

“MA A CHE SERVE ‘STO NOTAIO ???”

- ❖ E' Pubblico Ufficiale, dunque svolge una funzione pubblica. Non rappresenta solo gli interessi di una delle due parti del contratto, ma vigila affinché il contratto sia valido ed efficace. Quindi tutela gli interessi di entrambe le parti in pari misura.

Tutela il bene pubblico della certezza dei traffici giuridici ed in particolare del trasferimento della proprietà che è un bene costituzionalmente garantito.

- ❖ Verifica la effettiva volontà delle parti e la traduce in un atto valido, in tal modo:

- Evita frodi ed episodi di approfittamento da parte di soggetti in posizione dominante rispetto ad altri – ad. Es. Parenti sopraffattori, Banche avide, Costruttori spregiudicati, ecc -);
- Evita che qualcuno, credendo di acquistare un Bar, si ritrovi ad aver acquistato una cantina; evita che qualcuno, credendo di acquistare un terreno edificabile, si ritrovi con un vincolo di inedificabilità!.

- ❖ Controlla che tutte le clausole del contratto non siano in contrasto con norme di legge, evitando così che l'atto un domani possa essere impugnato dalla controparte o da terzi.

- ❖ Evita dunque future liti e cause giudiziarie.

- ❖ Svolge consulenza per entrambe le parti (anche in favore di quella che non paga alcuna parcella!).

- ❖ Accerta che le parti abbiano il diritto ed il potere di sottoscrivere l'atto (cioè che chi vende sia proprietario e chi acquista non subisca truffe!).

- ❖ Accerta l'identità personale delle parti (evitando così altre truffe!).
- ❖ Liquida (calcola) le imposte dovute per l'atto, le esige dalle parti e le versa allo Stato.
- ❖ Garantisce il pagamento delle imposte dovute per quell'atto.
- ❖ Risponde personalmente con il proprio patrimonio (oltre che con la propria assicurazione professionale da 3 a 50 milioni di Euro e con il fondo di Garanzia costituito dal Consiglio Nazionale del Notariato):
 - delle imposte dovute per l'atto;
 - della regolare trascrizione, voltura o iscrizione dell'atto stipulato;
 - della validità dell'atto.
- ❖ Provvede a tutte le forme di pubblicità dell'atto:
 - Registrazione presso l'Agenzia delle Entrate;
 - Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio;
 - Iscrizione delle Ipoteche;
 - Voltura catastale;
 - Iscrizione al Registro Imprese presso la Camera di Commercio;
 - Registro delle Successioni presso il Tribunale;
 - Registro Generale Testamenti;
 - Ufficiale dello Stato Civile;
 - Comune;
- ❖ Invia telematicamente in formato elettronico ai pubblici registri (Conservatoria, catasto, Camera di Commercio, Tribunale, Anagrafe) le copie dei propri atti;

- ❖ Attraverso la predisposizione degli adempimenti successivi alla stipula (Trascrizioni, volture, ecc.) ed il loro invio ai pubblici registri, custodisce l'integrità degli stessi pubblici registri che vengono modificati solo da atti che hanno superato il controllo notarile (sia sulla validità degli atti che sulla legittimazione ad agire delle parti).

QUESTO RENDE OGGI AFFIDABILI I REGISTRI IMMOBILIARI E SOCIETARI. PER QUESTO DA TUTTO IL MONDO CI INVIDIANO E CI COPIANO IL MODELLO NOTAIO/PUBBLICO REGISTRO IMMOBILIARE. PER QUESTO OGGI E' POSSIBILE VERIFICARE CON CERTEZZA CHI E' IL PROPRIETARIO DI UN IMMOBILE O DI UNA SOCIETA'. NEGLI U.S.A. E NEL REGNO UNITO, QUESTO NON E' POSSIBILE!

- ❖ Provvede alla conservazione dell'atto per l'eternità. Anche dopo la cessazione del notaio, gli atti sono sempre reperibili presso l'Archivio Notarile.
- ❖ E' in grado in ogni momento di rilasciare copie autentiche degli atti, anche dopo la propria cessazione attraverso l'Archivio notarile.
- ❖ Infine TUTTI gli atti di TUTTI i notai (quindi non a campione...), sono sottoposti a rigorosissimi controlli biennali da parte del Ministero di Giustizia che, qualora rinvenga atti invalidi, procede a richiedere la sospensione ed in caso di recidiva la destituzione del Notaio.

ANCHE IN VIRTU' DI QUESTI CONTROLLI, E DELLE RELATIVE SANZIONI, L'ATTO NOTARILE E' SINONIMO DI SICUREZZA, GARANZIA E VALIDITA'.