



RAPPRESENTANZA E ATTI NOTARILI · LA PROCURA NELLA PRASSI IMMOBILIARE

La procura: il potere di agire per altri

Ogni giorno, in Italia, si vendono case, si accettano eredità e si amministrano patrimoni per mano di qualcuno che non ne è il titolare: un figlio per il genitore anziano, un fratello per il coerede che vive all'estero, un professionista per il cliente che non può presentarsi dal notaio. Lo strumento che rende possibile tutto questo è la procura, e quasi sempre viene trattata come un adempimento minore, da sbrigare in fretta e con un modello preso da qualche parte. È l'esatto contrario: la procura è l'atto che decide se la compravendita si potrà stipulare, se il rogito sarà trascrivibile, se la divisione ereditaria reggerà a un'impugnazione, se l'anziano che l'ha firmata resterà protetto o esposto. Questo Quaderno ricostruisce l'intera disciplina della rappresentanza volontaria nella prassi immobiliare, successoria e familiare: le figure, la forma, il perimetro dei poteri, i limiti che nessuna clausola supera, il conflitto di interessi, le procure formate all'estero, la revoca e l'estinzione, il regime fiscale. Racconta le vicende decise dalla Corte di Cassazione, dal procuratore che vendette a se stesso un immobile per cinquanta milioni di lire alla procura americana che non reggeva davanti al notaio, e consegna le clausole e i modelli in forma giuridica.

Una procura non vale per ciò che dichiara di consentire, ma per ciò che nomina espressamente. Le formule più ampie sono le più fragili: non superano il filtro dell'art. 1708, comma 2, del codice civile, non soddisfano il requisito di specificità dell'art. 1395 e non danno al notaio il fondamento su cui ricevere l'atto. Chi redige una procura non deve chiedersi quanto potere concedere, ma quali atti dovranno essere compiuti. Questo Quaderno mette in fila le regole verificate alla fonte, le pronunce citate per estremi, i casi decisi raccontati per come sono andati e i modelli di clausola, senza promettere scorciatoie che non esistono.

SCHEDA DEL DOCUMENTO	
Titolo	La procura: il potere di agire per altri. Figure, forma, perimetro dei poteri, limiti, conflitto di interessi, procure estere, estinzione e tutela della persona anziana nella prassi immobiliare, successoria e familiare
Categoria	Rappresentanza e Atti Notarili · Guida operativa
Chiusura redazionale	Ottobre 2026
Metodo di verifica	Riscontro di ogni norma sui testi ufficiali e su banche dati giuridiche qualificate; riscontro di ogni pronuncia citata, per numero, data e contenuto, su massimari con codice ufficiale di massima (Rv.) ove disponibile, su commenti dottrinali con massima e su testi integrali pubblicati; le pronunce di cui non è stato possibile confermare la Sezione sono citate senza Sezione; le pronunce di cui non è stato reperito riscontro certo sono state escluse dal testo. Verifica eseguita il 9 settembre 2026, con ricerca di pronunce successive da ripetere alla chiusura redazionale di ottobre 2026
Metodo di produzione	Il presente documento è elaborato dall'Ufficio Studi USEC con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati nella ricerca delle fonti, nella redazione e nel controllo di coerenza. L'impostazione, la selezione dei contenuti e la verifica delle fonti alla data indicata sono curate dall'Ufficio Studi USEC e sottoposte a revisione interna del Comitato Tecnico USEC. La responsabilità editoriale della pubblicazione è di USEC, con approvazione finale del Presidente Corrado M. Artale. Dichiarazione resa volontariamente in coerenza con i principi di trasparenza del Regolamento (UE) 2024/1689 (AI Act), ricorrendo le condizioni di revisione umana e responsabilità editoriale di cui all'art. 50, paragrafo 4.
Destinatari	Agenti e operatori immobiliari; proprietari che devono farsi rappresentare in una vendita o in una successione; figli, nipoti e persone di fiducia che ricevono una procura da un familiare anziano; coeredi e proprietari residenti all'estero; professionisti della compravendita
Quaderni USEC collegati	N.29 «Testamento e successioni» (accettazione dell'eredità e atti successori compiuti per procura); N.33 «Attribuzioni tra coniugi» (conflitto di interessi in ambito familiare); N.03 «Donazioni immobiliari» e N.11 «Donazioni e riforma» (divieto di procura a donare); N.22 «Garanzie sull'adempimento» (preliminare, caparra e trascrizione); N.36 «Le chiavi prima del rogito» (atto integrativo e forma del preliminare)
Note di coordinamento	Il capitolo 12 fissa il regime fiscale delle procure secondo la Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 nel testo vigente: le procure per un solo atto sono soggette a registrazione solo in caso d'uso (Tariffa, Parte seconda, art. 6), le procure generali autenticate in termine fisso di trenta giorni (Tariffa, Parte prima, art. 11; art. 13 del Testo unico come modificato dal D.L. 73/2022). Nessun dato di Quaderni precedenti risulta da aggiornare. Il Testo unico dei tributi indiretti (D.Lgs. 123/2025) si applica dal 1° gennaio 2027 (D.L. 200/2025): i riferimenti alla Tariffa del D.P.R. 131/1986 andranno rinumerati in quella data
A cura di	USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

▲ AVVISO AL LETTORE

Questo Quaderno espone la disciplina vigente alla data di chiusura redazionale (ottobre 2026), citata per estremi verificati: il codice civile, in particolare gli artt. 428, 778, 782, 1350, 1387, 1388, 1389, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1703, 1708, 1722, 1723, 1728, 2657 e 2703; l'art. 77 e l'art. 83 del codice di procedura civile; l'art. 643 del codice penale; gli artt. 28 e 47 della legge notarile 16 febbraio 1913, n. 89; l'art. 60 della legge 31 maggio 1995, n. 218; la Convenzione dell'Aja del 5 ottobre 1961 e la Convenzione di Bruxelles del 25 maggio 1987; la Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. Le pronunce della Corte di Cassazione sono indicate per sezione, numero e data; dove la sezione non è stata confermata alla fonte, la pronuncia è citata senza sezione. È un documento informativo e divulgativo: non costituisce parere legale e non sostituisce il notaio e l'avvocato sul caso concreto. Chi deve conferire o ricevere una procura trova qui gli strumenti per capire che cosa scrivere e che cosa pretendere, non per fare a meno della consulenza.

