



CONTRATTO CON IL NOTAIO

Conferimento di incarico professionale e preventivo

Cosa ti chiediamo di fare, quanto costa e quali scelte spettano a te. Leggilo con calma a casa: le crocette le metti prima, la firma in Studio.

1 Leggi e metti le crocette

2 Dubbi? Chiamaci prima

3 In Studio si firma

1 CHI CONFERISCE L'INCARICO

fino a due persone; per altre, un secondo modulo

1. Cognome e nome _____ Codice fiscale _____
Telefono _____ Email (per bozze, copie e fattura) _____
2. Cognome e nome _____ Codice fiscale _____
Telefono _____ Email _____

2 PER QUALE ATTO

natura, scopo e oggetto dell'incarico

- ☐ Compravendita ☐ Mutuo ☐ Preliminare ☐ Donazione ☐ Divisione ☐ Successione ☐ Testamento
- ☐ Atto societario ☐ Procura ☐ Altro _____

Oggetto (immobile, società, quote...) _____

Altre parti _____ Valore ☐ come da atto ☐ € _____

3 IL PREVENTIVO

tutto separato: le imposte vanno allo Stato, l'onorario allo Studio

Onorario e competenze del notaio (forfettari)	
IVA sull'onorario, bolli, diritti, visure e altre spese	
Imposta di registro (o IVA, se dovuta)	
Imposte ipotecaria e catastale	
Altro (imposta sostitutiva, tassa archivio, Cassa nazionale)	
TOTALE COMPLESSIVO STIMATO	

Valore fiscale / base imponibile _____ Agevolazioni previste _____

Preventivo redatto ai sensi dell'art. 9, co. 4, D.L. 1/2012 (conv. L. 27/2012) e comprensivo di tutte le voci prevedibili oggi, fino alla conclusione dell'incarico, per una pratica di complessità media. Può cambiare per elementi non ancora noti (costo effettivo di visure e certificati, adempimenti particolari, accessi a pubblici uffici, variazioni del valore dichiarato): in quel caso te lo diciamo prima dell'atto. Il compenso resta dovuto, per la parte di lavoro svolto, anche se l'atto non si conclude o l'incarico viene revocato.

4 COSA FA LO STUDIO PER TE

l'incarico comprende

- ✓ Consulenza preliminare e scelta della soluzione più adatta, anche fiscale.
- ✓ Adempimenti antiriciclaggio e identificazione delle parti.
- ✓ Registrazione, trascrizione, voltture e comunicazioni obbligatorie; pagamento delle imposte per tuo conto.
- ✓ Controllo dei documenti, visure ipotecarie e catastali, verifica dei titoli di provenienza (salvo dispensa al punto 6).
- ✓ Redazione dell'atto, lettura e spiegazione in Studio, modifiche fino alla firma.
- ✓ Copia dell'atto (PDF) nell'area riservata del sito o via email; copie autentiche su richiesta.

Grado di complessità della pratica (concordato con il notaio, incide sul preventivo) ☐ Semplice ☐ Media ☐ Complessa perché

a) Cosa devi fare tu. Consegnare allo Studio, appena possibile e comunque entro **10 giorni** dalla richiesta, i documenti indicati nel promemoria e quelli chiesti dalla segreteria; rispondere alle domande del modulo antiriciclaggio; fornire dichiarazioni **vere e complete** (il notaio è pubblico ufficiale: dichiarare il falso è reato) e comunicare subito ogni novità (accordi tra le parti, condizioni del mutuo, cambi di residenza o stato civile). Le pratiche istruite sui documenti forniti dalle parti presuppongono che siano autentici e aggiornati.

b) Bozza dell'atto e modifiche. La bozza viene inviata via email o caricata nell'area riservata, di regola almeno **5 giorni lavorativi** prima della data fissata, se i documenti sono completi. Le richieste di modifica vanno inviate **per iscritto** (email) almeno **3 giorni lavorativi** prima dell'atto; modifiche tardive possono far slittare la firma. La lettura e la spiegazione in Studio restano dovute sempre.

c) Tempi e data dell'atto. La data viene fissata dalla segreteria d'intesa con tutte le parti e la banca; lo Studio fa il possibile per rispettarla, ma non risponde di ritardi dovuti a uffici pubblici, banche, tecnici o alla consegna tardiva dei documenti. L'atto si riceve solo quando tutte le verifiche sono concluse.

