

Il notaio e le regole

Da circa un anno, il **Consiglio Notarile di Torino**, in collaborazione con il Comune, organizza con i cittadini degli incontri, che continueranno nei prossimi mesi.

Gli incontri si svolgono presso le biblioteche comunali due volte al mese, con l'obiettivo di fornire una consulenza qualificata e gratuita rivolta a tutti.

Allo scopo di mantenere vivo il dialogo instaurato in questo periodo, all'insegna della trasparenza, il Consiglio espone qui di seguito otto risposte alle domande più ricorrenti.



LA SCELTA

Il notaio deve essere scelto dalle parti di comune accordo o, in mancanza di questo, dalla parte tenuta al pagamento degli onorari ed al rimborso delle spese (che nella compravendita è di norma la parte compratrice), ma il notaio dovrà sempre tutelare entrambe le parti.

La scelta **non può e non deve essere imposta** da altri professionisti, mediatori, banche, costruttori, eccetera.

La decisione non deve essere orientata esclusivamente dal costo della prestazione notarile: occorre valutare, come per ogni professionista, tutte le componenti che determinano una buona prestazione.

IL CONTRATTO PRELIMINARE O "COMPROMESSO"

Se non vi provvedono mediatori o altri professionisti, il notaio può curare anche la stipula del preliminare (anzi, sarebbe consigliabile rivolgersi ad esso sin dall'inizio della trattativa).

Il preliminare deve essere fiscalmente regolarizzato, cioè registrato. Il notaio consiglierà in quali casi è opportuno che esso sia anche trascritto, ovvero reso conoscibile e opponibile a tutti.

Il costo del preliminare è contenuto, perché per esso è previsto un onorario ridotto e diverse prestazioni sono sovrapponibili a quelle del successivo rogito.

LA PRESA DI CONTATTO CON LO STUDIO NOTARILE

La documentazione per la stipula dell'atto può essere consegnata al personale di studio, ma il Cliente deve chiedere e ha **il diritto di ottenere un colloquio diretto con il notaio** per l'impostazione della pratica. Questa è la fase più importante di tutto il procedimento che porta alla stipula, perché consente di inquadrare nel corretto schema giuridico il problema posto dal Cliente. È il notaio stesso che di tale problema deve prendere conoscenza diretta e personale.

La consulenza finalizzata alla stipula dell'atto è gratuita.

IL PREVENTIVO

Il Cliente ha diritto a un **preventivo gratuito**, anche in forma scritta.

L'ATTO

La maggior parte delle stipule può aver luogo sia per atto pubblico che per scrittura privata autenticata.

La scelta normalmente compete al notaio, ma il Cliente **ha diritto a essere informato** sulle motivazioni della scelta stessa, nonché sui suoi effetti, e anche di orientarla.

Il Cliente può seguire su una bozza la lettura dell'atto, che deve essere eseguita personalmente dal notaio, con chiarezza e con spiegazione dei passaggi di meno agevole comprensione.

IL PREZZO

Il prezzo d'acquisto **va dichiarato in atto integralmente**. La sottodichiarazione è perseguibile dal punto di vista fiscale e può essere evidenziata, salvo casi particolari, da un mutuo d'importo superiore al prezzo dichiarato. D'altra parte, la dichiarazione del prezzo pieno non è più penalizzante come una volta, perché la tassazione avviene sul valore catastale, in genere inferiore a quello reale.

Occorre segnalare al notaio, che ha l'obbligo di indicarli in atto, gli estremi di tutti gli strumenti di pagamento del prezzo (contante fino a 12.500 euro, assegni bancari, assegni circolari, bonifici, eccetera).

LA PARCELLA

La parcella comprende sia gli onorari sia le imposte e le tasse che lo Stato percepisce dal cittadino tramite il notaio. Il Cliente ha diritto a ottenere regolare fattura, con addebito dell'Iva sulle competenze del notaio: **le tariffe sono stabilite per legge**. La congruità di una parcella può essere sottoposta alla verifica del Consiglio Notarile.

COPIE DELL'ATTO

Il Cliente, pagata la parcella, **ha diritto a una o più copie** dell'atto.



OTTOBRE 2009

I Notai dei distretti di Torino e Pinerolo

CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI TORINO E PINEROLO

via Botero, 15 | 10122 Torino | e-mail: consigliotorino@notariato.it