



**VALENTINA ZAFARANA**  
**NOTAIO**

VIA VENEZIA 17 - NOVENTA PADOVANA

TEL. 049/9802249

## **STRANIERI**

### **Stranieri e Notaio**

Anche il cittadino straniero può rivolgersi al Notaio italiano, il quale interviene in vari settori e rende possibili diverse operazioni quali ad esempio: l'acquisto di una casa o di altri immobili, la formalizzazione di un contratto di mutuo con la Banca, la predisposizione di procure, la modificazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi, la richiesta di autorizzazioni del giudice per i figli minori, la donazione di beni, la costituzione, modificazione e tutti gli atti inerenti una società, il ricevimento e l'utilizzo di atti stranieri in Italia.

Ecco alcuni dei casi più frequenti di intervento del Notaio a vantaggio di soggetti stranieri:

#### **a) L'acquisto della casa**

La legge italiana consente l'acquisto di immobili agli stranieri, ed in particolare ciò è consentito:

- 1) allo straniero "regolarmente soggiornante" in Italia (con permesso di soggiorno per specifici motivi o con carta di soggiorno);  
al cittadino comunitario e all'apolide residente in Italia da più di tre anni: senza limiti;  
allo straniero che non sia regolarmente soggiornante in Italia: solo se un trattato internazionale lo consente, oppure se vi è la cd. "reciprocità" (e cioè solo se nel suo Paese d'origine è ugualmente permesso ad un italiano comprare immobili).

Lo straniero è inoltre ammesso a godere delle agevolazioni "prima casa" se possiede i requisiti richiesti dalla legge, che ovviamente sono i medesimi richiesti per i cittadini italiani. Si tenga altresì presente che gli stranieri regolarmente soggiornanti che siano iscritti alle liste di collocamento o svolgano attività di lavoro subordinato o autonomo hanno diritto di accedere, in condizioni di parità con i cittadini italiani, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ed al credito agevolato in materia di edilizia, recupero, acquisto e locazione della prima casa di abitazione. Una ulteriore agevolazione fiscale

collegata all'acquisto della "prima casa" riguarda la possibile detraibilità dall'imposta sui redditi degli interessi pagati sui mutui stipulati per l'acquisto della c.d. prima casa.

#### **b) Costituzione di società ed altri enti collettivi**

Lo straniero può costituire una società in Italia, creare un'associazione, ovvero un qualunque altro ente, alle medesime condizioni necessarie per l'acquisto della casa; va tenuto presente tuttavia che la reciprocità può sussistere soltanto per determinate materie. Se, ad esempio, in un determinato Paese un italiano può costituire una società ma non comprare una casa, lo straniero (non regolarmente soggiornante in Italia) proveniente da quel Paese potrà in Italia costituire una società ma non comprare una casa. Lo studio notarile potrà darvi informazioni al riguardo.

#### **c) Procure**

La procura è lo strumento giuridico mediante il quale si può consentire ad una persona non fisicamente presente la stipulazione di un atto notarile. Così può essere "parte" di un atto notarile non solo chi si trovi momentaneamente all'estero, ma anche chi per altro motivo sia impossibilitato a recarsi nel luogo in cui viene concluso un contratto. Si potrà in queste situazioni fare ricorso ad una procura: un documento che dà ad una persona il potere di compiere un atto al posto di un'altra.

#### **d) Regime patrimoniale tra coniugi**

Il regime patrimoniale è l'insieme di regole che disciplinano la proprietà e le modalità di amministrazione dei beni acquistati da due persone sposate tra loro finché dura il matrimonio. Come si è detto, in Italia il regime "normale" che si stabilisce tra due persone sposate (a meno che non facciano una diversa espressa scelta) è la "comunione legale" dei beni acquistati durante il matrimonio. I coniugi possono però scegliere la "separazione dei beni", oppure un diverso regime di comunione ma con regole particolari (cosiddetta comunione convenzionale). Sulla base dell'art. 30 della Legge 218 del 1995 in tema di diritto internazionale privato, anche i cittadini stranieri che siano residenti in Italia possono scegliere uno dei regimi patrimoniali previsti dalla legge italiana.

