

## L'attività di consulenza

Ultimo aggiornamento domenica 30 settembre 2007

Il notaio, quale professionista esperto in determinati settori, in particolare trasferimenti immobiliari, successioni a causa di morte, atti societari, 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 pratiche, consiglia agli interessati la soluzione migliore per realizzarle. Quando, come spesso accade, lo scopo può essere raggiunto in più modi, il notaio, nel prospettare le diverse opportunità, assicura trasparenza e conoscibilità dei contenuti ed effetti dell'atto, nonché la piena informazione al cliente dei prevedibili costi, sia tributari che professionali.

Il notaio avverte le parti:

- della 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. E' molto importante consultare il notaio soprattutto quando si tratta di prendere decisioni importanti sulla sistemazione patrimoniale della famiglia, o sull'acquisto o vendita di immobili, e ciò di preferenza prima di stipulare il contratto preliminare. E' vero che molto spesso le agenzie immobiliari, o i consulenti quali avvocati o commercialisti, possono costituire un valido supporto; ma esistono problematiche specifiche per le quali il Notaio si rivela un aiuto indispensabile; in particolare:- la firma di preliminari con clausole standard e generiche può non essere adeguata in certi casi; d'altro canto è possibile firmare con scarsa consapevolezza preliminari con clausole gravose;- il notaio può dare consigli sulla scelta della persona a cui intestare l'immobile, ed eventualmente il mutuo per l'acquisto, tenendo conto sia dei vantaggi fiscali sia di tutte le altre problematiche collegate (esigenze di tutela di carattere successorio, eventuale rischio di aggressione da parte dei creditori, comunione o separazione dei beni tra coniugi)- oggi le norme fiscali sono molto complesse e anche diverse da quelle che vigevano fino a poco tempo fa: il notaio può illustrare compiutamente le nuove normative, come quella sul "prezzo valore" che, in taluni casi, consente di applicare le imposte sul valore catastale anziché sul prezzo dichiarato in atto.

Il linguaggio impiegato negli atti notarili risulta spesso di difficile comprensione. In proposito è in atto uno sforzo per svecchiare e semplificare la terminologia là dove questo è possibile. Quando invece è indispensabile utilizzare termini tecnici, sarà cura del notaio dare ai clienti ogni chiarimento necessario. Il notaio non esaurisce la sua attività con la firma del contratto, ma cura che tutte le necessarie e opportune operazioni successive avvengano nel più breve tempo possibile. Infine al cliente viene consegnata la copia dell'atto il cui originale sarà conservato e custodito dal notaio. In particolare gli atti di trasferimento di immobili devono contenere:

- l'indicazione del precedente passaggio di proprietà e, possibilmente, l'elencazione dei passaggi di proprietà intervenuti negli ultimi vent'anni;
- l'indicazione dei vincoli e dei limiti alla alienabilità del bene;
- una chiara identificazione del bene venduto, possibilmente corredata da disegni comprendenti anche gli accessori (cantina, solaio, box, altro). Non possono invece essere contenute in questi atti clausole che limitino il dovere del notaio di verificare che il bene venduto sia libero da ipoteche, pignoramenti o altri vincoli.