

---

**Da:** Notaio Lorenzo Patria [mailto:lpatria@notariato.net]

**Inviato:** mercoledì 12 novembre 2008 20.48

**A:** Andrea Guidi; sigillo@notariato.net

**Oggetto:** Re: procura speciale, due atti.

Ho sempre pensato che la dicitura "in unico contesto" non sia civilisticamente dirimente di fronte a un testo da cui possa desumersi la possibilità di una vendita frazionata.

Il problema fiscale potrebbe risolversi con un verbale di deposito della procura, da registrarsi a tassa fissa.

Certo, in mancanza di indici letterali a favore di una frazionabilità, e soprattutto in presenza di unità fra loro legate da rapporto pertinenziale, naturalmente portate a circolare insieme e che potrebbero perdere valore se separate, temo che il principio "nel più ci sta il meno" mostri evidentemente la corda.

Saluti

Lorenzo Patria - notaio

---

**Da:** Giuseppe Pesce [mailto:gpesce@notariato.net]

**Inviato:** mercoledì 12 novembre 2008 20.20

**A:** Andrea Guidi; LISTA SIGILLO

**Oggetto:** Re: procura speciale, due atti.

secondo me non hai scelta perché l'unicità di contesto, oltre a risultare dal titolo (procura), e quindi a essere un obbligo posto a carico del procuratore dal mandante con il sottostante contratto verbale di mandato e quindi un oggettivo limite alla rappresentanza conferita dal mandante stesso con la procura, è soprattutto un accorgimento fiscale al fine di rendere la procura soggetta a registrazione in caso d'uso e non in termine fisso.

anzi, è ovvio che l'unicità di contesto si predica solo al fine di non dover registrare la procura in termine fisso. non puoi quindi, a meno di non violare la legge fiscale, utilizzare la procura per un secondo atto (neanche in copia autentica), tenendo anche presente il fatto che l'apposizione della clausola "unico contesto" limita i poteri del procuratore e ciò facendo quindi contravverresti all'art. 54 r.n.

Va detto tuttavia che, con un certo stiramento interpretativo (la legge fiscale parla infatti di un unico atto e non di unico contesto, art. 6 tariffa parte 2<sup>a</sup>) potresti redigere l'atto per scrittura privata con pluralità di autentiche, ma solo se fossi sicuro (al fine della celerità della trascrizione) che il secondo acquirente arrivasse a firmare dopo brevissimo tempo, uno o due giorni, e non ti mettesse in crisi non presentandosi a firmare.

Vale la pena penare per questo? Troppo complicato e rischioso quindi: fai due procure identiche, e in entrambe fai dare al procuratore i poteri per vendere, in concorso con sé medesimo e altri eventuali ecc.ecc., tutti i diritti ecc.ecc. su entrambe le unità o anche solo parte di esse... in unico contesto.

ciao

gp

----- Original Message -----

**From:** [Andrea Guidi](#)

**To:** [LISTA SIGILLO](#)

**Sent:** Wednesday, November 12, 2008 7:16 PM

**Subject:** procura speciale, due atti.

Una normalissima procura **speciale** per vendere un appartamento e un box (non Tognoli), vorrebbe essere utilizzata per due diversi acquirenti (per il box, infatti, pare essere stato trovato un acquirente diverso da quello della casa).

Chiedo:

1) se riesco a fare un unico atto contenente due vendite, nessun problema: allego l'unica procura e l'unicità di contesto è rispettata; giusto?

2) ma **se non ci riesco ( a fare atto unico):**

**a) il procuratore che, in prima battuta, vende, poniamo, solo l'appartamento o solo il box, eccede i poteri conferitigli ( è comproprietario e venditore a sua volta, mandante è la madre ultra ottuagenaria, che non manca mai), oppure no?**

**b) ammessa invece - ma non concessa- la piena liceità della vendita con oggetto ridotto rispetto alla procura (e dunque la fattibilità di due atti separati sotto il profilo del corretto esercizio del potere conferito)**

chiedo:

per non dover far rifare la procura all'ultra-ottuagenaria, **posso in sede di seconda vendita fare legittimamente riferimento alla procura allegata al "precedente mio rogito" (e l'unicità di contesto per l'esaurimento della pratica?)?**

**Oppure posso fare copia conforme di allegato a mio atto e allegare tale copia conforme ( ferme sempre le remore sulla mancanza di unicità di contesto) ? Oppure, terza alternativa, non si può proprio fare una doppia vendita con atti successivi e distinti utilizzando la stessa procura, e l'ultra-ottuagenaria deve rilasciare nuova procura a vendere l'immobile residuo?**

grazie.

A.G.