

Scheda informativa

Il notaio, il vostro partner

Il notaio è una figura chiave nella compravendita immobiliare. Egli si occupa della stesura del contratto di compravendita, che fa firmare in sua presenza alle parti contraenti, procedendo quindi alla sua autenticazione. Di regola, il notaio provvede pure all'iscrizione della compravendita nel registro fondiario. A dipendenza del Cantone, il pubblico ufficiale incaricato dell'autenticazione può coincidere con la figura del cancelliere.

Nei Cantoni di Zurigo e Sciaffusa, l'autenticazione è svolta dal notariato di Stato. In altri Cantoni, le parti contraenti possono designare come pubblico ufficiale un notaio libero professionista di loro scelta. Nei Cantoni rimanenti, la funzione è svolta da notai liberi professionisti, oppure sono previste forme miste dove coesistono il notariato pubblico e il notariato libero. In questi Cantoni, di regola l'acquirente può accordarsi con il venditore sulla scelta del notaio da incaricare. Potete trovare ulteriori informazioni sulle regole in vigore nel vostro Cantone consultando il sito web della Federazione Svizzera dei Notai (snv-fsn.ch/it).

In ossequio alla sua funzione, il notaio è tenuto al rispetto della neutralità nello svolgimento della transazione. Ciò significa che deve chiarire alle parti contraenti i punti potenzialmente controversi nei contratti e spiegarne le possibili conseguenze. Ad ogni modo, sconsigliamo di riporre fiducia cieca nel notaio, soprattutto nei Cantoni in cui la funzione è esercitata da liberi professionisti. Questo poiché quando un importante agente immobiliare si rivolge regolarmente al «suo» notaio, ne può nascere una dipendenza economica, con il rischio che il notaio, pur senza infrangere la legge, formuli singole clausole in modo più favorevole al venditore che all'acquirente.

Suggerimento

Scegliete voi stessi il notaio nei Cantoni in cui vige un regime di notariato libero. Se il venditore insiste per incaricare della transazione il proprio notaio di fiducia, fate controllare il contratto da un giurista di vostra scelta prima di firmarlo.