

Il notaio e i miti da sfatare

Pubblicato: Giovedì 4 Novembre 2010

«Quella secondo cui il notaio ricopra un ruolo lontano dalla cittadinanza è un mito da sfatare». Così il presidente del consiglio notarile di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, che riunisce 480 professionisti, il 60% di quelli lombardi, Domenico de Stefano, stamane, presentando a Palazzo Gilardoni con il sindaco Gigi Farioli l'iniziativa "Comprare casa senza rischi", già lanciata in altre realtà lombarde per far venire incontri cittadini enotariato su un tema come quello della casa che dopo il tracollo della crisi comincia a dare qualche piccolo segno di ripresa. Un altro mito che de Stefano teneva a sfatare era quello secondo cui la figura di un notaio compare solo alla fine del percorso dell'acquisto di un immobile, alle firme per il rogito. In verità il notaio è coinvolto in tutta una serie di passaggi e atti: contatti e colloqui fra le parti, verifica della legittimazione delle parti (ad esempio su beni in condivisione, e così via), esame dei documenti fiscali e urbanistici, ispezioni ipotecarie e catastali, eventuali ricerche in altri registri (registro imprese, registro testamenti...), cautelare le parti in caso di vincoli di vario tipo sull'immobile, redazione lettura dell'atto di compravendita, calcolo delle imposte e tasse dovute, pagamento delle imposte per i trasferimenti di proprietà e trasmissione degli atti a registro immobiliare e catasto, eccetera eccetera.

«L'acquisto di una casa è un evento straordinario nella vita delle persone» riconosce. «Ma dal notaio si va, e si può andare, anche per un parere, un consiglio, sulla gestione dei patrimoni, sulla fondazione di un'impresa. Poi, chiaro, noi come professionisti siamo affiancati da tutti quei tecnici e legali, dall'avvocato al commercialista all'architetto, che hanno le competenze e attribuzioni specifiche. Ma ogni passaggio di un acquisto è impegnativo e il consiglio di un notaio può essere utile. E gratuito, perchè i nostri studi da sempre sono aperti per chi chiede un parere preventivo: ne sono convinto, nessuno per questo fa scattare il tariffario».

Sui notai si dicono molte cose: le dicerie abbondano tra i profani. Ad esempio che sia una casta prevalentemente familiare; o che costino cifre da far accapponare la pelle. Mentre la seconda asserzione è difficile da smentire (ma vedremo il come e perchè siano più le tasse che il resto), sulla prima c'è un dato del 27% per il numero di notai figli di notai. Meno, forse, di quanto non si creda, ma sempre una percentuale significativa, abbastanza da dare un'ombra di verità a una *vox populi* ben più vera, peraltro, in tanti altri settori. Gli esami di abilitazione alla professione, molto ambita (meno di un migliaio di notai in tutta la Lombardia) e che fa di un professionista di fatto un pubblico ufficiale indispensabile per la sigla di un gran numero di atti, sono notoriamente selettivi. Quanto ai costi che il ruolo del notaio impone al cittadino, nel caso specifico dell'acquisto della casa si può verificare, che per quanto molto onerosi, essi sono costituiti per la maggior parte da tasse. Più che il professionista, qua a costare è lo Stato. L'esempio di una compravendita di una casa del valore catastale di euro 120mila, acquistata per 275mila, con un atto di media difficoltà analizzate le più ricorrenti questioni legali, fiscali, urbanistiche, controllati i registri ipotecarie catastale per escludere vincoli di sorta, registrato con versamento delle imposte sul trasferimento, trascritto nei registri immobiliari e con voltura in catasto, più le spese ordinarie per il rilascio delle copie, vede per il notaio un onorario di euro 1790 (in questo caso lo 0,65% del totale della compravendita) più altri 4645,90 euro in Iva sull'onorario, tasse, balzelli e gravami vari, su tutte l'imposta di registro che ne costituisce la gran parte. Per contro l'agente immobiliare prenderebbe una percentuale dal 2 e 3% per ogni contraente.

Infine, un ultimo mito da sfatare è quello della figura del notaio come un uomo, e di una certa età. Con il passare del tempo avanzano nella professione le donne, 31% nel distretto di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, il più "rosa"; mentre l'età media permane per ora sui cinquanta e spiccioli.

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it