



CONSIGLIO
NOTARILE
DI CATANIA E
CALTAGIRONE

Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone

Riunione Collegiale 17.04. 2023

**Casi pratici ed operatività
nella nuova volontaria giurisdizione**

Notai:

Diego Barone

Roberta Di Mariano

Donata Galeardi



Quali atti può autorizz are il Notaio

- - atti dispositivi o relativi a beni ereditari (art. 747 c.p.c.), che riguardano quindi non solo gli incapaci (in quanto eredi beneficiati), ma anche il chiamato, l'erede beneficiario, l'esecutore testamentario, l'istituito con fidecommesso a vendere beni mobili ereditari (art. 747 c.p.c.), questi ultimi anche se maggiorenni;
 - - il compimento di atti di straordinaria amministrazione del minore soggetto a potestà (art. 320 c.c.), dell'incapace soggetto a tutela (art. 374 c.c.), del beneficiario di amministrazione di sostegno (art. 404 e ss. c.c.), del minore emancipato (art. 394 c.c.) e quindi dell'interdetto e dell'inabilitato, ivi compresa la transazione volta a prevenire - non a comporre - una lite;
 - - il curatore dell'eredità giacente a compiere atti di straordinaria amministrazione (art. 782 c.p.c.);
- - il chiamato all'eredità a compiere gli atti previsti dall'art. 460 c.c. (art. 747 c.p.c.).

Quali atti
non può
autorizza
re

il Notaio:

1) Atti
stragiudi
ziali

- Il Notaio non può autorizzare a promuovere, rinunciare, transigere o compromettere in arbitri **giudizi**. Secondo una interpretazione letterale della norma, se non vi è un giudizio già instaurato il limite non opera: sarebbe quindi ammissibile l'autorizzazione «notarile» di una transazione volta a prevenire una lite. Diverso è il caso della clausola compromissoria inserita in un contratto (una vendita o un atto costitutivo di società): in tale ipotesi si può ritenere che non operi l'esclusione della competenza «notarile» sia perché la clausola non riguarda un «giudizio in corso» (interpretazione letterale) sia considerando da un lato il contratto nel suo complessivo profilo causale e dall'altro le finalità della norma (interpretazione teleologica). In proposito può essere utile richiamare

2) Atti inerenti ad Imprese e Società

- 2) NO ATTI INERENTI LA CONTINUAZIONE O L'INIZIO DELL'IMPRESA COMMERCIALE CON L'ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ ILLIMITATA
- Il Notaio non può autorizzare la continuazione dell'impresa commerciale; in relazione a quest'ultima si ricorda che la competenza del giudice è stata concentrata nel Giudice Tutelare e sottratta al Tribunale ordinario in composizione collegiale. Trattandosi (l'art 21 comma 7) di norma eccezionale e di stretta interpretazione tutto ciò che non rientra nella lettera della stessa potrebbe rientrare nel perimetro autorizzativo del notaio.
- Pertanto - A CONTRARIO - ove si voglia procedere alla costituzione ex novo di una società da parte di incapace che assuma la qualità di socio a responsabilità limitata (accomandante di sas o socio di srl o spa), in tal caso si tratterà di atto di straordinaria amministrazione a titolo di investimento di capitali o di beni (a seconda della natura del bene conferito) quindi rientrante nel perimetro autorizzativo del notaio.

3) Atti relativi ad eventi della persona e 4) Atti conseguent i a matrimonio

- 3) NO ATTI INERENTI LA SCOMPARSA, L'ASSENZA O LA MORTE PRESUNTA
- Il Notaio non potrà autorizzare gli immessi nel possesso temporaneo dei beni dell'assente a venderli, alienarli, ipotecarli (art.54 c.c.);
- 4) NO ATTI INERENTI I RAPPORTI PATRIMONIALI DEI CONIUGI CONSEGUENTI A MATRIMONIO
- Il Notaio non potrà autorizzare il coniuge a compiere atti sui beni della comunione legale, quando l'altro coniuge rifiuti (art.181 c.c.) o sia impedito (art. 182 c.c.) a prestare il suo consenso;
- non potrà autorizzare i coniugi a disporre dei beni costituiti in fondo patrimoniale (art. 169 c.c.), nel caso i cui vi siano figli minori e sia prevista l'autorizzazione giudiziale.

Richiesta di autorizzazione
(ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149)

Ill.mo Dott....
Notaio in.....