d) Se l'atto non si conclude. Se l'incarico viene revocato o l'atto non viene stipulato per cause non imputabili al notaio, resta dovuto un compenso per il lavoro svolto: fino al **50%** dell'onorario preventivato se è stata svolta l'istruttoria (visure, controlli, consulenza) e fino all'**80%** se è stata predisposta anche la bozza dell'atto, oltre alle spese vive sostenute (visure, certificati, bolli). L'acconto versato si imputa a tali somme. Se rinuncia il notaio per motivi di legge o deontologici, nulla è dovuto oltre le spese vive.

e) Imposte e variazioni. Le imposte indicate nel preventivo sono calcolate sulle norme in vigore e sui dati forniti dalle parti. Una variazione delle imposte per fatti sopravvenuti (nuove norme, valore dichiarato diverso, agevolazioni non spettanti) **non è motivo determinante** del contratto e non dà diritto a recesso o riduzione dell'onorario. Le somme per imposte e spese vanno versate allo Studio **prima della firma**, con assegno circolare o bonifico accreditato; il notaio le versa per tuo conto e rende conto con la fattura.

Cosa non è compreso (salvo accordo scritto e preventivo separato): la relazione tecnica sulla regolarità edilizia e catastale; la consulenza fiscale sulla dichiarazione dei redditi delle parti; le pratiche presso banche, agenzie, condominio e Comune (accesso agli atti, condoni, agibilità); la mediazione tra le parti su prezzo e clausole commerciali; traduzioni giurate e apostille; le copie autentiche oltre la prima e gli adempimenti richiesti dopo la chiusura della pratica.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. approvo specificamente le clausole d) compenso in caso di mancata stipula, e) variazioni delle imposte, f) sanzioni tributarie, g) recesso e rinuncia, l) foro competente.

Firma 1 (approvazione specifica)

f) Sanzioni tributarie. Il notaio è responsabile d'imposta per la registrazione dell'atto, ma le sanzioni per dichiarazioni inesatte o incomplete delle parti (valore, agevolazioni, requisiti) restano a carico di chi le ha rese (D.Lgs. 472/1997, artt. 2 e 5, e D.Lgs. 473/1997). Se lo Studio deve anticipare somme per questo, le parti le rimborsano entro 5 giorni dalla richiesta.

g) Durata, recesso e rinuncia. L'incarico dura fino al compimento degli adempimenti successivi all'atto (registrazione, trascrizione, vulture, consegna copie). Puoi revocarlo in ogni momento per iscritto, con gli effetti del punto d). Il notaio può rinunciare, sempre per iscritto, quando la legge o la deontologia glielo impongono (ad esempio dubbi sulla liceità dell'atto, sull'identità o sui fondi, conflitto di interessi) o se non ricevi i documenti richiesti entro 60 giorni.

h) Segreto e comunicazioni. Il notaio e i suoi collaboratori sono tenuti al segreto professionale (art. 622 c.p.). Le comunicazioni avvengono agli indirizzi email e ai numeri indicati al punto 1, anche via WhatsApp per le sole informazioni organizzative: chi cambia recapito deve avvisare. Le comunicazioni inviate a tali recapiti si intendono ricevute. L'area riservata del sito è protetta da credenziali personali che non vanno cedute.

i) Conferimento anche dal sito. L'incarico può essere conferito anche compilando il modulo "Accetta il preventivo" su notaiofiorentinomarco.com, indicando numero e data del preventivo: l'invio ha lo stesso valore della firma di questo modulo, che verrà comunque sottoscritto in Studio prima dell'atto. Il preventivo vale **30 giorni** (60 per successioni e atti societari) dalla data di emissione.

l) Reclami e legge applicabile. Per ogni chiarimento scrivi a marco.fiorentino@notariato.it: rispondiamo entro 5 giorni lavorativi. Il notaio è soggetto alla vigilanza del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, al quale puoi rivolgerti. Si applica la legge italiana; per le controversie è competente il foro di Napoli, salvi i diritti del consumatore.

