



Nel rogito il notaio garantisce tutte le parti

Il passaggio di proprietà

IL Sole 24 Ore | COMPRARE CASA SENZA RISCHIARE DI FARE ERRORI | 26 OTTOBRE 2022 | Angelo Busani

Il passaggio di proprietà

Lo stadio successivo alla stipula del compromesso è quello della firma del rogito davanti a un notaio. È la fase in cui le trattative giungono al momento più atteso, quello nel quale di norma il prezzo viene saldato e la proprietà trasferita all'acquirente, con la garanzia che tutta l'operazione è sotto il controllo del notaio.

Tra compromesso e rogito È una fase di fondamentale importanza. È un periodo spesso trascurato proprio perché comunemente si pensa che, una volta firmato il compromesso, altro non occorra che recarsi dal notaio per formalizzare il trasferimento di proprietà nel rogito. L'intervallo fra compromesso e rogito è invece delicato: infatti il venditore mantiene la proprietà e la disponibilità dell'immobile e incamera l'anticipo versatogli dal promesso acquirente, questi, invece, non ha in mano che l'impegno del proprietario di stipulare il rogito.

Per non parlare poi dell'ipotesi che il venditore fallisca: il curatore ha facoltà di sciogliere il contratto preliminare stipulato dal fallito e al promesso acquirente resta solo la misera speranza di ottenere la restituzione del prezzo anticipato. Il periodo di tempo che intercorre tra il compromesso e il rogito è fondamentale anche perché è normalmente in questo lasso temporale che si definiscono tutte le indagini necessarie sulle condizioni della vendita e sullo stato dell'edificio e sulla sua regolarità urbanistica ed edilizia in particolare. E non è raro il caso che la trattativa "salti" proprio perché questi accertamenti forniscono esiti negativi.

I documenti per il rogito Il venditore deve procurare: 1 il rogito di acquisto o la dichiarazione di successione in cui sia compreso l'immobile da vendere; 2 le licenze e le concessioni edilizie, le eventuali varianti, il certificato di abitabilità/agibilità, le domande di condono edilizio e le concessioni in sanatoria; 3 le planimetrie e i certificati catastali; 4 la copia del regolamento condominiale; 5 l'attestato di prestazione energetica. Quanto al compratore, è opportuno che egli abbia, ai fini della agevolazione prima casa, un certificato di residenza nel Comune dove è situata la casa acquistata oppure l'attestazione del datore del lavoro circa lo svolgimento dell'attività professionale nel Comune medesimo.

Sia il venditore sia il compratore devono, inoltre, fornire: le generalità esatte, comprovate da documento d'identità munito di fotografia non scaduto; il tesserino del codice fiscale; l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero o vedovile o la sentenza di separazione o di divorzio e/o la copia del rogito di convenzione matrimoniale. Per i rappresentanti, invece, occorre l'eventuale procura in originale o copia autentica di data recente, mentre, se si tratta di società, occorre il certificato camerale dimostrativo dei poteri di firma e l'eventuale delibera del cda contenente l'autorizzazione al rappresentante statutario a stipulare l'atto.

Il ruolo del notaio Il notaio esercita un ruolo decisivo nella compravendita immobiliare. Nella sua qualità di pubblico ufficiale ha infatti la funzione di interpretare la volontà delle parti e di attribuire all'atto la pubblica fede, curando inoltre gli adempimenti di legge (la registrazione, la trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari e la voltura catastale) necessari per il perfezionamento all'operazione. Come libero professionista agisce a tutela dei legittimi interessi delle parti, e cioè dell'interesse del venditore di incassare il prezzo e di garantirsi il pagamento di quanto eventualmente dilazionato, e dell'interesse dell'acquirente che il bene acquistato sia venduto da chi ne è il legittimo proprietario e che sia libero da vincoli legali.

Con il suo intervento, il notaio, infatti, ponendosi in situazione di imparzialità rispetto al venditore e all'acquirente, garantisce tanto l'uno che l'altro, assumendo su di sé la piena, incondizionata e indubbiamente gravosa responsabilità in merito alla positiva conclusione sotto ogni punto di vista, della compravendita. A mero titolo esemplificativo, e solo per citare alcuni degli aspetti di maggior rilevanza, il notaio svolge la funzione: di assicurare la certezza dell'identità personale delle parti (in altre parole che il venditore e, quindi, proprietario di quell'immobile sia proprio quel venditore e proprietario);

- di garantire la piena proprietà, titolarità e disponibilità in capo a chi cede, di quel dato immobile nonché la sua completa libertà da ipoteche, pignoramenti ed ogni altro genere di vincoli o limitazioni;
- di accertare che il venditore sia stato soddisfatto e abbia così ricevuto dall'acquirente il corrispettivo pattuito e che, nel contempo, l'acquirente abbia ricevuto dal venditore le tanto desiderate chiavi della nuova casa, potendo così (finalmente) entrare veramente in possesso della stessa;
- di consigliare, infine, al meglio il compratore, per quanto concerne il profilo fiscale, suggerendo le soluzioni migliori e più vantaggiose da un punto di vista economico in considerazione della concreta situazione. Nessuna norma stabilisce che il notaio venga scelto dall'acquirente. Il prevalere della volontà del compratore corrisponde dunque a una clausola d'uso comunemente accettata e ritenuta giusta perché trova spiegazione nel fatto che al professionista viene conferito l'incarico di fare tutte le indagini necessarie per tutelare gli interessi di chi compra, sia pur in un'ottica di equilibrata assistenza alle esigenze di entrambi i contraenti.

Condominio nuovo Nel caso di acquisto di un appartamento in un condominio nuovo, l'acquirente non deve diffidare dell'invito del costruttore di recarsi presso il suo notaio di fiducia, incaricato di organizzare le singole vendite nell'ambito della complessiva disciplina dei rapporti condominiali, in quanto il venditore ha l'esigenza di gestire l'intera operazione nel modo meno dispersivo. Il notaio infatti ha sempre il dovere di mantenere l'equidistanza delle parti. Anche in questo caso, comunque, il venditore non può opporsi alla richiesta dell'acquirente di valersi dell'opera di un notaio di sua fiducia, cui consegnerà quindi la documentazione necessaria. In linea di massima comunque è preferibile rivolgersi a un professionista di fiducia o quanto meno a un esperto della materia prima della firma di qualsiasi impegno. Capita molto spesso, infatti, che i notai vengano interpellati quando l'acquirente ha già sottoscritto qualche documento o versato la caparra. In questo caso il notaio non sempre può assicurare all'utente tutta la tutela che si aspetta. © RIPRODUZIONE RISERVATA