



**STUDIO NOTARILE**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

## **UNA VISITA DAL NOTAIO ANCHE PRIMA DI FIRMARE**

*(Articolo tratto da "Il Sole 24 Ore" del 23 aprile 2007,  
"Mutui - il dossier del lunedì", pag. 2 di Angelo BUSANI)*

I mutui per la casa di abitazione sono in genere garantiti da ipoteca e sono quindi riservati, nel nostro ordinamento, come nella maggior parte della UE, alla competenza notarile. Proprio a causa di questo massiccio coinvolgimento nelle pratiche di mutuo, il mondo notarile agisce in questo ambito su due diversi piani, al fine di svolgere al meglio le sue funzioni di garanzia, consulenza e tutela del cliente. Questi infatti è normalmente privo anche delle più elementari cognizioni giuridiche e, pertanto, la sua posizione è di netta inferiorità e di debolezza al cospetto della banca, che è invece un contraente assai forte sia in ragione della sua potenza economica sia in ragione della sua posizione di professionista dei contratti.

### **Le banche**

Il primo piano di azione che il notariato svolge ha come interlocutori le banche, le associazioni consumatori e il mondo accademico: nel tentativo di sintesi dei diversi interessi portati da queste categorie, il notariato è istituzionalmente teso a garantire, da un lato, l'osservanza delle norme di legge e con essa, la validità e l'efficacia dei contratti; dall'altro ad assicurare nel concreto un equilibrio contrattuale conveniente per tutte le parti in causa.

In questo ambito vengono svolte iniziative di studio e di confronto, volte ad analizzare ed esaminare temi e materiali promossi dalla prassi operativa, nel contraddittorio con le parti interessate e con la supervisione scientifica e l'approfondimento di studiosi universitari. Con sempre maggior frequenza, ad esempio, le banche aderiscono ai suggerimenti dei notai chiamati dai loro clienti a ricevere gli atti di finanziamento.

### **I clienti**

Il secondo piano di azione si svolge nel rapporto con il singolo cliente: accade sempre più spesso che, ancor prima della scelta della banca, ci si rivolga al notaio per consigli e indicazioni. La prassi di rivolgersi per tempo al notaio è spesso determinante, in quanto il notaio può fare molto meno se i problemi vengono posti nell'imminenza di scadenze contrattuali, quando l'acquirente dell'immobile, per fare fronte agli impegni assunti, ha l'assoluta necessità di giungere in qualsiasi modo all'erogazione del finanziamento.

E' quindi importante che si diffonda tra chi accede a mutui ipotecari l'abitudine di rivolgersi per tempo al notaio di fiducia: il costo del notaio (che, secondo l'importo del mutuo, varia indicativamente dai 1.500 ai 2.500 Euro) non cambia se la stipula del contratto è preceduta da incontri preliminari nel corso dei quali il cliente domanda chiarimenti sul significato delle espressioni usate nel contratto e sui termini tecnici, sui vantaggi e sugli svantaggi conseguenti all'adozione delle varie formule contrattuali che le banche propongono, sui costi che si devono sostenere, e così via.

Questi compiti - di consulenza legale - si aggiungono a quelli più tradizionalmente di competenza notarile: in sintesi, gli accertamenti preliminari rispetto alla stipula del contratto (le cosiddette "visure" ipotecarie e catastali), la relazione legale per la banca, la



**STUDIO NOTARILE**  
**dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA**  
**dott. Francesco ZOTTA**

redazione e la stipulazione dell'atto e tutti gli adempimenti successivi (registrazione fiscale, iscrizione dell'ipoteca, rilascio delle copie, ecc.).

### **Consulenza fiscale**

Il notaio aggiunge alla consulenza in materia di diritto civile, quella in materia fiscale. Il mutuo con una banca superiore ai 18 mesi gode di una sensibile agevolazione fiscale in materia di imposte indirette: il contratto non sconta imposta di bollo, né di registro, né di iscrizione ipotecaria, ma, di regola, solo un'imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo del mutuo. Inoltre il mutuo per la prima casa consente un risparmio sulle imposte dirette (si veda pagina 4), in quanto sono detraibili gli interessi e le spese del contratto entro un certo limite e a determinate condizioni. Anche su questo aspetto è il notaio a poter fornire indicazioni per la corretta valutazione dell'impatto fiscale dell'operazione, al fine di ottimizzare tutte le attese.