

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Il notaio e le fragilità sociali:
una nuova disciplina per i minori
e i soggetti incapaci



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Adiconsum
Adoc
Adusbef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva

Confoconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.Di.Con
Unione Nazionale Consumatori



VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Il notaio e le fragilità sociali:
una nuova disciplina per i minori
e i soggetti incapaci



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Adiconsum
Adoc
Adusbef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva

Confoconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.Di.Con
Unione Nazionale Consumatori

Copyright © Consiglio Nazionale del Notariato
Tutti i diritti riservati
www.notariato.it

Progetto grafico: PaperPlane Factory
www.paperplanefactory.com

Indice

Che cos'è la volontaria giurisdizione?	9
La nuova competenza concorrente del notaio a rilasciare autorizzazioni di volontaria giurisdizione: vantaggi per il cittadino. Art. 21 del D.lgs. n. 149/2022	11
La competenza del “notaio rogante”	13
In quali ipotesi il notaio può rilasciare l'autorizzazione? Per quali soggetti e per quali beni?	16
Chi può domandare l'autorizzazione? E come? La richiesta scritta al notaio	23
L'assistenza dei consulenti e l'assunzione delle informazioni da parte del notaio: l'istruttoria	27
Il diniego dell'autorizzazione	31
L'autorizzazione al reimpiego delle somme	33
L'efficacia dell'autorizzazione: la mancata proposizione del reclamo	37
Modifica e revoca dell'autorizzazione	39
Materie che restano di competenza esclusiva dell'Autorità giudiziaria	40
Indirizzi utili	41

Presentazione

La volontaria giurisdizione non ha per oggetto la risoluzione di controversie, ma solo la tutela degli interessi della cittadinanza; essa trova applicazione quando la legge prevede che, per il compimento di determinati atti di amministrazione, da parte di soggetti fragili o di minori, sia necessario l'intervento del giudice. Quelle, dunque, che riguardano la volontaria giurisdizione sono esigenze che si manifestano in momenti delicati della vita dei cittadini e riguardano interessi privati.

Dal 28 febbraio 2023, nell'ottica di alleggerire il carico di lavoro dei Tribunali nello svolgimento di determinate attività, il dlgs n. 149/2022 ha aperto alla possibilità di rivolgersi anche al notaio in materia di volontaria giurisdizione, in ragione delle garanzie che il notaio offre sotto il profilo della terzietà in quanto pubblico ufficiale.

La riforma Cartabia stabilisce infatti che le parti possano scegliere di rivolgersi al notaio, oltre che all'Autorità giudiziaria, per ottenere il rilascio di un'autorizzazione richiesta per la stipula di atti pubblici e scritture private autenticate nei quali interviene un minore, un interdetto o un inabilitato, un soggetto beneficiario della misura dell'amministratore di sostegno ovvero di atti pubblici e scritture private autenticate che riguardano beni ereditari. Sono molteplici, dunque, i casi in cui si può percorrere questa strada alternativa: per accettare in donazione un immobile, vendere/acquistare un immobile, dividere beni in comune, accettare l'eredità o i legati, cancellare ipoteche o intervenire in un atto di mutuo come datore di ipoteca.

Il Notariato è stato così investito di un ruolo di grande delicatezza nella protezione dei soggetti ritenuti più “deboli” nel nostro ordinamento, perché privi di autonomia, con l’obiettivo di rendere più celere e agevole l’ottenimento delle autorizzazioni richieste dall’ordinamento per la stipula degli atti in cui essi intervengono.

Si tratta di una grande novità che risponde all’esigenza di fare rete con la Giustizia in modo da creare un giusto supporto che veda sempre il cittadino al centro di un servizio con la garanzia di una piena tutela. Questo Vademecum, nato dalla sinergia tra Notariato e Associazioni dei Consumatori, spiegando passo per passo come funziona la nuova procedura, vuole fornire un primo aiuto concreto che possa orientare gli interessati e le loro famiglie.

Marzo 2024

Che cos'è la volontaria giurisdizione?

La volontaria giurisdizione è un tipo di giurisdizione che non ha ad oggetto la risoluzione di controversie fra privati (giurisdizione c.d. “contenziosa”), ma è volta a salvaguardare gli interessi dei cittadini e trova applicazione anche quando la legge prevede che, per il compimento di determinati atti di amministrazione, da parte di soggetti fragili, sia necessario l'intervento del giudice. Il giudice svolge, dunque, una **funzione di tutela e di controllo, essendo a lui attribuito il compito di valutare se autorizzare o meno il compimento di atti che vedano coinvolti interessi dei soggetti cosiddetti incapaci.**

In particolare, per tali soggetti incapaci, oppure non pienamente capaci di agire (minori, interdetti, inabilitati o soggetti beneficiari della misura dell'amministrazione di sostegno), la legge prevede che, per il compimento di atti rilevanti, le relative manifestazioni di volontà debbano essere accompagnate dal previo conseguimento di un provvedimento autorizzativo del giudice. Ad esempio, qualora si apra una successione in favore di un minore, i suoi genitori, per poter accettare l'eredità devoluta al figlio, in qualità di suoi legali rappresentanti, dovranno prima essere autorizzati dal giudice tutelare.

L'**autorizzazione** del giudice rimuove, dunque, un limite legale e costituisce il presupposto necessario per il compimento di una data attività contrattuale.

Il provvedimento di autorizzazione emesso dal giudice assume, generalmente, la forma del **decreto**, che può essere conseguito dagli interessa-

ti mediante presentazione di un **ricorso al Tribunale competente**. Il ricorso rappresenta il primo passo per poter conseguire l'autorizzazione del giudice e deve essere presentato dai **soggetti legittimati**, normalmente indicati dalla legge stessa (ad es.: il genitore, il tutore, il curatore etc...).

