ABITARE E FARE IMPRESA IN ITALIA.

Guida del Notariato italiano

Tradotto in 13 lingue*

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Si ringrazia per la collaborazione
ABI, Associazione bancaria italiana

CHI È IL NOTAIO

Il notaio è un pubblico ufficiale al quale lo Stato italiano ha attribuito la competenza a ricevere tutti gli atti tra vivi e di ultima volontà e attribuirvi pubblica fede. Oltre ai rapporti nell'ambito della famiglia, dei quali è tra i maggiori esperti, e alle successioni, il notaio è impegnato in molti ambiti, fra cui: circolazione dei beni immobili (compravendita di case, uffici, terreni, capannoni, laboratori, donazioni, divisioni, mutui ipotecari ecc.); passaggi più rilevanti dell'impresa, sia a forma individuale sia a forma societaria (costituzione e scioglimento, modifiche statutarie di società cessioni e affitti di aziende, ecc.).
Il notaio italiano è sottoposto a stringenti controlli da parte dello Stato che contribuiscono ad aumentare ulteriormente la sicurezza del suo intervento nei confronti dei cittadini. Tutti gli atti notarili, infatti, sono soggetti al controllo periodico da parte dell'Agenzia delle Entrate (ogni 4 mesi) e del Ministero della Giustizia (ogni 2 anni), per verificare la corretta tassazione degli atti e la loro conformità alla legge. I Consigli Notarili Distrettuali, invece, vigilano sul comportamento del notaio. In caso di irregolarità rilevate, il notaio subisce un procedimento disciplinare con irrogazione di sanzioni, affidate a commissioni di disciplina regionali indipendenti, presiedute da un magistrato togato. Questo garantisce assoluta imparzialità nelle decisioni.
Il notaio italiano riscuote per conto dello Stato le imposte collegate a tutti gli atti (imposte di registro, ipotecarie, catastali, ecc.) versando ogni anno, attraverso la propria rete informatica, alcuni miliardi di euro di imposte indirette e sulle plusvalenze senza alcun aggio a carico dello Stato, anche se non riscossi dal cliente.

L'atto pubblico notarile

Il notaio attribuisce pubblica fede, cioè il valore di prova legale, agli atti che stipula. Perciò tutti – compreso il giudice – devono presumere vero ciò che è da lui attestato, salvo che sia accertato il reato di falso.
Per questo il notaio deve accertare personalmente qual è la volontà delle persone che a lui si rivolgono e lo scopo da raggiungere, al fine di preparare l'atto, conforme alla legge, più idoneo ed economico. A tal fine è imprescindibile l'attività di consulenza del notaio prima della stipula dell'atto.

Le garanzie dell'atto

Nell'esercizio della sua funzione il notaio deve essere, per legge, indipendente e imparziale: deve quindi tutelare gli interessi di tutti i contraenti in uguale misura, a prescindere da chi gli abbia conferito l'incarico. Deve, pertanto, astenersi ogni qual volta si trovi in conflitto di interessi (ad esempio, quando all'atto partecipano propri parenti).
Il notaio svolge una funzione di controllo preventivo di legalità: ha il dovere di far rispettare le leggi e non può e non deve ricevere atti proibiti dalla legge. Prima di ricevere un atto, il notaio ha il compito di accertare chi siano le parti che si rivolgono a lui e deve attestarne l'identità personale.
Il notaio ha poi il dovere di verificare che le parti siano legittimate al compimento dell'atto. Con particolare riferimento ai soggetti incapaci e alle persone giuridiche, il notaio dovrà quindi accertarsi che alla persona fisica che interviene davanti a lui sia stato legittimamente attribuito il potere di rappresentanza e che sussistano tutte le autorizzazioni necessarie per il compimento dell'atto.
Il notaio è tenuto a verificare la conformità delle volontà a lui dichiarate con le norme dell'ordinamento giuridico non solo italiano. Nel caso in cui la fattispecie

presenti elementi di estraneità, il notaio deve individuare la legge applicabile al caso concreto in base alle regole di diritto internazionale privato e valutare se la volontà delle parti é conforme all'ordinamento applicabile.

I controlli antiriciclaggio

Ai sensi della normativa in materia antiriciclaggio, il notaio deve provvedere all'identificazione della clientela, del titolare effettivo dell'operazione e comunicare eventuali operazioni sospette con segnalazione all'UIF, Unità di Informazione Finanziaria presso Banca d'Italia.
Secondo i dati forniti dall' Unità d'Informazione Finanziaria (UIF), circa il 90% delle segnalazioni di operazioni sospette trasmesse dai professionisti, provengono da notai. Anche questo aspetto fa capire come il notaio sia a servizio dei cittadini, ma al fianco delle istituzioni nel controllo di legalità.

La lingua degli atti notarili

La legge prescrive che gli atti siano redatti in lingua italiana. Quando però le parti dichiarino di non conoscere la lingua italiana, l'atto notarile potrà essere scritto in lingua straniera, purché tale lingua sia conosciuta dal notaio.
Al testo in lingua straniera sarà affiancata la traduzione in lingua italiana. Se il notaio non comprende la lingua straniera conosciuta delle parti, sarà comunque possibile perfezionare l'atto notarile alla presenza di un interprete scelto dalle parti.
In questo ultimo caso l'atto sarà redatto in lingua italiana, ma allo stesso sarà affiancata la traduzione redatta dall'interprete nella lingua straniera. E' così assicurata, anche per gli stranieri, la possibilità di accedere ai vantaggi della contrattazione per atto notarile.
Dell'atto, e della sua eventuale traduzione in lingua straniera, il notaio, eventualmente con l'ausilio dell'interprete, dovrà poi dare lettura alle parti. Queste saranno così in grado di verificare che il notaio abbia correttamente riportato la loro volontà nell'atto pubblico, prima di sottoscriverlo con la propria firma.

La pubblicità e conservazione degli atti notarili

Successivamente alla sottoscrizione dell'atto, il notaio provvederà alla trasmissione ai pubblici registri immobiliari, delle imprese, dello stato civile o delle persone giuridiche. La pubblicità degli atti notarili non é quindi un onere a carico delle parti, ma é un preciso obbligo del notaio. Grazie a tale compito affidato dalla legge al notaio, i pubblici registri dello Stato italiano sono completi, affidabili ed aggiornati quasi in tempo reale. Il notaio cura la conservazione degli atti da lui perfezionati che, quindi, non correranno il rischio di essere perduti. Solo in specifiche ipotesi previste dalla legge, il notaio potrà consegnare l'originale alle parti.
Il notaio ha, inoltre, il compito di rilasciarne copie certificate a chi le richieda. A tali copie la legge riconosce lo stesso valore degli originali.
La conservazione degli atti notarili è poi assicurata anche successivamente alla cessazione dalle funzioni del notaio che li ha ricevuti. Gli atti, infatti, sono consegnati all'Archivio Notarile, struttura del Ministero della Giustizia dello Stato italiano, che ne cura la conservazione ed è competente a rilasciarne copie certificate.

LA RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO

Per la sua attività il notaio, in qualità di pubblico ufficiale, deve attenersi a precise regole, fissate nel codice deontologico e dalla legge, per garantire tra le altre cose che:
- l'atto notarile sia conforme alla volontà delle parti;
- l'atto notarile sia valido e quindi conforme alla legge;
- gli effetti giuridici dell'atto non siano pregiudicati da vincoli o da diritti di terzi (ad esempio ipoteche, pignoramenti, servitù, prelazioni, ecc.) di cui il notaio non abbia avvertito le parti.

Se il notaio non adempie i suoi doveri professionali è responsabile per legge sotto diversi profili:
- civile, se ha causato alle parti danni per l'inadempimento dei suoi doveri professionali, il notaio è obbligato a risarcire i danni;
- penale, se ha commesso reati;
- disciplinare, se viola principi deontologici della categoria, il notaio deve pagare ammende di carattere pecuniario o essere sospeso dall'esercizio della professione per un determinato periodo di tempo o, nei casi più gravi, è prevista la sua destituzione.

In considerazione di tali responsabilità i notai sono stati i primi professionisti in Italia a dotarsi, già dal 1999, di assicurazione obbligatoria che per legge copre ogni notaio in caso di responsabilità civile per errore. Esiste, inoltre, un fondo di garanzia per i danni derivanti da illeciti di carattere penale.
Il cittadino, italiano o straniero, che entra nello studio di un notaio sa quindi di poter contare su una tutela sia in caso di errori sia in caso di dolo, senza eccezioni.

DIRITTI E DOVERI DEL CLIENTE

Quali sono i diritti del cliente?

1) preventivo della spesa dell'atto, con l'indicazione delle singole voci di spesa (tasse, onorario ed Iva);
2) essere ricevuti ed ascoltati direttamente dal notaio prima della stipula dell'atto, per sottoporgli particolari esigenze o chiedere chiarimenti di ogni tipo;
3) lettura integrale dell'atto e relativa spiegazione;
4) farsi spiegare in termini semplici e comprensibili tutte le conseguenze fiscali anche future, dell'atto;
5) assoluta riservatezza del notaio e del personale di studio circa gli atti stipulati e le informazioni comunicate.

Ci sono anche dei doveri?

Più che doveri, ci sono delle "istruzioni per l'uso":
1) non chiedere atti contrari alla Legge o finalizzati ad eluderla;
2) esporre tutti i problemi che il caso pone, senza reticenze. Spesso le vicende patrimoniali che si risolvono davanti al notaio sono frutto di situazioni familiari e personali che è opportuno far presenti al notaio per evitare che l'atto non raggiunga lo scopo prefissato. Non aver paura ad esporre tutti gli aspetti del caso;
3) prestare la massima attenzione nella fase di lettura e spiegazione dell'atto; sarà così più facile per il notaio illustrarne ogni aspetto e correggere eventuali inesattezze, anche semplicemente relative ai dati personali.

La scelta del notaio

Il notaio è un po' come il medico: uno tutela il patrimonio, l'altro la salute.

Il notaio deve essere scelto dalle parti di comune accordo o, in mancanza, dalla parte tenuta al pagamento delle spese. La scelta è personale e non deve essere imposta da altri professionisti.

