

Compravendita

La disciplina giuridica del contratto di compravendita è contenuta nel Titolo III “dei singoli contratti” del libro IV “delle Obbligazioni” del Codice Civile dall’articolo 1470 all’articolo 1547.

Il codice civile la chiama semplicemente vendita, mentre la stessa si traduce in latino come emptiovenditio.

L’articolo 1470 rubricato “Nozione” del codice civile recita testualmente:

“la vendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo”. La vendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo; più genericamente si può dire che la compravendita immobiliare è l’accordo formale con il quale una parte, detta venditrice, trasferisce ad un’altra, detta acquirente, la proprietà di un determinato immobile a fronte del pagamento del prezzo pattuito. Si possono individuare due parti: il venditore (o alienante) che trasferisce il diritto e il compratore (o acquirente), che si obbliga a pagare un prezzo, espresso in una somma di denaro, come corrispettivo.

Il nostro ordinamento giuridico, in considerazione dell’estrema importanza della proprietà immobiliare, non solo esige che l’accordo delle parti rivesta la forma scritta, ma richiede anche l’osservanza di talune regole essenziali, la presenza di alcuni requisiti fondamentali ed il contestuale adempimento di alcuni obblighi particolari.

La compravendita può essere considerata come l’atto notarile per eccellenza, anche in considerazione tra l’altro di tutti gli adempimenti che la legge pone a carico del notaio a seguito della sua stipula.

E’ il notaio che redige il contratto, dopo aver indagato la volontà delle parti e dopo aver reperito tutte le informazioni utili ed effettuato tutti i necessari controlli per il buon esito della compravendita. Il notaio dà lettura del contratto alle parti, le quali possono anche non essere tutte contestualmente presenti: è possibile, infatti, l’intervento dei contraenti anche in momenti separati; valuterà il notaio la necessità, l’opportunità e la giuridica ammissibilità di tale possibilità. Se le parti lo richiedono o il notaio lo ritiene opportuno, se non addirittura necessario, possono assistere alla lettura dell’atto anche due testimoni, non parenti né interessati alla compravendita (è l’ipotesi dell’analfabeta o del non vedente).

La legge notarile richiede una vera e propria sottoscrizione col nome e cognome (ossia una firma per esteso, chiara e leggibile). Se una parte non potesse o non sapesse sottoscrivere, oltre alla necessaria e contestuale presenza di tutte le parti ed anche dei testimoni, è sufficiente che la parte dichiari la ragione che legittima tale impossibilità.

Nel contratto di compravendita sono riportate le generalità anagrafiche tanto del venditore che dell’acquirente, comprensivi dei relativi codici fiscali, la descrizione dell’immobile oggetto del trasferimento, con l’indicazione della sua ubicazione, della sua natura e dei suoi confini, nonché la sua identificazione catastale ed alcune obbligatorie informazioni a livello urbanistico-edilizio.

A questo riguardo il venditore deve dichiarare se l’immobile in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967; se la costruzione è successiva e comunque per ogni intervento edilizio successivo a tale data vanno indicati la data e il numero di protocollo del titolo rilasciato e l’Autorità che lo ha emesso.

Altresì in forza del decreto-legge n. 223/2006 le parti dell’atto devono dichiarare le modalità del prezzo convenuto indicando quali strumenti sono stati usati (assegni e/o bonifici), salvo che il pagamento, o parte di esso sia avvenuto prima del 4 luglio 2006; in tale caso non occorre indicare il mezzo usato.

Occorre inoltre ricordare che tutte le parti dell’atto sono tenute ad indicare, sotto la propria responsabilità se vi sia stato l’intervento di un mediatore immobiliare, se al medesimo sia stata pagata la relativa provvigione ed in tale ultimo caso quali siano stati i mezzi di pagamento.

Relativamente al prezzo, nelle sole compravendite tra persone fisiche, occorre dichiarare tanto quello effettivo di acquisto, quanto il valore fiscale del bene determinabile sulla base della rendita catastale; su tale ultimo valore l’acquirente sarà tenuto a pagare le imposte di registro, ipotecarie, catastali al momento della stipula dell’atto direttamente al notaio.