NOTA METODOLOGICA

Ogni affermazione è ancorata alla fonte primaria. Le norme sono citate per tipo, numero, anno e articolo; le pronunce di legittimità per sezione, numero e data di deposito. In coda a ciascun capitolo una riga «Fonti» collega le affermazioni del capitolo ai relativi riferimenti. Le vicende raccontate nei capitoli 6, 7, 8, 9 e 11 sono ricostruite dalle massime e dai commenti pubblicati delle pronunce che le hanno decise; le parti sono indicate per ruolo e non per nome, per scelta di collana. Dove la questione è controversa o l'orientamento non è consolidato, il testo lo dichiara anziché presentare come pacifico ciò che non lo è. Il Quaderno non affronta la rappresentanza legale dei minori e degli interdetti né la rappresentanza organica delle società, se non per quanto serve a leggere una procura rilasciata da una società.

Premessa · L'atto più frequentato e meno compreso

La procura è probabilmente l'atto giuridico più frequentato e meno compreso della pratica immobiliare. Il cliente la percepisce come una formalità, l'agente la incontra a operazione avviata, il notaio la legge poche ore prima del rogito. Quando è scritta male, però, non produce un difetto rimediabile: produce l'impossibilità di stipulare, oppure, cosa peggiore, un atto che si potrà stipulare oggi e impugnare domani.

La ragione di questa fragilità è strutturale. La procura è l'atto con cui una persona affida a un altro la formazione di una volontà che avrà effetti sul proprio patrimonio: non rinuncia alla capacità né al potere di agire da sé, che restano intatti insieme alla facoltà di revoca, ma consente che un altro decida al suo posto con effetti immediati e diretti. Il diritto compensa questo squilibrio con una serie di limiti che non sono formalismi ma presidi: la forma vincolata, l'enumerazione dei poteri, il divieto di certi atti, la presunzione di conflitto, la disciplina della revoca. Chi li considera cavilli si trova, prima o poi, davanti a un notaio che rifiuta di rogare, oppure davanti a un giudice che annulla. Questo Quaderno percorre quei limiti uno per uno e mostra, per ciascuno, che cosa scrivere perché la procura funzioni.

LE PAROLE CHIAVE, TRADOTTE · OTTO TERMINI SPIEGATI UNA VOLTA PER TUTTE

- **Procura:** l'atto con cui una persona (il rappresentato o disponente) attribuisce a un'altra (il rappresentante o procuratore) il potere di compiere atti giuridici in suo nome, con effetti diretti sul suo patrimonio (artt. 1387 e 1388 c.c.). È un atto unilaterale: lo firma solo chi conferisce il potere.
- **Mandato:** il contratto con cui una parte si obbliga a compiere atti giuridici per conto dell'altra (art. 1703 c.c.). Regola il rapporto interno: che cosa fare, entro quali istruzioni, con quale compenso. Mandato e procura spesso convivono nello stesso documento, ma restano due cose.
- **Procura generale e procura speciale:** la prima riguarda tutti gli affari del rappresentato o una sfera determinata di essi; la seconda un singolo affare o una serie definita di atti. La differenza decide quanto è ampio il potere e quali atti il notaio accetterà.
- **Ordinaria e straordinaria amministrazione:** gli atti che conservano il patrimonio (riscuotere canoni, pagare utenze) e quelli che lo modificano (vendere, ipotecare, dividere, accettare o rinunciare a un'eredità). La procura generale copre solo i primi, se i secondi non sono nominati (art. 1708, comma 2, c.c.).
- **Autenticazione:** l'attestazione del notaio che la firma è stata apposta in sua presenza, previo accertamento dell'identità di chi firma (art. 2703 c.c.). Senza autenticazione o atto pubblico, la vendita fatta con la procura non si può trascrivere nei registri immobiliari (art. 2657 c.c.).
- **Contratto con se stesso:** il contratto che il procuratore conclude con se stesso, in proprio o come rappresentante di un altro (art. 1395 c.c.). Il figlio che, con la procura del genitore, compra la casa del genitore è in questa situazione: il contratto è annullabile, salvo autorizzazione specifica.
- **Apostille:** il timbro previsto dalla Convenzione dell'Aja del 1961 che sostituisce la legalizzazione degli atti pubblici formati all'estero. Prova che il pubblico ufficiale straniero è tale; non sana un'autenticazione carente.
- **Incapacità naturale:** lo stato di chi, pur non interdetto, al momento dell'atto non era in grado di intendere o di volere (art. 428 c.c.). È il terreno su cui si impugnano le procure firmate da persone anziane.

Cosa trovate in questo Quaderno

PARTE I · IL QUADRO	PARTE II · FORMA, PERIMETRO, LIMITI	PARTE III · TEMPO, ESTERO, FRAGILITÀ	PARTE IV · CLAUSOLE E MOSSE OPERATIVE
1. Perché il tema: la firma che manca al rogito	5. La forma dell'atto: validità e trascrivibilità	9. La procura formata all'estero	13. Prima di firmare: il dossier e le clausole che non possono mancare
2. Rappresentanza e mandato: due piani che la pratica confonde	6. Il perimetro dei poteri: che cosa significa «indicati espressamente»	10. Revoca, estinzione, falso rappresentante e ratifica	14. Le clausole in forma giuridica
3. Le figure della procura	7. I limiti invalicabili: testamento e donazione	11. La procura della persona anziana	15. Check list per agente, disponente e procuratore
4. Chi conferisce e chi riceve	8. Il conflitto di interessi e il contratto con se stesso	12. Il registro fiscale: imposta di registro, bollo, compensi	16. Domande e risposte · 17. Conclusioni · Appendice: Moduli 1, 2 e 3 · Fonti

Strumenti operativi: Figure 1 e 2 (capitoli 6 e 11); Tabelle 1-5 (capitoli 3, 9, 12, 13, 17); vicende decise raccontate (capitoli 6, 7, 8, 9, 10, 11); otto clausole (capitolo 14); check list per profilo (capitolo 15); in Appendice la procura speciale a vendere, la procura generale per la successione con esclusione della facoltà di donare e l'atto di revoca con comunicazione ai terzi (Moduli 1, 2 e 3).