E' possibile consultare il sito ufficiale del notariato (www.notariato.it) per cercare un notaio vicino alla propria residenza. Si consiglia di scegliere il notaio sulla base di un rapporto di fiducia, tenendo conto del tempo che il notaio dedica personalmente al cliente; della sua capacità di consigliare e orientare verso la soluzione che meglio realizzi gli interessi delle parti; del modo in cui egli esercita la professione ed osserva le norme di legge e del codice deontologico, della sua correttezza, preparazione professionale, nonché dell'efficienza dell'organizzazione del suo studio.

LA CONDIZIONE GIURIDICA DELLO STRANIERO IN ITALIA

Il notaio, quando è chiamato ad esplicare la sua attività in relazione ad atti pubblici o scritture private autenticate a cui partecipano una o più parti che non sono cittadini italiani, applica una serie di regole – conosciute nel complesso sotto il nome di **condizione giuridica dello straniero** – che definiscono i limiti, ormai molto estesi, entro cui i cittadini stranieri possono compiere atti giuridici in Italia.

La condizione giuridica dello straniero in Italia trova la sua prima e fondamentale regolamentazione nella **Costituzione** italiana, la quale stabilisce che essa è regolata dalla legge in conformità delle norme e dei trattati internazionali.

Con particolare riguardo alle fonti di natura internazionale, l'appartenenza dell'Italia all'**Unione Europea** fa sì che i cittadini di Stati membri dell'Unione godano in Italia delle libertà fondamentali previste dall'ordinamento europeo, vale a dire la libera circolazione dei capitali, la libera circolazione delle merci, la libertà di stabilimento di attività economiche in Italia e di prestazione di servizi in Italia e la libera circolazione dei lavoratori. Sulla base delle indicate libertà garantite dalla cittadinanza europea, i cittadini di Stati membri dell'Unione possono compiere in Italia, alle stesse condizioni alle quali è consentito ai cittadini italiani, tutti gli atti giuridici tra i quali, ad esempio, l'acquisto di un immobile o di un'azienda, la conclusione di un contratto di finanziamento o la costituzione di una società.

I cittadini di Stati che non fanno parte dell'Unione europea – e salvo quanto si dirà a breve per i cittadini non europei regolarmente soggiornanti nel territorio italiano – possono compiere atti giuridici con effetti valevoli in Italia solo se è verificata la condizione di **reciprocità**, ossia solo nei limiti in cui sarebbe consentito a un cittadino italiano compiere quegli stessi determinati atti giuridici nello Stato del cittadino straniero che intende operare in Italia. La condizione di reciprocità può essere soddisfatta anche per il tramite di una delle numerose convenzioni internazionali stipulate dall'Italia con molti Stati esteri per la reciproca protezione degli investimenti da parte dei cittadini degli Stati contraenti. La verifica del soddisfacimento, o meno, della condizione di reciprocità in relazione ad atti per i quali è richiesto l'intervento del notaio è demandata al notaio medesimo ed implica un'analisi che deve essere necessariamente condotta caso per caso – eventualmente anche con l'ausilio del Ministero degli Affari Esteri italiano – in quanto il suo esito dipende sia dalla tipologia concreta di atto giuridico che si intende porre in essere sia dalla legge nazionale del soggetto che si propone di compierlo.

A prescindere dal soddisfacimento, o meno, della condizione di reciprocità, i cittadini di Stati che non sono membri dell'Unione Europea ma che sono regolarmente soggiornanti in Italia possono compiere atti giuridici se la loro permanenza sul territorio italiano è legittima secondo l'ordinamento nazionale. Tale condizione è attestata dal possesso del **permesso di soggiorno**, in corso di validità, o dal **permesso di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo**, documenti che dovranno essere esibiti al notaio prima del compimento dell'atto per il quale è richiesto il suo intervento.

Appurata la possibilità, alle condizioni sopra evidenziate, per i cittadini stranieri di compiere determinati atti giuridici in Italia, è opportuno evidenziare che non necessariamente l'atto in questione, ancorché rogato o autenticato dal notaio italiano, sarà regolato dalla legge italiana. Il sistema del diritto privato internazionale italiano – cioè il sistema di norme che permette di individuare la giurisdizione e la legge applicabile a determinate fattispecie giuridiche che presentano caratteri di transnazionalità – è, infatti, fortemente orientato all'apertura verso gli ordinamenti giuridici stranieri con cui tali fattispecie presentano delle connessioni. La legge italiana ed alcuni Regolamenti Europei che regolano in maniera uniforme determinate fattispecie di diritto internazionale privato individuano infatti, a seconda delle ipotesi, una serie di criteri di collegamento di modo che, di volta in volta, potrà essere applicabile la legge italiana o quella dell'ordinamento straniero individuato dal criterio di collegamento applicabile o, in alcuni casi, quella scelta dalle parti dell'atto giuridico.

A titolo esemplificativo, con riguardo alle tematiche di maggior rilevanza, si può evidenziare che, stando alla legge italiana:

- i rapporti personali tra i coniugi sono regolati dalla legge nazionale comune dei coniugi o, in mancanza, da quello dello stato in cui la vita matrimoniale è prevalentemente localizzata;
- i rapporti patrimoniali tra i coniugi sono regolati dalla legge che regola i loro rapporti personali (salvo che i coniugi convengano per iscritto di regolare i loro rapporti patrimoniali in base alle legge dello Stato di cui almeno uno di essi è cittadino o nel quale almeno uno di essi risiede);
- le obbligazioni contrattuali sono in ogni caso regolate in accordo con quanto dispone la Convenzione di Roma del 1980 che, oltre a prevedere una serie di criteri di collegamento in base alle diverse fattispecie di volta in volta coinvolte, consente – salvo limitate ipotesi – alle parti del contratto di scegliere liberamente una legge applicabile, ancorché priva di alcun collegamento con il contratto;
- le società, le associazioni, le fondazioni ed ogni altro ente, pubblico o privato, anche se privo di natura associativa, sono disciplinati – di regola – dalla legge dello Stato nel cui territorio è stato perfezionato il procedimento di costituzione.

Con riguardo a coniugi stranieri, magari di diversa nazionalità, è opportuno verificare in concreto con il notaio la soluzione di maggior soddisfazione per essi coniugi anche in relazione alla loro futura successione in caso di morte o in relazione alle esigenze dei figli.

REQUISITI DEI DOCUMENTI PROVENIENTI DALL'ESTERO E DIRETTI ALL'ESTERO

In via generale, per fare valere in Italia documenti provenienti da uno Stato estero è necessario, in conformità a quanto accade nella maggior parte degli ordinamenti, che essi siano sottoposti a un procedimento di riconoscimento e validazione da parte delle rappresentanze diplomatico-consolari italiane all'estero denominato "legalizzazione", con il quale le predette autorità attestano che il documento in questione è stato legittimamente prodotto nello Stato di origine ed è idoneo a fare fede di quanto in esso attestato.

Posto che la legalizzazione è un procedimento che comporta un dispendio di tempo e di risorse poco compatibile con le esigenze dei traffici commerciali dell'era contemporanea, la maggior parte degli Stati del mondo – tra cui l'Italia – ha sottoscritto la Convenzione de L'Aja del 5 ottobre 1961 sulla soppressione della legalizzazione degli atti pubblici esteri. Con la predetta convenzione gli Stati contraenti hanno permesso che la legalizzazione sia sostituita, con riguardo ai documenti provenienti da un altro Stato contraente, dall'apposizione dell'Apostille sul documento da far valer nello Stato estero. L'Apostille consiste nella attestazione, redatta secondo un modello standard previsto dalla Convenzione de L'Aja, della qualifica legale del pubblico ufficiale (o funzionario) che ha sottoscritto l'atto e dell'autenticità del suo sigillo o timbro. La peculiarità di tale procedimento consiste nel fatto che il cittadino straniero che è in possesso del documento da far valer in Italia può recarsi presso l'autorità nazionale dello Stato in cui è stato emesso il documento che è designata da ciascuno Stato contraente - e indicata per ciascun Paese nell'atto di adesione alla Convenzione stessa - per ottenere l'apposizione dell'Apostille sul documento e far così riconoscere ad ogni effetto di legge il documento in Italia.

L'autorità nazionale designata dall'Italia per l'apposizione dell'Apostille su documenti italiani da far valere all'estero è la Procura della Repubblica per gli atti notarili, per gli atti giudiziari e per quelli dello stato civile, mentre per gli atti amministrativi la competenza è della Prefettura (Ufficio Territoriale del Governo) del luogo in cui l'atto è stato emesso.

ACQUISTARE UN IMMOBILE IN ITALIA

L'acquisto o la vendita di un immobile (casa di abitazione, ufficio, negozio, laboratorio, terreno etc.) costituiscono uno dei momenti più significativi nella vita di una persona, sia che questo costituisca un investimento sia, soprattutto, se l'immobile viene destinato ad abitazione del proprio nucleo familiare.

Per tutelare al meglio i cittadini, italiani o stranieri, lo Stato Italiano richiede che il contratto sia stipulato da un pubblico ufficiale imparziale e specializzato nella materia: il notaio.

Il notaio, infatti, interviene per legge in posizione di terzietà e indipendenza rispetto a venditore e acquirente, garantendo che l'acquisto dell'immobile avvenga nel rispetto di tutte le norme di legge, nel rispetto dei comuni interessi delle parti e con particolare attenzione all'acquirente.

Il ruolo del notaio in tal caso emerge in tutta la sua importanza, vuoi per la complessità dell'operazione, vuoi per le esigenze di tutela delle parti, sin dal momento iniziale in cui queste raggiungono l'accordo sulla conclusione dell'affare: per questo motivo si consiglia all'acquirente (quasi sempre la parte debole della compravendita) di rivolgersi al notaio di fiducia fin dall'inizio delle trattative, prima ancora di firmare proposte di acquisto o contratti preliminari, che sono già vincolanti ed impegnativi, in modo da poter considerare insieme a lui ogni aspetto dell'operazione da compiere. Nessuna remora pertanto a rivolgersi al notaio.

La scelta del notaio è assolutamente libera (non può essere imposta dall'agenzia immobiliare o dalla banca alla quale si è richiesto un mutuo né dal venditore), e spetta all'acquirente, essendo quest'ultimo tenuto al pagamento dei compensi, salvo diversi accordi con il venditore.

La scelta del notaio, dunque, deve essere orientata dal rapporto di fiducia del cliente nei suoi confronti, anche in base al tempo dedicato e alla consulenza prestata per garantire un acquisto sicuro. Se non si ha un notaio di fiducia, ci si può rivolgere al notaio più vicino.