Firma 2 (approvazione specifica)

5 INFORMATIVE DATE DAL NOTAIO

metti la crocetta su ogni informazione che hai ricevuto e compreso

- | | |
|-----------------------------------|--|
| ☐ Ricevuta | Privacy. Ho ricevuto l'informativa sul trattamento dei dati personali (artt. 13-14 Reg. UE 2016/679 e D.Lgs. 196/2003) dello Studio Notarile Marco Fiorentino: i dati servono solo per l'atto e gli adempimenti di legge, vengono comunicati ai pubblici registri e agli uffici previsti dalla legge e conservati per il tempo imposto dalla legge notarile. |
| ☐ Ricevuta | Assicurazione. Il notaio è assicurato per la responsabilità civile professionale, compresa la custodia di documenti e valori ricevuti dal cliente (art. 9, co. 4, D.L. 1/2012 e art. 5 D.P.R. 137/2012): AIG Europe Limited, polizza individuale n. IFL0008350 e polizza collettiva del Consiglio Nazionale del Notariato n. IFL0008164.151675, massimale € 3.000.000. |
| ☐ Ricevuta | Deposito del prezzo. Nelle compravendite posso chiedere che il prezzo (o parte di esso) resti in deposito al notaio, su conto dedicato, fino alla trascrizione dell'atto e alla verifica dell'assenza di formalità pregiudizievoli (art. 1, co. 63, lett. c, L. 147/2013). La scelta è al punto 6. |
| ☐ Ricevuta | Regolarità edilizia. Il diritto edilizio è decisivo nella compravendita e un'irregolarità può rendere l'atto nullo o l'immobile invendibile. Gli estremi dei titoli edilizi indicati in atto sono forniti dalla parte venditrice, che ne risponde; il controllo dello stato dei luoghi e della conformità è una ricerca tecnica che non rientra nei compiti del notaio, al quale non è stato dato incarico di verificarla. Il notaio consiglia di far redigere da un tecnico di fiducia una relazione di regolarità edilizia prima dell'atto. |
| ☐ Ricevuta | Provenienza da donazione, revocazione e riduzione. Se il bene proviene da donazione, gli eredi legittimari del donante possono agire in riduzione e, entro vent'anni dalla trascrizione, in restituzione anche verso chi ha acquistato; questo rende più difficile rivendere il bene e ottenere un mutuo con ipoteca. Le tutele possibili (rinuncia all'opposizione, polizza, attesa dei termini) sono state spiegate. |
| ☐ Ricevuta | Ipoteca a garanzia di finanziamenti. Concedere ipoteca significa che, se il debito non viene pagato, la banca può far vendere l'immobile; l'ipoteca segue il bene anche se viene venduto e si cancella solo con il consenso del creditore o per ordine del giudice. |
| ☐ Ricevuta | Effetti civili e fiscali. Il notaio mi ha spiegato i rischi dell'atto e gli effetti, civilistici e fiscali, delle clausole che verranno inserite, comprese le condizioni delle agevolazioni richieste; li accetto e posso chiedere modifiche fino alla firma. |
| ☐ Ricevuta | Antiriciclaggio. Il notaio è soggetto obbligato (D.Lgs. 231/2007): prima dell'atto identifica le parti e il titolare effettivo e raccoglie informazioni su scopo dell'operazione e origine dei fondi con il modulo antiriciclaggio; senza queste informazioni l'atto non può essere ricevuto. |
| ☐ Ricevuta | Promemoria per la stipula. Ho ricevuto il promemoria con i documenti da portare, i mezzi di pagamento ammessi e le regole del giorno dell'atto (disponibile anche su notaiofiorentinomarco.com). |

Chi è il notaio. Il notaio è un pubblico ufficiale con un ruolo di garanzia e imparzialità: dà pubblica fede agli atti tra privati e alle informazioni in essi contenute, assicura il controllo di legalità e una qualificata assistenza giuridica perché gli atti realizzino il risultato voluto dalle parti.

La raccolta dei dati. Per svolgere la sua funzione il notaio utilizza dati personali e patrimoniali che riguardano Lei e le altre parti interessate, trattati in modo elettronico e manuale. Possono essere forniti da Lei o da altro interessato, oppure raccolti presso terzi, per lo più archivi pubblici: a seconda dell'incarico il notaio consulta (o fa consultare) Catasto, Registri Immobiliari, Registro delle Imprese, Stato civile, Anagrafe e altri pubblici registri, anche esteri se interviene un soggetto straniero. Le informazioni, raccolte nella misura strettamente necessaria alla funzione notarile, all'incarico e ai conseguenti adempimenti contabili, fiscali, assicurativi e antiriciclaggio, sono conservate per il periodo stabilito dalle rispettive normative (legge notarile per gli atti originali, codice civile per la pubblicità, normativa fiscale per fatturazione e contabilità, normativa antiriciclaggio per l'adeguata verifica: dieci anni). Senza tali informazioni il notaio non può svolgere l'incarico.

