



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Commissione pari opportunità

Conoscere per proteggersi

Vademecum





CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Commissione pari opportunità

Conoscere per proteggersi

Vademecum

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

Progetto grafico: PaperPlane Factory
www.paperplanefactory.com

INDICE

Vivere insieme | 11

1. LA FAMIGLIA TRADIZIONALE | 11

- La scelta del regime patrimoniale tra coniugi: comunione legale dei beni o separazione dei beni?
- Il fondo patrimoniale

2. I RAPPORTI DI CONVIVENZA | 16

- Diritti derivanti dallo status di convivente e differenza con il contratto di convivenza

3. GENITORI E FIGLI | 20

- Genitori sposati, genitori non sposati, responsabilità genitoriale

4. LA CASA IN AFFITTO | 24

- Come sottoscrivere il contratto e a cosa stare attenti

5. COMPRARE CASA | 26

- Il compromesso
- La compravendita
- Tutele per gli acquisti dal costruttore
- Le agevolazioni per gli “under 36”

6. FARSI RAPPRESENTARE | 33

- La procura generale e la procura speciale

7. PERCHÉ FARE TESTAMENTO | 35

- Il testamento pubblico, il testamento segreto, il testamento olografo

8. LE DISPOSIZIONI ANTICIPATE DI TRATTAMENTO | 37

Fare impresa | 40

1. LAVORARE NELL'IMPRESA FAMILIARE | 40

- I diritti patrimoniali e partecipativi del collaboratore

2. PARTECIPARE A SOCIETÀ | 42

- Società di persone, società di capitali, società cooperative

La finanza della famiglia | 48

1. ACCEDERE AL CREDITO | 48

- Il Mutuo, l'ipoteca, la fideiussione

INTRODUZIONE

La conoscenza è senza dubbio uno dei principali strumenti di difesa contro i possibili soprusi. L'inconsapevolezza e l'incompetenza vengono spesso sfruttate per compiere prevaricazioni e violenze, che non sono solo fisiche, verso le persone più deboli, tra le quali spesso vi sono le donne. Ecco allora che diventa importante conoscere per proteggersi.

È necessario poter disporre di una “cassetta di informazioni e competenze”, che contenga gli strumenti adeguati per affrontare le principali – e a volte cruciali – scelte personali, economiche, per evitare errori e danni, spesso destinati a permanere nel tempo.

Per esempio, bisogna prestare attenzione quando si firmano documenti, anche se presentati come semplici formalità. Alcuni sono semplici scritture private, che sarà bene leggere attentamente prima di firmare, chiedendo consiglio in caso di dubbi a un professionista qualificato e disinteressato, fra gli altri anche il vostro notaio di fiducia, dato che tra le attività svolte dal nota-

io vi è anche quella di consulenza. Altri atti richiedono invece l'intervento notarile obbligatorio.

In questo caso sarà lo stesso notaio che riceve l'atto o che autentica le firme in calce alla scrittura che vi spiegherà le implicazioni e le conseguenze di quanto vi accingete a firmare. Spesso si parla di violenza economica: questa si verifica quando la donna viene isolata, privata delle sue risorse, esclusa dalle decisioni che riguardano l'andamento familiare. Può accadere che dalla violenza economica si arrivi alla violenza psicologica e alla violenza fisica.

L'obiettivo è quello di fornire alle donne strumenti di conoscenza per prevenire gli abusi, agevolare la partecipazione al mondo del lavoro e contribuire a realizzare una vera parità di genere.

Pensiamo che la realizzazione di un vademecum possa essere di aiuto, fornendo semplici nozioni, da approfondire se necessario in un colloquio con il notaio, che saprà consigliare e dare chiarimenti in relazione alle specifiche esigenze manifestate.

Settembre 2021

Vivere insieme

1. LA FAMIGLIA TRADIZIONALE

La scelta del regime patrimoniale tra coniugi: comunione legale dei beni o separazione dei beni?

Nell'ambito del matrimonio la legge regola non solo i diritti e i doveri fra coniugi di natura personale, quali quelli di fedeltà e di coabitazione, ma anche i rapporti patrimoniali, prevedendo, qualora non si scelga diversamente, l'instaurazione del regime della **COMUNIONE LEGALE DEI BENI**. Introdotta nel 1975 con la riforma del diritto di famiglia, la comunione legale dei beni viene oggi considerata spesso un istituto fuori moda, in quanto volto a garantire esigenze non più attuali. Ma è proprio così?

Il regime della comunione legale prevede che tutti i beni acquistati in costanza di matrimonio siano di proprietà di entrambi i coniugi, anche se l'acquisto è stato effettuato da uno solo di essi.

Nessun riflesso ha invece il regime della comunione legale sui beni acquistati prima del matrimonio, che rimangono personali, né su quelli acquistati dopo lo scioglimento della comunione legale per fatto volontario, come nel caso di separazione personale, di cessazione del matrimonio o di scelta del diverso regime della separazione dei beni, oppure per fatto involontario, come la morte. Anche rispetto alla successione del coniuge il regime della comunione legale dei beni non influisce in alcun modo, fermo restando che, riguardo ai beni comuni, cadrà in successione solo la quota di proprietà del coniuge defunto.

È evidente che si tratta di un regime solidaristico, con lo scopo di tutelare chi contribuisce ai bisogni della famiglia con il proprio lavoro domestico, prendendosi cura della casa e dei figli, ma anche chi, pur svolgendo un lavoro fuori casa, percepisce un reddito inferiore a quello dell'altro coniuge; in pratica, nella maggior parte dei casi, è un regime finalizzato a tutelare la donna.

In vigore del regime di comunione legale sono e restano comunque **beni personali**, cioè di proprietà di un solo coniuge, quelli che provengono da una successione o da una donazione, i beni di uso strettamente personale, i beni che

servono all'esercizio della professione e quelli acquistati con il prezzo ricavato dalla vendita di beni personali.

I **beni comuni** sono amministrati da entrambi i coniugi, disgiuntamente se si tratta di atti di ordinaria amministrazione, congiuntamente qualora occorra compiere atti di straordinaria amministrazione, come nel caso in cui si intenda venderli.

