

## **LA CARTA DEI DIRITTI DEL CITTADINO NEI RAPPORTI CON IL NOTAIO**

Vuoi comprare una casa e chiedere un mutuo a una banca? Vuoi donare la tua casa a uno dei tuoi figli? Vuoi costituire una società? Vuoi fare un testamento inoppugnabile?

Lo Stato ha delegato al notaio queste e molte altre operazioni (vendite, donazioni, permuta, divisioni, mutui, costituzione di società, testamenti, altro), tappe fondamentali nella vita di ogni cittadino.

Il notaio opera come pubblico ufficiale e libero professionista specializzato, rigorosamente selezionato, costantemente vigilato dalla Pubblica Amministrazione (Ministero della Giustizia e Agenzia delle Entrate), rispondendo personalmente del proprio operato.

Affidare al notaio una di queste operazioni significa avere un atto sicuro, valido e inattaccabile, a garanzia del singolo cittadino e della comunità: infatti l'atto notarile è dotato di una particolare efficacia legale (la pubblica fede) tanto che tutti - anche il giudice - devono considerare vero quanto attestato nell'atto notarile, fino a querela per falsità dell'atto pubblico.

Il Consiglio Nazionale del Notariato ha ritenuto importante realizzare questa Carta dei Diritti, condivisa con 10 Associazioni dei Consumatori - Adiconsum, Adoc, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione Nazionale Consumatori - per informare i cittadini su diritti e doveri che regolano il rapporto con il notaio.

La Carta vuole non solo rendere trasparente e facilmente accessibile l'operato del notaio, ma anche e soprattutto informare il cittadino dei suoi diritti a garanzia e tutela dei suoi beni.

### **LE COMPETENZE DEL NOTAIO**

#### **IMMOBILIARE**

(abitazioni, uffici, garage e fabbricati in genere; terreni agricoli, edificabili...)

contratto preliminare (compromesso); vendita; donazione; divisione; servitù; usufrutto; nuda proprietà; permuta; leasing; mutui e finanziamenti ipotecari; atti di surroga; cancellazioni d'ipoteca.

#### **SOCIETÀ, IMPRESE, ENTI**

costituzione di società (di persone, di capitali, cooperative), associazioni, fondazioni, onlus; consorzi, contratti di rete, associazioni temporanee d'impresa; verbali di assemblee societarie e modifiche statutarie e di patti sociali; cessioni di quote societarie; cessioni e affitti d'azienda; patti di famiglia; trust.

#### **SUCCESSIONI**

testamento pubblico; pubblicazione di testamento olografo; accettazione di eredità con o senza beneficio di inventario; rinuncia ad eredità; inventario di eredità; dichiarazione di successione.

#### **PERSONE E FAMIGLIA**

convenzioni matrimoniali (comunione convenzionale, separazione dei beni, costituzione di fondo patrimoniale); atti in esecuzione di sentenze di separazione e divorzio.

#### **ALTRI AMBITI**

procure generali e speciali e loro revoca; atti di notorietà e dichiarazioni sostitutive di notorietà; protesti di cambiali e assegni; relazioni ipocatastali relative a immobili; ricorsi di volontaria giurisdizione (per chiedere autorizzazioni per atti in cui intervengono minori, incapaci in genere, o comunque previste dalla legge); atti delegati dall'autorità giudiziaria (nell'ambito di procedure esecutive, divisioni giudiziali, verbali di inventario, rimozione dei sigilli...)

### **I DIRITTI DEL CITTADINO**

Il cittadino ha diritto che il notaio:

- accetti la richiesta delle parti di redigere un atto: non può rifiutare la sua prestazione se non nei casi espressamente previsti dalla legge (per esempio un atto illegittimo);
- garantisca assoluta indipendenza e imparzialità: non può mai fare l'interesse di una sola delle parti - anche quando è scelto da una di esse - ma deve evidenziare eventuali squilibri giuridici contrattuali;
- accerti la volontà e l'identità delle persone che intervengono in un atto e la loro capacità di compierlo;
- fornisca un preventivo di massima e, dopo aver acquisito la documentazione necessaria, un preventivo di spesa dettagliato dell'atto con indicazione separata delle singole voci: tasse, onorario e Iva. E' bene tener presente che, come per ogni altra prestazione professionale, quello del costo non è il solo criterio per orien-

tare la scelta. I Consigli Notarili Distrettuali - organi locali di vigilanza sui notai - quando ne venga fatta richiesta, hanno il dovere di verificare la congruità della parcella;