Nell’atto di compravendita, inoltre, sia la parte acquirente che quella venditrice, devono dichiarare ai sensi della legge 151/1975 il loro regime patrimoniale ed in particolare la parte venditrice deve precisare se quanto oggetto dell’atto è eventualmente suo bene personale, nonché in base a quale o quali titoli detto bene gli è pervenuto.

Le fasi della compravendita

Oltre al prezzo della casa è molto importante considerare fin da subito i costi extra e gli obblighi fiscali derivanti dall'acquisto. In particolar modo prima di firmare è importante assicurarsi che l'immobile che si sta acquistando abbia i seguenti atti:

- certificati di destinazione d'uso, destinazioni urbanistiche, copie conformi di condoni, concessioni o licenze edilizie, concessioni in sanatoria, presenza o meno di eventuali vincoli;
- certificati di abitabilità e agibilità e attestazioni di conformità degli impianti, attestato di certificazione energetica ACE;
- copie delle visure e schede catastali depositate, estratti di mappa, planimetrie, certificati storici;
- iscrizioni ipotecarie, storici ipotecari;
- dichiarazione scritta riguardante le spese condominiali arretrate o di previsti interventi straordinari;

Le imposte per chi acquista

L'acquisto della casa comporta il pagamento di alcune imposte, che variano a seconda della destinazione dell'immobile e del soggetto venditore. Quando si acquista la "prima casa" si può godere di un regime fiscale agevolato che consente di pagare le imposte in misura inferiore rispetto a quelle ordinariamente dovute.

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto. Dal 1° gennaio 2007 per effetto della stessa legge finanziaria, soltanto per le compravendite di immobili ad uso abitativo, comprese le relative pertinenze (box, garage, cantine) a favore di un privato (acquirente), si può assumere come base imponibile il valore catastale, anziché dal corrispettivo pagato. Per tutte le altre compravendite in cui l'acquirente non è un privato e/o che riguardano terreni, negozi o uffici, la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale. Quando la vendita della casa è soggetta ad Iva, la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale. L'acquirente può chiedere al notaio che la base imponibile ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal prezzo dichiarato dalle parti. In tal caso il rogito deve riportare anche il valore catastale dell'immobile. L'agevolazione spetta a condizione che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione. Nel caso in cui la compravendita sia tassata sulla base del valore catastale la legge stabilisce, inoltre, che le tariffe notarili devono essere ridotte del 30%. Se, però, per l'acquisto della casa, l'acquirente ha contratto un mutuo o un finanziamento bancario, la base imponibile non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato. Allo stesso tempo, non è possibile detrarre ai fini Irpef interessi passivi derivanti da importi di mutuo superiori al prezzo di acquisto. L'omissione, la falsa o incompleta dichiarazione comportano (oltre all'applicazione della sanzione penale) l'assoggettamento, ai fini dell'imposta di registro, ad accertamento di valore dei beni trasferiti. In sostanza, l'ufficio applicherà le imposte sul valore di mercato dell'immobile, anche se le parti avevano richiesto la tassazione sulla base del valore catastale. Inoltre sono previste onerose sanzioni pecuniarie amministrative. L'acquirente, per poter fruire dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sul valore catastale dell'immobile, deve farne esplicita richiesta al notaio.

Quattro sono i requisiti richiesti dalla normativa vigente per usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, consistenti, appunto, nell'applicazione (alternativa) dell'aliquota al 4% (per l'Iva) ed al 3% (per l'imposta di registro) anziché al 10%: il primo, a carattere oggettivo, consiste nell'essere la casa da acquistare una "abitazione non di lusso"; gli altri tre, a carattere soggettivo, consistono nell'avere la propria residenza anagrafica nel Comune ove è situato l'immobile acquistato (o nell'impegnarsi a prendere ivi la residenza entro diciotto mesi dalla firma del contratto di acquisto o svolgere ivi la propria attività), nel non essere proprietario esclusivo (anche in comunione con il proprio coniuge) di altra casa di abitazione nello stesso Comune ove si trova appunto l'immobile acquistato, ed infine nel non essere proprietario neppure per quote (anche in comunione con il proprio coniuge) di altra casa di abitazione acquistata usufruendo già delle agevolazioni fiscali per la cosiddetta prima casa.

