art. 540 del codice civile sull'abitazione familiare.

Quali sono gli obblighi del Notaio, nel caso in cui una delle parti dell'atto sia una società?

- Il Notaio deve verificare, mediante apposita visura nel registro delle imprese, tenuto presso la Camera di Commercio, chi ha i poteri di amministrazione e rappresentanza della società, e può quindi legittimamente impegnarla.

E' possibile che i poteri di amministrazione (cioè di decisione) siano attribuiti ad un consiglio di amministrazione, mentre il potere di rappresentanza (cioè di firma) sia attribuito al solo presidente. In questo caso il Notaio deve diligentemente richiedere alla società una copia o estratto del libro dei verbali del consiglio di amministrazione, in modo da accertarsi che il consiglio abbia regolarmente assunto la decisione, e quindi il presidente possa legittimamente sottoscrivere l'atto. In mancanza, vi sarebbe una responsabilità del rappresentante legale nei confronti della società, ed inoltre, se si prova che la controparte, conoscendo il difetto di poteri, ha agito in danno della società, l'atto potrebbe essere dichiarato inefficace.

Qual è il contenuto delle note di trascrizione, redatte dal Notaio, che si possono visionare presso l'ufficio dei registri immobiliari?

- Al fine di attuare una pubblicità immobiliare completa in relazione agli atti notarili ricevuti, la compilazione delle note di trascrizione o iscrizione è curata dal Notaio in modo tale da far risultare, dalle stesse (nell'apposito "quadro D") la completa consistenza degli immobili, la cronistoria catastale dei mutamenti intervenuti nel ventennio, i patti, condizioni e servitù che gravano sull'immobile, come pure le relative servitù attive.

Quali sono gli obblighi del Notaio in relazione al "prezzo dichiarato" nell'atto notarile?

- Tenuto conto della diffusa abitudine alla simulazione, a fini fiscali, del prezzo della compravendita, il Notaio mette a disposizione delle parti specifiche informazioni, in cui vengono evidenziati tutti i rischi (civilistici, fiscali, amministrativi, penali) connessi alla dichiarazione di un prezzo non veritiero, ancorché calcolato in base alla c.d. "valutazione automatica catastale" (non sufficiente ad evitare pesanti sanzioni a carico delle parti stesse). Il recente d.l. 4 luglio 2006 n. 223 impone peraltro di rendere in atto una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (resa quindi sotto responsabilità penale), con l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del prezzo; e con la precisazione che, nei casi di opzione per la tassazione su base catastale, vi è l'obbligo di indicare in atto l'intero prezzo pattuito.

Quali sono i rischi del pagamento del prezzo a mezzo di assegno bancario?

- Nel caso in cui il prezzo di compravendita sia pagato a mezzo di assegno bancario, lo stesso potrebbe essere emesso allo scoperto, e quindi non garantire l'effettivo pagamento del prezzo medesimo. Per tale motivo, il Notaio consiglia di evidenziare tale circostanza, in modo che non venga, eventualmente, inserita la dichiarazione di quietanza nell'atto notarile (l'assegno potrebbe, infatti, risultare successivamente scoperto). Non sussistono ovviamente i suddetti problemi nel caso di utilizzo di assegno circolare.

Per quale motivo, quando si chiedono agevolazioni fiscali, occorre consegnare al Notaio copia autentica della domanda di condono edilizio, o della concessione in sanatoria?

- In caso di richiesta di agevolazioni fiscali e contestuale presenza di abusivismi edilizi, il Notaio è obbligato ad allegare alla richiesta di registrazione copia autentica della concessione in sanatoria, o della relativa domanda (che le parti devono produrgli); in caso contrario la legge prevede la decadenza dalle agevolazioni fiscali.

Quali sono gli obblighi del venditore in relazione alle leggi di pubblica sicurezza?

- Il Notaio predispone gratuitamente, a favore della parte alienante, in caso di cessione di fabbricati, il modulo di comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza.

Quali obblighi per i fabbricati non più rurali, e non accatastati?

- In caso di trasferimento avente ad oggetto fabbricati rurali, che abbiano perso i requisiti di ruralità, la legge prevede l'obbligo di denuncia (accatastamento) al catasto dei fabbricati; l'atto notarile può essere stipulato nonostante l'omissione di tale denuncia, salve le sanzioni previste dalla legge a carico del proprietario.