Documenti di prestazioni non svolte. Le copie dei documenti consegnati allo Studio per una possibile prestazione sono conservate per un anno dalla consegna; se le parti non danno seguito alla prestazione entro tale termine, vengono distrutte.

La comunicazione dei dati. Il notaio è tenuto a comunicare determinati dati a soggetti pubblici, solo nei casi e nei modi previsti dalla legge, per lo più aggiornando gli stessi registri da cui i dati provengono, in forma telematica attraverso la rete riservata del Notariato e il suo sistema di firma digitale: all'Agenzia delle Entrate per la registrazione; all'Ufficio del Territorio (registri immobiliari e catasto) per trascrizione e voltura; all'Ufficio dello stato civile per le annotazioni di competenza; al Registro delle Imprese per società, statuti e cessioni di quote. Si tratta per lo più di pubblici registri consultabili da chiunque. I dati sono trattati anche in forma strutturata per gli adempimenti antiriciclaggio e antiterrorismo (D.Lgs. 231/2007 e 109/2007) e le elaborazioni dei soggetti pubblici competenti. Il notaio non trasferisce i dati a Paesi terzi.

Altri soggetti collegati alle parti. Esclusivamente per lo svolgimento dell'incarico, i dati possono essere comunicati a istituti bancari, agenzie immobiliari, consulenti legali, fiscali o tecnici collegati a Lei o alle altre parti: previo Suo consenso, espresso qui sotto.

Categorie particolari di dati. Per l'esecuzione dell'incarico Lei potrebbe conferire dati di cui agli artt. 9 e 10 GDPR (origine razziale o etnica, opinioni politiche, convinzioni religiose o filosofiche, appartenenza sindacale, dati genetici o biometrici, salute, vita o orientamento sessuale, condanne penali e reati richiesti per legge). Sono trattati solo con il Suo consenso libero ed esplicito, espresso per iscritto qui sotto, o nei casi dell'art. 9, par. 2, lett. f) e g) GDPR; senza tali informazioni il notaio non potrà svolgere l'incarico.

Decisioni automatizzate. Il notaio non adotta processi decisionali automatizzati né profilazione (art. 22 GDPR).

I Suoi diritti. Può accedere in ogni momento ai dati che La riguardano, chiederne rettifica, cancellazione, limitazione, portabilità, opporsi per motivi legittimi a uno specifico trattamento, revocare il consenso senza pregiudicare la liceità del trattamento precedente e proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Diritto alla cancellazione (oblio). L'atto notarile, come ogni documento pubblico destinato a pubblici archivi, deve essere conservato inalterato: i dati riportati in atti e registri tenuti secondo la Legge notarile (L. 89/1913) non possono essere cancellati, perché acquisiti per un obbligo legale, nell'esercizio di pubblici poteri, per archiviazione nel pubblico interesse o per la difesa di un diritto in giudizio. Le modifiche successive (ad esempio un cambio di residenza, l'estinzione di un mutuo) non comportano modifica dell'atto ma sono documentate con le modalità loro proprie; la correzione di errori richiede un ulteriore atto notarile.

Titolare del trattamento è il notaio Marco Fiorentino, con studio in Viale Antonio Gramsci 19, 80122 Napoli, al quale può rivolgere ogni richiesta anche all'indirizzo marco.fiorentino@notariato.it (PEC marco.fiorentino@postacertificata.notariato.it).

5C PRESA VISIONE E CONSENSI

per presa visione ed accettazione dell'informativa che precede

☐ **Dichiaro di aver letto e ricevuto l'informativa privacy** dello Studio notarile Marco Fiorentino.

☐ Esprimo ☐ Non esprimo

il consenso al trattamento delle **categorie particolari di dati personali** (artt. 9-10 Reg. UE 2016/679: salute, convinzioni, appartenenze) che dovessi conferire per l'esecuzione dell'incarico, nei limiti in cui servono all'atto.

☐ Esprimo ☐ Non esprimo

il consenso alla **comunicazione dei dati ad altri soggetti collegati alle parti** (agenzia immobiliare, banca, commercialista, geometra, amministratore di condominio) per le sole esigenze dell'atto.