Una volta goduto di dette agevolazioni fiscali, non è possibile rivendere l'immobile acquistato prima che siano decorsi cinque anni dalla data dell'atto, pena il pagamento di una somma pari alla differenza tra imposta pagata e imposta che si sarebbe dovuto pagare come "seconda casa", maggiorata di una sanzione pari al 30% oltre agli interessi. L'attuale normativa consente tuttavia di rivendere la "prima casa" senza incorrere nel pagamento della sanzione suindicata nell'ipotesi in cui entro un anno dalla data di vendita della casa, si provveda a riacquistarne un'altra da adibire a propria abitazione. In questa ipotesi, inoltre, non soltanto si evita, come detto, il pagamento dell'ulteriore imposta con la relativa sanzione, ma è possibile anche detrarre dalla somma dovuta a titolo di imposta di registro per il nuovo acquisto l'importo dell'imposta (di registro o sul valore aggiunto) già pagata in occasione del primo acquisto è questo, in termini tecnici, il cosiddetto "credito d'imposta".

Schema

Se oggetto dell'acquisto è la prima casa l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte: quando il venditore è un privato

- imposta di registro del 3%
- imposta ipotecaria fissa di 168 euro
- imposta catastale fissa di 168 euro

quando si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) entro 4 anni dall'ultimazione lavori

- IVA del 4%
- imposta di registro fissa di 168 euro
- imposta ipotecaria fissa di 168 euro
- imposta catastale fissa di 168 euro

quando si acquista da impresa non costruttrice che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione oppure si acquista da impresa costruttrice o di ristrutturazione dopo 4 anni all'ultimazione lavori

- IVA esente
- imposta di registro del 3%
- imposta ipotecaria fissa di 168 euro
- imposta catastale fissa di 168 euro

Se oggetto dell'acquisto è un immobile ad uso abitativo non prima casa l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte:

quando il venditore è un privato oppure un'impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione, oppure un'impresa "costruttrice" o di ristrutturazione che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori

- imposta di registro del 7%
- imposta ipotecaria del 2%
- imposta catastale del 1%

quando il venditore è un'impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende entro 4 anni dall'ultimazione lavori

- IVA del 10% (20% se immobile di lusso)
- imposta di registro fissa di 168 euro
- imposta ipotecaria fissa di 168 euro
- imposta catastale fissa di 168 euro

Diritti e gli obblighi dei contraenti

Dalla compravendita di un immobile nascono per entrambe le parti tanto dei diritti quanto degli obblighi. A fronte infatti di alcuni diritti in capo ad un contraente, corrispondono eguali obblighi a carico della controparte, cosicché sia il venditore che l'acquirente si trovano coinvolti in un reciproco vincolo di pretese da veder soddisfatte e doveri da rispettare.

Diritti e obblighi del venditore

Il venditore ha diritto di ricevere dall'acquirente al momento della sottoscrizione del contratto di vendita l'intero importo del prezzo convenuto. E' frequente che il venditore abbia già ricevuto un anticipo di detto prezzo, in genere a titolo di caparra: avrà, pertanto, diritto in tal caso alla somma dovuta per differenza, ossia al saldo del prezzo di vendita. E' facoltà del venditore concedere una dilazione di pagamento all'acquirente, con o senza previsione del pagamento degli interessi:

- semplice menzione in atto della dilazione di pagamento;
- emissione di cambiali con o senza garanzia ipotecaria;
- iscrizione di ipoteca legale;
- riserva di proprietà sino al pagamento dell'ultima rata di prezzo.

Essendo vietata dalla legge la circolazione di denaro contante, l'alternativa si pone in sostanza tra assegni circolari non trasferibili (ossia emessi dalla banca, con garanzia dell'esistenza della copertura), bancari o postali non trasferibili (privi della garanzia suddetta) e bonifico bancario.