Già da tempo è attribuita anche al notaio la competenza a sottoscrivere e presentare i ricorsi di volontaria giurisdizione e ciò in base alla Legge notarile.

La nuova competenza concorrente del notaio a rilasciare autorizzazioni di volontaria giurisdizione: vantaggi per il cittadino. Art. 21 del D.lgs. n. 149/2022

A partire dal 28 febbraio 2023, con il dlgs 149/2022 (art. 21), è stata prevista la possibilità anche per il notaio di rilasciare autorizzazioni, in via concorrente e alternativa rispetto al giudice, per la stipula di atti pubblici o scritture private autenticate nei quali intervenga un soggetto incapace oppure per atti aventi a oggetto beni ereditari.

L'introduzione di tale nuovo sistema, definito “a doppio binario”, attribuisce alle parti interessate alla stipula dell'atto, la possibilità di scegliere se valersi dei tradizionali sistemi per domandare l'autorizzazione all'Autorità giudiziaria oppure se rivolgersi allo stesso notaio incaricato per la stipula dell'atto al fine di conseguire la medesima autorizzazione.

Il notaio incaricato per la stipula dell'atto, infatti, in ragione delle sue competenze tecniche e della sua imparzialità rispetto agli interessi di parte coinvolti, può svolgere oggi le medesime funzioni del giudice per il rilascio dell'autorizzazione necessaria. Il canale autorizzatorio giudiziale resta comunque percorribile dalle parti, ma a esso si affianca la possibilità di domandare il rilascio della medesima autorizzazione al notaio. Tale scelta si presenta vantaggiosa per i cittadini sotto diversi aspetti. Tra i principali

va segnalato che la nuova legge prevede una delega conferita al notaio per svolgere tutte le operazioni di deposito richieste dalla legge e per le comunicazioni da fare al Tribunale dopo il rilascio dell'autorizzazione, evitando quindi lungaggini burocratiche e tempistiche dilatate. Inoltre, sarà lo stesso notaio a svolgere l'intera istruttoria e le indagini tecniche relative alla specifica operazione, come meglio si dirà in seguito, coordinando quindi l'intera vicenda riguardante il soggetto fragile fino alla sua conclusione.

Infine si riscontra l'evidente beneficio di evitare un sovraccarico di lavoro per l'Autorità giudiziaria: anche da questo punto di vista, il miglioramento per il cittadino appare rilevante, in quanto l'affidamento dell'incarico al notaio comporterà, di regola, una notevole accelerazione dei tempi per il rilascio dell'autorizzazione occorrente e quindi per la stipula del successivo atto.

CASISTICA

Nel caso in cui si intenda procedere alla vendita di un bene di cui è proprietario un incapace si potrà scegliere tra le seguenti due opzioni:

- **Autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare o dal Tribunale in caso di vendita di beni ereditari:**
 - ai genitori per il minore;
 - al tutore per il minore sotto tutela o per l'interdetto;
 - al curatore per l'inabilitato;
 - all'amministratore di sostegno;
- **Autorizzazione rilasciata direttamente dal notaio rogante agli stessi soggetti su nominati.**

La competenza del “notaio rogante”

Il notaio competente a rilasciare l'autorizzazione può essere esclusivamente il “**notaio rogante**”.

Con tale locuzione il legislatore intende chiarire che l'autorizzazione può essere rilasciata esclusivamente dal **notaio al quale sia stato conferito l'incarico per la redazione del successivo atto**, qualora per la sua stipulazione sia necessario il previo conseguimento dell'autorizzazione. Tale competenza si riferisce alle autorizzazioni necessarie per la stipula sia di atti pubblici sia di scritture private autenticate, per il cui ricevimento il notaio stesso sia stato incaricato dalle parti.

Il notaio, una volta ricevuto l'incarico per la stipula dell'atto, dovrà compiere, analogamente all'Autorità giudiziaria, tutte le valutazioni preordinate e necessarie ai fini del rilascio dell'autorizzazione.

A differenza di quanto accade per la richiesta al giudice (il quale deve sempre essere individuato in base a un criterio territoriale, cioè in base al luogo di residenza del soggetto incapace o al luogo in cui la successione si sia aperta), la competenza del notaio al rilascio dell'autorizzazione non incontra limitazioni territoriali.

L'unico requisito posto dalla legge è, infatti, che il notaio che rilascia l'autorizzazione sia lo stesso che stipulerà l'atto successivo. L'incarico potrà, pertanto, essere conferito al notaio anche qualora, ad esempio, le parti interessate alla stipula dell'atto - e al rilascio della previa autorizzazione - siano due soggetti incapaci residenti in regioni differenti. In tale ipotesi, invece, ove si intenda ricorrere all'Autorità giudiziaria per il rilascio

delle autorizzazioni, sarà necessario proporre ricorso innanzi ai due differenti giudici tutelari, territorialmente competenti sulla base dei rispettivi luoghi di residenza degli incapaci interessati alla stipula dell'atto. Da tale esempio emerge con chiarezza una ulteriore semplificazione per il cittadino, conseguente all'**introduzione della possibilità per le parti di domandare al medesimo notaio rogante il rilascio anche di più autorizzazioni** occorrenti pur se territorialmente diversificate.

Resta salvo, in ogni caso, il principio di territorialità della competenza notarile: il notaio, dunque, non potrà stipulare l'atto richiestogli dalle parti al di fuori della Regione nella quale ha la propria sede notarile.

CASISTICA

Il notaio può utilizzare l'autorizzazione rilasciata da un altro notaio?

NO.