La ragione per la quale viene spesso preferito il regime della separazione dei beni, specie quando un coniuge esercita attività di lavoro autonomo, risiede nella regolamentazione legale della **responsabilità dei beni della comunione** rispetto ai debiti personali. Per i debiti personali di ciascun coniuge, sorti sia anteriormente sia successivamente al matrimonio, si risponde infatti anche con i beni della comunione, fino al valore corrispondente alla quota del coniuge obbligato.

Qualora si voglia tenere separato il proprio patrimonio da quello del coniuge, si dovrà quindi scegliere un regime alternativo a quello legale, cioè la **SEPARAZIONE DEI BENI**. La scelta può essere effettuata sia contestualmente alla celebrazione del matrimonio, civile o religioso, sia successivamente, recandosi dal notaio per stipulare una convenzione di separazione dei beni.

In costanza del regime di separazione dei beni, se si vuole che un bene sia di proprietà di entrambi i coniugi è necessario che tutti due procedano all'acquisto, come se fossero estranei tra loro; trattandosi di una comunione "volontaria" e non automatica sarà ovviamente possibile intestare i beni anche in quote diverse, per riflettere, ad esempio, i diversi contributi dei coniugi nell'acquisto del bene.

Il fondo patrimoniale

I coniugi possono separare una parte del loro patrimonio, sia esso personale o comune, costituendo in **FONDO PATRIMONIALE** taluni beni, purché si tratti di **immobili o mobili iscritti in pubblici registri**, per far fronte alle esigenze della famiglia, sia nel caso vi siano dei figli sia in caso di loro assenza. Il fondo patrimoniale può essere costituito anche da un terzo, anche se il caso è meno frequente.

L'effetto è quello di proteggere taluni beni, spesso molto importanti, come l'abitazione principale, contro possibili "dissesti" estranei alla famiglia.

I beni compresi nel fondo patrimoniale sono infatti sottratti all'esecuzione forzata per **debiti** che il creditore

sapeva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia.

Tra questi rientrano i debiti contratti nell'esercizio di un'impresa o di un'attività professionale di uno dei coniugi, ma anche – secondo la recente giurisprudenza di Cassazione – i debiti fiscali, qualora non siano connessi ad esigenze della famiglia.

Il fondo patrimoniale **non serve**, e anzi può comportare rilevanza penale, qualora sia costituito in frode ai creditori. Non serve neppure per sottrarsi a debiti sorti prima della costituzione del fondo patrimoniale stesso, in quanto i creditori possono comunque impugnare la sua costituzione, sia con l'azione revocatoria fallimentare sia con l'azione revocatoria ordinaria. Ecco allora l'**utilità** di costituire il fondo patrimoniale in epoca “non sospetta”, ossia già nel momento in cui si decide di intraprendere un'attività lavorativa che può esporre a responsabilità patrimoniali, come nel caso di un'impresa, ovvero a responsabilità di tipo risarcitorio, come nel caso di un'attività professionale.

L'**amministrazione** dei beni costituiti in fondo patrimoniale segue le stesse regole proprie dei beni facenti parte della comunione legale, anche nel caso si tratti di beni di proprietà di un solo coniuge.

Nel caso vi siano figli minori, qualora non sia stato diversamente previsto in sede di costituzione del fondo, la vendita dei beni in esso compresi dovrà inoltre essere previamente autorizzata dal Tribunale.

2. I RAPPORTI DI CONVIVENZA

Diritti derivanti dallo status di convivente e differenza con il contratto di convivenza

Convivi con il tuo compagno come se foste marito e moglie? Devi sapere che con la medesima legge istitutiva delle unioni civili, riservate alle unioni tra due persone dello stesso sesso, sono stati regolamenti anche i cosiddetti **rapporti di convivenza**.

Sono “conviventi di fatto” le persone maggiorenni unite in modo stabile da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale.

La convivenza di fatto può essere attestata attraverso un'autocertificazione in carta libera, da presentare all'anagrafe del Comune di residenza, nella quale i conviventi dichiarano di vivere nella stessa casa.

Il Comune, dopo aver eventualmente provveduto agli opportuni accertamenti, rilascerà un certificato di residenza e un certificato di stato di famiglia.

Al convivente di fatto sono riconosciuti alcuni diritti spettanti al coniuge, ma non tutti.

In caso di **MALATTIA** o di **RICOVERO**, i conviventi di fatto hanno diritto reciproco di visita, di assistenza e di accesso alle informazioni personali presso le strutture ospedaliere. Ciascun convivente di fatto può designare il suo compagno/la sua compagna quale rappresentante, con attribuzione di poteri pieni o limitati, sia per le decisioni in materia di salute, in caso di malattia che comporta incapacità di intendere e di volere, sia per quanto riguarda la donazione di organi, le modalità di trattamento del corpo e le disposizioni funerarie in caso di morte.

Il convivente di fatto è inoltre equiparato al coniuge in materia di **ORDINAMENTO PENITENZIARIO**, con riguardo al mantenimento delle relazioni familiari.

Particolare tutela è riservata alla **CASA DI ABITAZIONE** costituente la comune residenza.

Nel caso di morte del convivente, qualora lo stesso fosse proprietario della casa di comune residenza, il convi-

vente superstite ha diritto di continuare ad abitarla per due anni, ovvero per un periodo pari alla durata della convivenza se la stessa è stata superiore a due anni, ma comunque non oltre cinque anni. Ove poi nella casa di comune residenza coabitino figli minori o figli disabili del convivente superstite, si ha diritto di continuare ad abitarla per un periodo non inferiore a tre anni.

Se il convivente è titolare di un contratto di locazione della casa di comune residenza, in caso di suo decesso o di suo recesso dal contratto, il convivente di fatto ha la facoltà di succedergli nel contratto.

Qualora il convivente di fatto svolga il proprio lavoro all'interno di un'**AZIENDA** di titolarità dell'altro, e il lavoro non sia stato inquadrato quale rapporto di lavoro dipendente o di socio dell'impresa, competono al convivente gli stessi diritti che spetterebbero al coniuge in ordine alla partecipazione all'impresa familiare, commisurata al lavoro prestato, agli utili ed ai beni acquistati con essi, nonché agli incrementi dell'azienda, anche in ordine all'avviamento.

