Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2
39100 Bolzano
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Contratti immobiliari: autentica della scrittura privata presso un notaio austriaco

Situazione al
11/2016

Nelle province a “regime tavolare”, come per esempio Bolzano, Trento, Cortina e parti del Friuli-Venezia-Giulia, è possibile far autenticare una scrittura privata presso un notaio austriaco (cfr. sentenza della Corte d'Appello di Trento, Sezione distaccata di Bolzano, del 26.05.2004).

I contratti che possono essere autenticati sono ad esempio: contratto di compravendita, divisione, permuta, mutuo ipotecario, ecc. Tali scritture private possono poi essere utilizzate per ottenere l'intavolazione nel libro fondiario. Il costo dell'autentica da parte del notaio austriaco va all'incirca da 70 a 200 euro per ciascuna firma, a seconda del valore dichiarato in atto.

Rivolgendosi a un notaio austriaco si risparmia in toto **l'onorario** del notaio, che si dovrebbe pagare nel caso in cui il contratto, per la compravendita o riguardante un altro diritto reale, venisse redatto ed autenticato da un notaio italiano.

Il notaio austriaco si limita ad autenticare le firme apposte dalle parti contrattuali, senza controllare il contenuto dell'atto che gli viene sottoposto, quindi lui non è assolutamente responsabile di quanto in esso scritto, né di eventuali errori (materiali, fiscali, ecc.) ivi contenuti. **Si raccomanda quindi di far redigere la scrittura privata da un professionista di fiducia** (es. avvocato, commercialista, agente immobiliare, ecc). Prima di conferire detto incarico è bene farsi rilasciare un preventivo e assicurasi che l'importo richiesto per la scrittura dell'atto sia (nettamente) inferiore a quello richiesto da un notaio, altrimenti il gioco non vale la candela!

Come detto, in Alto Adige vige il sistema tavolare, e quindi per poter essere titolari di un diritto reale (come la proprietà immobiliare) è necessario che il relativo diritto, acquisito tramite compravendita, permuta, divisione, ecc., venga intavolato, ossia trascritto nel libro fondiario presso l'Ufficio Tavolare.

Normalmente è compito del notaio rogante occuparsi anche degli adempimenti da effettuarsi presso

l'ufficio tavolare, nonché di quelli fiscali inerenti la registrazione dei contratti presso l'Agenzia delle Entrate.

Se invece volete rivolgervi al notaio austriaco, sarà compito vostro, una volta autenticate le firme, procedere con tutti i successivi adempimenti previsti dalla normativa italiana; ossia procedere con la registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate e poi richiedere la trascrizione nel libro fondiario presso l'ufficio tavolare.

Solo nel momento in cui il giudice tavolare emetterà il decreto tavolare con il quale si accoglie la vostra richiesta e quindi nel momento in cui viene effettuata la trascrizione del vostro diritto, vi potrete considerare titolari dello stesso.