Luogo e data

Firma 1

Firma 2

6 DISPENSE DA ATTIVITÀ PROFESSIONALI E SCELTE

dispenso il notaio SOLO dalle attività contrassegnate con la crocetta

Le visure, le trascrizioni e le verifiche sono comprese nell'incarico e consigliate: la dispensa è una tua scelta, possibile solo dove la legge lo consente, e va approvata con firma separata. Se non sai cosa scegliere, lascia in bianco e ne parliamo.

- | | |
|--|---|
| ☐ Chiedo il deposito ☐ Non lo chiedo | Deposito del prezzo presso il notaio (solo compravendite, L. 147/2013). Se non lo chiedi, dichiaro di accettarne i rischi e di non conoscere motivi che rendano urgente la trascrizione. |
| ☐ Le chiedo ☐ Non spettano | Agevolazioni "prima casa" . Informato dei requisiti (residenza entro 18 mesi, nessun'altra casa acquistata con le agevolazioni, categoria non di lusso), scelgo di chiederle o riconosco che non spettano. |
| ☐ Chiedo la sostitutiva
☐ Non la chiedo | Plusvalenza del venditore (vendita entro 5 anni dall'acquisto, o casi "superbonus"): posso chiedere al notaio di applicare l'imposta sostitutiva del 26% in atto invece di dichiararla nel 730. |
| ☐ Faccio la relazione ☐ Rinuncio | Relazione di regolarità edilizia di un tecnico di fiducia, consigliata dal notaio. Se rinuncio, so che il notaio non ha ricevuto incarico di verificare la conformità urbanistica e catastale dello stato dei luoghi. |
| ☐ Trascrivo ☐ Dispenso | Accettazione tacita di eredità . Se il bene viene da una successione non ancora trascritta, la trascrizione ripristina la continuità dei registri (consigliata). Se dispenso il notaio, ne accetto le conseguenze. |
| ☐ Le faccio fare ☐ Dispenso | Visure ipotecarie e catastali e indagine sui titoli di provenienza (ventennale). Sono comprese nel preventivo e fortemente consigliate: la dispensa è possibile solo per atti in cui la legge non le impone, e ne accetto i rischi. |
| ☐ Verso il deposito ☐ Dispenso | Decadenza "prima casa" del venditore (rivende entro 5 anni senza riacquistare entro un anno): l'imposta dovuta può essere garantita da un deposito presso il notaio; se dispenso, resto io responsabile verso il Fisco. |
| ☐ Ho capito, confermo | Dubbi del notaio su agevolazioni richieste . Se il notaio ha espresso dubbi sulla spettanza di un'agevolazione e insisto a chiederla, mi impegno a versare entro 5 giorni la maggiore imposta che l'Agenzia delle Entrate dovesse richiedere e tengo indenne il notaio (abuso del diritto, art. 10-bis L. 212/2000). |

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. approvo specificamente le dispense e gli esoneri di responsabilità contrassegnati in questa sezione, che ho letto e compreso.

Firma 1 (approvazione specifica)

Firma 2 (approvazione specifica)

7 CONFERIMENTO E FIRMA

Conferisco al notaio Marco Fiorentino l'incarico per l'atto indicato al punto 2, alle condizioni e al preventivo del punto 3, accetto le condizioni generali del punto 4b, confermo di aver ricevuto le informative del punto 5 e l'informativa privacy del punto 5b, e le scelte del punto 6, e mi impegno a pagare il compenso pattuito, le imposte e le spese anticipate, anche se l'atto non dovesse concludersi per cause non imputabili al notaio. Il saldo va corrisposto prima della firma dell'atto con assegno circolare o bonifico; il notaio rilascia fattura elettronica.

- ☐ Ho ricevuto e accetto il preventivo del punto 3
- ☐ Autorizzo l'invio via email di bozze, copia dell'atto, fattura di cortesia e documenti agli indirizzi del punto 1

Luogo e data

Firma 1

Firma 2

Per accettazione, il notaio

8 NOTE E ACCORDI PARTICOLARI

clausole richieste, tempi, chi paga cosa

RISERVATO ALLO STUDIO

Pratica n.

Data atto prevista

☐ Modulo antiriciclaggio ricevuto

☐ Documenti ricevuti

☐ Acconto spese ricevuto

Sigla