La competenza funzionale prevista prevede che l'autorizzazione rilasciata dal notaio possa essere utilizzata esclusivamente per la stipulazione di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata che venga ricevuta dal medesimo notaio che abbia rilasciato l'autorizzazione. Qualora le parti, per qualunque motivo, decidano di rivolgersi a un nuovo notaio per la stipulazione dell'atto, dovranno domandare allo stesso il rilascio di una nuova autorizzazione.

Il soggetto incapace risiede in un Comune facente parte di una Regione diversa rispetto a quella in cui ha sede il notaio rogante: il notaio può comunque rilasciare l'autorizzazione?

SI.

Il notaio rogante può rilasciare autorizzazioni indipendentemente dal luogo di residenza dell'incapace interessato alla stipula dell'atto. Il luogo di residenza dell'incapace può anche trovarsi al di fuori del territorio della Regione in cui il notaio medesimo esercita le proprie funzioni.

Va solo ricordato che il notaio dovrà stipulare materialmente l'atto nella regione ove ha la sede.

L'atto da stipulare riguarda una successione apertasi in un Comune facente parte di una Regione diversa rispetto a quella in cui ha sede il notaio rogante: il notaio può comunque rilasciare l'autorizzazione?

SI.

Il notaio rogante può rilasciare autorizzazioni indipendentemente dal luogo di apertura della successione oggetto dell'atto da stipularsi. Il luogo di apertura della successione può anche trovarsi al di fuori del territorio della Regione in cui il notaio medesimo esercita le proprie funzioni.

In quali ipotesi il notaio può rilasciare l'autorizzazione? Per quali soggetti e per quali beni?

Per individuare l'ambito di applicazione della riforma e determinare i limiti della competenza notarile al rilascio delle autorizzazioni, sono previsti due parametri alternativi.

Il primo parametro di riferimento è quello “**soggettivo**”, essendo attribuita al notaio rogante la competenza a rilasciare l'autorizzazione per tutti gli atti pubblici o le scritture private autenticate nelle quali intervenga:

- un **minore**;
- un **interdetto**;
- un **inabilitato**;
- un **soggetto beneficiario dell'amministrazione di sostegno**.

Il secondo parametro di riferimento è quello “**oggettivo**”, potendo il notaio rogante rilasciare l'autorizzazione per tutti gli atti pubblici e le scritture private autenticate che abbiano a oggetto **beni ereditari**. Tale generica categoria si riferisce non soltanto agli atti compiuti dagli eredi che abbiano accettato con beneficio di inventario (decade infatti dal beneficio di inventario l'erede che compia atti di straordinaria amministrazione in assenza della previa autorizzazione giudiziaria), ma anche agli atti conservativi compiuti dal chiamato all'eredità o dal curatore dell'eredità giacente, nonché quelli compiuti nell'ambito della sostituzione fedecommissaria o quelli posti in essere dall'esecutore testamentario.

La competenza concorrente del notaio a rilasciare autorizzazioni, in alternativa rispetto all'Autorità giudiziaria, è quindi piuttosto ampia, incontrando quali uniche *limitazioni*:

- la circostanza che l'autorizzazione sia finalizzata alla stipulazione di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata ricevuta dal medesimo notaio (il notaio rogante) rilasciante l'autorizzazione;
- la presenza di una delle ipotesi di esclusione delle quali tratteremo successivamente.

Le parti potranno richiedere al notaio il rilascio dell'autorizzazione al ricorrere di una delle condizioni soggettive o oggettive sopra indicate, ma anche nel caso in cui l'atto da ricevere coinvolga entrambi i presupposti. Ancora, l'autorizzazione può essere rilasciata per il caso in cui sia un incapace che debba stipulare un atto avente a oggetto beni ereditari. Il notaio rogante, sulla base dei poteri conferitigli dalla riforma, può rilasciare in tale ipotesi una unica autorizzazione che congiuntamente contemperi le esigenze di tutela patrimoniale dei creditori ereditari e quelle dell'incapace.

CASISTICA

Nel caso in cui sorga un conflitto di interessi nell'ambito dell'operazione da autorizzare, il notaio che rilascia l'autorizzazione può nominare un curatore speciale per ovviare, attraverso la nomina di un terzo soggetto imparziale, a tale conflitto di interessi? Ad esempio nell'ipotesi di una donazione effettuata da entrambi i genitori a favore del figlio minore, sarà possibile per il notaio nominare il curatore speciale per il compimento di quella specifica operazione ed anche autorizzarlo ad accettare la donazione per conto del minore?

SI.

Nel caso in cui per l'atto da stipulare il rappresentante o i rappresentanti dell'incapace si trovino in una posizione di conflitto di interessi con il medesimo, si ritiene preferibile l'opinione secondo la quale il notaio possa nominare un curatore speciale che rappresenti l'incapace limitatamente a quella operazione, contestualmente autorizzandolo alla stipula dell'atto. La vicenda autorizzatoria in oggetto, infatti, si configura come unitaria e diretta a un unico risultato.

La risposta contraria a tale quesito urterebbe, infatti, con le esigenze di semplificazione e di speditezza poste alla base della riforma, conducendo al risultato, non in linea con lo spirito della nuova legge, per cui, ogniquale volta il rappresentante sia in conflitto di interessi, sarebbe necessario prima rivolgersi all'Autorità giudiziaria, per la nomina del curatore speciale,

il quale dovrebbe poi essere autorizzato sempre dal giudice o dal notaio per la stipula dell'atto.

Va evidenziato, però, che in questo primo anno di applicazione della nuova normativa, si è registrata l'opinione contraria di alcuni Tribunali rispetto alla possibilità del notaio di nominare il curatore speciale, in quanto la legge, secondo questa interpretazione, non avrebbe espressamente previsto tale ipotesi; pertanto, sempre secondo tale opinione, il curatore dovrà necessariamente essere nominato dall'Autorità giudiziaria.