Quali sono le conseguenze di un atto di trasferimento immobiliare ai fini delle imposte dirette?

- Il Notaio, in occasione della stipula di atti di trasferimento immobiliare, e/o finanziamenti ad essi connessi, informa sommariamente le parti circa le conseguenze degli atti medesimi ai fini dell'imposizione diretta (tassazione di plusvalenze, detraibilità di spese ed interessi passivi, obblighi ai fini ICI, ecc.), consegnando alle parti apposito prospetto informativo; si consiglia, comunque, per i suddetti aspetti non di stretta attinenza notarile, di avvalersi della consulenza di un consulente tributario o altro professionista esperto nel settore dell'imposizione diretta.

Vi sono accertamenti particolari da effettuare se una delle parti dell'atto è di cittadinanza straniera?

- Negli atti che presentano elementi di "internazionalità" (cittadinanza, o residenza all'estero delle parti), il Notaio effettua ogni opportuna indagine in ordine ai profili di diritto internazionale privato coinvolti; la cittadinanza straniera delle parti può infatti comportare l'applicazione, a determinati profili dell'atto, della legge nazionale della parte (così, ad esempio, per il regime patrimoniale della famiglia). Il Notaio consiglia in tali casi di inserire nell'atto apposita dichiarazione di scelta della legge italiana, quale legge applicabile al contratto. Il Notaio effettua altresì accertamenti in ordine alla condizione di reciprocità prevista dall'art. 16 delle disposizioni preliminari al codice civile (in base alla quale al cittadino straniero spettano i diritti civili in Italia solo se altrettanto avviene per il cittadino italiano all'estero).

E' obbligo del Notaio trascrivere il regolamento di condominio presso l'ufficio dei registri immobiliari?

- Nel caso di atti che contengano approvazione di regolamenti di condominio, il Notaio effettua la trascrizione dei regolamenti medesimi, redigendo apposita nota di trascrizione, in quanto gli stessi contengano servitù, o vincoli di natura reale, relative alle unità in

condominio; è estremamente importante curare la suddetta trascrizione, in modo da garantire la vigenza di tali servitù e vincoli nei confronti dei successivi acquirenti delle singole unità immobiliari.

Quali obblighi in relazione alla prelazione legale eventualmente spettante a terzi?

- Il Notaio evidenzia in atto la possibile sussistenza di prelazioni legali (ad esempio, prelazione del confinante coltivatore diretto, o del conduttore di immobili urbani), in modo che la circostanza sia opportunamente constatata dalle parti.

Quali maggiori rischi presenta un atto di donazione rispetto all'atto di compravendita?

- Il Notaio richiesto della stipula di un atto di donazione rende edotte le parti delle conseguenze di un tale tipo di atto (in particolare, suscettibilità di revocazione, e riduzione per lesione di legittima), e quindi della sua minore "stabilità" rispetto ai trasferimenti a titolo oneroso. Analoga informazione il Notaio fornisce in caso di stipula di atti con provenienza donativa. Ciò non significa che le parti debbano stipulare un atto di compravendita quando in realtà il trasferimento avviene a titolo gratuito; ma è necessario che si abbia consapevolezza di tutte le conseguenze della scelta. Relativamente ai trasferimenti immobiliari, l'art. 563 del codice civile consente la rinuncia all'opposizione alla donazione da parte dei legittimari, agevolando in tal modo il futuro consolidamento (decorsi venti anni) della donazione nei rapporti con i successivi acquirenti dell'immobile.

Come si identificano in atto le porzioni di fabbricati rurali?

- I fabbricati rurali non sono identificati in catasto con apposite planimetrie che ne descrivono la composizione interna. Per questo motivo, in caso di alienazione di porzioni di fabbricati rurali, il Notaio cura l'identificazione, con ogni possibile mezzo - preferibilmente mediante l'allegazione di apposita planimetria, oltre che con idonea precisazione dei confini - della porzione oggetto di alienazione.

Vi sono dei casi in cui l'immobile può essere gravato da privilegio a favore dello Stato, e quali sono le possibili garanzie a tutela dell'acquirente?