Il venditore ha innanzitutto l'obbligo di consegnare l'immobile venduto nello stato di fatto in cui si trova, libero da persone e cose, all'acquirente al momento del contratto notarile di compravendita, contestualmente al saldo del prezzo, dunque. E' sua facoltà, comunque, di consentire al futuro acquirente di immettersi nell'immobile anche prima del vero e proprio passaggio di proprietà, fermo restando che essendo egli ancora proprietario del bene ne è come tale sempre responsabile a livello civile, penale, amministrativo e fiscale. Viceversa il venditore può essere autorizzato dal neo acquirente a permanere nell'immobile ceduto o comunque a ritardare la consegna anche in un momento successivo. Il venditore ha l'obbligo di comunicare con apposito modulo all'autorità locale di P.S. entro 48 ore dalla consegna, la cessione della proprietà del fabbricato, indicando le generalità dell'acquirente.

Il venditore infine ha l'obbligo:

- di indicare al notaio gli estremi della concessione edilizia del fabbricato venduto;
- di produrre tutta la documentazione amministrativa in caso di condono edilizio;
- presentare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune competente in caso di alienazione di terreni;
- di garantire il compratore dall'evizione e dai vizi della cosa;
- di pagare tutte le spese condominiali, anche solo deliberate, sino alla data di vendita salvo patto contrario;

Diritti e obblighi dell'acquirente

Il compratore ha anzitutto il diritto di ricevere dal venditore la consegna dell'immobile al momento del contratto notarile di compravendita, contestualmente al pagamento del prezzo, nello stato di fatto conosciuto, con gli eventuali accessori pattuiti, libero da persone e da cose. E' lecito da parte dell'acquirente richiedere in anticipo rispetto al trasferimento definitivo, la consegna del bene. Tuttavia non è suo diritto ottenerla, essendo rimessa alla discrezionalità del proprietario consentirla (non solo in quanto non saldato ancora il prezzo, ma stante anche la perdurante responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale in capo al venditore connessa al fatto della proprietà). E' viceversa anche possibile per il compratore al fine di agevolare il venditore rinviare la consegna dell'immobile ad un momento successivo alla stipula del contratto definitivo, pur essendo consigliabile, in tale ipotesi, fissare un termine ultimo nell'atto stesso, con previsione di un'eventuale penale in caso di ritardo.

L'acquirente ha diritto:

- di ricevere dal venditore tutta la documentazione relativa all'immobile;
- di essere garantito dal venditore sia dall'evizione che dai vizi del bene;
- di ottenere dal venditore tutte le informazioni utili relative all'immobile.

Il principale obbligo dell'acquirente è ovviamente quello di pagare il prezzo pattuito al venditore al momento della sottoscrizione del contratto di acquisto. Nell'ipotesi di anticipato versamento di una somma a titolo di acconto o caparra vi sarà ovviamente l'obbligo di versare la differenza, ossia il saldo prezzo. E' lecito per l'acquirente richiedere una dilazione di pagamento, ma non è suo diritto ottenerla dal venditore, essendo rimessa alla discrezionalità di quest'ultimo concederla: l'obbligo di pagare integralmente il prezzo, nasce, infatti, in capo al compratore con l'acquisto e la consegna del bene. Per quanto riguarda la consegna del bene, è invece, facoltà dell'acquirente non saldare interamente il prezzo di vendita nell'ipotesi in cui il rilascio dell'immobile da parte del venditore non avvenga: rientra, nel più ampio ambito degli accordi tra le parti, scegliere una delle molteplici soluzioni possibili, pagamento integrale senza consegna, con concessione quindi al venditore di un termine ultimo per il rilascio dell'immobile; previsione di una penale; pagamento del saldo prezzo solo alla consegna. In questo ultimo caso sarà, però, necessario dopo il contratto di compravendita, un ulteriore atto notarile cosiddetto di quietanza, con il quale il venditore, consegnando l'immobile e ricevendo il saldo prezzo dell'acquirente, rilascia a quest'ultimo ricevuta liberatoria del pagamento del prezzo di vendita.