Ipotesi A (Richiesta dai genitori del minore)

I sottoscritti:

Tizio (nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza, cod. fisc.) e Tizia (...idem come sopra), nella loro qualità di genitori esercenti la responsabilità genitoriale sul figlio minore Tizietto (nome, cognome, luogo e data di nascita, cod. fisc.), residente in... ove è fissata la residenza della famiglia, espongono quanto segue :

Ipotesi B (Richiesta dal "procuratore legale")

Il sottoscritto avv. Tizione (nome, cognome, luogo e data di nascita), Avvocato del Foro di ... , con studio in Via (fax – pec:

.....), in nome e per conto dei signori Tizio (nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza, cod.

fisc

.) e Tizia (...idem come sopra), nella loro qualità di genitori esercenti la responsabilità genitoriale sul figlio minore

Tizietto (nome, cognome, luogo e data di nascita, cod. fisc

.), residente in... ove è fissata la residenza della famiglia, giusta procura s

premesso

- che si è presentata la possibilità per il minore Tizietto di acquistare un appartamento per civile abitazione facente parte dell'edificio sito in....via...n.....(descrizione catastale e confini), per il prezzo di euro... , di proprietà ...;
- che il valore venale di comune commercio del detto immobile è stato determinato in Euro....., tenuto conto dell'epoca di costruzione, e delle sue condizioni di conservazione e manutenzione, il tutto giusta le risultanze di una perizia immobiliare a firma di....asseverata con giuramento avanti il.....in data....., che si produce;
- che detto valore è altresì confermato, per quanto occorra, dalle stime immobiliari tratte dal sito dell'OMI alla data del....per immobili siti nella medesima zona ed aventi le medesime caratteristiche costruttive;

- (indicazioni delle ragioni che rendono necessaria o di evidente utilità l'acquisto. Ad esempio:
- Che il suddetto appartamento è attualmente locato a buon reddito.....giusta contratto di locazione concluso per scrittura privata in data....registrato in....il....al n.....con il signor....per anni.....e al canone mensile di Euro.....ad oggi regolarmente corrisposto dal locatario;
- che appare del tutto evidente l'utilità dell'acquisto in capo al minore, che consentirebbe al suddetto di diventare titolare di un immobile di buon valore commerciale e godere di una apprezzabile rendita fino al....e comunque fino al completamento dei suoi studi, stante l'età dello stesso e la durata del rapporto locativo in essere;

- che la costruzione del suddetto immobile è avvenuta in forza di regolare titolo edilizio/urbanistico e precisamente giusta ... (indicazione titolo edilizio), e che, non essendo state apportate, dalla detta data ad oggi, modifiche suscettibili di ulteriori richieste di provvedimenti edilizi, il suo stato di fatto risulta essere conforme ai dati catastali ed alla planimetria rilasciata in data.....prot....., il tutto come risulta dalla sopra citata perizia;
- che la suddetta unità gode altresì di abitabilità/agibilità a decorrere dal.....come da provvedimento del...
- che l'immobile è libero da pesi, oneri, gravami, di qualsiasi natura (anche condominiali, come da liberatoria che si produce) e da qualsivoglia trascrizione od iscrizione pregiudizievole;
- che le somme occorrenti per il pagamento del corrispettivo convenuto, pari ad Euro....., verranno corrisposte dal genitore Tizio;
- nell'atto pubblico di compravendita si invocheranno per il minore le agevolazioni per l'acquisto della cd. "prima casa" e si farà menzione della circostanza che il prezzo d'acquisto verrà integralmente pagato dal genitore Tizio, rendendo così espressa la liberalità indiretta sottostante alla vendita, anche ai sensi della vigente normativa fiscale in materia e della sua totale esenzione da imposte;
- che il suddetto genitore Tizio, tra l'altro, si accollerà interamente le spese del rogito notarile, dell'eventuale mediazione immobiliare ai sensi degli artt. 1754 e ss. c.c., nonché di quelle ulteriori varie ed eventuali dipendenti dal rogito in oggetto;
- che gli istanti dichiarano di non aver in corso altre richieste di autorizzazione, né presso altro Notaio, né presso il Giudice Tutelare di ..., competente ai sensi di legge.