Un altro diritto patrimoniale, ma di natura assistenziale, spetta per il caso di scioglimento della convivenza. Qualora si provi di trovarsi in stato di bisogno e non si sia in

grado di provvedere al proprio mantenimento, il giudice stabilirà a carico dell'altro ex convivente un **ASSEGNO ALIMENTARE** per un periodo proporzionale alla durata della convivenza e nella misura determinata in proporzione al bisogno di chi lo domanda e delle condizioni economiche di chi deve somministrarlo. Tutto ciò sempre che non vi siano persone appartenenti alle altre categorie di soggetti tenuti per primi agli alimenti, come figli, genitori, generi, nuore e suoceri.

La legge quindi ha regolato solo taluni istituti, per quanto importanti, ma le esigenze sottese alle coppie di fatto sono molteplici. Basti pensare a quelle relative all'acquisto o all'affitto di una casa insieme, a quelle determinate dalla scelta di sacrificare la propria carriera lavorativa per impegnarsi nel lavoro domestico o nella crescita e nell'educazione dei figli comuni, come pure quelle riguardanti i diritti successori, che attualmente non sono previsti.

Un'importante opportunità è offerta dal **CONTRATTO DI CONVIVENZA** con il quale tutte le coppie – sia eterosessuali che omosessuali – possono darsi delle regole, nell'ambito dei rapporti patrimoniali, che impegneranno entrambi i conviventi non solo durante la vita di

coppia, ma anche nell'eventualità di cessazione della convivenza, per qualsiasi causa essa avvenga, fatta eccezione per la morte. L'unico strumento utilizzabile per regolare i rapporti successori è infatti il testamento, di cui parleremo più avanti.

3. GENITORI E FIGLI

Genitori sposati, genitori non sposati, responsabilità genitoriale

La filiazione è il rapporto che intercorre tra una persona e coloro che l'hanno concepita, quindi tra i genitori e il figlio, sia nel caso nasca da genitori uniti tra loro in matrimonio, sia che nasca fuori dal matrimonio.

Lo status di figlio attribuisce diritti e doveri, che sorgono anche nei confronti e a carico del figlio adottivo, al termine del procedimento di adozione.

Nessuna differenza di trattamento vi è più oggi tra figli nati fuori dal matrimonio e figli nati in costanza di matrimonio. In entrambi i casi i figli instaurano **rapporti di parentela** sia con il genitore che lo ha riconosciuto,

sia con la famiglia del medesimo genitore; la filiazione ha effetti anche in campo successorio, per cui il padre del genitore che ha riconosciuto un figlio diventerà nonno del figlio riconosciuto.

Sotto il profilo formale, lo status di figlio viene accertato attraverso l'atto di nascita, redatto dall'ufficiale dello stato civile. Se il figlio nasce da **GENITORI UNITI IN MATRIMONIO** l'ufficiale dello stato civile registra entrambi quali genitori, anche in assenza di apposita dichiarazione, poiché l'accertamento di status è in questo caso automatico.

Se il figlio nasce da **GENITORI NON UNITI TRA LORO IN MATRIMONIO**, l'accertamento dello status di figlio consegue solo in forza di una dichiarazione espressa resa personalmente da ciascun genitore davanti all'ufficiale di stato civile all'atto della nascita, ovvero anche successivamente, sempre davanti all'ufficiale di stato civile, oppure davanti ad un notaio o a un console, che riceverà la dichiarazione per atto pubblico. Tale dichiarazione può essere inserita anche in un testamento e rimarrà efficace anche nel caso in cui il testamento venga in seguito revocato con un altro successivo.

In caso di riconoscimento congiunto da parte dei ge-

nitori, il figlio assumerà il cognome del padre, mentre nel caso in cui venga effettuato da uno solo dei genitori assumerà il cognome di quello che per primo lo ha riconosciuto.

Nel caso in cui il riconoscimento del padre avvenga dopo quello della madre, sarà il Tribunale, fino alla maggiore età del figlio, ovvero il figlio stesso dopo il compimento della maggiore età, a decidere se sostituire, aggiungere, anteporre o posporre il cognome del padre a quello della madre. La normativa sul cognome è peraltro oggetto di esame da parte della Corte Costituzionale e potrebbe subire a breve mutamenti nel senso di poter scegliere se dare al figlio il cognome del padre, della madre o di entrambi.

La legge prevede poi una serie di **presunzioni di paternità**, che possono essere superate solo attraverso un procedimento giudiziale di disconoscimento di paternità. Il figlio nato da donna coniugata si presume figlio del marito, così come si presume figlio del marito il figlio nato entro trecento giorni dalla separazione o dallo scioglimento del matrimonio.

I figli hanno il DIRITTO di essere mantenuti da entrambi i genitori, o in subordine dai nonni. Hanno inol-

tre diritto di essere educati, istruiti, di ricevere cure e di mantenere rapporti significativi con i nonni. Hanno il dovere di rispettare i genitori e di convivere con essi fino alla maggiore età.

I genitori sono titolari della cosiddetta “**RESPONSABILITÀ GENITORIALE**”, un tempo chiamata “**potestà**”, a sottolineare il fatto che oggi viene considerata più un dovere che una facoltà. Essa deve essere esercitata di comune accordo tra i genitori, anche se tra loro non coniugati, fino al raggiungimento dell’indipendenza economica dei figli. I genitori (o il genitore che esercita la responsabilità genitoriale in via esclusiva) hanno tra i loro compiti anche quello di amministrare i beni dei figli, agendo in loro nome e nel loro interesse quali rappresentanti legali. Per compiere atti di ordinaria amministrazione i genitori possono agire disgiuntamente l’uno dall’altro. Gli atti di straordinaria amministrazione richiedono invece l’esercizio congiunto e, per quelli di maggior rischio, la preventiva autorizzazione del giudice tutelare.

I genitori che esercitano la responsabilità genitoriale hanno, sui beni dei figli minori, il cosiddetto **usufrutto legale**, ossia il diritto di percepirne i frutti naturali (per

esempio il raccolto di un terreno) e civili (per esempio riscuotere i canoni di locazione) allo scopo di destinarli al soddisfacimento dei bisogni del nucleo familiare.