È estremamente importante controllare che tutto sia in regola prima di firmare qualsiasi documento vincolante ed i consigli chiesti al notaio, anche prima della conclusione della vendita, non hanno un costo aggiuntivo. Le parti hanno il diritto di rivolgersi al notaio personalmente e di chiedergli tutti i chiarimenti e le spiegazioni utili a capire le conseguenze e gli effetti giuridici dell'atto.

Numerose sono le attività svolte dal notaio per la preparazione di tutta la documentazione necessaria per istruire la pratica. Il notaio innanzitutto indaga la volontà delle parti per individuare il tipo di atto più idoneo a realizzare lo scopo voluto dal cliente, nel rispetto della legge. Perciò il notaio deve chiedere alle parti tutte quelle informazioni che gli permettano di comprendere, in modo completo, il risultato che vogliono raggiungere. Spesso perciò accade che, a colloquio con il notaio, si finisca anche col cambiare quella che era stata l'idea iniziale, perché, ad esempio si trova una soluzione più idonea o fiscalmente più corretta.

Basti pensare al caso in cui il prezzo non sia integralmente pagato al momento del rogito, e che una parte sia dilazionata nel tempo. In questo caso è importante chiedere al notaio consiglio sulle forme di garanzia che possono essere apprestate al venditore e conoscerne i relativi costi. Esistono infatti varie forme di tutela: dalla predisposizione di cambiali all'iscrizione di ipoteca legale, alla vendita con riserva di proprietà, fattispecie nella quale il trasferimento di proprietà del bene avviene solo con il pagamento dell'ultima rata di prezzo. Infine, la recente crisi economica ha determinato la creazione di ulteriori figure contrattuali come il rent to buy, nelle quali l'acquisto è preceduto da una fase di godimento dell'immobile a fronte del pagamento di un canone, parte del quale imputato al prezzo della vendita.

Una volta definito l'atto da predisporre, il notaio deve svolgere per legge una serie di controlli di legalità preventivi, volti a garantire un contratto valido e inattaccabile nel tempo.

La casa può essere comprata da un privato, da una società o da una società costruttrice.

In ogni caso il notaio si accerterà che:

- **il venditore sia il vero proprietario e abbia la titolarità per vendere l'alloggio.** Il notaio infatti accerta l'identità personale delle parti, che intervengono nell'atto e la loro capacità di compierlo attraverso la verifica del regime patrimoniale tra

i coniugi, della legittimazione ad intervenire. Il controllo del notaio sulla identità delle parti serve a scongiurare il rischio di furti di identità, molto diffusi negli ordinamenti giuridici in cui non c'è il notariato di tipo latino.

- **la casa non sia gravata da ipoteche.**
  Il notaio infatti verifica per legge l'inesistenza di precedenti ipoteche, o vincoli o pignoramenti presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Il notaio deve verificare, inoltre, che l'immobile oggetto della vendita non sia sottoposto a discipline peculiari ad es. in tema di edilizia residenziale pubblica (esistenza di requisiti soggettivi in capo all'acquirente, o vincoli di prezzo), o a diritto di prelazione a favore di determinati soggetti o se si tratta di beni di interesse storico, artistico, archeologico.
- **il precedente proprietario abbia pagato tutte le spese condominiali.**
  Al momento della consegna sarà quanto mai opportuno far predisporre dall'amministratore di condominio una dichiarazione in merito alla regolarità nel pagamento delle spese condominiali da parte del venditore, in quanto l'acquirente risponde del mancato pagamento delle spese condominiali dovute nell'anno precedente.
- **la planimetria catastale sia conforme allo stato di fatto della casa.**
  Il notaio infatti dovrà accertarsi che la planimetria catastale esista e la dovrà sottoporre all'attenzione delle parti; il venditore dovrà dichiarare e garantire la conformità dei dati catastali e della planimetria stessa allo stato di fatto dei luoghi.
- **che siano stati posti in essere i controlli adeguati per verificare che l'immobile sia regolare dal punto di vista edilizio/urbanistico.**
- **sia valutato dalle parti il regime fiscale corretto.**
  Il notaio individua il regime fiscale relativo al caso concreto e lo propone alle parti, verifica anche secondo le indicazioni delle parti la sussistenza di requisiti per eventuali benefici fiscali (ad esempio l'agevolazione per l'acquisto della prima casa, o il credito di imposta o l'esenzione da imposte in caso di trasferimenti in esecuzione di accordi di separazione o di divorzio). Il notaio grazie ad una preparazione specifica in materia fiscale è in grado di suggerire soluzioni che consentano un risparmio fiscale nel rispetto della legge.
  Il notaio è obbligato a riscuotere dall'acquirente le somme necessarie al pagamento delle tasse ed imposte e in sede di registrazione dell'atto provvederà a versarle all'Agenzia delle Entrate.
- **sia valutato il rispetto delle norme** appositamente pensate **a tutela di chi compra un immobile in costruzione** (esempio: rilascio di fideiussione a garanzia degli acconti versati)
- **la prestazione energetica degli immobili sia certificata in base alle norme nazionali e regionali in materia.**
  Per la vendita di edifici dotati di impianti è obbligatoria la dotazione e spesso anche l'allegazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), predisposto da un certificatore iscritto in un apposito albo e che indica in sostanza la classe energetica di consumo dell'immobile quanto al riscaldamento.
- **siano state osservate le norme in materia di antiriciclaggio,** tracciabilità dei pagamenti e sulle provvigioni corrisposte a titolo di intermediazione a eventuali agenzie immobiliari.

Tutti i controlli del notaio si concludono con l'atto notarile.

Di regola al momento della sottoscrizione dell'atto di vendita, avviene anche la consegna del bene.

Tuttavia è possibile che le parti si accordino diversamente pattuendo.

- **una consegna anticipata,** fermo restando che il venditore resta ancora proprietario dell'immobile e conseguentemente responsabile dello stesso a tutti gli effetti di legge;
- **una consegna differita,** per esigenze del venditore, inserendo tra i patti contrattuali della vendita un termine entro il quale la consegna dovrà essere effettuata, con la previsione eventualmente di una penale per il caso di ritardo.

A tutela dei cittadini, la legge prevede regole minuziose per la formazione del rogito, in particolare:

a) il notaio deve spiegare integralmente il contenuto dell'atto alle parti e agli eventuali testimoni, la cui presenza è imposta dalla legge in determinati casi (ad esempio quando una delle parti non è in grado di sottoscrivere o è affetta da menomazioni sensoriali), accertandosi che ne abbiano compreso il contenuto e gli effetti giuridici. Se non lo fa è responsabile penalmente per il reato di falso in atto pubblico;

b) l'atto, una volta letto ed approvato, deve essere sottoscritto dalle parti ed eventualmente dai testimoni davanti al notaio e infine viene sottoscritto dal notaio stesso;

c) quello che il notaio attesta nell'atto notarile fa per legge piena prova a tutti gli effetti – anche davanti al giudice – salvo che sia accertato il reato di falso in atto pubblico.

Le fasi di una vendita sono molte e normalmente complesse e non si chiudono del tutto con la sottoscrizione dell'atto notarile, dovendo il notaio curare una importante serie di adempimenti presso i pubblici registri, quali soprattutto voltura e trascrizione.

Il contratto preliminare (o compromesso)

E' il primo contratto che il venditore e il compratore devono sottoscrivere. A volte però il compromesso è preceduto da una proposta d'acquisto. Con il compromesso ci si impegna a vendere /acquistare, si fissa il prezzo totale dell'immobile, le modalità di pagamento, i tempi effettivi della vendita e l'importo dell'anticipo (caparra/acconto) che viene versato in quel momento al venditore.

Da questo accordo preliminare (anche se è concluso privatamente) nascono impegni validi dal punto di vista giuridico, che pongono vincoli sia per il venditore che per il compratore: se dopo il versamento della caparra l'acquirente decide di non comprare più la casa, il venditore può trattenere la caparra; se invece è il venditore a non voler più vendere, l'acquirente ha diritto a ricevere indietro una somma pari al doppio della caparra versata.

Bisogna sapere, inoltre, che se la stipula del contratto preliminare è fatta con atto notarile si può procedere alla trascrizione del contratto stesso nei registri: in questo modo il compratore si tutela da ogni problema che può sorgere nel periodo di tempo tra il compromesso e il rogito, come per esempio ipoteche, pignoramenti o fallimento del venditore. In caso di fallimento del venditore, per esempio, la trascrizione del preliminare dà la possibilità di recuperare in tutto o in parte le somme versate. E' questa l'ipotesi consigliata che meglio tutela l'acquirente.

Le attività successive alla conclusione dell'atto

Anche dopo la firma dell'atto il notaio è tenuto per legge ad effettuare una serie di adempimenti, in tempi brevi, diretti a garantire da un lato allo Stato il pagamento delle imposte, dall'altro la pubblicità ai terzi e la sicurezza dell'operazione a vantaggio di tutti i cittadini.

Il notaio è tenuto ad effettuare, entro breve termine:
a) la registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate e il pagamento delle relative imposte per conto del cliente;
b) il deposito dell'atto – a garanzia dell'acquirente e di tutta la collettività – nei Registri Pubblici per renderlo noto ed efficace nei confronti di tutti (tecnicamente definiti terzi). Il deposito dell'atto nella conservatoria dei registri immobiliari competente è previsto dalla legge per permettere a tutti di sapere chi è il proprietario dell'immobile e se quest'ultimo è gravato da ipoteche o altri vincoli.
c) la voltura catastale, in modo da aggiornare anche il Catasto.

Quanto costa il notaio?

Non esistono tariffe imposte o predeterminate. Il compenso è pertanto lasciato alla libera contrattazione tra l'acquirente e il notaio. Il notaio è obbligato a fornire, se richiesto, un preventivo scritto con la dettagliata descrizione dei suoi compenti e delle tasse e imposte da pagare. **A titolo puramente indicativo i compensi praticati per l'acquisto di un immobile del valore di 200.000,00 euro non supera l'1%.**

Quali sono gli altri costi legati all'acquisto?