TESI CONFLITTO DI INTERESSI CON IL SOLO GENITORE DONANTE

- che, in considerazione della suddetta liberalità indiretta, qualora si ritenesse sussistere conflitto di interessi tra il solo genitore donante Tizio e il figlio Tizietto, la rappresentanza del minore, ai sensi dell'art. 320, comma 6, cod. civ., spetterebbe in via esclusiva all'altro genitore Tizia

TESI CONFLITTO DI INTERESSI CON ENTRAMBI I GENITORI

- che, in considerazione della suddetta liberalità indiretta, qualora si ritenesse sussistere conflitto di interessi tra entrambi i genitori e il minore, ai sensi dell'art. 320, comma 6, cod. civ. sarebbe necessaria la nomina di un curatore speciale, che si propone nella persona della nonna materna Sempronia (nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza), che sottoscrive la presente richiesta in segno di accettazione dell'eventuale nomina

Tanto premesso, i sottoscritti Tizio e Tizia

chiedono

che codesto Ill.mo Sig. Notaio, in quanto incaricato della stipula dell'atto di acquisto in oggetto, come da lettera di incarico professionale, rilevato il conflitto di interessi tra il genitore Tizio e il minore Tizietto,

voglia autorizzare

il minore Tizietto, rappresentato in via esclusiva, ai sensi dell'art. 320, comma 6, cod. civ., dal genitore Tizia, ad acquistare la piena proprietà dell'immobile sopra descritto, alle condizioni sopra precisate e per il prezzo di euro ... , che sarà interamente corrisposto a titolo di liberalità indiretta dall'altro genitore Tizio.

I sottoscritti eleggono domicilio ai fini di qualsiasi comunicazione presso lo studio

- del notaio incaricato della stipula dell'atto
- presso lo studio dell'avvocato.... (per l'ipotesi B)

e al fine della comunicazioni indicano i seguenti recapiti: tel...
mail...

pec...

Si producono:

- documenti di identità dei richiedenti e del minore
- procura (per l'ipotesi sub B)
- perizia giurata di stima (che potrà essere asseverata anche dallo stesso notaio incaricato della stipula)
- Tabella OMI
- lettera di incarico alla stipula
- stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- liberatoria condominiale

Data e luogo....

Firme degli istanti.....

Tanto premesso, i sottoscritti Tizio e Tizia

chiedono

che codesto Ill.mo Sig. Notaio, in quanto incaricato della stipula dell'atto di acquisto in oggetto, come da lettera di incarico professionale, rilevato il conflitto di interessi tra entrambi i genitori e il minore Tizietto,

voglia autorizzare

l'acquisto da parte del minore Tizietto della piena proprietà dell'immobile sopra descritto, alle condizioni sopra precisate e per il prezzo di euro ... , che sarà interamente corrisposto a titolo di liberalità indiretta dal genitore Tizio, nominando contestualmente un curatore speciale per rappresentare il predetto minore Tizietto, ai sensi dell'art. 320, comma 6, cod. civ..

I sottoscritti eleggono domicilio ai fini di qualsiasi comunicazione presso lo studio

- del notaio incaricato della stipula dell'atto
- presso lo studio dell'avvocato.... (per l'ipotesi B)

e al fine della comunicazioni indicano i seguenti recapiti: tel... mail... pec...

Si producono:

- documenti di identità dei richiedenti e del minore
 - procura (per l'ipotesi sub B)
 - perizia giurata di stima (che potrà essere asseverata anche dallo stesso notaio incaricato della stipula)
 - Tabella OMI
 - lettera di incarico alla stipula
 - stato di famiglia;
 - certificato di residenza;
 - liberatoria condominiale
- Data e luogo....

Firme degli istanti.....

(in calce alla richiesta o in foglio separato)

Autorizzazione

(ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149)

Il sottoscritto, Dott. ...Notaio in... iscritto presso il Collegio Notarile di..... con studio in.... incaricato della stipula dell'atto di compravendita tra il signor... quale parte acquirente ed il signor... quale parte venditrice, avente ad oggetto il seguente immobile ...(descrizione catastale e confini);

- vista la richiesta scritta presentata in data ... di cui sopra (o che si allega al presente sub. A);

- effettuata l'istruttoria di cui all'art. 21 comma 2 del D.Lgs. 149/2022, e consultati i RR.II. di.....e le risultanze dei Registri Catastali presso l'Agenzia del Territorio di.....;

- vista la liberatoria condominiale del...

- vista la perizia redatta dal tecnico ... in data ...

- rilevato che il prezzo di acquisto è congruo rispetto al valore di perizia;

- ritenuta l'utilità evidente dell'atto in oggetto in considerazione di...

