

INDICE SOMMARIO

Prefazione	Pag. IX
----------------------	---------

CAPITOLO I NOZIONI FONDAMENTALI

1. Premessa	Pag. 1
2. Le funzioni e gli obblighi del notaio: brevi cenni	» 1
3. Gli atti di notaio. - L'atto pubblico	» 7
3.1. L'atto pubblico tra attività formali e sostanziali	» 9
3.1.1. Le menzioni	» 10
3.1.2. Le indicazioni	» 12
4. Nozioni elementari per i notai di domani	» 12

CAPITOLO II FORMALITÀ COMUNI A TUTTI GLI ATTI NOTARILI

1. Schema generale dell'atto notarile	Pag. 16
2. Il protocollo («apertura») dell'atto	» 16
2.1. Il numero di repertorio	» 17
2.2. Il numero di raccolta	» 19
2.3. L'intitolazione	» 20
2.4. L'intestazione	» 21
2.5. La data	» 21
2.6. Le comparizioni	» 25
2.6.1. Il notaio e il coadiutore	» 26
2.6.2. I testimoni: comparizione a ruolo	» 28
2.6.2.1. La presenza dei testimoni. - L'art. 48 L.N. . .	» 33
2.6.2.2. I requisiti dei testimoni. - L'art. 50 L.N. . .	» 43
2.6.2.3. Profili redazionali	» 48
2.6.2.4. Sanzioni	» 50
2.6.3. Le parti	» 52
2.6.3.1. Parti in senso sostanziale e parti in senso formale	» 53

2.6.4. Particolari ipotesi di comparizioni	Pag. 55
2.6.4.1. Gli incapaci	» 55
2.6.4.2. Il rappresentante volontario; la procura	» 60
2.6.4.3. Lo straniero	» 65
2.6.4.4. Gli enti privati	» 66
2.6.4.5. Gli enti pubblici territoriali	» 68
2.6.4.6. Gli enti religiosi	» 69
2.6.4.7. L'impresa individuale; l'istitutore	» 75
2.6.4.8. Le società	» 76
2.6.5. L'interprete; gli assistenti del cieco ai sensi della L. 18/1975	» 80
2.7. L'accertamento dell'identità delle parti	» 81
2.7.1. I fidefacienti	» 86
2.7.1.1. I requisiti dei fidefacienti	» 87
2.7.1.2. La funzione dei fidefacienti; l'allontanamento	» 87
2.7.2. Le menzioni ed i profili redazionali	» 92
2.7.2.1. La menzione della certezza dell'identità personale	» 92
2.7.2.2. La menzione dell'accertamento a mezzo dei fidefacienti	» 93
2.7.2.3. Altre menzioni e dichiarazioni	» 94
2.7.3. Le sanzioni	» 95
2.7.4. Considerazioni riassuntive sulla certezza dell'identità delle parti	» 98
3. La formula <i>standard</i> del protocollo	» 98
4. Il dispositivo dell'atto	» 106
4.1. L'oggetto dell'atto	» 107
4.1.1. I beni mobili	» 109
4.1.1.1. Il denaro ed i titoli di credito (accenni alla normativa antiriciclaggio)	» 110
4.1.1.2. L'azienda	» 111
4.1.2. I beni mobili registrati	» 112
4.1.2.1. Gli autoveicoli	» 112
4.1.2.2. Le imbarcazioni	» 112
4.1.3. I beni immobili	» 114
4.1.3.1. I terreni	» 118
4.1.3.2. I fabbricati	» 119
4.1.3.3. L'atto di identificazione catastale	» 123
4.2. Le sanzioni	» 123
5. Gli allegati	» 124
5.1. Le sanzioni	» 127
5.2. Allegazione e deposito di atto proveniente dall'estero; gli allegati redatti in lingua straniera	» 127
6. L'escatocollo (c.d. «chiusa») dell'atto	» 130
6.1. La lettura e la relativa menzione	» 131