- verifichi la sussistenza di requisiti per eventuali benefici fiscali o evidenzi eventuali problemi giuridici e fiscali prospettando soluzioni alternative rispetto a quelle richieste;
- effettui i controlli presso i Pubblici Registri;
- verifichi, per quanto di sua competenza, che i beni siano commerciabili e quindi possano essere trasferiti;
- rispetti tutte le formalità per la validità dell'atto;
- legga integralmente l'atto pubblico davanti alle parti fornendo ogni chiarimento necessario e, una volta approvato, lo faccia sottoscrivere dalle parti alla sua presenza;
- registri l'atto presso l'Agenzia delle Entrate e paghi le relative imposte e tasse per conto del cliente;
- depositi l'atto nei Pubblici Registri nei termini previsti dalla legge;
- garantisca l'assoluta riservatezza, sua e dei suoi collaboratori, sugli atti stipulati e sulle informazioni comunicate;
- fornisca una copia conforme del contratto sottoscritto;
- emetta fattura per il compenso corrisposto con l'indicazione dettagliata delle singole voci.

## **LE GARANZIE**

Il notaio garantisce che:

- l'atto notarile è conforme alla volontà delle parti;
- l'atto è valido e quindi conforme alla legge;
- gli effetti giuridici dell'atto non sono pregiudicati da vincoli o da diritti di terzi (ad esempio ipoteche, pignoramenti, servitù, prelazioni, altro) di cui le parti non siano a conoscenza;
- verserà regolarmente tutte le imposte dovute nei tempi previsti dalla legge.

## **LA RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO**

Se il notaio non adempie ai propri doveri professionali è responsabile, per legge, sotto diversi profili:

- penale, se commette dei reati. Il notaio è coperto da un fondo di garanzia disciplinato dalla legge per i danni derivanti da illeciti di carattere penale in materia di riscossione e versamento di imposte
- civile, se ha causato danni alle parti per l'inadempimento dei suoi doveri professionali. Tutti i notai sono coperti da polizza assicurativa collettiva nazionale
- disciplinare, se viola i principi deontologici della categoria. In caso di accertamento il notaio deve pagare ammende di carattere pecuniario e/o gli sarà vietato di esercitare la professione per un periodo di tempo; nei casi più gravi è prevista la sua destituzione. Sull'albo unico ([www.notariato.it/it/trova-notaio](http://www.notariato.it/it/trova-notaio)) si trovano le indicazioni di eventuali sanzioni disciplinari riferite al singolo notaio.

Il notaio provvede a rettificare a sue spese gli atti affetti da errori da lui causati.

I Consigli Notarili Distrettuali sono tenuti per legge a sorvegliare il corretto comportamento del notaio e promuovono l'azione disciplinare per violazioni deontologiche.

## **L'IMPEGNO PERSONALE**

Il rapporto con il notaio inizia prima del momento della stipulazione dell'atto, affinché il cliente possa avere i chiarimenti necessari. Se il notaio si avvale di collaboratori, ciò avviene sempre sotto la responsabilità del notaio al quale le parti possono rivolgersi direttamente.

Anche nel contratto più semplice il notaio controlla che il contenuto corrisponda alla situazione giuridica e alla volontà delle parti. Quando l'atto è predisposto da una delle parti (caso tipico: il mutuo da stipulare con una banca) o da terzi, il notaio deve richiamare l'attenzione dei contraenti sulle clausole particolarmente onerose.

## **L'APPORTO DI CONSULENZA**

Il notaio, quale giurista esperto nei settori sopra descritti e quale soggetto investito dallo Stato di particolari attività obbligatorie nell'interesse della collettività (riscossione di tributi conseguenti agli atti che riceve, depositi e comunicazioni ai Pubblici Registri), una volta individuate le esigenze delle parti, consiglia la soluzione migliore

per realizzarle. Quando lo scopo può essere raggiunto in più modi, il notaio prospetta le diverse opportunità, chiarendo i contenuti e gli effetti dell'atto. Il notaio infine avverte le parti: dell'inutilità economica di stipulare determinati atti; dei pericoli e delle conseguenze che possono derivare da scelte condizionate dalla volontà di risparmio fiscale; della possibilità di rivolgersi ad altri uffici per il compimento di semplici formalità per le quali il notaio non è indispensabile.