È possibile per il minore acquistare un immobile utilizzando danaro che gli venga fornito dai genitori o anche da uno solo di essi?

SI.

In questo caso è opportuno che sia nella richiesta, sia nella successiva autorizzazione, venga evidenziata tale circostanza, anche al fine di consentire di dare conto nel successivo atto, che verrà stipulato dal notaio rogante, di tale liberalità indiretta effettuata dai genitori in favore del figlio minore.

Il notaio può autorizzare un minore chiamato all'eredità alla vendita dei beni ereditari? In questa ipotesi, il notaio può autorizzare preventivamente il minore ad accettare con beneficio d'inventario?

SI.

In questa ipotesi ricorrono entrambi i presupposti, soggettivi e oggettivi, su indicati.

In particolare, la legge dispone che il minore possa accettare l'eredità solo con beneficio di inventario. Il notaio rogante, pertanto, su richiesta delle parti, dovrà rilasciare una prima autorizzazione affinché il minore possa accettare l'eredità con beneficio di inventario. In seguito, con successiva autorizzazione, il notaio rogante potrà autorizzare il minore alla vendita dei beni ereditari.

La semplificazione conseguente all'introduzione della autorizzazione notarile emerge con chiarezza dal confronto con l'iter procedimentale tradizionale certamente più complesso, che deve adottarsi ove le autorizzazioni sopra indicate siano domandate all'autorità giurisdizionale, dato che:

- per il rilascio dell'autorizzazione ad accettare l'eredità, il ricorso deve essere rivolto al Giudice Tutelare del luogo di residenza del minore;
- per il rilascio dell'autorizzazione alla vendita di beni ereditari da parte del minore, è previsto che l'autorizzazione competa al Tribunale del luogo in cui si è aperta la successione e che, ove i beni appartengano ad un incapace, debba anche essere sentito il Giudice Tutelare.

In particolare, in ordine all'autorizzazione che il notaio debba rilasciare a un incapace per vendere un suo bene ereditario, appare preferibile ritenere che l'autorizzazione notarile possa in modo unitario assorbire e considerare sia gli interessi dell'incapace (che nel caso di procedura giudiziale presuppongono invece il parere del giudice tutelare), sia quelli degli eventuali creditori dell'eredità (che nel caso di procedura giudiziale sono valutati dal tribunale).

Il soggetto incapace che riceva una eredità, deve necessariamente accettarla con beneficio d'inventario, anche se la stessa eredità presenti notevoli debiti ed accertate passività, oppure è ipotizzabile una soluzione diversa? In particolare il notaio può autorizzare una rinuncia ad una eredità passiva?

SI.

Al fine di considerare la possibilità di rilasciare tale autorizzazione, il notaio, però, dovrà compiere un'attenta analisi ed effettuare una ponderata valutazione in ordine alle passività inerenti il compendio ereditario. Dovrà pertanto essere fornita al notaio una idonea documentazione al riguardo, documentazione che costituisce elemento essenziale per la valutazione da compiere. Non va, infatti, sottovalutata la circostanza che ricevere dei beni in eredità costituisce di regola una fattispecie positiva, salvo, come si diceva, sia possibile riscontrare evidenti debiti che quindi possono portare ad una autorizzazione di rinuncia.

Il notaio può autorizzare un soggetto beneficiario di un'amministrazione di sostegno a compiere autonomamente un determinato atto, o tale autorizzazione deve obbligatoriamente prevedere che l'atto sia compiuto con la necessaria assistenza dell'amministratore di sostegno?

La risposta a tale quesito non può essere univoca.

Il notaio dovrà esaminare il decreto giudiziale di nomina dell'amministratore di sostegno, per verificare se il soggetto fragile sia abilitato a compiere l'atto da solo o sia necessaria l'assistenza del suo amministratore di sostegno. Di regola, infatti, tali decreti di nomina regolamentano il caso del compimento di atti di carattere straordinario da parte del soggetto fragile, dettando regole al proposito.

Ci sono limitazioni particolari quanto agli atti che il notaio può autorizzare?

NO.

Le uniche limitazioni sono previste espressamente dallo stesso art 21, ultimo comma.

Quindi, in via del tutto esemplificativa, il notaio potrà autorizzare un soggetto incapace per il compimento, tra gli altri, dei seguenti atti: accettare in donazione un'immobile, accettare con beneficio d'inventario un'eredità, vendere o acquistare un immobile, permutare un immobile, dividere dei beni con altri soggetti, intervenire in un atto di mutuo come datore di ipoteca.

Chi può domandare l'autorizzazione? E come? La richiesta scritta al notaio

Requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione da parte del notaio è la previa **richiesta scritta** effettuata **dalle parti**.

Non è, dunque, sufficiente una semplice richiesta effettuata in forma verbale, dovendo le parti presentare un documento scritto contenente la richiesta al notaio rogante di rilasciare l'autorizzazione necessaria per il compimento dell'atto.

La richiesta scritta, può provenire dalle parti **personalmente** o per tramite del "procuratore legale", figura storica a oggi non più esistente (essendo stato soppresso il relativo albo nel 1997), ragion per cui si ritiene che il legislatore abbia voluto ammettere la richiesta scritta **dall'avvocato**.

Con il termine "personalmente", deve intendersi in pratica una richiesta formulata dai genitori (nel caso di minori) o dai soggetti che sono stati autorizzati in via preventiva dall'Autorità giudiziaria a prendersi cura degli interessi degli incapaci (tutori, curatori o amministratori di sostegno). Il ruolo di questi rappresentanti è particolarmente rilevante, in quanto è da questi soggetti che prendono vita le iniziative economiche che porteranno il soggetto fragile alla stipula del successivo contratto. Si tratta di una funzione estremamente delicata, che deve essere svolta con la massima diligenza, evitando potenziali situazioni di abuso e improvvisazione.