Proposta irrevocabile di acquisto

La proposta di acquisto immobiliare è un vero e proprio atto, una dichiarazione unilaterale di volontà dell'acquirente di acquistare un determinato immobile a certe condizioni e a sottoscrivere il rogito di compravendita. La proposta di acquisto è molto utilizzata nelle compravendite immobiliari gestite da agenzie immobiliari per vincolare all'acquisto. Per avere effettivo valore legale la proposta di acquisto deve essere un atto scritto ed indicare con precisione il bene immobiliare oggetto della compravendita, dati identificativi del venditore, e del compratore, prezzo, termini e modalità di pagamento, data e luogo dell'atto successivo (compromesso o rogito), termine entro il quale il venditore deve accettare e le eventuali penali in caso di inadempimento di quest'ultimo. La proposta di acquisto si trasforma in proposta irrevocabile quando viene accettata dal venditore. La proposta di acquisto immobiliare non è un atto necessario se l'acquirente e il venditore si accordano per andare direttamente al contratto preliminare. Il venditore è libero di accettare o meno la proposta del potenziale acquirente. Se il venditore accetta per iscritto, il proponente acquirente dovrà rispettare gli impegni assunti e acquistare l'immobile alle condizioni previste. La promessa diventa contratto vincolante per entrambe le parti che devono portare avanti la compravendita immobiliare stipulando un compromesso o direttamente il rogito. Se invece il venditore rifiuta la proposta, dovrà restituire l'eventuale acconto versato dal proponente acquirente (l'acconto è facoltativo), il quale resta libero da ogni impegno. Corre l'obbligo ricordare che la proposta di acquisto non è una semplice prenotazione ed espone l'acquirente a degli obblighi favorendo soprattutto il venditore e l'intermediario. E' quindi opportuno firmare la proposta soltanto quando si è realmente convinti dell'acquisto e soltanto nel caso in cui non si siano altre pattuizioni future o controlli da effettuare sullo stato dell'immobile.

Contratto preliminare di vendita

Il contratto preliminare di vendita (comunemente detto “compromesso”), è un accordo vincolante e preventivo tra due o più parti al fine di definire alcuni aspetti (termini e condizioni legali) del successivo contratto definitivo di compravendita di un bene. Il Compromesso consiste in una scrittura privata fra le parti nella quale devono essere riportate tutte le clausole e tutte le condizioni che regoleranno il contratto definitivo di compravendita. Le parti nel caso di contratto preliminare di compravendita sono: il promittente (*venditore*), ed il promissario (*acquirente*). Il preliminare di compravendita immobiliare richiede la forma scritta ad substantiam (requisito essenziale per la validità del contratto, senza non si perfeziona il negozio giuridico). Anche il compromesso è un atto eventuale come la proposta d’acquisto; ma, a differenza di questa, vincola entrambe le parti e pertanto può rivelarsi molto utile nel caso in cui non si è ancora pronti per la stipulazione del rogito.

1. Il compromesso deve contenere obbligatoriamente i seguenti elementi:
 - i dati dell’acquirente e del venditore;
 - il prezzo dell’immobile;
 - i mezzi e tempi di pagamento, eventuale acconto o caparra;
 - la descrizione della casa (risultanze catastali, vani e pertinenze);
 - la data della stipulazione del contratto di compravendita immobiliare;
 - la presenza di eventuali vincoli;
 - la regolarità nel rispetto delle norme edilizie;
 - il titolo del possesso con la date di inizio ed eventuali limitazioni;
 - le eventuali clausole penitenziali;
 - la data e la firma dei contraenti.

2. Al momento del preliminare si versa al venditore un acconto che può variare tra il 10% e il 20% del prezzo. È dunque importante verificare se questa somma di denaro viene denominata acconto, caparra confirmatoria o caparra penitenziale. La caparra deve essere versata al venditore con assegno non trasferibile e mai all’agente immobiliare, il quale non può incassare acconti o caparre a titolo di provvigione.
 - Acconto, è una semplice anticipazione del prezzo e, a differenza della caparra, deve essere restituita nel caso in cui la compravendita non venga più effettuata.
 - Caparra confirmatoria - Art. 1385 - Se al momento della conclusione del contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di danaro o una quantità di altre cose fungibili, la caparra, in caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra. Se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali.
 - Caparra penitenziale - Art. 1386 - Se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra ha la sola funzione di corrispettivo del recesso. In questo caso, il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella che ha ricevuta.