In particolare potrà essere scelto il regime patrimoniale della "separazione dei beni" secondo il diritto italiano, regime in virtù del quale i coniugi dopo il matrimonio continuano ad acquistare beni in proprio, cioè a titolo strettamente personale, esattamente come se non fossero coniugate tra loro. Il bene acquistato da ciascun coniuge rimane cioè soltanto suo, senza che l'altro possa vantare sul bene stesso alcun diritto. I coniugi potranno poi anche decidere di acquistare un bene a metà tra di loro, ma ciascuno potrà poi rivendere (o donare) la propria quota liberamente, anche senza il consenso dell'altro (a differenza di quanto accade con la comunione legale dei beni). *Lo studio notarile potrà darvi tutte le necessarie informazioni al riguardo.*

#### **e) Atti stranieri da utilizzarsi in Italia (e viceversa)**

Per atto straniero si intende l'atto redatto all'estero da autorità straniera (anche se in

lingua italiana), il quale, per poter essere utilizzato in Italia, richiede la procedura della legalizzazione ovvero l'apostille. Se un atto poi è redatto in lingua straniera, esso dovrà essere anche accompagnato da una fedele traduzione redatta con particolari modalità. Non si può invece considerare atto "straniero" l'atto che sia redatto da Consoli italiani all'estero (i quali sono soggetti facenti funzioni notarili che ricevono quindi un atto italiano) o da ambasciate italiane all'estero, anche se le parti di esso dovessero essere straniere.

Quanto alla procedura di legalizzazione, gli atti formati all'estero da autorità straniere dovranno essere legalizzati dalle autorità diplomatiche o consolari italiane nello Stato di formazione del documento, mentre gli atti formati dalle rappresentanze diplomatiche o consolari italiane all'estero non dovranno essere legalizzati (si ricordi che i consoli italiani all'estero possono ricevere atti tra italiani, tra italiani e stranieri, o anche solo tra stranieri, se destinati ad essere utilizzati in Italia).

La legalizzazione consiste nell'attestazione ufficiale – resa dalla competente autorità consolare o diplomatica italiana all'estero – della qualifica legale del pubblico ufficiale che ha firmato l'atto e l'autenticità della sua firma. La mancanza di legalizzazione comporta che l'atto (pur essendo valido ed efficace nel Paese di provenienza) non potrà produrre effetti in Italia e non potrà essere utilizzato da un Notaio.

La legalizzazione non è necessaria quando il Paese da cui proviene l'atto straniero ha aderito alla Convenzione dell'Aja del 5 ottobre 1961 sulla "Apostille", ovvero ad una convenzione internazionale che la esclude. La Convenzione di Bruxelles del 1987, relativa alla esenzione dall'"Apostille" nei rapporti tra i Paesi dell'Unione Europea, non è ancora stata ratificata da tutti i Paesi dell'Unione, ed è quindi in vigore soltanto tra alcuni di questi.

L'atto straniero, se redatto in lingua diversa dall'italiano, deve inoltre essere accompagnato da una traduzione in lingua italiana, certificata conforme al testo straniero o dalla competente autorità diplomatica o consolare italiana, ovvero da un traduttore ufficiale (che potrà anche essere il Notaio italiano se conosce la lingua straniera).

Il deposito "formale" di un atto straniero presso un Notaio italiano, che sia imposto dalla legge, ovvero richiesto da una persona, ha lo scopo ed il risultato di imporre innanzitutto un controllo sulla legittimità dell'atto depositato (cioè la verifica che il suo contenuto non è contrario a norme di legge imperative) ed inoltre ne assicura la conservazione nel tempo. Il controllo sul contenuto dell'atto straniero, tuttavia, dovrà essere attuato con riferimento al cd. ordine pubblico internazionale, vale a dire con divieto di ricevere in deposito gli atti stranieri che violino principi che l'ordinamento italiano considera fondamentali per il mantenimento della propria struttura politica, economica e sociale.

Se viceversa è un atto italiano (ad esempio una procura) che deve essere utilizzato all'estero, la legalizzazione – se richiesta dalle autorità estere – dovrà essere fatta dal Procuratore della Repubblica presso il Tribunale nella cui circoscrizione ha sede il Notaio che riceve o autentica l'atto. La firma del Procuratore della Repubblica, a sua volta, verrà legalizzata dal Consolato straniero nel cui ambito risiede. In altri casi sarà invece richiesta la "Apostille".

(Contenuti liberamente tratti dal sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it))