Laddove intervenga un mediatore immobiliare (cosiddetta agenzia immobiliare) l'acquirente dovrà corrispondere il relativo compenso. **A titolo puramente indicativo i compensi praticati per l'acquisto di un immobile del valore sopraindicato è comunemente del 3%.**

Acquistare un'abitazione: aspetti fiscali

A) Acquisto da imprese di costruzione/ristrutturazione

La compravendita da imprese di costruzione o di ristrutturazione, ad eccezioni di particolari casi, è soggetta ad IVA, che viene corrisposta direttamente alla società venditrice.
L'aliquota IVA da applicarsi sul prezzo della vendita sarà:
- pari al 10 % in assenza di agevolazioni prima casa;
- pari al 4% nel caso in cui vengano richieste le agevolazioni prima casa.

Lo stesso trattamento tributario è applicato all'assegnazione di case ai soci di cooperativa edilizia di abitazione.
In caso di acquisto soggetto ad IVA, andranno inoltre corrisposte al notaio, che le verserà successivamente alla Agenzia delle Entrate, le seguenti imposte:
• Imposta di registro: Euro 200
• Imposta ipotecaria: Euro 200
• Imposta catastale: Euro 200

Le aliquote si applicano sul prezzo della vendita dichiarato in atto.

B) Acquisto da privati

La compravendita tra privati è soggetta a imposte di registro, ipotecaria e catastale che vengono versate dalla parte acquirente al notaio il quale le verserà, a sua volta, all'Agenzia delle Entrate in sede di registrazione.
1) In assenza di agevolazioni
   •Imposta di registro: 9%
   •Imposta ipotecaria: Euro 50
   •Imposta catastale: Euro 50
2) Agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione
   •Imposta di registro: 2%
   •Imposta ipotecaria: Euro 50
   •Imposta catastale: Euro 50

In caso di trasferimento di immobili ad uso abitativo nei confronti di persone fisiche la parte acquirente può chiedere la liquidazione dell'imposta di registro **sul "valore catastale" (prezzo-valore)** dell'immobile (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente di legge pari a 115,5), indipendentemente dall'effettivo ammontare del prezzo della vendita, ancorché superiore a tale valore.
L'imposta minima è sempre di euro 1.000.

ACCENDERE UN MUTUO IN ITALIA

Il mutuo ipotecario è il tipico contratto di finanziamento previsto dal nostro ordinamento e quasi sempre una delle parti contrattuali è costituita da una banca.
Per ottenere un mutuo è sufficiente rivolgersi a una banca e fornire i documenti che questa chiede.
Chi chiede un mutuo ipotecario e ha bisogno di chiarimenti può rivolgersi, oltre che alla banca, anche alle Associazioni dei consumatori e al notaio di fiducia il cui intervento può essere utilizzato al meglio per avere tutta la consulenza e le informazioni necessarie relative all'operazione.
Non è necessario, invece, avvalersi di un intermediario del credito (es. il mediatore creditizio o l'agente in attività finanziaria): nel caso ciò avvenga, i costi dell'operazione sono destinati a incrementarsi in relazione al compenso da riconoscere all'intermediario stesso, fissato talvolta in una percentuale della somma mutuata.
Occorrono **buon senso e prudenza** nel richiedere un mutuo o comunque un finanziamento in genere.
Il ricorso al credito è ormai frequente anche per l'acquisto di autoveicoli o di beni non durevoli, anche voluttuari. Inoltre il ricorso a strumenti di pagamento elettronici spesso non consente di valutare pienamente la pericolosa diminuzione dei propri risparmi.
È necessario quindi essere pienamente consapevoli che l'accumularsi di rateazioni non adeguatamente ponderate al momento in cui si assumono gli impegni, potrebbe rendere insostenibili le rate periodiche rispetto alle **effettive entrate familiari**, finendo per causare difficoltà tali da determinare, in alcuni casi, veri e propri dissesti finanziari con conseguenze imprevedibili.
A volte è più saggio rinunciare, limitare o rinviare un acquisto. Un buon consiglio, lo scambio di opinioni con una persona esperta può aiutare a non perdere la serenità per il futuro.
Nelle pratiche di mutuo ipotecario è rilevante il ruolo del notaio. Il suo intervento è previsto dalla legge in quanto l'ipoteca viene iscritta nei registri immobiliari.
Il notaio, oltre a controllare la validità del contratto e ad assumersi verso la banca la responsabilità circa la proprietà e la libertà ipotecaria dell'immobile concesso in garanzia, verifica l'esistenza di eventuali clausole vessatorie a danno del cliente, impedisce le frodi a danno della banca e dei clienti e con la sua esperienza e preparazione può consigliare il mutuatario suggerendo le soluzioni più adatte, evidenziano le clausole che possono ingenerare uno squilibrio contrattuale.
La prassi di rivolgersi per tempo al notaio è veramente determinante, in quanto il notaio ha minore possibilità di azione se i problemi vengono posti nell'imminenza di scadenze contrattuali quando l'acquirente dell'immobile, per fare fronte agli

impegni assunti, ha l'assoluta necessità di giungere in qualsiasi modo e senza ritardi all'erogazione del finanziamento. È il caso di ricordare, inoltre, che l'intervento preventivo del notaio in contratti di questo genere costituisce un'opportunità effettiva di ottenere assistenza legale ordinariamente e complessivamente compresa nel costo dell'atto notarile.
Il mutuo ipotecario di norma si accompagna all'acquisto di un immobile (mutuo cosiddetto "fondiario" qualora l'importo non è superiore all'80% del valore di mercato dell'immobile ipotecato), tanto che è assai frequente che davanti al notaio si stipulino contestualmente l'atto di vendita e, appunto, quello di mutuo; anche in questo caso è utile contattare il notaio con un certo anticipo, in modo tale da avere tutte le informazioni necessarie alle procedure da seguire con la banca, con particolare riguardo alle modalità di erogazione del denaro, che non sempre è contestuale alla stipula dell'atto di mutuo.

Il diritto ad essere informati

I consumatori, in base al Codice del consumo (Decreto Legislativo 206/2005), hanno un vero e proprio diritto ad una informazione esauriente - **chiara e comprensibile** - sul contratto di mutuo, principio che, già a partire dal 1° ottobre 2003, in forza di una delibera del C.I.C.R. (Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio), è contenuto nella nuova disciplina nazionale sulla Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari emanata con apposite Disposizioni dalla Banca d'Italia. Per effetto di quest'ultima normativa, le banche mettono a disposizione della clientela nei locali aperti al pubblico un **foglio informativo** il quale contiene, tra l'altro, le condizioni economiche dell'operazione e le principali clausole contrattuali che la regolano.
Il cliente è così in grado di valutare più agevolmente e soprattutto di confrontare le condizioni di mutuo proposte dalle diverse banche e di scegliere l'offerta più conveniente.
In forza di tali disposizioni il cliente (mutuatario), una volta scelta la **banca finanziatrice**, ha poi il diritto di avere in consegna da quest'ultima, prima della conclusione del contratto, **una copia del contratto** idonea per la stipula (ovvero di uno schema del contratto) per una ponderata valutazione del suo contenuto. La consegna di tale copia non impegna le parti alla conclusione del contratto.
È senz'altro da raccomandare al consumatore un effettivo e tempestivo esercizio di tale diritto, in modo che il cliente, dopo aver consultato il **notaio** di fiducia o le **Associazioni dei consumatori**, può richiedere eventuali modifiche e correzioni adeguate al suo specifico caso concreto.
Al contratto è unito un **documento di sintesi** volto a fornire al cliente, con chiara evidenza, un riassunto delle più significative condizioni del contratto.
Se si incontrano difficoltà nella comprensione di tali documenti la banca e il notaio daranno le informazioni e le spiegazioni del caso.

Il tasso di interesse

Il tasso è senz'altro uno degli elementi principali da tener presenti nella valutazione di un mutuo.
Il tasso degli interessi può essere **fisso**, quando è convenuto nella stessa misura per tutta la durata del mutuo, oppure **variabile**, quando è determinato con riferimento a parametri mutevoli che devono essere definiti con criterio di obiettività e terzietà.
La **scelta tra tasso fisso e variabile è questione di merito**, relativamente alla quale il mutuatario ha piena discrezionalità, assumendone il rischio con totale responsabilità. Il tasso di un mutuo variabile è – normalmente – più basso di quello di un mutuo a tasso fisso, ma comporta il rischio che il tasso salga nel corso del tempo.
Ferma restando la suddivisione principale tra mutui a tasso fisso e mutui a tasso variabile, esistono **diverse tipologie di contratti** in cui i suddetti criteri possono fondersi o alternarsi: ad esempio, con il termine di mutuo a **tasso misto** si indica l'ipotesi in cui, a scelta del mutuatario, e secondo le modalità stabilite nel contratto, il tasso di interesse passa da fisso a variabile o viceversa; si chiama mutuo con **cap** quello a tasso variabile ma che non può mai superare un certo tetto massimo predefinito; esistono, poi, i **mutui a tasso variabile ma con rata fissa**, in cui gli eventuali aumenti o diminuzioni del parametro di riferimento si riflettono sulla durata del contratto allungandola o abbreviandola; ed altri casi ancora.
Al fine di avere una chiara rappresentazione degli obblighi cui occorrerà fare fronte, la Banca mette a disposizione il **piano di ammortamento**. Questo documento consiste in una tabella contenente l'indicazione di tutte le rate da pagare (suddivise tra capitale e interessi) e le date di scadenza: ciò consente una più chiara pianificazione del bilancio familiare.
Si chiama **preammortamento** il periodo di tempo - generalmente di breve durata - durante il quale il mutuatario è impegnato a restituire rate composte da soli interessi e non anche da capitale.

Le altre spese accessorie

Al costo complessivo del mutuo contribuiscono, oltre agli interessi, anche **altre spese** che è necessario conoscere per tempo, tra le quali ad esempio le spese di perizia e di istruttoria e ogni altra voce di costo, o di assicurazione con le quali ci si garantisce contro il rischio di incendio/scoppio dell'immobile concesso in garanzia. Queste spese aggravano il costo complessivo del mutuo. Allo scopo di **fare chiarezza**, le banche forniscono al cliente - e il cliente ha il diritto di ottenere prima della stipulazione del contratto - il T.A.E.G. **(Tasso Annuo Effettivo Globale)**, che fornisce in termini percentuali il costo effettivo del mutuo, rappresentato cioè da un tasso che tiene conto, oltre che del tasso **nominale** degli interessi, anche degli altri oneri da sostenere per utilizzare il credito. Con tale indice il cliente dovrebbe essere in grado di confrontare su base omogenea il costo reale dei mutui proposti dalle varie banche.
È bene inoltre informarsi preventivamente presso la banca, il notaio di fiducia o le Associazioni dei consumatori, delle **imposte che gravano il mutuo** e delle **spese notarili**. Il trattamento fiscale dei finanziamenti bancari è regolato dall'articolo 15 e seguenti del D.P.R. 601/1973: in luogo delle ordinarie imposte, sempre che la durata del finanziamento sia stabilita in più di diciotto mesi, si applica un'imposta sostitutiva. L'imposta è pari allo 0,25% dell'importo mutuato, fatta eccezione per i finanziamenti contratti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di abitazioni da adibire a seconda casa, per i quali l'imposta sale al 2%.