4. LA CASA IN AFFITTO

Come sottoscrivere il contratto e a cosa stare attenti

È importante sapere che il **CONTRATTO DI AFFITTO**, o più precisamente di locazione, deve essere redatto per iscritto. Se la sua durata è **superiore a nove anni** occorre che sia stipulato con atto notarile e trascritto nei pubblici registri immobiliari. In ogni caso deve essere sempre registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Nel caso si decida di andare a vivere insieme a una o a più persone è opportuno valutare se sottoscrivere tutti, o meno, il contratto di locazione. Nel caso di **contratto comune**, tutti gli inquilini saranno infatti obbligati in solido tra loro al pagamento del canone di locazione e di tutti gli oneri accessori. Ciò significa che il proprietario potrà chiedere a ciascun inquilino l'intero canone di locazione.

La **CORRESPONSABILITÀ** nel pagamento dell'intero canone, detta solidarietà passiva, può essere esclusa; è necessario tuttavia che ciò sia espressamente previsto nel contratto, affinché ogni conduttore possa pagare la propria parte di canone disgiuntamente dagli altri. Questa previsione assume particolare importanza nel caso in cui si abbia necessità di occupare solo una camera per brevi periodi di tempo, come nel caso degli studenti fuori sede o dei lavoratori occasionali, ma anche nel caso si sia partner in una coppia che intende provare a convivere e non si voglia rischiare di essere costretti a pagare l'intero canone di locazione.

Nel caso di contratto comune sottoscritto da più conduttori si ritiene che ciascuno possa darne regolare **DISETTA** indipendentemente dagli altri, fermo restando che questi ultimi resteranno obbligati al pagamento dell'intero canone di locazione, salvo che non preferiscano anch'essi recedere dal contratto.

Nel caso il contratto venga sottoscritto da una sola persona, il proprietario non può comunque impedire alla stessa di convivere nell'appartamento locato insieme ad un'altra persona. La **persona convivente** non assumerà doveri, ma neanche diritti in merito al contratto

di locazione, salvo che la convivenza sia stata registrata in Comune secondo la legge sulle unioni civili, che ha regolamentato anche le convivenze di fatto.

Sia in caso di decesso del titolare del contratto di locazione, sia in caso di suo recesso dal contratto, ad esempio per rottura del rapporto di convivenza, il convivente ha diritto di succedergli nel contratto di locazione della casa che ha costituito la comune residenza.

5. COMPRARE CASA

Il compromesso

L'acquisto della casa è una delle operazioni più importanti nella vita di una persona. Si consiglia all'acquirente 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 e impegnativi, in modo da poter valutare insieme a lui ogni aspetto dell'operazione.

La proposta d'acquisto è la dichiarazione dell'acquirente di voler acquistare un certo bene a un certo prezzo: gene-

ralmente è un modulo prestampato fornito dall'agenzia immobiliare ed è accompagnato dal versamento di una somma di denaro a titolo di "caparra".

La proposta d'acquisto contiene impegni già vincolanti per l'acquirente, mentre il venditore rimane libero di valutare anche altre offerte. La proposta d'acquisto impegna solo la parte che l'ha firmata; una volta accettata dal venditore la proposta d'acquisto si converte automaticamente in un contratto preliminare.

È preferibile, comunque, stipulare sempre un contratto preliminare. **Il contratto preliminare (anche detto compromesso)** è un vero e proprio contratto che obbliga entrambe le parti alla stipula del contratto definitivo. Il preliminare deve indicare gli elementi principali della vendita quali il prezzo, la casa da acquistare e una precisa descrizione della consistenza, con i dati del Catasto e la data del contratto definitivo. È opportuno, inoltre, definire gli obblighi reciproci da adempiere prima della consegna dell'immobile.

Non è obbligatorio che il contratto preliminare sia stipulato da un notaio, ma è comunque opportuno chiarire con il notaio quali sono gli obblighi da esso derivanti. In caso di acconti prezzo sostanziosi, tempi lunghi tra preliminare e

definitivo, venditore soggetto fallibile e altri ancora, è opportuno che il contratto preliminare sia stipulato dal notaio, mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico, in modo che venga trascritto nei Registri Immobiliari.

In sede di registrazione del contratto preliminare devono essere pagate le seguenti imposte che saranno poi recuperate in sede di stipula del definitivo: 0,50% sulla caparra e 3% delle somme pagate come acconto prezzo.

La compravendita

Dopo la redazione del contratto preliminare, numerose sono le attività svolte dal notaio per la preparazione di tutta la documentazione necessaria per il **contratto definitivo di compravendita**. 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.

Un caso piuttosto frequente è quello in cui **i genitori pagano una parte del prezzo** per la casa acquistata dai figli; spesso può essere utile evidenziare nel rogito il pagamento da parte dei genitori.

È possibile che il prezzo non sia integralmente pagato al momento del rogito e che una **parte di prezzo sia dilazionata**. In questo caso è importante chiedere al notaio consiglio sulle forme di garanzia che possono essere prestate 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, nella quale il trasferimento di proprietà del bene avviene solo con il pagamento dell'ultima rata di prezzo. Nel contratto noto come rent to buy, invece, il prezzo viene dilazionato in più rate, imputabili in parte anche a canone di locazione.

Di regola, al momento della sottoscrizione dell'atto di vendita, avviene anche **la consegna del bene**. In tale occasione sarà opportuno far predisporre dall'amministratore di condominio una dichiarazione sulla regolarità nel pagamento delle spese condominiali da parte del venditore, in quanto l'acquirente risponde del mancato pagamento delle spese condominiali dovute nei due anni precedenti rispetto alla data dell'atto.

Le parti, per esigenze del venditore, possono accordarsi anche per una consegna differita, inserendo nell'atto un termine entro il quale la consegna dovrà essere ef-

fettuata, con la previsione eventuale di una penale per il caso di ritardo.

Una volta definito l'atto da predisporre, il notaio svolge una serie di controlli di legalità (quali identità e capacità delle parti, legittimazione a disporre, inesistenza di ipoteche e formalità pregiudizievoli, regime fiscale) per porre in essere un contratto valido, inattaccabile nel tempo e con la corretta imposizione tributaria.

Agli atti di vendita delle abitazioni soggetti a imposta di registro (tra persone fisiche oppure da imprese e società in esenzione da IVA nei confronti di persona fisica) si applicano le seguenti aliquote: 9% per l'acquisto di immobili senza alcuna agevolazione; 2% per l'acquisto di immobili per i quali è possibile usufruire delle agevolazioni "prima casa".