PARTE I · IL QUADRO

1.

Perché il tema: la firma che manca al rogito

Tre scene, tutte comuni. Un genitore di ottantacinque anni non è più in grado di muoversi e vuole che il figlio venda l'appartamento al mare; un coerede vive a Madrid e non può tornare in Italia per l'accettazione dell'eredità e la divisione; un proprietario in viaggio per lavoro deve firmare il rogito fissato tra due settimane. In tutte e tre la soluzione ha lo stesso nome, la procura, e l'errore ricorrente è lo stesso: si sceglie il procuratore con cura e si scrive la procura in fretta.

La procura decide tre cose che l'agente vede materializzarsi soltanto al rogito. Decide se l'atto si può fare: il notaio verifica che il potere di vendere, ipotecare o dividere sia nominato, e in mancanza rifiuta di ricevere l'atto, perché il potere che non è scritto non esiste (art. 1708, comma 2, c.c.). Decide se l'atto sarà opponibile ai terzi: una procura per scrittura privata non autenticata rende valido il contratto tra le parti ma non ne consente la trascrizione (art. 2657 c.c.), e un acquisto non trascritto è un acquisto che non protegge. Decide, infine, se l'atto reggerà nel tempo: la procura firmata da chi non era in grado di comprenderla è annullabile per cinque anni (art. 428 c.c.), e l'acquisto del procuratore per sé senza prezzo predeterminato è annullabile (art. 1395 c.c.).

Il Quaderno segue questo ordine: il quadro, la forma e il perimetro dei poteri, i limiti che nessuna clausola supera, il conflitto di interessi, le procure dall'estero, la revoca e l'estinzione, la persona anziana, il fisco; l'ultima Parte traduce tutto in clausole, check list e modelli. Chi ha fretta legge il capitolo 6, che contiene la regola da cui dipende il resto, e il capitolo 13, che elenca ciò che una procura non può omettere.

TRE MODI DI FARE UNA PROCURA, TRE LIVELLI DI ESPOSIZIONE

MODALITÀ	CHE COSA SUCCEDDE AL ROGITO E DOPO
Modello generico firmato in agenzia o inviato per posta elettronica	Il notaio non può ricevere l'atto: la firma non è autenticata e i poteri dispositivi di regola non sono nominati. Il rogito slitta e la parte rappresentata risponde del ritardo.
Procura notarile con formula di stile («ogni atto di ordinaria e straordinaria amministrazione»)	La forma regge, il contenuto no. Il notaio deve stabilire se l'atto richiesto rientri nel potere conferito, e molti, a ragione, decidono di no. Se l'atto si fa, resta esposto a contestazione.
Procura notarile che nomina i tipi di atto, con prezzo minimo per l'autocontratto, esclusione della donazione e termine finale	Il rogito si stipula e si trascrive; l'eventuale lite ha un perimetro scritto; la procura si spegne da sola alla scadenza e non resta in circolazione.

FONTI · artt. 428, 1395, 1708, comma 2, e 2657 c.c. · Quaderno USEC N.29 per gli atti successori e N.22 per la trascrizione del preliminare

2.

Rappresentanza e mandato: due piani che la pratica confonde

Chi consegna al notaio una procura crede spesso di consegnare un incarico. Sono due cose distinte, regolate da norme diverse, e la loro confusione è all'origine di gran parte degli equivoci successivi. La **procura** è un negozio unilaterale con cui un soggetto attribuisce a un altro il potere di agire in suo nome; guarda verso l'esterno, perché serve a rendere opponibile ai terzi il fatto che gli effetti dell'atto ricadranno su chi non lo ha materialmente firmato (art. 1388 c.c.: il contratto concluso dal rappresentante «nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetto nei confronti del rappresentato»). Il **mandato** è invece un contratto (art. 1703 c.c.), e regola il rapporto interno tra le due parti: che cosa il mandatario deve fare, entro quali istruzioni, con quale compenso, con quali obblighi di rendiconto.

La distinzione non è teorica. Un procuratore può eccedere le istruzioni ricevute nel rapporto interno e ciononostante impegnare validamente il rappresentato verso il terzo, se resta dentro i poteri risultanti dalla procura. Il rappresentato sarà vincolato al contratto e potrà soltanto agire contro il procuratore per il danno. È il motivo per cui l'ampiezza della procura va calibrata sull'atto da compiere e non sulla fiducia riposta nella persona: la fiducia governa il mandato, la procura governa il potere. La Cassazione lo ha ricordato nel 2025: l'irrevocabilità pattuita in una procura «si riferisce esclusivamente al rapporto interno tra il mandante e il mandatario», mentre l'efficacia dell'atto verso il terzo dipende dalla permanenza del potere rappresentativo (Cass. civ. Sez. II, ord. 2 dicembre 2025, n. 31387, conforme a Cass. civ. Sez. II, 14 giugno 2017, n. 14782; capitolo 10).

Che cosa la procura non fa

La procura non trasferisce nulla. Non attribuisce al procuratore alcun diritto sul bene, non ne consente l'appropriazione, non produce effetti reali. Attribuisce soltanto la legittimazione a compiere l'atto in nome altrui. Capita di sentire dire che un immobile è stato «messo a nome» di un figlio con una procura: non è mai avvenuto e non può avvenire. Il rovescio è che l'obbligo di restituire la caparra ricevuta dal procuratore grava sul rappresentato, salvo che questi provi che il terzo sapeva che il procuratore agiva in proprio (Cass. civ., ord. 22 agosto 2023, n. 24983).