I tempi di istruttoria e di erogazione

Quando ci si è impegnati a comprare una casa entro un dato termine e si deve pagare una penale al venditore per il ritardo, è bene essere certi dei **tempi di istruttoria.**
Di regola 60 giorni possono essere sufficienti per ottenere un mutuo ipotecario, ma **è necessario muoversi con prudente anticipo** e prospettare chiaramente alla banca le proprie necessità, esigendo che vengano rispettati i tempi previsti.

Ritardati o mancati pagamenti: il tasso di mora e altri rischi

Anche se chi chiede un mutuo non pensa di venire a trovarsi nella condizione di non poter pagare puntualmente le rate, come già segnalato è necessario valutare attentamente questa eventualità per evitare che circostanze sfavorevoli o impreviste producano pericolosi effetti a catena.

La prima, automatica, conseguenza del ritardo nella restituzione del mutuo è che scattano gli interessi di mora; il tasso di mora è generalmente superiore a quello ordinario, al fine di disincentivare il ritardo nei pagamenti; anch'esso, però non può superare limiti determinati affliggendo in modo eccessivo il mutuatario.

L'importo dell'ipoteca

L'ipoteca è la **garanzia** che la banca acquisisce su un immobile, allo scopo di agevolare il recupero forzato del proprio credito quando il debitore non paga. Essa si dice di **primo grado** quando non è preceduta da altre ipoteche.

Per determinare il valore dell'ipoteca, alla somma mutuata (capitale) debbono essere aggiunti gli interessi concordati, quelli previsti per eventuali ritardi nei pagamenti, le pure eventuali spese giudiziali, ecc. Per questa ragione, come sopra già detto, l'ipoteca viene iscritta per un **importo anche notevolmente superiore a quello del mutuo**.

In caso di mancato pagamento del mutuo, la banca ha diritto di far vendere all'asta l'immobile oggetto di ipoteca.

Le garanzie supplementari richieste dalla banca

Nel concedere un mutuo la banca deve considerare non solo il valore dell'immobile offerto in garanzia, ma anche l**a capacità economica del debitore** di pagare le rate del mutuo (un elemento di valutazione è costituito dalla dichiarazione dei redditi). Per questa ragione, talvolta, viene richiesta la **fideiussione** da parte di un terzo (ad esempio da parte di un genitore per il figlio), che si assume così l'impegno di pagare quanto dovuto dal debitore in caso di suo inadempimento. Della fideiussione devono essere determinati i limiti di importo e di durata.

L'estinzione anticipata

Nei contratti di **credito fondiario** la legge prevede la **possibilità di restituire il mutuo anticipatamente** per il mutuatario. Il mutuatario può quindi decidere, a un certo punto dell'ammortamento, di chiudere il contratto, restituendo il capitale ancora dovuto sul quale evidentemente smette di pagare gli interessi.

A fronte di questo mancato guadagno la banca può, **in linea generale** e se previsto nel contratto, richiedere un compenso (chiamato anche **commissione** e, a volte, **penale**).

Non sono previste commissioni né altre prestazioni per il caso di estinzione anticipata, o di rimborso parziale anticipato, dei mutui stipulati (o accollati a seguito di frazionamento) per le seguenti finalità: "per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche".

La rinegoziazione, la "portabilità" (o surrogazione), e il "cambio" del mutuo (mutuo di sostituzione)

Le variazioni nell'andamento del costo del denaro e le innovazioni nelle offerte sul mercato, possono far sorgere, in alcuni casi, la convenienza a **"cambiare in corsa"** le condizioni dei mutui: tali modifiche si possono effettuare con diversi strumenti.

La **rinegoziazione** (a volte meglio: ricontrattazione) è legato a un nuovo accordo di entrambe le parti (banca - cliente), e difficilmente può essere oggetto di una pretesa unilaterale da parte del mutuatario.

L'art. 120 quater del Testo Unico Bancario prevede un nuovo modo per far conseguire risparmi ai mutuatari: si tratta della **"portabilità"** (o **surrogazione**). Il mutuatario può accordarsi con una nuova banca per avere un altro mutuo di pari importo a quello precedente, con cui estinguere quello con la banca originaria la qualeche non può opporsi; il nuovo prestito sarà garantito dalla stessa ipoteca già concessa a garanzia del mutuo originario; il costo dell'operazione è a carico della nuova banca.

Al fine di usufruire di condizioni finanziarie più favorevoli ed eventualmente di ottenere anche liquidità per soddisfare sopraggiunte necessità finanziarie, è anche possibile estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo presso la stessa o un'altra banca (**mutuo di sostituzione**).

In tale caso, occorrerà tener conto dei costi derivanti dall'accensione di un nuovo contratto di finanziamento.

AVVIARE UN'IMPRESA IN ITALIA

In Italia, soprattutto negli ultimi anni, è diventato molto più facile e veloce avviare un'impresa.

Ciò è reso possibile grazie anche alle procedure semplici, rapide, regolari ed efficaci che possono essere completate da un notaio che agisce come un "one-stop-shop", che fornisce tutti i controlli di legge per la costituzione di società e provvede all'invio digitale di tutta la documentazione necessaria per il Registro delle Imprese.

L'Italia ha recentemente reso l'avvio di un'impresa ancora più semplice e veloce, sia riducendo il requisito patrimoniale minimo e sia snellendo le procedure di registrazione. Una società di capitali, che fino al 2000 necessitava di un tempo stimato intorno ai 150 giorni dal momento della sua costituzione davanti al notaio all'effettiva operatività, oggi può essere operativa il giorno stesso dell'atto notarile se urgente, e, in casi normali, entro 3 - 4 giorni.

Inoltre il sistema complessivo permette un elevato livello di garanzia, a seguito del controllo preventivo notarile di legalità e la conseguente affidabilità dei dati, gestiti con un'infrastruttura molto efficace e high-tech.

In Italia un business può essere condotto come ditta individuale o, se di dimensioni maggiori, come società.

Entrambe le ipotesi sono disciplinate dal codice civile italiano.

L'imprenditore individuale

L'impresa individuale è la forma giuridica più semplice ed economica per avviare una propria attività, commerciale o agricola.

L'impresa individuale si presenta adatta per coloro che intendono esercitare attività agricole o commerciali di modeste dimensioni e con volumi di affari non molto elevati.

L'imprenditore individuale assume in prima persona il rischio di impresa con possibilità di incorrere nel fallimento, ma ha anche la libertà di prendere in completa autonomia ogni decisione di gestione e di amministrazione dell'attività d'impresa, sfruttando al massimo le proprie capacità imprenditoriali.

Facoltà dell'imprenditore è di compiere agevolmente trasferimenti di denaro

dall'impresa alla propria sfera personale.
L'imprenditore è colui che esercita in modo non occasionale un'attività economica mediante l'impiego dei fattori produttivi (capitale, lavoro), propri o altrui, a ciò necessari.
Il patrimonio dell'impresa si compone di tutti i beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'attività e prende il nome di azienda. L'azienda, una volta avviata, può essere venduta dall'imprenditore che non intenda più esercitare l'attività e voglia monetizzarne il valore.
Sotto il profilo della responsabilità, l'imprenditore è tenuto a far fronte ai debiti dell'impresa con l'intero suo patrimonio personale.
L'imprenditore individuale non può avere "soci", ma può avvalersi di collaboratori quali veri e propri lavoratori subordinati. Qualora i collaboratori siano invece i familiari dell'imprenditore si parla di impresa familiare sottoposta ad una peculiare disciplina agevolata.
Avviare un'impresa individuale è semplice e richiede l'espletamento di limitate formalità.
È infatti sufficiente procedere all'apertura di una partita IVA ed all'iscrizione dell'impresa presso la Camera di Commercio nella cui circoscrizione si trova la sua sede.
L'esercizio dell'impresa richiede, inoltre, il rilascio delle concessioni o autorizzazioni amministrative necessarie, in base al tipo di attività.
L'avvio dell'impresa non richiede un capitale minimo. Il capitale destinato dall'imprenditore all'esercizio dell'attività viene versato in un conto corrente appositamente dedicato agli affari dell'impresa, una diversa opzione può essere rappresentata dall'acquisto di una azienda già esistente. È possibile ad esempio che oggetto dell'attività di acquisizione sia direttamente una azienda o un suo ramo e cioè un complesso di beni (mobili ed immobili, macchinari, marchi, brevetti ecc.) funzionalmente destinato all'esercizio di attività d'impresa. Per legge l'acquisto dell'azienda può essere stipulata solo dal notaio per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Costituzione di una società

L'Italia offre una vasta gamma di scelta di forme giuridiche per la creazione di imprese. Pertanto, si deve identificare, anche con l'aiuto del notaio, il tipo più adatto di società da un punto di vista organizzativo, ma anche in termini di oggetti da perseguire, il capitale da impegnare, il livello di responsabilità ogni tipo legale comporta, le varie implicazioni fiscali e, infine, la complessità della contabilità e la conformità organizzativa.
Si distinguono le società di persone e le società di capitali.

Le società di capitali in generale

Le società di capitali consistono in organizzazioni di persone e mezzi per l'esercizio in comune di attività produttiva, dotate di piena autonomia patrimoniale. Il che significa che delle obbligazioni sociali risponde soltanto la società con il suo patrimonio.
Le società di capitali sono dotate di personalità giuridica, cioè sono soggetti capaci di assumere in proprio i diritti e le obbligazioni derivanti dall'attività economica svolta e godono di autonomia patrimoniale perfetta, cioè il loro patrimonio è del tutto autonomo da quello dei soci e nei confronti dei creditori risponde soltanto la società con il proprio patrimonio.
Esistono:
- le società per azioni (S.p.A.);
- le società in accomandita per azioni (S.a.p.a.);
- le società a responsabilità limitata (S.r.l.);
- le società a responsabilità limitata semplificata (S.r.l.s.).