(adeguata motivazione)

- considerato che le somme impiegate per l'acquisto e quelle necessarie e dipendenti dallo stesso provengono dal genitore Tizio, per cui nessun onere si configura a carico del minore e per cui il presente acquisto si configura come liberalità indiretta dell'immobile ai sensi dell'art.1, comma 4-bis del Decreto Legislativo n.346/90;

- visto l'art. 320 comma 6 c.c. e considerato che, secondo autorevole dottrina, il genitore non donante, Tizia, può legittimamente intervenire in atto per accettare la donazione in luogo del figlio minore donatario, Tizio, mancando tra di essi qualsiasi conflitto d'interessi (A. Finocchiaro - M. Finocchiaro, Diritto di Famiglia), e ciò in quanto sia l'eventuale insorgere dell'obbligazione alimentare, sia la potenziale lesione dei diritti successori del coniuge, sono situazioni eventuali ed incerte per cui il conflitto è, in realtà, meramente potenziale e comunque non attuale;
- ritenuto pertanto non configurarsi nel caso in ispecie alcun conflitto di interesse con il genitore Tizia

- ritenuto che per l'atto da compiere vi è conflitto di interessi tra il genitore donante Tizio e il minore donatario Tizietto, in quanto il suddetto genitore si troverebbe a perfezionare tale liberalità indiretta con se stesso e comunque per gli effetti che la donazione produce sull'ordine dei soggetti tenuti agli alimenti ai sensi degli artt. 433-437 c.c.;

- ritenuto che vi è conflitto di interessi anche tra il genitore non donante Tizia e il minore donatario Tizietto, e ciò sia per i medesimi effetti derivanti dalla donazione sugli obblighi alimentari sopra richiamati sia perché il genitore non donante risulterebbe potenzialmente danneggiato nei suoi diritti di legittimario dalla donazione compiuta dal proprio coniuge;

- considerato che ai sensi dell'art.320, ultimo comma, cod. civ., si rende pertanto necessario procedere alla nomina di un Curatore speciale;

- considerato che, secondo autorevole dottrina e la consolidata prassi giurisprudenziale (anche del Tribunale di ...) è possibile procedere alla nomina del curatore speciale contestualmente all'autorizzazione a compiere l'atto;
- ritenuto che la nomina del curatore speciale nel caso in esame accede all'autorizzazione essendo intrinsecamente ed inscindibilmente connessa con la stipulazione dell'atto autorizzato, costituendo una modalità esecutiva di una fattispecie complessa a formazione progressiva data dalla sequenza «*conferimento incarico-richiesta-autorizzazione-atto*»;
- ritenuto pertanto che la nomina del curatore speciale, in quanto strettamente connessa con l'autorizzazione, rientri nella competenza notarile di cui all'art. 21 del D.Lgs. N. 149/2022

AUTORIZZA

la suddetta signora Tizia, quale genitore esercente, ai sensi dell'art. 320 comma 6 c.c., in via esclusiva la responsabilità genitoriale sul minore Tizietto, sopra generalizzato, ad acquistare in nome e per conto del minore l'immobile meglio descritto nella allegata richiesta scritta, alle condizioni sopra precisate, e quindi per il prezzo di Euro ..., indi intervenendo all'atto di acquisto, convenendo tutte le clausole di legge, invocando agevolazioni tributarie e rendendo in detto atto tutte le dichiarazioni richieste.

La presente autorizzazione sarà a cura di me Notaio comunicata, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 10 ottobre 2022 n.149, anche ai fini dell'assolvimento delle formalità pubblicitarie, alla competente cancelleria del Tribunale di ... e al Pubblico Ministero presso il medesimo Tribunale
Luogo, data

Firma del Notaio e sigillo

AUTORIZZA

il compimento dell'atto di compravendita in favore del minore Tizietto, avente per l'oggetto l'appartamento sito in ..., alle condizioni precisate nella richiesta e per il prezzo di euro ... , interamente pagato dal genitore Tizio, contestualmente nominando quale curatore speciale, ai sensi dell'art. 320 comma 6 c.c., per la stipula dell'atto in rappresentanza del minore Tizietto, la signora Sempronia (nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza), con facoltà di intervenire all'atto di acquisto, convenire tutte le clausole di legge, invocare agevolazioni tributarie e rendere in detto atto tutte le dichiarazioni richieste.

La presente autorizzazione sarà a cura di me Notaio comunicata, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 10 ottobre 2022 n.149, anche ai fini dell'assolvimento delle formalità pubblicitarie, alla competente cancelleria del Tribunale di ... e al Pubblico Ministero presso il medesimo Tribunale

Luogo, data

Firma del Notaio e sigillo

Adempimenti successivi all'autorizzazione.

Una volta rilasciata l'autorizzazione, è bene dare atto nel rogito che l'autorizzazione allegata è divenuta efficace essendo decorsi i 20 gg dalla sua comunicazione senza che né le parti né il PM abbiano proposto reclamo (come da dichiarazione giurata ai sensi del DPR 445/2000 resa dalla parte interessata ovvero certificato della cancelleria di mancato reclamo).