- In caso di alienazione di immobili per i quali sia ipotizzabile un privilegio dello Stato sugli immobili (ad esempio, in caso di rivendita infraquinquennale di immobili acquistati con le agevolazioni della prima casa, che non sia seguita dal riacquisto entro un anno), può essere opportuno, in base alle circostanze, che le parti regolamentino la fattispecie a tutela dell'acquirente, eventualmente prevedendo la dilazione del pagamento di parte del corrispettivo pattuito fino al momento in cui sarà certa l'inesistenza del privilegio, o altre cautele.

Quali sono gli obblighi dell'acquirente di un edificio in condominio, e quali le possibili cautele?

- In caso di alienazione di immobili in condominio, il Notaio, in considerazione della responsabilità - prevista dalla legge a carico dell'acquirente - per i contributi condominiali relativi al biennio in corso, ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c., precisa in atto che sono a carico dell'alienante le spese condominiali deliberate, ma non ancora sostenute, alla data del trasferimento.

Come si accerta l'esistenza del certificato di agibilità, e quali sono gli obblighi del venditore e del Notaio?

- Il Notaio richiede alla parte alienante se sia stato rilasciato, o meno, il certificato di agibilità del fabbricato oggetto di alienazione, e fa menzione in atto degli estremi di detto certificato, o degli estremi del silenzio-assenso, ove ne ricorrano i presupposti; in alternativa, prevede in atto l'obbligo dell'alienante di procurare all'acquirente il conseguimento dell'agibilità suddetta. La verifica della sussistenza o meno del certificato di agibilità, presso gli uffici comunali, deve essere effettuata - a cura e spese del venditore - eventualmente con l'assistenza di un tecnico di sua fiducia.

Cosa avviene in caso di vendita e mutuo contestuali, se il mutuo non viene contestualmente erogato?

- In caso di compravendita e mutuo contestuali, nel caso in cui l'importo del mutuo non venga contestualmente erogato, viene fatta menzione della circostanza del mancato contestuale pagamento nell'atto di compravendita; non è infatti corretto riportare nell'atto la quietanza del prezzo come se lo stesso fosse pagato, anche nel caso in cui venga rilasciato a favore del venditore un ordine di bonifico bancario. Indicare nell'atto pubblico che il prezzo deve essere ancora pagato garantisce al venditore un titolo esecutivo, con il quale procedere direttamente all'esecuzione forzata in caso di inadempimento (per il caso in cui, per qualsiasi motivo, il mutuo non venga poi erogato).

Quali sono gli obblighi del venditore in relazione alla conformità degli impianti?

- L'attestazione di conformità o meno degli impianti dei fabbricati alla vigente normativa (gas, impianti elettrici, ecc.) non è presupposto per la regolarità dell'atto notarile. Il Notaio consiglia comunque alle parti di effettuare tale verifica prima della stipula dell'atto. Nel caso in cui gli impianti siano conformi, la parte venditrice deve consegnare alla parte compratrice le relative certificazioni. Nel caso in cui detta conformità non vi sia, è opportuno che le parti prevedano a carico di quale soggetto porre le relative spese ed incombenze.

Quali cautele adottare se l'immobile da vendersi è gravato da formalità pregiudizievoli, che non possono essere contestualmente cancellate o estinte?

- Nei casi in cui vi siano particolari rischi in relazione alla posizione del soggetto alienante, il Notaio consiglia di stipulare un atto sottoposto alla condizione sospensiva dell'accertamento dell'inesistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, nel periodo che intercorre tra l'aggiornamento ipotecario effettuato dal Notaio prima della stipula, e l'effettiva trascrizione o iscrizione dell'atto notarile, senza quindi contestuale pagamento del prezzo (che può essere depositato presso un terzo di fiducia delle parti fino al momento del suddetto accertamento, che verrà effettuato dal Notaio nel giro di alcuni giorni dalla stipula dell'atto).

Come si determina il costo dell'atto notarile?

- Il costo di un atto notarile è rappresentato sia dalle imposte e tasse, che il Notaio riscuote dalle parti per conto dello Stato, sia dalle spese sostenute per l'istruttoria dell'atto (ad esempio, accertamenti ipotecari e catastali), sia infine dal vero e proprio onorario notarile, che è determinato sulla base di apposita tariffa, approvata con decreto

ministeriale, che tiene conto di tutte le attività connesse all'atto, sia preparatorie, sia successive all'atto medesimo. Tale costo è preventivabile solo in linea di massima, in quanto va calcolato in modo dettagliato in base alle attività effettivamente svolte per ogni atto.