3. Se si acquista mediante mutuo, si deve inserire nel contratto preliminare una condizione che subordini l’acquisto all’erogazione del mutuo stesso.

4. Il compromesso deve essere registrato entro venti giorni e se si tratta di scrittura privata non autenticata, l’agente immobiliare è corresponsabile con i contraenti per la sua registrazione e per il pagamento dell’imposta di registro.

5. Il compromesso può essere trascritto nei registri immobiliari; la trascrizione tutela il futuro acquirente da pigni e ipoteche sull’immobile che potrebbero verificarsi nel periodo tra la stipulazione del preliminare e quella del rogito.

Rogito

L'atto notarile (o rogito o istrumento) è il documento *rogato*, ossia redatto con le prescritte formalità, da un *notaio* che fa prova legale dei fatti ed atti giuridici che il notaio stesso attesta essere avvenuti in sua presenza o da lui compiuti.

Il rogito è l'atto definitivo di compravendita immobiliare e riproduce gli accordi già presi con il compromesso (salvo eventuali modifiche che però devono essere state concordate da entrambe le parti). Il rogito può essere stipulato privatamente, facendo poi autenticare le firme, oppure, come accade normalmente, redatto dal notaio nella forma dell'atto pubblico. Quest'ultimo ha il dovere di effettuare i controlli formali riguardo all'eventuale esistenza di ipoteche o irregolarità edilizie. Al rogito devono essere allegati i certificati di conformità dell'immobile alle norme edilizie e degli impianti alle norme di sicurezza (legge 46/1990). Al momento del rogito, l'acquirente di norma deve saldare il prezzo dell'acquisto, e in caso di acquisto tramite mutuo, devono essere già state ultimate tutte le pratiche del finanziamento. Inoltre nella prassi, in questa fase, vengono anche pagate la provvigione all'agente immobiliare, l'IVA, l'imposta di registro e la parcella del notaio.

Secondo l'art. 51 della legge l'atto notarile deve recare l'intestazione "Repubblica Italiana" e contenere:

- l'indicazione in lettere per esteso dell'anno, mese, giorno, comune e luogo in cui è ricevuto;
- il nome, il cognome e la residenza del notaio nonché il distretto notarile nel cui ruolo è iscritto;
- il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio o la residenza delle parti e dei loro eventuali rappresentanti, dei testimoni e dei fidefacienti;
- la dichiarazione della certezza dell'identità personale delle parti o dell'accertamento fattone per mezzo dei fidefacienti;
- l'indicazione, almeno per la prima volta, in lettere per esteso, delle date, delle somme e della quantità delle cose che formano oggetto dell'atto;
- la designazione precisa delle cose che formano oggetto dell'atto;
- l'indicazione dei titoli e delle scritture inseriti nell'atto;
- la menzione che dell'atto, delle scritture e dei titoli inseriti nel medesimo è stata data dal notaio o da persona di sua fiducia (comunque in presenza del notaio) lettura alle parti, in presenza degli eventuali testimoni (la lettura delle scritture e dei titoli può essere omessa per espressa volontà delle parti, facendone menzione nell'atto);
- la menzione che l'atto è stato scritto dal notaio o da persona di sua fiducia, con l'indicazione dei fogli di cui è composto e delle pagine scritte;
- la sottoscrizione col nome e cognome delle parti, dei fidefacienti, dell'eventuale interprete, dei testimoni e del notaio;
- per gli atti di ultima volontà, l'ora in cui avviene la sottoscrizione dell'atto;
- negli atti composti da più fogli, la sottoscrizione in margine di ciascun foglio (eccettuato quello contenente le sottoscrizioni finali), anche col solo cognome, delle parti, dell'eventuale interprete, dei testimoni e del notaio.

Il rogito deve essere registrato presso lo specifico ufficio dell'Agenzia delle Entrate e trascritto nella locale conservatoria dei registri immobiliari. Il notaio è corresponsabile per la registrazione (si occupa dell'iscrizione delle ipoteche e dei diritti reali previsti dal rogito come servitù, enfiteusi, usufrutto) e il pagamento delle relative imposte.