Un potere che non si allarga da solo

Il mandato comprende gli atti per i quali è stato conferito e quelli necessari al loro compimento (art. 1708, comma 1, c.c.), ma l'estensione ha un confine. Nel 2022 la Corte ha esaminato una procura limitata alla stipula del preliminare, usata dal procuratore anche per il definitivo: la stipula del definitivo non è «atto necessario e consequenziale» del mandato a firmare il preliminare, ma «un ulteriore sviluppo, attraverso una dilatazione dell'oggetto» (Cass. civ. Sez. II, ord. 16 maggio 2022, n. 15496). Chi vuole che la procura per il preliminare copra anche il rogito deve scriverlo.

LA DISTINZIONE IN UNA RIGA

Il mandato dice al procuratore che cosa deve fare. La procura dice al mondo che cosa il procuratore può fare. Il terzo che contratta legge soltanto la seconda.

FONTI · artt. 1387, 1388, 1703, 1708, comma 1, e 1723, comma 2, c.c. · Cass. civ. Sez. II, ord. 2 dicembre 2025, n. 31387 · Cass. civ. Sez. II, 14 giugno 2017, n. 14782 · Cass. civ., ord. 22 agosto 2023, n. 24983 · Cass. civ. Sez. II, ord. 16 maggio 2022, n. 15496

3.

Le figure della procura

La classificazione non è un esercizio dottrinale: da essa dipende quanto ampio sia il potere conferito e quali atti il notaio accetterà di ricevere. La **procura generale** attribuisce il potere di compiere tutti gli atti relativi a una determinata sfera di affari del rappresentato; la **procura speciale** riguarda un singolo affare o una serie determinata di atti. La differenza sta nella delimitazione dell'oggetto, non nel numero di poteri: una procura può essere generale e insieme circoscritta a una successione, formula equilibrata quando gli adempimenti sono numerosi ed eterogenei. La distinzione produce un effetto pratico immediato: la procura speciale si esaurisce con il compimento dell'atto, o della serie di atti, per cui è stata rilasciata, secondo il suo testo, e non torna disponibile per una seconda operazione dello stesso tipo; la procura generale resta operativa fino a revoca o estinzione, e per questo va sempre dotata di un perimetro e di un termine.

Procura ad negotia e procura alle liti: un equivoco costoso

La procura sostanziale, detta ad negotia (per gli affari), riguarda il compimento di atti giuridici. La procura alle liti, disciplinata dall'art. 83 c.p.c., riguarda la difesa in giudizio e va conferita al difensore con atto pubblico o scrittura privata autenticata, oppure in calce o a margine degli atti del processo. Sono piani separati, e il passaggio dall'uno all'altro non è automatico: il procuratore generale «non può stare in giudizio per il preponente, quando questo potere non è stato loro conferito espressamente per iscritto», salvo gli atti urgenti e le misure cautelari (art. 77 c.p.c.). La Cassazione è costante: il conferimento di una procura generale o speciale ad negotia «non comporta automatica attribuzione della rappresentanza processuale volontaria» (Cass. civ. Sez. lav., 13 febbraio 2008, n. 3484), e il potere di stare in giudizio e di nominare il difensore presuppone un mandato scritto che attribuisca anche la rappresentanza sostanziale sul rapporto dedotto in causa (Cass. civ. 24 maggio 2004, n. 9893; Cass. civ., ord. 14 dicembre 2023, n. 35086). Quando invece la procura contiene espressamente il potere di stare in giudizio, esso comprende anche l'instaurazione del giudizio di legittimità e il conferimento della procura speciale al difensore, pure se la procura è anteriore alla sentenza da impugnare (Cass. civ. Sez. II, 14 gennaio 2016, n. 474). La conseguenza operativa è una riga da inserire in ogni procura generale: «con potere di stare in giudizio, in ogni sede e grado, e di nominare difensori».

Procura irrevocabile e preposizione institoria

La procura è per natura revocabile, perché nasce nell'interesse di chi la conferisce. Diventa irrevocabile quando è conferita anche nell'interesse del procuratore o di terzi: in quel caso il mandato non si estingue per revoca del mandante, salvo giusta causa, né per la sua morte o sopravvenuta incapacità (art. 1723, comma 2, c.c.). La regola vale però nel rapporto interno: il potere di rappresentanza verso i terzi segue l'art. 1396 c.c. e la morte del rappresentato lo estingue, come spiega il capitolo 10. È strumento legittimo ma delicato, da usare solo quando esiste davvero un interesse ulteriore da proteggere, per esempio il procuratore che ha già pagato il prezzo, e mai come clausola di stile. Nell'impresa il potere di rappresentanza può derivare dalla preposizione a un ramo di attività (istitutore, artt. 2203 ss. c.c.), con poteri di legge salvo limitazioni iscritte nel registro delle imprese: chi tratta con una società verifica i poteri alla visura camerale.

L'agente immobiliare non è un procuratore

Un equivoco frequente riguarda l'incarico di mediazione. Il mediatore mette in relazione le parti «senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza» (art. 1754 c.c.): l'incarico di vendita, anche in esclusiva, non attribuisce all'agente il potere di accettare una proposta, di firmare

un preliminare o di ricevere il prezzo in nome del venditore. Se il venditore vuole che l'agente possa concludere per lui, occorre una procura autonoma, con la forma e il contenuto descritti nei capitoli 5 e 6, e l'agente che la riceve si espone al vaglio del capitolo 8: la provvigione gli dà un interesse proprio nell'affare, e l'art. 1394 c.c. rende annullabile il contratto se quell'interesse si traduce in un conflitto concreto con il rappresentato, conosciuto o riconoscibile dal terzo. La regola operativa: l'agente raccoglie e trasmette, il procuratore firma; chi cumula le due funzioni lo scrive e ne accetta le conseguenze (Quaderno N.28 sull'incarico di mediazione).