Tali aliquote, anziché sul prezzo, si applicano sul valore catastale dell'immobile a prescindere dal prezzo.

È, comunque, previsto un importo minimo di euro 1.000, qualora il calcolo con le aliquote sopra indicate risulti inferiore a detta soglia. Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura di euro 50 ciascuna.

Chi decide di comprare casa dal costruttore o da impresa di ristrutturazione, salvo casi particolari, paga l' IVA

agevolata al 4% nel caso di prima casa oppure l’IVA al 10% se non è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa, oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale dell’importo di euro 200 cadauna.

Tutele per gli acquisti dal costruttore

Qualora l’acquisto riguardi un **immobile in costruzione o sulla carta** sono previste cautele e protezioni a favore dell’acquirente per fronteggiare i rischi che possono presentarsi fino alla stipula del rogito finale, in particolare il fallimento del costruttore.

In particolare:

- è disciplinato analiticamente il contenuto del contratto preliminare;
- è previsto l’obbligo per il venditore di rilasciare fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia delle somme consegnate o da consegnare fino al rogito;
- è previsto l’obbligo, sempre in capo al costruttore e al momento del contratto definitivo, di rilasciare all’ac-

quirente una polizza assicurativa che lo tenga indenne per almeno 10 anni dai danni derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi delle opere;

- è necessario il frazionamento del mutuo e dell'ipoteca del costruttore prima della stipula del contratto di vendita;
- è vietato al notaio di procedere alla vendita in assenza dell'atto di frazionamento, oppure in assenza della cancellazione dell'ipoteca ove non ci sia accollo di mutuo.

Le agevolazioni per gli “under 36”

A partire dal 26 maggio 2021 e fino al 30 giugno 2022, **a favore di soggetti che non abbiano compiuto nell'anno 36 anni di età e che abbiano un ISEE non superiore a 40.000 euro annui**, è stato previsto l'esonero dal pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali per l'acquisto della proprietà di abitazioni che abbiano i requisiti di “prima casa”. Per chi acquista da impresa viene riconosciuto all'acquirente un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta all'impresa per l'acquisto.

Per i finanziamenti contratti per l'acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili ad uso abitativo relativi alle abitazioni prima casa non è dovuta l'imposta sostitutiva nella misura dello 0,25%.

6. FARSI RAPPRESENTARE

La procura generale e la procura speciale

La procura, che nel linguaggio corrente viene spesso chiamata anche delega, è l'atto sottoscritto da chi intende attribuire a un altro soggetto il potere di rappresentanza, cioè il potere di compiere determinati atti in nome e per conto di chi ha rilasciato la procura, in modo che abbiano effetto come se fossero stati compiuti personalmente. Occorre prestare particolare attenzione nel rilasciare procure perché, in sostanza, si attribuisce ad altri il potere di agire sul proprio patrimonio. La procura può essere rilasciata per il compimento di un singolo atto, come ad esempio la vendita o l'acquisto di un immobile, e si parla in tal caso di **PROCURA SPECIALE**, ovvero per una molteplicità di atti, fino ad arrivare alla cosiddetta

ta **PROCURA GENERALE**, con la quale il procuratore viene investito del potere di compiere quasi tutti gli atti che possono interessare la sfera patrimoniale di chi ha rilasciato tale procura.

È di tutta evidenza che la procura generale costituisce un atto delicato, per il quale occorre scegliere consapevolmente la persona che si vuole designare come proprio procuratore. Sebbene il procuratore abbia l'obbligo di rendere conto del proprio operato, dovrà trattarsi di persona che gode della nostra massima **fiducia**. Il procuratore infedele potrebbe infatti agire contro l'interesse di chi ha rilasciato la procura, approfittando della sua posizione. Potrebbe per esempio, nel caso di una procura generale, vendere tutti i beni, mobili e immobili e non consegnare il ricavato delle vendite. A quel punto la persona che ha conferito la procura potrebbe solo agire in giudizio contro di lui, con i tempi lunghi e le spese che ne conseguono.

7. PERCHÉ FARE TESTAMENTO

Il testamento pubblico, il testamento segreto, il testamento olografo

In assenza della redazione di un testamento, alla nostra morte, sarà la legge a regolare i rapporti patrimoniali, prevedendo sia chi sarà chiamato a succederci, sia – in caso di pluralità di eredi – secondo quali quote ciascuno sarà chiamato.

Sono successibili per legge i figli, il coniuge o il soggetto (dello stesso sesso) unito civilmente, ma non il soggetto convivente di fatto. In assenza di figli concorrono con il coniuge i genitori, i fratelli e le sorelle. Qualora non si sia coniugati, vengono chiamati per legge i genitori, i fratelli e le sorelle. In assenza anche di quest'ultimi succedono gli altri parenti fino al sesto grado e poi lo Stato. La regola generale vuole che il parente più prossimo escluda quello più lontano.

Tutti possono fare testamento per regolare la sorte del proprio patrimonio dopo la propria morte. Unico limite, peraltro solo di efficacia e non di validità del testamento, è quello rappresentato dai diritti che la legge prevede per i cosiddetti legittimari: coniuge e figli ovvero – in mancanza di figli – coniuge e genitori.

Il testamento, strumento ancora troppo poco utilizzato nel nostro Paese, permette a ciascuno, nei limiti di cui sopra, di decidere la sorte del proprio patrimonio dopo la morte e permette anche di distinguere chi beneficiare come erede o come legatario.

Eredi sono i soggetti che intendiamo far subentrare in tutti i nostri rapporti giuridici, quindi coloro ai quali vogliamo lasciare sia i nostri beni, sia i nostri crediti e i nostri debiti, anche solo per una quota qualora vengano nominati più eredi. Se si vuole invece attribuire uno specifico bene a una determinata persona, un gioiello, un quadro, un mobile o qualsiasi altro bene, anche immobile, senza che risponda dei debiti ereditari, si disporrà attraverso la figura del legato.

Con il testamento è possibile effettuare una divisione tra i propri eredi per far sì che ognuno di essi riceva determinati beni anziché una quota dell'intero patrimonio, il che può rivelarsi utile nel caso non vi sia concordia tra loro, evitando quindi che sorga una comunione ereditaria.