La legge non prevede espressamente quale debba essere il contenuto di tale richiesta scritta rivolta al notaio.

Questo consente quindi di ipotizzare anche una forma non vincolata e ciò costituisce un ulteriore vantaggio per il cittadino che voglia predisporre da solo tale richiesta.

Cionondimeno, per poter valutare l'effettiva corrispondenza fra la richiesta avanzata dalle parti e l'autorizzazione successivamente rilasciata dal notaio, si suggerisce di indicare nella stessa:

- il notaio al quale la richiesta è rivolta;
- la parte interessata al rilascio dell'autorizzazione (e in particolare, nel caso in cui debba intervenire in atto un incapace, le generalità del rappresentante, la fonte del proprio potere rappresentativo, nonché le generalità dell'incapace);
- l'oggetto (indicando il bene o il diritto di cui si intende disporre nell'atto da stipularsi);
- le ragioni della domanda (esponendo in modo espresso e chiaro i motivi che rendono utile o necessaria la stipulazione dell'atto richiesto al notaio);
- il tipo di autorizzazione richiesta al notaio.

Posto tale contenuto “essenziale” della richiesta, è ben possibile che le parti, nell'espone le ragioni della domanda, si avvalgano preventivamente di strumenti tecnici, quali una perizia di stima relativa, ad esempio, al reale valore del bene che l'incapace intenda vendere oppure intenda acquistare, per fornire al notaio ulteriori elementi di valutazione che gli consentano di determinare la convenienza o la necessità dell'atto per il quale l'autorizzazione verrà rilasciata. Generalmente, infatti,

agli ordinari ricorsi di volontaria giurisdizione, vengono allegate delle perizie di stima relative agli immobili, in modo tale che l'Autorità giudiziaria possa valutare la congruità del prezzo in relazione all'effettivo valore di mercato del bene e avere ulteriori elementi di valutazione al fine del rilascio decreto autorizzativo.

CASISTICA

La richiesta scritta può provenire dall'altra parte interessata alla stipulazione del contratto con l'incapace o con l'erede?

NO.

Le autorizzazioni sono previste dalla legge come strumenti posti a protezione di soggetti incapaci o della integrità di un determinato patrimonio. Per tali motivi la richiesta deve necessariamente provenire dai legali rappresentanti dell'incapace o da coloro i quali risultino titolari dei beni ereditari (o comunque li amministrano).

Nel caso in cui si intenda procedere alla vendita di un immobile di titolarità di un minore sotto responsabilità genitoriale, cosa bisogna indicare nella richiesta scritta al notaio?

Volendo fornire un esempio sintetico del contenuto minimo obbligatorio di una possibile richiesta scritta rivolta al notaio, si potrebbe così procedere:

[notaio al quale la richiesta è rivolta]

Al Notaio _____ con sede in _____

[parti interessate al rilascio dell'autorizzazione]

I sottoscritti Tizio e Tizia _____ (generalità di entrambi i genitori con indicazione del relativo domicilio), nella qualità di genitori esercenti la responsabilità genitoriale e legali rappresentanti del figlio minore Tizietto _____ (generalità) con i medesimi domiciliato,

[oggetto]

premesso che il minore Tizietto è titolare dell'immobile sito in... (descrizione, confini e dati catastali) al medesimo pervenuto in forza di... (indicazione del titolo di provenienza), del valore di euro _____, __ (preferibilmente, come risultante da allegata perizia di stima),

[ragioni della domanda]

e che si intende procedere alla vendita dell'immobile al prezzo minimo di euro _____, __ in quanto _____ (indicazione dei motivi che rendono utile o necessaria la vendita del bene, come, ad esempio: la circostanza che il prezzo offerto per l'acquisto sia conveniente per il minore, nonché congruo rispetto a quanto indicato nella perizia di stima prodotta e che il bene, in cattivo stato di conservazione, sia anche ubicato in un comune lontano rispetto alla residenza attuale del minore),

[tipo di autorizzazione richiesta]

tutto ciò premesso i sottoscritti richiedono al Notaio, valutata la necessità o utilità evidente dell'operazione, di autorizzare, essi genitori Tizio e Tizia, quali genitori esercenti la responsabilità genitoriale e legali rappresentanti di Tizietto, alla vendita del suddetto immobile in _____ al prezzo minimo di euro _____, __ e a reimpiegare il corrispettivo per _____

[data e firma]

L'assistenza dei consulenti e l'assunzione delle informazioni da parte del notaio: l'istruttoria

Il notaio, ricevuta la richiesta di autorizzazione delle parti, può farsi assistere da consulenti e assumere informazioni.

Vengono quindi riconosciuti al notaio poteri istruttori, volti a dirimere ogni dubbio in ordine alla effettiva utilità o convenienza, per la parte nel cui interesse è richiesta l'autorizzazione, del negozio da stipulare.

Anche tale previsione costituisce un'importante semplificazione, in quanto, in maniera non formale consente di assumere informazioni anche tra i parenti del soggetto fragile e tali dati informativi possono consentire di chiarire e integrare aspetti importanti eventualmente non evidenziati nella richiesta scritta sottoposta all'attenzione del notaio.

Come prima anticipato, l'allegazione di perizie di stima al ricorso di volontaria giurisdizione rappresenta una buona prassi, volta ad abbreviare i tempi dell'istruttoria svolta dal giudice. Analogamente, il legislatore ha previsto che, in assenza di tale documentazione allegata alla richiesta (o qualora ritenuta inattendibile), il notaio rogante possa nominare un consulente per dirimere perplessità eventuali in ordine alla convenienza dell'atto da stipularsi. Quanto alla scelta dei consulenti, questa può essere liberamente compiuta dal notaio, essendo comunque preferibile che si tratti di soggetti tecnicamente qualificati.