La società a responsabilità limitata (S.r.l.)

La Srl è certamente il tipo societario più usato in Italia. La principale ragione è la combinazione tra alta flessibilità organizzativa e la responsabilità limitata. Anche se in passato era destinata ad imprese di dimensioni contenute, è oramai utilizzata anche per imprese di notevoli dimensioni, in quanto caratterizzata da maggiore duttilità organizzativa e può essere anche connotata da un profilo personalistico.
I soci non sono responsabili personalmente per le obbligazioni sociali, anche se hanno agito in nome e per conto della società.
Per utilizzare al meglio le caratteristiche di flessibilità delle società a responsabilità limitata, e dunque per consentire ai soci di modellare la società per il perseguimento dei propri specifici obiettivi, è importante prestare molta attenzione alla predisposizione, con l'ausilio costante del notaio, dell'atto costitutivo e dello statuto.
Nella società a responsabilità limitata l'atto costitutivo deve essere rogato dal notaio che provvede al deposito presso il Registro delle imprese: solo a seguito dell'iscrizione presso il competente Registro delle imprese la società a responsabilità limitata può dirsi effettivamente venuta ad esistenza.
Estrema flessibilità ha pure la disciplina dell'amministrazione: si potrà avere un amministratore unico, un consiglio di amministrazione, o anche forme di Amministrazione Congiuntiva (ove gli amministratori debbono operare, per l'appunto, congiuntamente) o Disgiuntiva (ove ogni amministratore può operare da solo) o forme di Amministrazione mista Congiuntiva per taluni atti e/o categorie di atti e Disgiuntiva per il resto (sullo schema delle società di persone).
Uno strumento molto utile è quello dei c.d. diritti particolari con il quale è possibile attribuire ai singoli soci particolari diritti riguardanti l'amministrazione della società e la distribuzione degli utili.
Il capitale sociale minimo della società a responsabilità limitata è di 1 Euro.
Nelle s.r.l. con capitale pari o superiore ad Euro 10.000 euro, alla sottoscrizione dell'atto costitutivo deve essere versato almeno il 25% dei conferimenti in denaro (il resto del capitale potrà essere versato successivamente) e l'intero ammontare di quelli in natura.
Quando l'ammontare del capitale viene, invece, determinato in misura inferiore ad Euro 10.000, ma pari almeno ad 1 euro, i conferimenti possono farsi esclusivamente in denaro e devono essere interamente versati all'atto della sottoscrizione.
Anche nel caso in cui la società nasca con un unico socio deve essere versato l'intero importo del capitale sociale.
La società a responsabilità limitata semplificata ha capitale inferiore a 10.000 euro ed il contenuto dell'atto costitutivo è fissato per legge in modo inderogabile: non consente, quindi, alcuna flessibilità delle regole sociali.

La società per azioni (S.p.A.)

La società per azioni è certamente il prototipo delle società di capitali e costituisce il principale tipo di società commerciale più idonea ai grandi investimenti.
Le due caratteristiche fondamentali sono la responsabilità limitata di tutti i soci e la divisione del capitale in azioni.
La società per azioni è necessariamente soggetta al controllo del collegio sindacale: ad esso è demandato il compito di controllare l'amministrazione della società e di vigilare sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo.
La Spa si costituisce con atto pubblico innanzi al notaio, che provvede a registrare

l'atto e ad iscrivere la società nel Registro delle Imprese competente (quello in cui è posta la sede sociale).
Il capitale è suddiviso in azioni che possono essere anche di un importo minimo di 1 euro ("valore nominale"). Le azioni sono quote di partecipazione liberamente trasferibili. Per la sua costituzione è richiesto un capitale minimo di Euro 50.000,00, di cui almeno il 25% (venticinque per cento) del capitale sociale e quindi l'importo di Euro 12.500,00 deve essere versato nelle mani degli amministratori e di ciò si deve dar conto nell'atto costitutivo. Nel caso in cui la società nasca con un unico socio deve essere versato l'intero importo del capitale sociale.

Le società in accomandita per azioni (S.a.p.a.)
La società in accomandita per azioni è una società in cui coesistono due diversi gruppi di azionisti: i soci accomandanti, esclusi dall'amministrazione e responsabili limitatamente al proprio conferimento, e i soci accomandatari, amministratori di diritto, personalmente e illimitatamente responsabili.
Come nelle società per azioni le quote di partecipazioni sono rappresentate da azioni, mentre, come nelle società in accomandita semplice, il potere di gestione spetta ad amministratori con responsabilità illimitata, anche se sussidiaria, per le obbligazioni sociali.

Le società di persone
Le società di persone non hanno personalità giuridica: delle obbligazioni della società rispondono anche i soci; quindi i debiti della società li pagano anche i soci (con alcune eccezioni previste dalla legge). Esistono:

- **la società semplice (S.s.);**
  La società semplice può avere ad oggetto esclusivamente l'esercizio di un'attività economica non commerciale e, quindi, prevalentemente l'esercizio di attività agricola. Per la costituzione è necessaria la forma scritta. Non è prevista l'esistenza di un capitale minimo ed i soci sono illimitatamente responsabili per le obbligazioni sociali, salvo patto contrario. La società semplice non è soggetta al fallimento. L'amministrazione e la rappresentanza della società spettano generalmente a ciascun socio disgiuntamente dagli altri, salva diversa pattuizione dei soci.
- **la società in nome collettivo (S.n.c.);**
  L'atto costitutivo della società in nome collettivo deve essere redatto per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da un notaio e deve essere iscritto al Registro delle Imprese. Il nome della società (la ragione sociale) deve contenere il nome di almeno uno dei soci e l'indicazione che si tratta di una S.n.c. Non è prevista l'esistenza di un capitale minimo. I soci illimitatamente e solidalmente responsabili per le obbligazioni sociali e non è possibile un patto contrario. In ogni caso il creditore della società non può chiedere il pagamento del debito della società direttamente al socio, ma deve prima escutere il patrimonio della società. La società in nome collettivo è soggetta al fallimento che comporta anche il fallimento di tutti i soci. L'amministrazione e la rappresentanza spettano generalmente a ciascun socio disgiuntamente dagli altri. Sono ammessi tuttavia patti contrari ed è anche possibile riservare l'amministrazione ad alcuni soltanto dei soci.
- **la società in accomandita semplice (S.a.s.).**

La società in accomandita semplice è caratterizzata dalla presenza di due categorie di soci:
- gli accomandatari, ai quali spetta in via esclusiva l'amministrazione e la gestione della società e che hanno una responsabilità illimitata e solidale per l'adempimento delle obbligazioni sociali;
- gli accomandanti, ai quali non spetta l'amministrazione, che rispondono per le obbligazioni sociali nei limiti della quota conferita, salve alcune eccezioni disciplinate dalla legge.

Il nome della società (ragione sociale) deve contenere il nome di almeno uno dei soci accomandatari e l'indicazione che si tratta di una S.a.s.. Se il socio accomandante acconsente a che il suo nome sia compreso nella ragione sociale, risponde di fronte ai terzi illimitatamente e solidalmente con i soci accomandatari per le obbligazioni sociali.
I soci accomandanti non possono compiere atti di amministrazione, né trattare o concludere affari in nome della società, se non in forza di procura speciale per singoli affari. Il socio accomandante che contravviene a tale divieto assume responsabilità illimitata e solidale verso i terzi per tutte le obbligazioni sociali e può essere escluso dalla società.

Regimi patrimoniali dei coniugi

1) Marocco
In Marocco ciascun coniuge dispone di un patrimonio distinto dal patrimonio dell'altro. Tuttavia, i coniugi possono, nell'ambito della gestione dei beni da acquistare, accordarsi sul modo di "metterli a frutto" e sul modo di ripartirli. Tale accordo è consacrato in un documento separato dall'atto di matrimonio.
Per determinare le sorti dell'acquisto in Italia di un cittadino marocchino coniugato, devono considerarsi le seguenti disposizioni:
a) la legge italiana di diritto internazionale privato, che prevede che i rapporti patrimoniali tra coniugi sono regolati dalla legge applicabile ai loro rapporti personali - che è la loro legge nazionale comune - o, se hanno diverse cittadinanze o più cittadinanze comuni, quella dello Stato nel quale la loro vita matrimoniale è prevalentemente localizzata.
Se è richiamata la legge straniera, si tiene conto del rinvio operato dal diritto internazionale privato straniero alla legge di un altro Stato: a) se il diritto di tale Stato accetta il rinvio; b) se si tratta di rinvio alla legge italiana".
b) Ai sensi della legge di diritto internazionale privato vigente in Marocco:
La validità intrinseca di una convenzione matrimoniale ed i suoi effetti sono regolati dalla legge nazionale del marito al momento della celebrazione del matrimonio o, se concluso durante il matrimonio, dalla legge nazionale dei coniugi al momento della convenzione.
La stessa legge stabilisce se e in quale misura i coniugi hanno la libertà di riferirsi ad un'altra legge. Quando costoro ne abbiano fatto riferimento tale ultima legge stabilisce gli effetti della convenzione matrimoniale.
In assenza di convenzione matrimoniale, gli effetti del matrimonio sui beni dei coniugi, sia immobili che mobili, sono disciplinati dalla legge nazionale del marito al momento della celebrazione del matrimonio.

2) Bangladesh
L'individuazione del regime patrimoniale della famiglia secondo l'ordinamento del Bangladesh dipende in primo luogo dalla religione di appartenenza dell'interessato.
Il Bangladesh è, infatti, privo di un codice uniforme di diritto della famiglia e, pertanto, la regolamentazione di tale importante settore del diritto è rimessa alle diverse leggi religiose.
Per i cittadini bengalesi di religione cristiana, nella sostanza, si esclude una forma

di contitolarità sui beni; non essendovi norme di conflitto ad hoc, gli acquisti compiuti in Italia dovrebbero intendersi in comunione legale, trovando applicazione, in forza del criterio della lex rei sitae, il regime patrimoniale legale dello stato in cui si trova il bene;
Per i cittadini bengalesi di religione musulmana, non è prevista alcuna forma di contitolarità sui beni, indifferentemente dal luogo ove si trovino i cittadini stessi essendovi una norma di conflitto non si dovrebbe applicare il regime della lex rei sitae e quindi dovrebbe trovare applicazione il regime applicabile in Bangladesh (di non contitolarità).
Per i cittadini bengalesi induisti non assume rilievo, ai fini dell'acquisto di beni, la circostanza che l'acquirente sia coniugato; inoltre non esistono norme di conflitto ad hoc. Pertanto gli acquisti di immobili siti in Italia dovrebbero intendersi in comunione legale, trovando applicazione, in forza del criterio della lex rei sitae, il regime patrimoniale legale dello stato in cui si trova il bene.