LA DISTINZIONE CHE IL PUBBLICO CONFONDE

LA DOMANDA	LA RISPOSTA
«Ho firmato l'incarico all'agenzia: l'agente può accettare l'offerta per me?»	No. L'incarico di mediazione non è una procura (art. 1754 c.c.). L'accettazione la firma il venditore, o un procuratore con poteri scritti.
«La procura speciale per il preliminare copre anche il rogito?»	No, se non lo dice. Il definitivo è «un ulteriore sviluppo» dell'affare, non un atto necessario al preliminare (Cass. 15496/2022).
«La procura generale mi permette di fare causa per mio padre?»	Solo se contiene, per iscritto, il potere di stare in giudizio (art. 77 c.p.c.; Cass. 3484/2008).

TABELLA 1 · LE FIGURE A CONFRONTO

FIGURA	OGGETTO	QUANDO SI ESAURISCE	ATTENZIONE A
Speciale	Un affare o una serie definita di atti	Con il compimento dell'atto	Non copre l'atto successivo (Cass. 15496/2022)
Generale	Tutti gli affari o una sfera di affari	Con revoca, termine, morte, incapacità	Copre solo l'ordinaria amministrazione se gli altri atti non sono nominati
Alle liti	Difesa in giudizio	Per grado, salvo volontà diversa	Non deriva dalla procura ad negotia senza potere espresso (art. 77 c.p.c.)
Irrevocabile	Affare in cui il procuratore ha un interesse proprio	Con l'affare o per giusta causa	Sopravvive alla morte del mandante solo nel rapporto interno (capitolo 10)

FONTI · artt. 1723, comma 2, 1754, 2203 ss. c.c. · artt. 77 e 83 c.p.c. · Cass. Sez. lav. 3484/2008 · Cass. 9893/2004 · Cass. ord. 35086/2023 · Cass. Sez. II 474/2016 · Cass. Sez. II ord. 15496/2022 · Quaderno USEC N.28

4.

Chi conferisce e chi riceve

La legge distribuisce in modo asimmetrico i requisiti soggettivi: chi subisce gli effetti dell'atto deve essere pienamente capace, chi lo compie deve soltanto comprendere ciò che sta facendo. Il **rappresentato** deve essere legalmente capace di compiere l'atto per cui conferisce il potere: chi non potrebbe vendere da sé non può far vendere da altri, mentre il beneficiario di amministrazione di sostegno conserva la capacità, e quindi può conferire procura, per tutti gli atti che il decreto non riserva all'amministratore (art. 409 c.c.). È il requisito su cui si concentrano i problemi quando il disponente è anziano o malato, e a cui è dedicato per intero il capitolo 11. Il **rappresentante** non deve necessariamente avere la piena capacità legale: «basta che questi abbia la capacità di intendere e di volere, avuto riguardo alla natura e al contenuto del contratto stesso, sempre che sia legalmente capace il rappresentato» (art. 1389 c.c.). Un minore emancipato o un inabilitato possono quindi ricevere una procura, purché comprendano l'operazione; nella pratica notarile la scelta è sconsigliata per prudenza, non per invalidità. La stessa norma aggiunge un limite che si dimentica: il procuratore non può fare per il rappresentato ciò che al rappresentato è vietato.

Il rappresentante può essere più di uno

Nulla vieta di nominare due o più procuratori, ed è la scelta frequente nelle famiglie con più figli. La scelta decisiva è se possano agire **disgiuntamente**, ciascuno da solo, o soltanto **congiuntamente**, con la firma di tutti. Il silenzio della procura genera incertezza e, di regola, blocca il rogito, perché il notaio non può presumere il regime di firma. Va scritto sempre, e conviene modularlo: firma disgiunta per la gestione, congiunta per vendere, ipotecare e dividere. Per il disponente anziano la firma congiunta dei figli è anche una tutela.

CLAUSOLA · REGIME DI FIRMA DEI PROCURATORI

«I procuratori potranno agire disgiuntamente fra loro per gli atti di ordinaria amministrazione e dovranno agire congiuntamente, con la sottoscrizione di entrambi, per gli atti di disposizione immobiliare, per la costituzione di ipoteca e per gli atti relativi alla successione.»

Persone giuridiche e società

Quando il rappresentato è una società, la procura è rilasciata dall'organo che ne ha il potere, e la verifica si sposta a monte: occorre accertare, su statuto e visura camerale aggiornata, che chi firma la procura abbia a sua volta il potere di rilasciarla e che l'atto non richieda una delibera dei soci. È l'errore più frequente nelle operazioni societarie, perché la catena dei poteri viene controllata soltanto all'ultimo anello. Per le società di capitali la rappresentanza spetta agli amministratori secondo lo statuto (artt. 2384 e 2475-bis c.c.), e le limitazioni non iscritte nel registro delle imprese non sono opponibili ai terzi di buona fede.

FONTI · art. 1389 c.c. · artt. 2384 e 2475-bis c.c. per i poteri di rappresentanza degli amministratori di società · art. 409 c.c. per la capacità del beneficiario di amministrazione di sostegno (capitolo 11) · Quaderno USEC N.33 per i rapporti tra coniugi

PARTE II · FORMA, PERIMETRO, LIMITI

5.**La forma dell'atto: validità e trascrivibilità**

Il codice non impone alla procura una forma propria. Le impone la forma dell'atto che il rappresentante dovrà compiere: «la procura non ha effetto se non è conferita con le forme prescritte per il contratto che il rappresentante deve concludere» (art. 1392 c.c.). È il principio della forma per relazione, ed è il primo filtro che ogni procura deve superare. Ne segue che per un atto a forma libera la procura può essere verbale, per un atto a forma scritta occorre lo scritto, per una donazione occorre l'atto pubblico. La regola opera però soltanto rispetto ai contratti per i quali la forma è prescritta dalla legge a pena di nullità: dove la forma scritta è richiesta soltanto a fini di prova, la sua mancanza nella procura non ne determina l'invalidità (Cass. civ. 29 agosto 1997, n. 8198, decisa a proposito di un contratto di assicurazione).

Una vicenda condominiale che spiega la regola

Nel 2023 la Cassazione ha applicato l'art. 1392 c.c. a una situazione minuta ma istruttiva. Un'assemblea condominiale aveva deliberato la rimozione di alcune canne fumarie; il consenso di un condomino era stato espresso da un avvocato che si diceva suo delegato, senza procura scritta. Poiché rinunciare a una servitù è atto che richiede la forma scritta, anche il potere di esprimere quel consenso doveva risultare da atto scritto; in mancanza, il consenso non valeva, e il terzo che aveva confidato nel delegato non poteva invocare l'apparenza del diritto (Cass. civ. Sez. II, 31 maggio 2023, n. 15278). Se vale per una canna fumaria, vale a maggior ragione per una casa.

Lo scarto che manda a monte i rogiti

Qui si annida l'equivoco più costoso della materia. Per la vendita immobiliare l'art. 1350 c.c. richiede la forma scritta a pena di nullità: una procura per scrittura privata semplice è quindi idonea, in astratto, a conferire il potere di alienare. Ma una vendita conclusa per scrittura privata semplice, da chi la firma in proprio o da un procuratore, **non è trascrivibile**: l'art. 2657 c.c. consente la trascrizione soltanto in forza di sentenza, atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. E nessun notaio riceve un atto pubblico di vendita in forza di una procura con firma non autenticata, perché non potrebbe attestare chi ha davvero conferito il potere né allegare all'atto un documento di cui nessun pubblico ufficiale garantisce la provenienza. Il risultato della scorciatoia è un acquisto valido ed efficace fra le parti, ma inopponibile ai terzi: non protegge da un secondo acquirente che trascriva prima né da un creditore del venditore che iscriva ipoteca. La procura immobiliare va quindi sempre ricevuta per atto pubblico o con sottoscrizione autenticata: non è una cautela, è la condizione perché l'operazione produca il suo effetto.

ATTO DA COMPIERE	FORMA MINIMA DELLA PROCURA (ART. 1392)	FORMA NECESSARIA IN PRATICA
Proposta o preliminare di vendita	Scrittura privata (art. 1350, n. 1, e 1351)	Autenticata, se il preliminare va trascritto (art. 2645-bis)
Vendita, permuta, divisione di immobili	Scrittura privata (art. 1350, n. 1)	Atto pubblico o firma autenticata, per la trascrizione (art. 2657) e per la ricezione dell'atto
Costituzione di ipoteca	Scrittura privata (art. 1350, n. 1; art. 2821)	Autenticata, per l'iscrizione (art. 2835)
Donazione	Atto pubblico (art. 782)	Atto pubblico, e solo con donatario e bene già determinati (capitolo 7)
Accettazione di eredità	Scrittura privata; con beneficio di inventario, atto pubblico o dichiarazione ricevuta dal cancelliere (art. 484)	Autenticata, per la trascrizione dell'accettazione (art. 2648)
Locazione ultranovennale	Scrittura privata (art. 1350, n. 8)	Autenticata, per la trascrizione (art. 2643, n. 8)

▲ ERRORE RICORRENTE

La procura firmata in agenzia, o inviata per posta elettronica con documento allegato, non consente il rogito trascrivibile. Il difetto emerge quasi sempre a ridosso della stipula, quando non c'è più tempo per rimediare e le parti hanno già assunto impegni.

L'autenticazione e ciò che deve risultarne

L'autenticazione ai sensi dell'art. 2703 c.c. non è un timbro: «consiste nell'attestazione da parte del pubblico ufficiale che la sottoscrizione è stata apposta in sua presenza», e il pubblico ufficiale «deve previamente accertare l'identità della persona che sottoscrive». Quando questi due elementi non risultano con chiarezza, l'atto non regge: è ciò che accade con molte procure estere (capitolo 9). L'autenticazione può avvenire anche con firma digitale, ma in presenza del notaio (art. 52-bis L. 89/1913, introdotto dal D.Lgs. 110/2010); la procura immobiliare «a distanza» in videoconferenza non ha una base normativa, prevista solo per la costituzione di s.r.l. (D.Lgs. 183/2021).

Un obbligo che non esiste e una copia che basta

Contrariamente a una convinzione diffusa, il rappresentante non è tenuto a indicare gli estremi della procura nel contratto, neppure a forma vincolata (Cass. civ. Sez. II, 23 giugno 2014, n. 14215); il terzo può però sempre esigere che giustifichi i poteri e pretenderne copia firmata (art. 1393 c.c.). Simmetricamente, la procura è efficace anche se il procuratore ne possiede soltanto una fotocopia: conta l'esistenza del potere, non il possesso dell'originale (Cass. civ. Sez. II, 30 giugno 2014, n. 14808). Negli atti immobiliari il notaio allega o deposita comunque la procura in originale o copia autentica.

FONTI · artt. 484, 782, 1350, 1351, 1392, 1393, 2643, 2645-bis, 2648, 2657, 2703, 2821 e 2835 c.c. · art. 52-bis L. 89/1913 (D.Lgs. 110/2010) · D.Lgs. 183/2021 · Cass. civ. 29 agosto 1997, n. 8198 · Cass. civ. Sez. II, 31 maggio 2023, n. 15278 · Cass. civ. Sez. II, 23 giugno 2014, n. 14215 · Cass. civ. Sez. II, 30 giugno 2014, n. 14808

6.

Il perimetro dei poteri: che cosa significa «indicati espressamente»

È il cuore della materia, e il punto in cui si concentrano quasi tutti i rifiuti di rogito. La regola sta in una norma dettata per il mandato e pacificamente applicata alla procura: «il mandato generale non comprende gli atti che eccedono l'ordinaria amministrazione, se non sono indicati espressamente» (art. 1708, comma 2, c.c.). Una procura generale, per quanto ampia, copre soltanto l'ordinaria amministrazione: vendere, ipotecare, transigere, rinunciare a diritti, accettare o rinunciare a un'eredità restano fuori dal potere se non sono nominati.