Il notaio incaricato per la stipula dell'atto può, come già detto, assumere informazioni da una determinata cerchia di soggetti quali: il coniuge,

i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado dell'incapace, oppure, in caso di beni ereditari, gli altri chiamati e i creditori risultanti dall'inventario, se redatto. Tale istruttoria è facoltativa e, analogamente a quanto si ritiene per l'Autorità giudiziaria, l'elenco dei soggetti al quale è possibile rivolgersi per l'assunzione di informazioni non è tassativo. Si ritiene, ad esempio, che in assenza dei parenti indicati dalla norma, il notaio possa comunque rivolgersi a coloro i quali abbiano cura dell'incapace per sciogliere eventuali dubbi in ordine alla opportunità del rilascio dell'autorizzazione. L'istruttoria svolta dal notaio non esige il rispetto di alcuna particolare formalità, non richiedendosi quindi la redazione di un apposito verbale contenente le dichiarazioni rese dai soggetti interpellati. Al notaio, inoltre, non spetta alcun potere coercitivo, potendo egli esclusivamente domandare ai soggetti di interesse l'assunzione di informazioni utili per decidere se concedere o meno l'autorizzazione.

Quando, invece, venga domandata al notaio l'autorizzazione per procedere alla vendita di un bene che abbia formato oggetto di un legato di specie, qualora per soddisfare le ragioni dei creditori ereditari sia necessario procedere alla vendita del bene, il rilascio dell'autorizzazione alla vendita non può aver luogo se prima non sia stato sentito il legatario. Tale audizione è obbligatoria.

CASISTICA

In caso di vendita il notaio può farsi assistere da un consulente per determinare la congruità del prezzo mediante una perizia?

SI.

Il notaio, anche qualora le parti abbiano già allegato alla richiesta scritta una perizia di stima del bene da vendere, può designare un altro consulente tecnico per la redazione di una nuova perizia qualora ritenga la prima insufficiente per fondare il proprio convincimento al rilascio dell'autorizzazione.

Il notaio può assumere liberamente informazioni presso soggetti che possano fornire dati utili ai fini del rilascio dell'autorizzazione?

SI.

La legge non pone particolari limiti a tale attività istruttoria del notaio, nè prevede formalismi particolari.

Ci sono aspetti o requisiti particolari della specifica operazione che il notaio dovrà necessariamente valutare al fine del rilascio dell'autorizzazione?

NO.

Non sussiste un requisito particolare al quale fare riferimento. Il notaio, in base all'esame della documentazione prodotta dalle parti, all'eventuale documentazione integrativa che po-

trà richiedere, alle informazioni assunte, dovrà unicamente valutare la necessità o l'utilità evidente dell'atto da compiere, nell'esclusivo interesse del soggetto incapace. Pertanto la richiesta sottoposta all'attenzione del notaio, dovrà evidenziare le motivazioni che spingono i rappresentanti degli incapaci a richiedere quella determinata autorizzazione.

Il diniego dell'autorizzazione

La legge non determina modalità specifiche con le quali il notaio debba esprimere il proprio diniego al rilascio dell'autorizzazione. Tale diniego può essere fondato, in primo luogo, dalla ritenuta insussistenza della legittimazione dei richiedenti a domandare l'autorizzazione (si pensi al caso in cui la richiesta venga avanzata da un genitore nei confronti del quale sia stata pronunciata la decadenza dalla responsabilità genitoriale, oppure dal tutore che sia stato sospeso o rimosso). Ancora, è possibile che il diniego dell'autorizzazione discenda dal mancato convincimento in ordine alla convenienza o alla utilità per l'incapace dell'atto da stipularsi, oppure dalla circostanza che la richiesta formulata non riporti alcuna motivazione che evidenzi la necessità o l'utilità del compimento dell'atto.

In ogni caso, al fine di consentire alle parti di avere piena cognizione delle ragioni del diniego dell'autorizzazione, si ritiene che il notaio sia tenuto a comunicare ai richiedenti la propria risposta negativa in forma scritta, motivando le ragioni del diniego. Tale necessità di motivazione risponde a esigenze di trasparenza e garantisce alle parti non solo la possibilità di reclamare il diniego, ma anche di poter riformulare la propria richiesta, conformandola alle censure avanzate dal notaio, per poi riproporre una nuova istanza di autorizzazione ad altro notaio oppure all'Autorità giudiziaria.

CASISTICA

A seguito del diniego del notaio è possibile riproporre l'istanza ad altro notaio od al Giudice?

SI.

La legge non pone alcun divieto per le parti, alle quali il notaio abbia negato il rilascio dell'autorizzazione, di rivolgersi ad altro notaio o all'Autorità giudiziaria per il conseguimento dell'autorizzazione negata. Nella nuova richiesta, come nel ricorso al giudice, le parti non sono obbligate a comunicare il precedente diniego del notaio, anche se tale menzione appare opportuna e può rivelarsi comunque utile per integrare la nuova richiesta con gli eventuali elementi precedentemente ritenuti carenti.

L'autorizzazione al reimpiego delle somme

Nell'ambito della volontaria giurisdizione la determinazione del reimpiego da parte del giudice è particolarmente frequente, rispondendo all'esigenza di tutelare l'integrità del capitale riscosso dall'incapace o del patrimonio ereditario.