3) Ucraina

Il 23 giugno 2005 è stata emanata la legge ucraina di diritto internazionale privato.
Ai coniugi si applica la legge loro nazionale comune, in mancanza, l'ultima residenza comune, purché uno dei coniugi almeno vi risieda ancora, altrimenti si applica la legge dello Stato col quale vi sia il collegamento più stretto.
Secondo la legge ucraina, l'acquisizione di un bene considerato come proprietà personale di uno solo dei coniugi è possibile nei seguenti casi:
quando il bene viene acquisito, in costanza di matrimonio, per donazione o successione;
quando il bene acquisito è di provenienza statale (senza privatizzazione);
quando il bene viene acquisito per contratto da un coniuge come bene personale se ciò è contemplato da una convenzione matrimoniale stipulata prima di tale acquisto.
Ai sensi dell'articolo 60 (parte quarta) del Codice della Famiglia Ucraino, i beni acquisiti dai coniugi durante il matrimonio rientrano nella comunione legale ancorché uno di loro sia privo di redditi per valide ragioni (studio, lavori domestici, cura dei figli, malattia, etc.).
Ai sensi l'articolo 65 del predetto codice, i coniugi amministrano congiuntamente e di comune accordo, i beni facenti parte della comunione legale.
Nel caso in cui uno soltanto dei coniugi stipuli un contratto, si considera che abbia agito con il consenso dell'altro coniuge. Un coniuge può agire in giudizio per chiedere l'annullamento di un contratto che è stato concluso dall'altro coniuge senza che ne abbia ricevuto il preventivo consenso (nel caso in cui tale atto ecceda l'ordinaria amministrazione).
Per i contratti stipulati da uno solo dei coniugi che richiedano l'autentica notarile e/o l'accesso alla pubblicità, nonché per i contratti concernenti beni di valore (sic), è richiesto che il consenso dell'altro coniuge sia espresso in forma scritta.
Ne consegue che, in diritto ucraino, perché l'acquisto da parte di un coniuge rientri fra i beni personali, non basta il consenso dell'altro coniuge. Perché il bene diventi personale occorre che ciò sia previsto da una convenzione matrimoniale.

4) Romania

Il regime patrimoniale legale è quello della comunione degli acquisti *(Regimul comunității legale) (Art. 339 - Bunurile comune - Bunurile dobândite în timpul regimului comunității legale de oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășie ale soților)*, mentre sono beni personali, con un'elencazione molto simile a quella del nostro art. 179, c.c., e come tali sottratti al regime legale quelli pervenuti per successione o donazione, salvo che il disponente li abbia specificamente destinati alla comunione, quelli di uso strettamente personale, quelli destinati all'esercizio della professione o di un'impresa che non faccia essa stessa parte della comunione, i diritti di proprietà intellettuale, i beni acquistati a titolo di corrispettivo per opere dell'ingegno, d'arte, ecc., le indennità d'assicurazione e da risarcimento, i beni acquistati con l'impiego di quelli personali e i frutti dei beni propri *(Art. 340 - Bunurile proprii Nu sunt bunuri comune, ci bunuri proprii ale fiecărui soț: a) bunurile dobândite prin moștenire legală, legat sau donație, cu excepția cazului în care dispunătorul a prevăzut, în mod expres, că ele vor fi comune; b) bunurile de uz personal; c) bunurile destinate exercitării profesiei unuia dintre soți, dacă nu sunt elemente ale unui fond de comerț care face parte din comunitatea de bunuri; d) drepturile patrimoniale de proprietate intelectuală asupra creațiilor sale și asupra semnelor distinctive pe care le-a înregistrat; e) bunurile dobândite cu titlu de premiu sau recompensă, manuscrisele științifice sau literare, schițele și proiectele artistice, proiectele de invenții și alte asemenea bunuri; f) indemnizația de asigurare și despăgubirile pentru orice prejudiciu material sau moral adus unuia dintre soți; g) bunurile, sumele de bani sau orice valori care înlocuiesc un bun propriu, precum și bunul dobândit în schimbul acestora; h) fructele bunurilor proprii).*
Per determinare la legge applicabile occorre muovere dall'art. 30 della legge 31 maggio 1995, n. 218, il quale prevede che i rapporti patrimoniali tra coniugi sono regolati dalla legge applicabile ai loro rapporti personali che, secondo l'art. 29, è la loro legge nazionale comune o, se hanno diverse cittadinanze o più cittadinanze comuni, quella dello Stato nel quale la loro vita matrimoniale è prevalentemente localizzata.
I coniugi possono, poi, convenire per iscritto che i loro rapporti patrimoniali siano regolati dalla legge dello Stato di cui almeno uno di essi è cittadino o nel quale almeno uno di essi risiede e l'accordo sulla legge applicabile è valido se è considerato tale dalla legge scelta o da quella del luogo in cui l'accordo è stato stipulato.
Quando, per effetto dei criteri di collegamento stabiliti dagli artt. 29 e 30 della legge 218/1995, dovesse trovare applicazione la legge straniera - perché legge nazionale comune di entrambi i coniugi o perché pur avendo gli stessi diverse cittadinanze risiedono (o comunque la loro vita è prevalentemente localizzata) in uno Stato estero – occorre prendere inconsiderazione innanzitutto le norme di conflitto dell'ordinamento straniero.
A tale proposito, la disciplina di conflitto rumena è contenuta nel codice civile, che, all'art. 2590, prevede che per i rapporti patrimoniali fra coniugi sono regolati dalla legge scelta dai coniugi fra le seguenti: a) legge dello Stato di residenza abituale di uno di essi; b) legge nazionale comune; c) legge dello Stato in cui i coniugi hanno stabilito la residenza comune dopo il matrimonio (Art. 2590 - *Legea aplicabilă regimului matrimonial (1) Legea aplicabilă regimului matrimonial este legea aleasă de soți. (2) Ei pot alege: a) legea statului pe teritoriul căruia unul dintre ei își are reședința obișnuită la data alegerii; b) legea statului a cărui cetățenie o are oricare dintre ei la data alegerii; c) legea statului unde își stabilesc prima reședință obișnuită comună după celebrarea căsătoriei).* In mancanza di una scelta della legge applicabile (regolata dall'art. 2591), l'art. 2592 prevede che si applica la legge che disciplina in generale gli effetti del matrimonio (Art. 2592 - *Determinarea obiectivă a legii aplicabile regimului matrimonial. Dacă soții nu au ales legea aplicabilă regimului lor matrimonial, acesta este supus legii aplicabile efectelor generale ale căsătoriei).*

Quest'ultima è determinata dall'art. 2589 nella legge di residenza comune, ovvero, in mancanza, in quella nazionale comune, o, ancora, in quella dello Stato in cui è stato celebrato il matrimonio; con la precisazione che la legge applicabile, così determinata concerne inderogabilmente tanto i rapporti personali quanto gli aspetti patrimoniali, a prescindere dal regime patrimoniale prescelto (Art. 2589 - *Legea aplicabilă efectelor generale ale căsătoriei - (1) Efectele generale ale căsătoriei sunt supuse legii reşedinţei obişnuite comune a soţilor, iar în lipsă, legii cetăţeniei comune a soţilor. În lipsa cetăţeniei comune, se aplică legea statului pe teritoriul căruia căsătoria a fost celebrată. (2) Legea determinată potrivit alin. (1) se aplică atât efectelor personale, cât şi efectelor patrimoniale ale căsătoriei pe care această lege le reglementează şi de la care soţii nu pot deroga, indiferent de regimul matrimonial ales de aceştia. (3) Prin excepţie de la prevederile alin. (2), drepturile soţilor asupra locuinţei familiei, precum şi regimul unor acte juridice asupra acestei locuinţe sunt supuse legii locului unde aceasta este situată).*

5) Cina

I rapporti patrimoniali dei coniugi nell'ordinamento cinese sono regolati dagli articoli 17 e 18 della Legge sul matrimonio della Repubblica Popolare Cinese del 10 settembre 1980, ai sensi dei quali costituiscono oggetto di proprietà comune i seguenti beni conseguiti dai coniugi durante il matrimonio:

1) salario e incentivi;
2) utili provenienti da attività produttive o di gestione;
3) utili provenienti da diritti di proprietà intellettuale;
4) beni ottenuti da eredità o donazioni, salvo quanto sotto precisato;
5) gli altri beni che devono costituire oggetto di proprietà comune di entrambi i coniugi.

Ai sensi delle predette norme, costituiscono invece oggetto di proprietà esclusiva di uno dei due coniugi:

1) i beni di ciascuno dei coniugi prima del matrimonio;
2) le somme, ottenute da uno dei coniugi a seguito di lesioni fisiche, come quelle destinate a spese per cure mediche, quelle ottenute a titolo di sussidio integrativo per invalidità e così via;
3) i beni provenienti da testamenti o da contratti di donazione in cui sia chiaramente espresso che debbano appartenere esclusivamente all'uno o all'altro coniuge;
4) gli oggetti di uso quotidiano utilizzati esclusivamente da uno dei coniugi;
5) gli altri beni che devono costituire oggetto di proprietà di uno dei coniugi.

In relazione ai beni acquistati durante il matrimonio da un solo coniuge, occorre fare riferimento alle regole interpretative emanate dalla Corte Suprema del Popolo, quali in particolare:

- l'articolo 11 della "II interpretazione della Corte Suprema del Popolo concernente l'applicazione della Legge sul Matrimonio", emanata il 25 dicembre 2003 ed entrata in vigore il 4 gennaio 2004, secondo cui "durante l'esistenza del matrimonio, formano oggetto di proprietà comune ai sensi dell'articolo 17 della legge sul matrimonio i seguenti beni:
  (1) i proventi derivanti dall'investimento di beni personali;
  (2) i sussidi per la casa e il contributo pubblico per la costruzione di alloggi che le parti hanno effettivamente ottenuto o devono ottenere;
  (3) l'assicurazione di dotazione, e i compensi per il risanamento del fallimento";
- l'articolo 7 della "III interpretazione della Corte Suprema del Popolo concernente l'applicazione della Legge sul Matrimonio" emanata il 9 agosto 2011 ed entrata in vigore il 13 agosto 2011, secondo cui, nel caso di acquisto di un immobile, successivamente al matrimonio, eseguito con denaro proveniente dalla famiglia di uno dei due sposi, il bene costituisce bene personale soltanto se sia chiaramente espresso che debbano appartenere esclusivamente al coniuge dalla cui famiglia proviene il denaro.

Resta, tuttavia, salva la possibilità di stipulare per iscritto, ai sensi dell'articolo 19 della Legge sopra indicata, un'apposita convenzione matrimoniale con cui i coniugi pattuiscano la comunione o la separazione totale o parziale di tutti i beni di cui erano titolari prima o dopo il matrimonio.

6) Filippine

Il Codice della Famiglia delle Filippine del 6 luglio 1987 n. 209 prevede, quale regime legale, quello della comunione dei beni tra i coniugi (articolo 75).

Tale comunione riguarda tanto i beni di cui i coniugi sono titolari al momento della celebrazione del matrimonio, quanto quelli dagli stessi successivamente acquistati (articolo 91).

Sono però esclusi dalla comunione ai sensi dell'articolo 92:

1) i beni acquistati durante il matrimonio a titolo gratuito da ciascun coniuge ed i loro frutti e proventi, se vi siano, a meno che il donante, il testatore o il disponente stabilisca che essi formino parte della comunione;
2) i beni d'uso personale ed esclusivo. Tuttavia, i gioielli formeranno parte della comunione;
3) i beni acquisiti prima del matrimonio da ciascun coniuge che abbia avuto discendenti legittimi da un precedente matrimonio, nonché frutti e proventi, se vi fossero, di tali beni.

E' comunque possibile stipulare, prima del matrimonio, una convenzione matrimoniale con cui adottare un regime di comunione assoluta, di comunione dei soli acquisti compiuti dopo il matrimonio, di separazione assoluta dei beni o qualsiasi altro regime (articolo 75).

7) Albania

La legge albanese dispone che il regime ordinario per i rapporti patrimoniali tra coniugi sia quello della comunione legale dei beni, nella quale ricadono gli acquisti compiuti durante il matrimonio.

In particolare, rientrano nell'oggetto della comunione legale i beni acquisiti da entrambi i coniugi, insieme o separatamente, durante il matrimonio; i proventi dell'attività personale di ciascun coniuge durante il matrimonio, ove non siano stati consumati al momento dello scioglimento della comunione; i frutti dei beni propri di ciascun coniuge percepiti e non consumati al momento dello scioglimento della comunione; le aziende costituite durante il matrimonio; gli utili e gli incrementi dell'azienda personale di uno dei coniugi ma gestita da entrambi.

Sono invece esclusi dal regime della comunione legale, e perciò sono beni personali dei coniugi, quelli di cui il coniuge era già proprietario prima del matrimonio, quelli acquistati per donazione o successione, salvo che il donante o il testatore non li abbiano espressamente attribuiti alla comunione, quelli di uso strettamente personale, quelli necessari per l'esercizio della professione o dell'impresa di uno dei coniugi, quelli ottenuti a titolo di risarcimento ed i beni acquistati con il prezzo del trasferimento di beni personali o col loro scambio ove ciò sia espressamente dichiarato nell'atto d'acquisto.

Oltre al regime legale, costituito dalla comunione legale dei beni, è possibile op-

tare per uno dei diversi regimi convenzionali. La relativa convenzione richiede la forma notarile, è soggetta alla pubblicità presso l'ufficio di stato civile e, se il coniuge è imprenditore, anche presso il registro delle imprese. La modifica del regime patrimoniale, sempre mediante atto notarile, può esser stipulata solo dopo due anni dal matrimonio o dalla precedente convenzione. I regimi convenzionali comprendono la separazione dei beni comunione convenzionale ex artt. 108 ss. è possibile: a) farvi rientrare beni mobili già in proprietà personale prima del matrimonio e i proventi dei beni personali; b) prevedere un diverso regime di amministrazione; c) derogare all'uguaglianza delle quote; d) prevedere la c.d. comunione universale) e la separazione dei beni ex artt. 115 ss.

8) Polonia

Il regime patrimoniale legale è costituito dalla comunione dei beni, che diviene efficace alla data del matrimonio ed include i beni acquistati, in costanza del matrimonio, dai coniugi sia separatamente sia congiuntamente.
La comunione include, in particolare:
1) redditi da lavoro e derivanti da altre attività economiche dei coniugi;
2) redditi derivanti dal patrimonio comune e personale di ciascun coniuge;
3) benefici finanziari derivanti da un fondo pensione aperto o da lavoro dipendente.
I beni esclusi dalla comunione appartengono al patrimonio personale di ciascun coniuge
I coniugi possono estendere o limitare la comunione legale o adottare il regime della separazione dei beni o un regime della separazione dei beni con compensazione dei profitti acquistati in costanza di matrimonio mediante una convenzione matrimoniale (redatta mediante atto pubblico notarile) e che può essere stipulata anche anteriormente al matrimonio.

9) India

In linea generale, il regime patrimoniale previsto dalla legge indiana è quello della separazione dei beni. Tuttavia, in caso di acquisto da parte di due coniugi indiani di immobili siti in Italia, trova applicazione la legge italiana, in quanto nell'ordinamento indiano è prevista l'applicazione del principio della lex rei sitae, con la conseguenza che, a prescindere dal regime patrimoniale indiano, il bene cade in comunione (secondo il regime legale italiano della comunione legale dei beni).

10) Moldavia

Tenendo conto delle norme di diritto internazionale privato che valgono nell'ordinamento moldavo, viene in considerazione l'art. 157 del codice della famiglia moldavo secondo cui "I diritti e i doveri personali patrimoniali e non patrimoniali dei coniugi sono stabiliti dalla legislazione dello Stato in cui i coniugi hanno la residenza comune" - dalla legislazione dello Stato in cui hanno avuto l'ultima residenza comune. Il contratto matrimoniale ed il contratto concernente il pagamento dell'assegno di mantenimento stabilito di comune accordo tra i coniugi, possono essere sottoposti alla legislazione dello Stato in cui uno dei coniugi ha la residenza, altrimenti si fa riferimento alla residenza comune.
Queste disposizioni adottano, dunque, il criterio della residenza, con la conseguenza che se i due moldavi risiedono – nell'accezione di residenza poc'anzi menzionata – in Italia, secondo l'ordinamento di provenienza si applicherà la legge italiana.
Diversamente, cioè laddove i cittadini moldavi non risiedano stabilmente in Italia, troverà applicazione il diritto moldavo.
A tale riguardo, il codice della famiglia della Repubblica Moldava (LEGE - Codul familiei - Nr.1316-XIV din 26.10.2000), adotta il regime legale della comunione dei beni come regola generale. Tale regime è applicabile nei limiti nei quali non viene modificato da convenzione matrimoniale.
I beni acquisiti dai coniugi durante il matrimonio appartengono ad entrambi e costituiscono proprietà in comunione i beni mobili ed immobili, i valori mobiliari, i depositi e le quote di partecipazione al capitale sociale, cosi come altri beni acquisiti durante il matrimonio, anche se acquisiti o registrati a nome di uno dei coniugi.
Costituiscono beni comuni dei coniugi i beni acquisiti dal giorno dell'inizio del matrimonio fino al giorno di cessazione del matrimonio.
I coniugi amministrano, godono e dispongono dei loro beni comuni con il loro consenso reciproco.
Si consideri, infine, che rispetto al nostro regime di comunione legale, l'individuazione dei beni personali appare molto più restrittiva di quella contemplata dall'art. 179 c.c.
Infatti l'art. 22 prevede che i beni che prima del matrimonio sono appartenuti a ciascuno dei coniugi ed i beni ricevuti in regalo, ereditati o pervenuti ad altro titolo gratuito durante il matrimonio, costituiscono proprietà propria di ciascuno di loro.
Inoltre gli oggetti personali (vestiti, scarpe ed altri oggetti), eccetto i gioielli di valore ed altri oggetti di lusso, costituiscono proprietà propria del coniuge che ne fa uso, indipendentemente del periodo e modo di acquisto degli stessi.

11) Tunisia

In Tunisia il regime di comunione dei beni è un regime facoltativo per il quale i coniugi possono optare al momento della conclusione del matrimonio o in un momento successivo; pertanto, in mancanza di diverso accordo, è vigente il regime di separazione dei beni.
Per determinare le sorti dell'acquisto in Italia di un cittadino tunisino coniugato, deve considerarsi che la legge italiana di diritto internazionale privato prevede che i rapporti patrimoniali tra coniugi sono regolati dalla legge applicabile ai loro rapporti personali - che è la loro legge nazionale comune - o, se hanno diverse cittadinanze o più cittadinanze comuni, quella dello Stato nel quale la loro vita matrimoniale è prevalentemente localizzata.
Ai sensi della stessa normativa, se è richiamata la legge straniera, si tiene conto del rinvio operato dal diritto internazionale privato straniero alla legge di un altro Stato: a) se il diritto di tale Stato accetta il rinvio; b) se si tratta di rinvio alla legge italiana.
La legge tunisina sul diritto internazionale privato non ammette il rinvio, sia esso che sfoci nell'applicazione della legge tunisina oppure in quella di un altro Stato.
Di conseguenza per stabilire in concreto il regime patrimoniale applicabile ai coniugi di cui uno o entrambi siano cittadini della Tunisia la regola sarà che dovrà applicarsi la legge tunisina (e dunque il regime di separazione dei beni) nel caso di coniugi aventi entrambi cittadinanza tunisina; in caso di diversa cittadinanza il regime matrimoniale sarà regolato dalla legge del loro "primo domicilio comune" se ve ne sia, oppure dalla legge del luogo in cui è stata conclusa la (eventuale) convenzione matrimoniale.

Consiglio
Nazionale
del
Notariato

* inglese
francese
spagnolo
tedesco
albanese
arabo
bengalese
cinese
filippino
hindi
polacco
romeno
ucraino