La vicenda di Chiavari

Nel 1975 un uomo acquista alcuni immobili da chi si presenta come procuratore del proprietario, con una procura per scrittura privata. Alla morte del proprietario, gli eredi lo convengono davanti al Tribunale di Chiavari: la procura, sostengono, era nulla per indeterminatezza dell'oggetto. Dopo un rinvio e due passaggi in Cassazione, nel 2012 la Corte fissa il principio: l'art. 1708, comma 2, c.c., stabilendo che il mandato generale non comprende gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione se non indicati espressamente, «esclude la nullità per indeterminabilità dell'oggetto della procura generale». La procura generale non è nulla perché generica: è inefficace per gli atti che non nomina (Cass. civ. Sez. II, 19 aprile 2012, n. 6138). Trentasette anni di lite per una riga mancante.

Ordinaria amministrazione Compresa automaticamente nella procura generale. Riscossione canoni, utenze, gestione corrente, atti conservativi.	Nessuna menzione necessaria
Straordinaria amministrazione Compresa solo se il tipo di atto è nominato (art. 1708, comma 2). Vendita, permuta, divisione, ipoteca, transazione, accettazione e rinuncia di eredità, quietanza.	Menzione del tipo di atto
Atti sottratti alla rappresentanza Mai delegabili, qualunque sia la formula usata. Testamento. Procura generale a donare (art. 778 c.c.).	Nessuna clausola li rende validi

FIGURA 1 · Il perimetro dei poteri nella procura generale: ogni fascia richiede un grado diverso di esplicitazione nel testo. Elaborazione USEC su artt. 778 e 1708 c.c.

Fra la formula di stile e l'inventario

La norma non impone l'elencazione dei singoli beni o affari; è però necessaria la **menzione del tipo di atto**. Fra la formula di stile e l'inventario notarile, la via corretta è nominare le categorie di atti: vendere, permutare, dividere, costituire ipoteca, transigere, accettare eredità con beneficio di inventario, riscuotere e quietanzare. Ciascun verbo apre una porta; ciò che non è nominato resta chiuso, e il potere non si allarga per implicazione (Cass. 15496/2022, capitolo 2). La formula «ogni atto di ordinaria e straordinaria amministrazione», la più diffusa, è anche la più debole: non nomina alcun tipo di atto e lascia al notaio decidere se l'atto richiesto vi rientri. Molti, a ragione, decidono di no.

«Ogni atto di ordinaria e straordinaria amministrazione» è la formula più diffusa e la più debole. Non nomina alcun tipo di atto e lascia al notaio rogante il compito di stabilire se l'atto richiesto vi rientri. Molti, e a ragione, decidono di no.

FONTI · art. 1708, commi 1 e 2, c.c. · Cass. civ. Sez. II, 19 aprile 2012, n. 6138 · Cass. civ. Sez. II, ord. 16 maggio 2022, n. 15496

7.

I limiti invalicabili: testamento e donazione

Alcuni atti non possono essere compiuti da un rappresentante in nessun caso, e nessuna clausola li rende ammissibili. Il **testamento** è atto personalissimo: non è delegabile né ratificabile, e una procura che pretendesse di attribuire il potere di disporre per causa di morte sarebbe priva di effetto. La **donazione** è il caso più sottile e per questo più insidioso. L'art. 778 c.c. dichiara nullo «il mandato con cui si attribuisce ad altri la facoltà di designare la persona del donatario o di determinare l'oggetto della donazione». Sono valide soltanto le ipotesi in cui il donante abbia predeterminato la scelta: donatario da individuare fra più persone designate o appartenenti a categorie indicate, bene da determinare fra più cose indicate o entro un limite di valore fissato dal donante (art. 778, commi 2 e 3). Ne discende che una **procura generale a donare è nulla**, e la nullità del mandato «si estende all'atto di donazione che sia stato stipulato in esecuzione del mandato» (Cass. civ. Sez. VI-3, 24 luglio 2012, n. 12991).

Tre notai, tre sanzioni

La regola si è consolidata attraverso procedimenti disciplinari. Nel primo caso un notaio aveva ricevuto una procura generale con la facoltà di fare donazioni, senza oggetto né beneficiari, e poi la donazione con cui il procuratore, già nudo proprietario, si faceva trasferire l'usufrutto del mandante: la Cassazione confermò la responsabilità del notaio, perché nella donazione l'intervento di terzi deve essere «delimitato preventivamente in termini ben precisi» (Cass. 12991/2012). Nel secondo, un notaio aveva ricevuto una donazione «per procura» in cui la procura conferiva soltanto il potere di accettare donazioni: la Commissione regionale di disciplina di Umbria e Marche irrogò la sospensione per un anno e una sanzione di 10.000 euro, e la Cassazione confermò: nella donazione oggetto e destinatario sono «il frutto di una valutazione esclusivamente personale e soggettiva» del donante (Cass. civ. Sez. II, 4 ottobre 2018, n. 24235). Nel terzo, un notaio emiliano aveva inserito in una procura generale il potere di «effettuare donazioni», destinata a suo dire alla Germania, dove la figura è ammessa: sanzione di 10.000 euro, confermata dalla Corte d'appello di Bologna e dalla Cassazione, che precisò che la procura a donare ammessa da uno Stato estero ai sensi dell'art. 60 della legge 218/1995 è valida solo se «concretamente e non solo potenzialmente diretta all'utilizzo in tale Stato»; se dall'atto non emergono elementi di estraneità, resta la nullità dell'art. 778 c.c. (Cass. civ. Sez. II, 28 febbraio 2019, n. 6016).

Quando la procura a donare è ammissibile

La procura a donare è valida soltanto se il donante ha già deciso tutto: il donatario, o una rosa chiusa di donatari, e il bene, o un elenco chiuso di beni. Deve avere la forma dell'atto pubblico (artt. 782 e 1392 c.c.). Nella pratica familiare la soluzione più sicura resta un'altra: il genitore che vuole donare va personalmente dal notaio.