Con il testamento si possono anche imporre agli eredi e ai legatari degli obblighi, come per esempio quello di prendersi cura del nostro animale domestico; si possono disporre benefici a favore di una o più persone o enti, si pos-

sono esprimere condizioni per dare compiuta attuazione alle nostre volontà.

Le possibilità sono molteplici; il suggerimento è quello di rivolgersi a un notaio, quale professionista particolarmente esperto in materia successoria, che potrà consigliare nel modo migliore per dare alle proprie volontà forma pienamente valida e giuridicamente efficace.

Vi sono tre modi per disporre per testamento.

Il più “solenne” è quello rappresentato dal **testamento pubblico**, redatto dal notaio alla presenza di due testimoni; quello meno noto, e scarsamente utilizzato nella pratica, è il **testamento segreto**; il più diffuso è il **testamento olografo**, ossia il testamento scritto, firmato e datato interamente di pugno dal testatore. Qualora si scelga di scrivere un testamento olografo è prudente lasciarlo depositato presso una persona di fiducia o depositarlo presso un notaio, per evitare che lo stesso possa andare perso o distrutto.

8. LE DISPOSIZIONI ANTICIPATE DI TRATTAMENTO

Un'esigenza sempre più sentita, a cui oggi è possibile dare risposta attraverso le cosiddette D.A.T., o disposizioni anti-

cipate di trattamento, è quella di dettare delle indicazioni sui trattamenti sanitari che si desidera ricevere e su quelli ai quali si intende rinunciare, nel caso in cui non si fosse in condizione di comunicare la propria determinazione agli operatori sanitari.

Ogni persona maggiorenne, capace di intendere e di volere, adeguatamente **informata** dal punto di vista medico sulle conseguenze delle proprie scelte, in vista di un eventuale futura incapacità di autodeterminarsi, può oggi redigere le proprie disposizioni anticipate di trattamento, note anche con la definizione – per quanto inesatta – di testamento biologico.

Lo stesso può consistere in un atto notarile, in una scrittura privata autenticata dal notaio o anche in una scrittura privata semplice, che in quest'ultimo caso va consegnata personalmente all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di residenza. In ogni caso è esente da registrazione, bollo e da ogni altra imposta.

Con tale strumento si può esprimere la propria volontà di ricorrere, se del caso, a farmaci che allevino il dolore, anche se rischiassero di anticipare il fine-vita, come pure di rinunciare a forme di respirazione meccanica, a idratazione o nutrizione artificiale, di rinunciare ad

interventi di chirurgia d'urgenza o a tentativi di rianimazione, quando già ci si trovi con lesioni cerebrali invalidanti o irreversibili.

Contestualmente alla predisposizione della D.A.T., è possibile nominare un **fiduciario**, ossia una persona in cui si ripone la massima fiducia per quanto concerne il rispetto delle proprie volontà in ordine al fine vita, con l'incarico di comunicarle ai medici e alla struttura sanitaria, i quali potranno disattenderle, in accordo con il fiduciario, solo nel caso in cui appaiano palesemente incongrue, ovvero non siano corrispondenti alla condizione clinica del paziente in quel momento o siano sopravvenute nuove terapie non prevedibili alla data di redazione delle D.A.T., capaci di offrire concrete possibilità di miglioramento delle condizioni di vita.

Le D.A.T. sono comunque in qualunque momento revocabili, come pure è sempre revocabile la nomina del fiduciario. Qualora si scelga di nominare un fiduciario, si consiglia di prevedere anche un suo sostituto per il caso in cui costui non possa o non voglia accettare l'incarico.

Fare impresa

1. LAVORARE NELL'IMPRESA FAMILIARE

I diritti patrimoniali e partecipativi del collaboratore

A tutela del lavoro di fatto, la legge prevede che chi presta **in modo continuativo e prevalente** la propria opera nella famiglia o in un'impresa individuale di titolarità del proprio coniuge o di un proprio familiare e non sia configurabile un diverso rapporto, ad esempio di lavoro dipendente, associativo o societario, vanta comunque una serie di diritti.

Si è in presenza di un'impresa familiare anche quando il **LAVORO** viene svolto esclusivamente **in famiglia**, ma solo se lo stesso si caratterizzi per qualche cosa di diverso da quello che comunemente è un dovere coniugale – che compete ad entrambi i coniugi – come nel caso in cui gli stessi abbiano concordato una ripartizione dei

compiti al fine di permettere al familiare imprenditore di dedicarsi totalmente all'esercizio dell'impresa.

A protezione non solo del **coniuge**, ma anche **dei parenti** entro il terzo grado e degli **affini** entro il secondo grado che collaborino con l'imprenditore individuale, purché in modo continuativo e prevalente, la legge assicura taluni **DIRITTI PATRIMONIALI**, come il diritto al mantenimento in rapporto alle possibilità patrimoniali della famiglia e il diritto alla partecipazione sia agli utili, sia ai beni acquistati con essi, sia agli incrementi dell'azienda, anche con riguardo all'avviamento, in proporzione questi alla quantità e alla qualità del lavoro prestato.

Non mancano neppure **DIRITTI DI NATURA PARTECIPATIVA**, ma solo con riguardo a ciò che esula dai poteri di gestione ordinaria, che spettano al solo titolare dell'impresa, il quale assume l'esclusiva responsabilità per gli affari intrapresi, mantenendo piena autonomia in merito. Solo le decisioni concernenti l'impiego degli utili e degli incrementi, nonché quelle inerenti alla **GESTIONE STRAORDINARIA**, agli indirizzi produttivi e alla cessazione dell'impresa, sono adottate con il consenso, a maggioranza, anche dei familiari che partecipano all'impresa stessa, ai quali spetta altresì il diritto

di **prelazione**, ossia il diritto di essere preferiti ad altri, a parità di condizioni, sia nel caso di divisione ereditaria sia di trasferimento dell'azienda.

Ai fini fiscali, l'utile prodotto dall'impresa andrà diviso tra tutti i collaboranti in proporzione alla quantità e qualità del lavoro svolto, ferma restando la quota non inferiore al 51% riservata al titolare. Il **REDDITO** prodotto dall'impresa familiare sarà pertanto soggetto alle diverse aliquote proprie di ciascun partecipante, con possibilità di un complessivo risparmio fiscale.