Appare infatti incongruo che l'eventuale somma ricavata dalla specifica operazione sia liberamente disponibile e gestibile, sia perché spesso lo stesso incapace (anche se si tratti di lieve incapacità, come potrebbe essere per un beneficiario di amministrazione di sostegno) non ha gli strumenti necessari per effettuare un consapevole reinvestimento, sia perché non sembra ammissibile lasciare la somma stessa nella facoltà dispositiva del rappresentante dell'incapace. La determinazione del reimpiego dei capitali rappresenta lo strumento con cui il giudice, nell'autorizzare il compimento dell'atto, si accerta che i capitali conseguiti per effetto dello stesso vengano realmente utilizzati per la realizzazione degli interessi del soggetto per cui l'autorizzazione è rilasciata. Il reimpiego può consistere tanto nell'acquisto di beni immobili, quanto nella sottoscrizione di titoli dello Stato o anche in depositi fruttiferi presso le casse postali, oppure in un versamento su un conto corrente o un libretto di risparmio già intestati al soggetto fragile, ma vincolati al controllo dell'Autorità giudiziaria.

Spesso le modalità del reimpiego vengono segnalate dalla stessa parte richiedente l'autorizzazione al momento del ricorso. Ad esempio, per la riscossione di capitali del minore sottoposto a responsabilità genitoria-

le, la legge prevede che il giudice tutelare, ove autorizzi la riscossione, sia pure tenuto a determinarne il reimpiego.

Con la riforma introdotta, è stato previsto che: *“Ove per effetto della stipula dell’atto debba essere riscosso un corrispettivo nell’interesse del minore o di un soggetto sottoposto a misura di protezione, il notaio, nell’atto di autorizzazione, determina le cautele necessarie per il reimpiego del medesimo.”*. Tale disposizione è volta a evitare disparità fra l’autorizzazione notarile e quella giudiziale, consentendo anche al notaio di disporre in ordine al successivo reimpiego del corrispettivo. Per tali ragioni, la norma in esame va letta in senso ampio, potendo il notaio non soltanto disporre cautele per preservare l’integrità del corrispettivo ai fini di un futuro reimpiego, ma anche autorizzare direttamente il reimpiego del capitale.

Pertanto, il notaio rogante che rilascia l’autorizzazione può tanto disporre cautele volte a garantire l’intangibilità del corrispettivo (quali, ad esempio, il deposito temporaneo del prezzo della vendita presso il conto dedicato di studio del notaio) quanto autorizzare l’impiego del corrispettivo per il compimento di un determinato atto. Come prima anticipato, il reimpiego può sostanziarsi sia in atti che non richiedano il ministero notarile per il loro compimento, quali la sottoscrizione di titoli di Stato, sia in atti per i quali è necessario il ministero notarile, quali l’acquisto di un immobile.

Non c’è, invece, un riferimento espresso al reimpiego del corrispettivo conseguente alla vendita dei beni ereditari. Tale circostanza può trarre giustificazione dal fatto che il giudice non è obbligato a determinare il reimpiego del prezzo della vendita di beni ereditari, riconoscendogli tale facoltà solo ove occorrente. Data l’equipollenza fra l’autorizzazione notarile e quella giudiziale, si desume che il notaio, autorizzando la vendita di beni ereditari, possa a sua volta fissare le modalità di reimpiego del prezzo ricavato.

CASISTICA

In caso di reimpiego del corrispettivo per l'acquisto di un immobile da parte dell'incapace, è necessaria una nuova autorizzazione per l'acquisto?

La risposta non può essere univoca.

Come anticipato, il reimpiego può anche sostanzarsi nell'utilizzo del prezzo della vendita per l'acquisto di un nuovo immobile, ove naturalmente sia stata evidenziata l'utilità di tale operazione (che potrebbe derivare, ad esempio, dal fatto che nel nuovo immobile non vi siano barriere architettoniche diversamente dall'immobile precedente). Nel caso in cui le parti richiedenti l'autorizzazione per la vendita del bene dell'incapace, siano già intenzionate al successivo acquisto, utilizzando il corrispettivo della vendita di un determinato immobile, è possibile procedere a entrambe le operazioni negoziali con un'unica autorizzazione se:

- l'immobile da acquistare successivamente con il reimpiego del prezzo sia già stato individuato dalle parti nella richiesta di autorizzazione fatta al notaio;
- anche l'acquisto del nuovo immobile abbia luogo mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata ricevuta dal medesimo notaio che ha rilasciato l'originaria autorizzazione.
- In caso contrario occorrerà munirsi di una duplice autorizzazione: la prima per vendere il primo immobile ed essere autorizzati al reimpiego nell'acquisto del



nuovo immobile non ancora individuato e la seconda (anche eventualmente rilasciata da differente notaio) per acquistare il nuovo immobile una volta individuato, reimpiegando la somma.

L'efficacia dell'autorizzazione: la mancata proposizione del reclamo

Dopo aver ricevuto la richiesta scritta dalle parti, ove l'istruttoria abbia esito positivo, il notaio incaricato per la stipula dell'atto può rilasciare l'autorizzazione. Come già sottolineato in precedenza, l'autorizzazione notarile si dimostra particolarmente vantaggiosa per il cittadino, perché è il notaio incaricato per la stipula dell'atto a farsi carico dell'assolvimento di tutte le formalità pubblicitarie necessarie affinché l'autorizzazione stessa divenga efficace, senza alcun appesantimento per il richiedente.

Il notaio, infatti, ai sensi del comma 4 dell'art. 21 del dlgs 149/2022, deve comunicare l'autorizzazione alla cancelleria del tribunale che sarebbe stato competente al rilascio dell'autorizzazione, nonché al pubblico ministero presso il medesimo tribunale. La comunicazione al pubblico ministero, in particolare, è necessaria per consentire al medesimo di proporre un eventuale reclamo, come avviene per tutti i decreti emessi dall'Autorità giudiziaria nei quali sia richiesto il suo parere. Ancora, il reclamo, potrebbe essere proposto dalla stessa parte richiedente. Il reclamo della parte richiedente può essere motivato tanto dal diniego del notaio a rilasciare l'autorizzazione, quanto dall'accoglimento parziale, o anche difforme, rispetto alla richiesta fatta al notaio.