6.1.1. La delega della lettura	Pag. 133
6.1.1.2. La delega della lettura del testamento	» 135
6.1.1.3. La delega della lettura degli allegati	» 135
6.1.2. La lettura degli allegati	» 136
6.1.2.1. Gli allegati al testamento pubblico	» 139
6.1.3. La lettura dell'atto allo straniero ed al minorato	» 140
6.1.4. Le sanzioni	» 140
6.2. La scritturazione dell'atto...	» 141
6.2.1. ... e la relativa menzione	» 143
6.2.2. La scritturazione degli allegati	» 146
6.3. L'indicazione dell'ora di sottoscrizione	» 147
6.3.1. Le autentiche plurime	» 149
6.4. Le sottoscrizioni finali	» 150
6.4.1. Il rifiuto di sottoscrivere	» 153
6.4.2. L'impossibilità a sottoscrivere	» 154
6.4.2.1. L'impossibilità a sottoscrivere e la cecità	» 161
6.4.3. La grave difficoltà a sottoscrivere	» 164
6.4.4. Il crocesegno; le sottoscrizioni in caratteri non latini	» 165
6.4.5. L'errore nelle sottoscrizioni	» 168
6.4.6. Sanzioni	» 169
6.5. Le sottoscrizioni marginali	» 170
6.5.1. La «delega» alla sottoscrizione marginale	» 173
6.5.2. La sottoscrizione degli allegati	» 176
6.5.2.1. Casi particolari di sottoscrizione di allegati	» 177
6.5.3. Sanzioni	» 178
6.6. Il sigillo del notaio	» 179
6.7. La richiesta di ricevere l'atto	» 180
6.8. L'indicazione delle modalità di scritturazione dell'atto	» 180
6.9. L'interpellanza del notaio alle parti circa la conformità dell'atto alla loro volontà	» 180
6.10. La menzione che l'atto <i>é</i> sottoscritto dai presenti	» 181
6.11. Le postille e la c.d. «chiusa delle postille»	» 181
6.11.1. Le postille di aggiunta	» 186
6.11.2. Le postille di cancellazione	» 187
6.11.3. Le postille di sostituzione	» 188
6.11.4. La c.d. «chiusa delle postille»	» 188
6.11.4.1. Le postille effettuate prima della lettura dell'atto	» 191
6.11.4.2. Le postille effettuate dopo la lettura dell'atto	» 191
6.11.4.3. Le postille effettuate dopo le sottoscrizioni dei presenti, ma prima di quella del notaio	» 192
6.11.4.4. L'errore nella chiusura dell'atto e la relativa postilla	» 193
6.11.5. Sanzioni	» 193
7. L'interlineatura dell'atto	» 193
8. La formula <i>standard</i> della chiusa	» 194

8.1. La chiosa analitica	Pag. 195
8.2. La chiosa sintetica	» 196

CAPITOLO III LA LINGUA DELL'ATTO

1. La lingua dell'atto notarile: la regola e le sue eccezioni	Pag. 197
1.1. La <i>ratio</i> della normativa sulla lingua dell'atto	» 198
1.2. Gli atti rogati in Valle d'Aosta ed in provincia di Bolzano	» 199
1.3. Le sanzioni	» 201
2. L'art. 54, comma 2, L.N.: l'atto rogato in lingua straniera	» 202
2.1. I presupposti	» 203
2.2. Le formalità	» 205
2.2.1. I testimoni	» 205
2.2.2. La traduzione in italiano	» 207
2.2.3. Le menzioni in atto	» 209
2.2.4. La lettura	» 209
2.2.5. La scritturazione ed il computo delle pagine	» 210
2.2.6. Le sottoscrizioni	» 212
2.3. Gli allegati	» 213
3. L'art. 55 L.N.: l'atto rogato in italiano e tradotto in lingua straniera	» 216
3.1. I presupposti e le formalità	» 217
3.1.1. I testimoni	» 218
3.1.2. L'interprete e la sua funzione	» 221
3.1.2.1. La scelta	» 222
3.1.2.2. I requisiti	» 222
3.1.2.3. Il giuramento	» 224
3.1.2.4. La costituzione in atto	» 225
3.1.3. La traduzione	» 226
3.1.4. La lettura	» 226
3.1.5. Il computo delle pagine	» 227
3.1.6. Le sottoscrizioni	» 228
3.2. Il testamento pubblico	» 229
3.3. Gli allegati	» 229
4. Riepilogo in sintesi: le fattispecie non espressamente previste dalla legge	» 229
4.1. La conoscenza del solo dialetto	» 231
4.2. La conoscenza superficiale dell'italiano	» 232
4.3. L'uso della lingua straniera in atto, quando le parti conoscono l'italiano	» 233
4.4. Solo alcune delle parti non conoscono l'italiano, ma conoscono esclusivamente una lingua straniera	» 234
4.4.1. Solo alcune delle parti non conoscono l'italiano e la lingua straniera è nota alle parti che conoscono l'italiano, ai testimoni ed al notaio	» 235

4.4.2. Solo alcune delle parti non conoscono l'italiano e la lingua straniera è nota ai testimoni ed al notaio, ma non alle parti che conoscono l'italiano	Pag. 236
4.4.3. Solo alcune delle parti non conoscono l'italiano e la lingua straniera è nota solo al notaio e non ai testimoni ed alle altre parti	» 237
4.4.4. Solo alcune delle parti non conoscono l'italiano e la lingua straniera è nota al/ai testimoni, ma non al notaio, né alle altre parti	» 237
4.4.5. Solo alcune delle parti non conoscono l'italiano e la lingua straniera non è nota né al notaio, né ai testimoni ed alle altre parti	» 237
4.5. Le parti non conoscono l'italiano, bensì ciascuna parte conosce una lingua diversa, tutte conosciute dal notaio e dai testimoni	» 238
4.5.1. Formalità di cui agli artt. 54 e 55 L.N. e scrittura privata autenticata	» 238
4.6. Rapporti tra art. 54 L.N. e art. 55 L.N.	» 239
5. Tecniche redazionali	» 240
5.1. Il protocollo dell'atto	» 240
5.2. La chiusa dell'atto	» 242

CAPITOLO IV

I C.D. «MINORATI»

SORDI, MUTI, SORDOMUTI E CIECHI

1. I minorati in generale	Pag. 246
1.1. La Legge 20 febbraio 2006, n. 95 - «Nuova disciplina in favore dei minorati auditivi»	» 247
1.2. Il notaio affetto da cause di minorazione	» 252
1.3. La capacità giuridica dei minorati	» 252
1.4. Minorato e svolgimento di funzioni ausiliarie	» 254
1.4.1. Testimone	» 254
1.4.2. Fidefaciente	» 255
1.4.3. Interprete	» 255
1.4.4. Assistente e partecipante alla redazione dell'atto ai sensi della Legge 3 febbraio 1975, n. 18	» 256
1.4.5. Conclusioni	» 257
1.5. La presenza di più parti minorate	» 257
1.6. Formalità di cui agli artt. 56 e 57 L.N. e scrittura privata autenticata	» 257
2. I sordi: l'art. 56 L.N.	» 257
2.1. L'ambito di applicazione soggettiva dell'art. 56 L.N.	» 258
2.2. La presenza dei testimoni	» 260
2.3. Il sordo che sa e può leggere	» 260