2. PARTECIPARE A SOCIETÀ

Società di persone (società semplice, società in nome collettivo, società in accomandita semplice), società di capitali (società a responsabilità limitata, società per azioni, società in accomandita per azioni), società cooperative

Se si decide di costituire una società per svolgere attività d'impresa occorre sottoscrivere un atto notarile, al quale viene data pubblicità mediante iscrizione nel

Registro delle Imprese del luogo dove ha sede la società. Per valutare quale tipo di società costituire è bene tenere presente che esistono tre grandi categorie: le società di persone, le società di capitali e le società cooperative.

Le società di persone sono costituite a loro volta da **tre tipi** sociali, ognuno con caratteristiche proprie: la società semplice (S.S.) riservata ad attività non commerciali, la società in nome collettivo (S.N.C.) e la società in accomandita semplice (S.A.S.).

Esse rappresentano la categoria sociale più semplice; la loro costituzione **non** richiede un **capitale sociale minimo** e sono in genere scelte dalla piccola impresa, in quanto anche la loro amministrazione richiede un minore dispendio economico. Di contro, occorre essere consapevoli che la partecipazione a una società di persone (fatta eccezione per i soci accomandanti), comporta l'assunzione della **responsabilità illimitata per le obbligazioni sociali**, ossia per tutti i debiti facenti capo alla società. Il socio di una società di persone assume infatti la veste di garante in via sussidiaria, il che significa che, qualora il patrimonio della società non sia sufficiente per pagare i debiti dalla stessa contratti, saranno chiamati a risponderne i soci con tutto il proprio patrimonio, sia presente che futuro.

La **SOCIETÀ SEMPLICE** può avere per oggetto solo l'esercizio di attività agricole oppure l'acquisto, l'amministrazione e il godimento di beni immobili e di partecipazioni. Qualora s'intenda intraprendere l'esercizio di un'**attività commerciale** occorrerà invece scegliere tra società in nome collettivo e società in accomandita semplice.

La **SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO** è costituita da soci che assumono tutti responsabilità illimitata.

La **SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE** è caratterizzata dalla presenza di due categorie di soci: i **soci accomandatari**, ai quali è riservata l'amministrazione della società, ma che risponderanno dei debiti sociali, e i **soci accomandanti**, i quali rispondono dei debiti sociali solo nei limiti del capitale da loro investito per la sottoscrizione della quota di partecipazione sociale, ai quali è tuttavia preclusa l'amministrazione della società, a pena di assunzione di responsabilità illimitata. I soci accomandanti devono prestare particolare attenzione a non ingerirsi nell'amministrazione della società, salvo che per il compimento di singoli e saltuari atti, perché in caso contrario perderanno la limitazione di responsabilità che costituisce l'essenza stessa di tale categoria di soci.

Le **società di capitali** sono anch'esse costituite da **tre tipi** sociali: la società a responsabilità limitata (S.R.L.), la società per azioni (S.P.A.) e la società in accomandita per azioni (S.A.P.A.)

Sono caratterizzate da una gestione più complessa e pertanto più onerosa rispetto alle società di persone, ma consentono una completa **separazione patrimoniale** tra il socio e la società, poiché per le obbligazioni sociali risponde solo la società con il suo patrimonio. La responsabilità del socio è infatti limitata alla quota di capitale sottoscritta, fatta eccezione per i soci accomandatari delle S.A.P.A. la cui responsabilità è comunque illimitata.

Per queste ragioni, le società di capitali sono preferite dalle medie e grandi imprese, anche se la società a responsabilità limitata, avendo una struttura più “snella” rispetto alla spa, viene spesso scelta anche dalla piccola impresa a ristretta base sociale, composta da pochi soci, magari appartenenti allo stesso gruppo familiare.

Sia la società a responsabilità limitata sia la società per azioni possono essere “**unipersonali**”, cioè avere un unico socio, a differenza delle società di persone e delle società in accomandita per azioni, in cui è necessaria la pluralità dei soci.

La **SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA** può essere oggi costituita con un capitale sociale minimo di un euro; una forma più semplice è la cosiddetta “**S.R.L. SEMPLIFICATA**”, che tuttavia non è dotata di un proprio statuto sociale. Manca cioè l’insieme di regole precise e capillari tese a regolare i rapporti tra i soci e la società e tra i soci stessi, nel quale trovino spazio le soluzioni più confacenti alle varie esigenze, come in tema di diritto di prelazione, di diritti particolari di taluni soci, di attribuzione di poteri e altri aspetti che è invece opportuno siano disciplinati con precisione.

La **SOCIETÀ PER AZIONI**, il cui capitale è rappresentato da azioni, è il tipo sociale più spesso adottato per esercitare la **grande impresa**, ovvero una società pensata per essere composta da una compagine sociale più ampia, rappresentata talvolta anche da soci meri investitori. È caratterizzata dalla separazione tra proprietà e amministrazione, ha un capitale minimo attualmente fissato in 50.000 euro e un organo di controllo sulla regolarità della gestione e sulla contabilità, sempre obbligatorio. A differenza delle società cosiddette “lucrative” – il cui scopo principale perseguito dai soci è la divisione degli

utili – le **SOCIETÀ COOPERATIVE** sono caratterizzate da **finalità** cosiddette **mutualistiche**.

I soci delle società cooperative traggono vantaggio dalla partecipazione alla società per le migliori opportunità di lavoro che ne derivano (cooperative di produzione e lavoro), oppure per la possibilità di acquistare beni e servizi a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle di mercato (cooperative di consumo).

Le società cooperative si dividono in due categorie: quelle cosiddette a mutualità prevalente e quelle a mutualità non prevalente.

Le agevolazioni fiscali previste da numerose norme sono riservate esclusivamente alle cooperative a mutualità prevalente.

La finanza della famiglia

1. ACCEDERE AL CREDITO

Il Mutuo, l'ipoteca, la fideiussione

La richiesta di un finanziamento può avvenire per esigenze diverse, dall'acquisto di una casa fino al finanziamento richiesto per una attività imprenditoriale. Occorre prestare sempre molta attenzione alla documentazione che si sottoscrive.

Finanziare l'acquisto della casa: il mutuo

Il mutuo è un contratto stipulato tra una banca e il cliente, con il quale la banca concede in prestito una somma di denaro e il mutuatario si obbliga a restituirla a rate, entro un tempo predeterminato, pagando un interesse.

Cosa bisogna tenere a mente quando si contrae un finanziamento?

Anzitutto, nel caso di **MUTUO PER ACQUISTO DELLA PROPRIA ABITAZIONE**, normalmente la cifra massima che si può chiedere corrisponde all'80% del valore di perizia della casa, che può non coincidere con quello di acquisto o di mercato.

Le persone prestano attenzione soprattutto al tasso di interesse, che è importante ma non è tutto. Le componenti da prendere in considerazione sono molteplici: dall'effettiva sostenibilità del debito fino ai costi accessori (spese di istruttoria e di gestione della pratica, commissioni, assicurazioni obbligatorie e facoltative).

Il rapporto tra rata e reddito non dovrebbe superare il 30%. Tale rapporto può venire a mancare a causa dell'improvvisa incapacità di produrre reddito per una sopraggiunta invalidità, un rischio che sarebbe saggio coprire con una polizza assicurativa.

Nel caso di mutuo stipulato da due soggetti congiuntamente, occorre tenere presente che la banca può chiedere il pagamento di tutto il suo credito a ciascuno dei debitori, senza tenere conto delle quote, vigendo la cosiddetta solidarietà passiva.

Il costo complessivo del mutuo è dato oltre che dal **TASSO DI INTERESSE** (che può essere **FISSO** per tutta la durata del prestito o **VARIABILE** in quanto indicizzato a parametri finanziari che cambiano nel tempo), dalle spese di **PERIZIA** sull'immobile, dalle spese di **ISTRUTTORIA** della pratica, dalle **COMMISSIONI** di incasso rata, dalle spese per l'**ASSICURAZIONE** incendio/scoppio sull'immobile, dalle **SPESE** annuali per l'invio della documentazione relativa al mutuo, dal **TASSO DI MORA** (tasso applicato nel caso di ritardo nel pagamento delle rate).

Il **TASSO FISSO** rimane uguale per tutto il periodo di restituzione, con obbligo di pagamento di una rata costante; il **TASSO VARIABILE** è legato a parametri finanziari stabiliti nel contratto di mutuo; di conseguenza la rata può aumentare o diminuire in conseguenza delle vicende economiche generali. In questo caso occorre prestare particolare attenzione ai criteri che stabiliscono queste variazioni. Diverso è il **TASSO DI MORA** applicato dalla banca in caso di ritardo o interruzione nel pagamento delle rate, di solito più alto di quello a regime.

Nella tabella dei costi del mutuo compare anche l'**IMPOSTA SOSTITUTIVA** dovuta allo Stato, detta "sostitutiva" perché pagata in sostituzione di altre imposte maggior-

mente onerose quali l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria, l'imposta di bollo, la cui misura varia a seconda che il mutuo sia stipulato per l'acquisto della **“prima casa” o di altro immobile** (nella misura dello 0,25%) oppure per l'acquisto di **“seconda casa”** (nella misura del 2%).

La sintesi del costo di un mutuo è dato dall'ISC (Indicatore Sintetico di Costo) o **TAEG** (Tasso Annuo Effettivo Globale) che fornisce in termini percentuali, il costo effettivo del mutuo.

Per avere contezza dell'importo della rata occorre chiedere alla banca il piano di ammortamento del mutuo, nel quale si trova l'elenco di tutte le rate composte di capitale e interessi con le relative scadenze. Dovrà inoltre essere consegnato il PIES (Prospetto Informativo Europeo Standardizzato) contenente tutte le condizioni alle quali il mutuo è proposto dalla banca.

Garanzie: l'ipoteca

Normalmente la banca, per concedere il mutuo, richiede garanzie ipotecarie o fideiussorie (personali). La garanzia ipotecaria richiede necessariamente l'atto notarile. **L'IPOTECA** sull'immobile è una garanzia reale che consente alla

banca di recuperare forzatamente il proprio credito quando il debitore non paga, tramite una procedura esecutiva che conduce alla vendita della casa all'asta.

Il mutuo si estingue con il pagamento dell'ultima rata. L'ipoteca invece ha una durata di 20 anni e nel caso di prestito con durata superiore, la banca la rinnova per ulteriori venti anni. Al termine della scadenza del mutuo si può chiedere alla banca di cancellare l'ipoteca gratuitamente.

È possibile che, nel corso della durata del mutuo, la rata diventi troppo gravosa. In questo caso è possibile **surrogare il mutuo**, trasferendo il mutuo e l'ipoteca ad un'altra banca che offre condizioni più vantaggiose.

Con la surroga si può ottenere una riduzione del tasso d'interesse e quindi una riduzione della rata del mutuo oppure un allungamento della durata del rimborso. Si distingue dalla rinegoziazione del mutuo che si può chiedere alla stessa banca che aveva concesso il mutuo, per ottenere una modifica delle condizioni pattuite al momento della stipula.

Garanzie: la fideiussione

La **FIDEIUSSIONE** è il **contratto** con il quale il fideiussore garantisce con il proprio patrimonio le obbligazioni (i

debiti) contratti da una persona o da un'azienda. Esistono diverse tipologie di fideiussione, con caratteristiche che si adattano alle differenti necessità. La fideiussione serve in generale per ottenere un prestito quando non si è in grado di offrire altre idonee garanzie per l'erogazione. In questi casi si chiede aiuto a una persona di fiducia - spesso un parente prossimo - che sottoscrive la fideiussione con la quale s'impegna a pagare il debito contratto da un altro soggetto. Nel caso in cui il debitore non possa onorare il proprio debito, il creditore può rifarsi sul fideiussore.

La fideiussione può avere caratteristiche differenti: ad esempio può essere **omnibus** oppure **specificata**. La **fideiussione omnibus** riguarda tutte le obbligazioni contratte dal debitore, mentre la **fideiussione specificata** garantisce solo un determinato debito.

Scarica la guida in formato digitale
dal sito del notariato o scansionando
il codice QR col tuo dispositivo mobile.

www.notariato.it





CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Commissione pari opportunità