Il reclamo, deve essere proposto *“innanzi all'Autorità giudiziaria secondo le norme del codice di procedura civile applicabili al corrispondente provve-*

dimento giudiziale” e, dunque, al giudice innanzi al quale il tradizionale decreto di autorizzazione sarebbe stato impugnato. Dato il rinvio alle norme del codice di procedura civile, anche il reclamo verso l’autorizzazione notarile deve proporsi entro il termine di dieci giorni dalla comunicazione al pubblico ministero e alle parti.

In assenza di reclami, l’autorizzazione rilasciata dal notaio diviene efficace decorsi **venti giorni** dalla data delle notificazioni e comunicazioni alla parte richiedente, al tribunale e al pubblico ministero. Nel caso in cui tali comunicazioni vengano poste in essere in date diverse, il termine di venti giorni decorrerà dall’ultima delle stesse.

Modifica e revoca dell'autorizzazione

Il giudice tutelare può in ogni tempo **modificare** o **revocare** l'autorizzazione notarile. L'istanza di modifica o di revoca può, dunque, essere proposta dalle parti a ciò legittimate o dal pubblico ministero, al giudice tutelare mediante ricorso. La modifica dell'autorizzazione, che si può definire ipotesi eccezionale, può consistere tanto in una integrazione dell'autorizzazione quanto in una revoca parziale della stessa, mentre la revoca è possibile sia per motivi di legittimità che di opportunità, come, ad esempio, il verificarsi di fatti sopravvenuti. **In caso di revoca o di modifica dell'autorizzazione, in ogni caso, restano salvi i diritti acquistati dai terzi in buona fede anteriormente alla modifica o alla revoca.** In altri termini il terzo, facendo affidamento sulla validità dell'autorizzazione rilasciata dal notaio, non può risultare successivamente pregiudicato dalla modifica o dalla revoca della stessa.

Materie che restano di competenza esclusiva dell'Autorità giudiziaria

La competenza riconosciuta al notaio, in via concorrente rispetto al giudice, a rilasciare autorizzazioni non è però generale, dovendosi escludere in talune ipotesi. L'ultimo comma dell'art. 21 prevede, infatti, che *“restano riservate in via esclusiva all'Autorità giudiziaria le autorizzazioni per promuovere, rinunciare, transigere o compromettere in arbitrati giudiziari, nonché per la continuazione dell'impresa commerciale”*. Affinché l'autorizzazione possa essere rilasciata dal notaio, dunque, è necessario che l'atto da stipulare non sia una transazione e che non riguardi l'instaurazione, la rinuncia o il deferimento di una questione alla giustizia arbitrale. Infine, il notaio non può rilasciare autorizzazioni per la stipulazione di atti in cui gli incapaci prestino il consenso alla continuazione dell'impresa commerciale nonché all'assunzione di partecipazione in società di persone cui sia connessa l'assunzione della responsabilità illimitata. In tutte le predette ipotesi le parti potranno esclusivamente rivolgersi all'Autorità giudiziaria, mediante la sottoscrizione del tradizionale ricorso di volontaria giurisdizione, per conseguire l'autorizzazione all'uopo occorrente.

Indirizzi utili

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Via Flaminia, 160 – 00196 Roma

www.notariato.it

ADICONSUM

Via Giovanni Maria Lancisi, 25 – 00161 Roma

www.adiconsum.it

ADOC

Via Castelfidardo, 43/45 – 00185 Roma

www.adocnazionale.it

ADUSBEF

Via V. Bachelet, 12 – 00185 Roma

www.adusbef.it

ALTROCONSUMO

Via Valassina, 22 – 20159 Milano

www.altroconsumo.it

ASSOUTENTI

Vicolo Orbitelli, 10 – 00186 Roma

www.assoutenti.it

CASA DEL CONSUMATORE

Via Bobbio, 6 – 20144 Milano

www.casadelconsumatore.it

CITTADINANZATTIVA

Via Imera, 2 – 00183 Roma

www.cittadinanzattiva.it

CONFCONSUMATORI

Via Mazzini, 43 – 43121 Parma

www.confconsumatori.it

FEDERCONSUMATORI

Via Palestro, 11 – 00185 Roma

www.federconsumatori.it

LEGA CONSUMATORI

Via delle Orchidee, 4/a – 20147 Milano

www.legaconsumatori.it

MOVIMENTO CONSUMATORI

Via Piemonte, 39/a – 00187 Roma

www.movimentoconsumatori.it

MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO

Via Casilina, 3/T – 00182 Roma

www.difesadelcittadino.it

U.DI.CON.

Via Santa Croce in Gerusalemme, 63 – 00185 Roma

www.udicon.org

UNIONE NAZIONALE CONSUMATORI

Via Duilio, 13 – 00192 Roma

www.consumatori.it

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes that proper record-keeping is essential for ensuring transparency and accountability in financial management. The document also highlights the need for regular audits and reviews to identify any discrepancies or areas for improvement.

In the second part, the focus shifts to the role of the management team in overseeing the organization's financial health. It stresses the importance of clear communication and collaboration between different departments to ensure that financial goals are met. The document also mentions the need for a strong internal control system to prevent fraud and mismanagement.

The third part of the document provides a detailed overview of the organization's financial performance over the past year. It includes a breakdown of revenue, expenses, and profit, along with a comparison to the previous year's figures. The document also discusses the challenges faced by the organization and the strategies implemented to overcome them.

Finally, the document concludes with a summary of the key findings and recommendations. It reiterates the importance of maintaining accurate records and implementing strong internal controls. It also suggests areas for future improvement and encourages the management team to continue working towards the organization's financial goals.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO