

Chi paga il notaio nella compravendita ?

29/06/2020



L'accollo delle spese notarili in occasione della stipula di un rogito dà luogo spesso a incertezze: chi **paga il notaio nella compravendita**, il venditore o l'acquirente? La questione si pone spesso per gli atti relativi al trasferimento di immobili.

Un articolo poco noto del Codice civile stabilisce che le spese del **contratto di vendita** e quelle accessorie sono sempre a carico del compratore, salvo che le parti si siano accordate diversamente. Il riferimento della norma è principalmente rivolto alla redazione dell'**atto pubblico** e alla sua trascrizione nei pubblici registri immobiliari. Quindi, poiché il **compenso al notaio** e il corrispettivo per la formazione di tale atto pubblico (appunto il rogito di compravendita), rientrano a pieno titolo tra le spese del contratto, esso deve essere pagato dall'acquirente. Tanto è vero che è sempre l'acquirente a scegliere il professionista a cui rivolgersi.

La norma del Codice lascia tuttavia libere le parti di trovare un diverso accordo. È quella che si definisce quindi una disciplina derogabile. La deroga però deve avvenire per iscritto ed essere contenuta nell'atto stesso di vendita. Non avrebbe valore, ad esempio, un accordo concluso in una **scrittura privata** in base al quale le spese notarili per l'atto pubblico sono a carico del venditore. La giurisprudenza ha però ritenuto

che la diversa volontà delle parti, in ordine alla ripartizione delle spese, può desumersi anche implicitamente dal contenuto del contratto.

Se l'acquirente non dovesse pagare la **parcella del notaio** quest'ultimo potrebbe pretendere il pagamento dal venditore. La vendita sarebbe ugualmente valida, tuttavia il professionista mantiene intatta la possibilità di rivalersi contro entrambe le parti per il pagamento del proprio onorario. La legge, infatti, stabilisce quella che tecnicamente viene detta **responsabilità solidale**. In termini pratici, ciò vuol dire che il notaio che non ha ricevuto il pagamento della propria parcella dall'acquirente può rivalersi contro il venditore e chiedergli l'integrale pagamento del proprio compenso. La responsabilità solidale riguarda anche le **tasse** che, sebbene siano a carico dell'acquirente, se questi non adempie possono essere richieste anche al venditore.