2.4. Il sordo che non sa o non può leggere	Pag. 265
2.4.1. L'interprete	» 266
2.4.1.1. La funzione	» 266
2.4.1.2. La competenza per la nomina	» 267
2.4.1.3. La scelta dell'interprete	» 267
2.4.1.4. Il provvedimento di nomina	» 267
2.4.1.5. I requisiti	» 268
2.4.1.6. Il giuramento	» 272
2.4.1.7. La costituzione in atto	» 273
2.4.1.8. La lettura dell'interprete	» 274
2.5. Il sordo che non conosce la lingua italiana	» 275
2.6. Il testamento del sordo	» 277
2.6.1. Il testamento olografo	» 277
2.6.2. Il testamento segreto	» 277
2.6.3. Il testamento pubblico	» 278
2.7. Le sanzioni per la violazione dell'art. 56 L.N.	» 279
2.8. Tecniche redazionali	» 279
2.8.1. Il sordo che sa e può leggere	» 280
2.8.2. Il sordo che non sa o non può leggere	» 280
3. I muti e i sordomuti: l'art. 57 L.N.	» 281
3.1. L'ambito di applicazione soggettiva dell'art. 57 L.N.	» 281
3.1.1. Il muto	» 282
3.1.2. Il sordomuto	» 283
3.2. Le formalità generali di cui all'art. 57 L.N.	» 285
3.2.1. L'interprete	» 285
3.2.2. I testimoni	» 286
3.3. Il muto e il sordomuto che sa leggere e scrivere (art. 57, comma 2, L.N.)	» 287
3.4. Il muto e il sordomuto che non sa, o non può, leggere e scrivere (art. 57, comma 3, L.N.)	» 293
3.5. Il muto e il sordomuto che non conoscono la lingua italiana	» 294
3.6. Il testamento del muto e del sordomuto	» 298
3.6.1. Il testamento olografo	» 298
3.6.2. Il testamento segreto	» 298
3.6.3. Il testamento pubblico	» 299
3.7. Le sanzioni	» 301
3.8. Tecniche redazionali	» 302
3.8.1. Il muto o sordomuto che sa e può leggere e scrivere	» 302
3.8.2. Il muto o sordomuto che non sa o non può leggere e scrivere	» 303
4. I ciechi: la legge notarile	» 304
4.1. La Legge 3 febbraio 1975, n. 18 (Provvedimenti a favore dei ciechi)	» 305
4.2. L'ambito soggettivo di applicazione della legge sui ciechi	» 306
4.3. L'assistenza del cieco e il partecipante alla redazione dell'atto	» 306

4.4. I rapporti tra le fonti: la legge sui ciechi si applica agli atti ricevuti dal notaio?	Pag. 309
4.4.1. Il cieco che sa e può sottoscrivere	» 313
4.4.2. Il cieco che non sa, o non può sottoscrivere, o può apporre il solo crocesegno	» 313
4.5. Il cieco che non conosce la lingua italiana	» 316
4.6. Il testamento del cieco	» 316
4.6.1. Il testamento olografo	» 316
4.6.2. Il testamento segreto	» 316
4.6.3. Il testamento pubblico	» 316
4.7. La sottoscrizione di scrittura privata autenticata da parte del cieco	» 317
4.8. Le sanzioni	» 318
4.9. Tecniche redazionali	» 318
5. Il componente affetto da più minorazioni	» 319
5.1. Il sordo-cieco	» 319
5.2. Il muto o sordomuto-cieco	» 320

CAPITOLO V

ATTI *INTER VIVOS*

1. Gli atti <i>inter vivos</i>	Pag. 323
2. Le parti di cui si compone l'atto <i>inter vivos</i>	» 324
2.1. La premessa	» 324
2.2. La fase negoziale	» 325
2.2.1. L'atto in più «luoghi»	» 325
3. Gli elementi essenziali di ogni contratto	» 326
3.1. Il consenso	» 327
3.2. La causa	» 328
3.3. La forma	» 329
3.4. L'oggetto	» 330
4. La compravendita tipo	» 331
4.1. Lo schema generale della compravendita	» 331
4.1.1. Il consenso e l'oggetto	» 332
4.1.1.1. Precisazioni dell'oggetto	» 333
4.1.1.2. Il pagamento del prezzo. La cambiale. La quietanza	» 333
4.1.1.3. L'ipoteca legale	» 334
4.1.2. Il trasferimento del possesso	» 335
4.1.3. Le garanzie	» 335
4.1.3.1. La garanzia per evizione	» 336
4.1.3.2. La garanzia della libertà del bene da garanzie reali, vincoli, diritti a terzi spettanti	» 337
4.1.3.3. La garanzia per i vizi e certificato di agibilità	» 338
4.1.3.4. La garanzia sulla sicurezza degli impianti	» 341

4.1.3.5. Le garanzie pattizie	Pag. 342
4.1.4. La provenienza	» 343
4.1.5. Il regime patrimoniale della famiglia	» 345
4.1.6. Le formalità relative alla legislazione urbanistica ed edilizia	» 346
4.1.6.1. I terreni	» 348
4.1.6.2. I terreni percorsi dal fuoco	» 355
4.1.6.3. I fabbricati	» 357
4.1.7. Le dichiarazioni ai sensi del c.d. «decreto Bersani»	» 360
4.1.8. La certificazione energetica	» 363
4.1.9. Le dichiarazioni fiscali	» 366
4.1.10. Le spese	» 366
4.2. Schema base di compravendita immobiliare	» 367

CAPITOLO VI ATTI SOCIETARI

1. Gli atti societari	Pag. 378
2. Il Registro delle imprese	» 378
3. La funzione del notaio	» 381
4. Le società di persone	» 382
4.1. L'atto costitutivo	» 384
4.1.1. Il contenuto dell'atto costitutivo	» 386
4.2. La modifica dei patti sociali	» 388
4.2.1. La fusione o scissione tra società di persone e società di capitali	» 390
4.3. Gli adempimenti successivi alla costituzione ed alla modifica dei patti sociali e gli obblighi del notaio	» 391
5. Le società di capitali	» 392
5.1. L'atto costitutivo	» 394
5.1.1. L'atto costitutivo e lo statuto..	» 396
5.1.1.1. ... nelle società per azioni..	» 397
5.1.1.2. ... e nelle società a responsabilità limitata	» 400
5.2. Gli obblighi del notaio in fase di costituzione delle società di capitali	» 402
5.3. Le modifiche statutarie	» 404
5.4. Il verbale assembleare redatto dal notaio	» 405
5.4.1. Il contenuto del verbale	» 407
5.4.2. Il verbale non contestuale	» 409
5.4.2.1. La data del verbale non contestuale e la sua iscrizione a repertorio	» 412
5.4.2.2. I verbali «essenziali», «progressivi» e «parziali»	» 414
5.4.3. La sanatoria della nullità della delibera per mancanza del verbale	» 415

5.4.4. La sottoscrizione del verbale da parte del presidente dell'assemblea	Pag. 416
5.4.5. Il verbale negoziale	» 418
5.4.5.1. Il verbale «necessariamente» negoziale	» 420
5.4.5.2. Il verbale «facoltativamente» negoziale	» 420
5.4.6. Il verbale di diserzione	» 421
5.4.7. Lo schema-base del verbale assembleare per atto di notaio	» 423
5.4.7.1. Le clausole iniziali	» 424
5.4.7.2. La costituzione	» 425
5.4.7.3. Il presidente dell'assemblea	» 425
5.4.7.4. La convocazione dell'assemblea	» 427
5.4.7.5. L'ordine del giorno	» 427
5.4.7.6. La riunione in teleconferenza	» 429
5.4.7.7. Il rinvio dell'assemblea per mancanza di informazione e l'opposizione alla discussione nell'assemblea totalitaria	» 429
5.4.7.8. I partecipanti all'assemblea	» 431
5.4.7.9. Il computo dei <i>quorum</i>	» 432
5.4.7.10. Le dichiarazioni assembleari dei soci	» 433
5.4.7.11. I patti parasociali	» 433
5.4.7.12. Le delibere «conseguenti»; la modifica dello statuto	» 433
5.4.7.13. La chiusura della seduta	» 435
5.4.7.14. La chiusura del verbale	» 435
5.5. Gli obblighi del notaio tra verbalizzazione e controllo omologatorio	» 436
5.5.1. Il contenuto del controllo notarile di legalità	» 440
5.5.2. L'oggetto del controllo notarile di legalità	» 441
5.5.3. Gli effetti dell'iscrizione delle delibere nel Registro delle imprese	» 443
5.5.4. Il deposito dello statuto aggiornato	» 445
5.6. Il verbale dell'organo amministrativo redatto da notaio	» 445
5.7. Il verbale dell'assemblea degli obbligazionisti	» 446
6. Qualche esempio di atto e verbale societario	» 447
6.1. L'atto costitutivo di società in nome collettivo con conferimento immobiliare	» 447
6.2. La modifica dei patti sociali di società in nome collettivo: A) modifica dell'oggetto sociale	» 449
6.3. La modifica dei patti sociali di società in nome collettivo: B) cessione di quota	» 450
6.4. L'atto costitutivo base di società a responsabilità limitata	» 452
6.5. Il verbale contestuale di assemblea straordinaria di società per azioni	» 455
6.6. Il verbale non contestuale di società per azioni, senza costituzione del presidente	» 457

CAPITOLO VII
ATTI *MORTIS CAUSA*

1. Gli atti <i>mortis causa</i> – Il testamento	Pag. 459
1.1. La funzione del notaio nella redazione degli atti <i>mortis causa</i>	» 461
1.1.1. L'accertamento della capacità di testare	» 464
1.2. Le fonti di legge	» 466
1.2.1. L'invalidità del testamento tra codice civile e legge notariale	» 467
1.3. La forma del testamento e il diritto internazionale privato	» 468
1.4. Gli adempimenti successivi al perfezionamento del testamento	» 468
1.4.1. La repertoriatura	» 468
1.4.2. L'iscrizione nel Registro generale dei testamenti	» 470
1.4.3. La registrazione e la trascrizione	» 471
1.4.4. L'esibizione, le copie ed il ritiro del testamento	» 472
1.5. Gli adempimenti successivi all'apertura della successione	» 473
2. Il testamento pubblico	» 474
2.1. Il protocollo	» 477
2.1.2. I testimoni	» 478
2.2. La dichiarazione della volontà al notaio e la riduzione per iscritto	» 481
2.3. La chiusa e le postille	» 485
2.3.1. Le menzioni	» 490
2.4. Il verbale di richiesta <i>ex art. 61 L.N.</i>	» 491
3. Il testamento segreto	» 493
3.1. La scheda testamentaria	» 494
3.2. L'atto di ricevimento	» 498
3.3. Il ritiro del testamento segreto	» 505
3.4. L'apertura del testamento segreto	» 508
4. Il testamento internazionale	» 510
4.1. La scheda testamentaria	» 513
4.1.1. Testamento pubblico da rendere internazionale	» 521
4.2. L'attestato	» 522
4.3. La conservazione del testamento internazionale	» 528
4.3.1. Gli stranieri ed i c.d. «minorati»	» 530
4.4. La pubblicazione del testamento internazionale	» 533
5. Il testamento olografo: cenni	» 533
5.1. Il deposito del testamento olografo	» 536
5.2. Il ritiro del testamento olografo depositato	» 539
5.3. La pubblicazione	» 540
6. I testamenti speciali	» 543
7. Tecniche redazionali	» 545
7.1. Il testamento pubblico	» 546
7.2. Il verbale di ricevimento del testamento segreto	» 547

7.3. Il verbale di ritiro di testamento segreto	Pag. 548
7.4. Il verbale di deposito di testamento olografo	» 549
7.5. Il verbale di richiesta di passaggio del testamento pubblico al repertorio generale	» 549
7.6. Il verbale di apertura di testamento segreto	» 550
7.7. Il verbale di pubblicazione di testamento olografo	» 551

APPENDICE

ATTI PUBBLICI IN FORMA DIGITALE

(RICCARDO GENGHINI)

I. Terminologia	Pag. 553
II. Quadro normativo	» 557
III. La funzione notarile con riferimento ai documenti digitali . . .	» 560
IV. Le assemblee e le altre riunioni collegiali telematiche	» 562
V. Scrittura privata e atto pubblico in forma digitale	» 564
VI. La copia cartacea e la copia informatica della scrittura privata e dell'atto notarile	» 573
VII. Il notaio come responsabile della conservazione sostitutiva . .	» 576
VIII. Estratti e copie da libri dell'imprenditore e della società	» 577
IX. Copia conforme del documento informatico esibito. Copia di pagina WEB. Data Room virtuali	» 578
X. Problemi tecnici di svolgimento della funzione notarile me- diante il documento informatico	» 580
X.1. Il documento intrinsecamente imm modificabile nel contesto di- gitale	» 582
X.2. Il WYSIWYS (What You See Is What You Sign)	» 584
X.3. La sicurezza della firma digitale	» 585
<i>Bibliografia</i>	» 591
<i>Indice delle decisioni giurisprudenziali</i>	» 599
<i>Indice analitico</i>	» 603