REGOLA OPERATIVA

L'esclusione espressa della facoltà di donare non è un requisito di legge: il potere non conferito non esiste. È però la cautela che chiude ogni dubbio interpretativo su formule ampie, soprattutto nelle procure destinate a circolare all'estero, e consente al notaio di ricevere l'atto senza esporsi (art. 28, n. 1, L. 89/1913).

FONTI · artt. 778, 782 e 1392 c.c. · art. 28, n. 1, L. 89/1913 · art. 60 L. 218/1995 · Cass. civ. Sez. VI-3, 24 luglio 2012, n. 12991 · Cass. civ. Sez. II, 4 ottobre 2018, n. 24235 · Cass. civ. Sez. II, 28 febbraio 2019, n. 6016 · Quaderni USEC N.03 e N.11

8.

Il conflitto di interessi e il contratto con se stesso

Quando il procuratore ha, nell'operazione, un interesse proprio confliggente con quello del rappresentato, il diritto interviene su due livelli distinti. Il contratto concluso in **conflitto di interessi** è annullabile su domanda del rappresentato, ma soltanto «se il conflitto era conosciuto o riconoscibile dal terzo» (art. 1394 c.c.). La tutela, dunque, non è automatica: passa attraverso lo stato soggettivo della controparte. Per l'annullamento non occorre provare un danno economico concreto: la lesione sta nella «violazione del diritto del rappresentato di determinare le proprie scelte» (Cass. civ. Sez. II, ord. n. 2554/2024, in un caso di amministratore che vendette il patrimonio immobiliare di una società alla società di cui era presidente e socio al 95 per cento). E ciò che si annulla è il contratto, non la procura (Cass. civ. Sez. II, ord. 16 dicembre 2022, n. 36967).

Il contratto con se stesso

Diverso e più rigoroso è il regime dell'autocontratto, cioè del contratto che il rappresentante conclude con se stesso, in proprio o quale rappresentante di un altro soggetto. Qui il conflitto è presunto e il contratto è annullabile, salvo due sole eccezioni alternative: che il rappresentato lo abbia «autorizzato specificamente», oppure che «il contenuto del contratto sia determinato in modo da escludere la possibilità di conflitto d'interessi» (art. 1395 c.c.). Il punto critico è che cosa renda l'autorizzazione «specificata». La giurisprudenza è netta e costante: non basta autorizzare genericamente l'autocontratto. Occorre che l'autorizzazione sia accompagnata dalla «puntuale determinazione degli elementi negoziali sufficienti ad assicurare la tutela del rappresentato», e in una compravendita il primo di questi elementi è il prezzo, non l'unico: bene, modalità di pagamento e condizioni concorrono a escludere il conflitto (Cass. civ. Sez. II, 24 ottobre 2002, n. 14982; Cass. civ. Sez. VI-3, ord. 19 novembre 2019, n. 29959, Rv. 656161-01).

Cinquanta milioni di lire per una casa che ne valeva il doppio

La vicenda più chiara è del 2013. Una procura attribuiva al procuratore la facoltà di «contrarre con sé stesso, determinare il prezzo di vendita e vendere al prezzo conveniente». Il procuratore vendette a se stesso un immobile del rappresentato per cinquanta milioni di lire; una perizia lo stimava 65.000 euro, cioè circa il doppio. La Cassazione confermò l'annullamento: quelle formule, pressoché identiche a quelle che circolano nella modulistica corrente, «non costituiscono elementi idonei ad integrare il contenuto minimo del contratto», perché non consentono di individuare alcuna preventiva indicazione dei requisiti minimi, a cominciare dal prezzo (Cass. civ. Sez. VI, ord. 4 novembre 2013, n. 24674, con i precedenti Cass. 24 marzo 2004, n. 5906 e Cass. 15 maggio 2009, n. 11321). Nel 2019 la Corte ha deciso allo stesso modo il caso di un procuratore autorizzato a vendere una quota immobiliare per estinguere un debito, che la vendette a una società da lui stesso rappresentata a un prezzo nettamente inferiore al mercato: l'autorizzazione, «proprio perché specifica, non può consistere in una mera formula autoqualificante» (Cass. 29959/2019). In ambito societario la Corte ha ritenuto insufficiente perfino il rinvio alla stima di un perito, perché il prezzo restava rimesso a chi era in conflitto e mancava la certezza della consapevolezza del rappresentato (Cass. civ. Sez. II, 15 marzo 2012, n. 4143).

Il padre, il figlio e la moglie

Che il problema sia familiare prima che societario lo mostra una sentenza di merito recente. Un figlio aveva conferito al padre una procura speciale irrevocabile per un immobile di pregio; il padre trasferì a se stesso la nuda proprietà e, sette giorni dopo, la rivendette alla propria moglie a un prezzo molto inferiore al mercato. La Corte d'appello di Genova ha annullato entrambi gli atti: la procura che autorizza a vendere «al prezzo

conveniente» non basta a validare il contratto con se stesso, e il secondo atto è caduto per la mala fede della terza acquirente, desunta dalla rapidità, dal prezzo simbolico e dal finanziamento proveniente dallo stesso venditore (App. Genova, 28 aprile 2026, n. 453, nel testo pubblicato dal portale giuridico LexCED). È una pronuncia di merito, non di legittimità, di cui non è stato consultato l'originale: la si cita per la vicenda, non come precedente.

Chi può impugnare, entro quando, con quale prova

Per l'impugnazione del contratto con se stesso «può agire soltanto il rappresentato» (art. 1395, comma 2, c.c.), e dopo la sua morte gli eredi che gli succedono nel diritto; l'azione di annullamento si prescrive in cinque anni, ma l'annullabilità può essere opposta come eccezione anche dopo, se il procuratore o i suoi aventi causa chiedono l'esecuzione del contratto (art. 1442, commi 1 e 4, c.c.). Il terzo che ha contrattato con il procuratore non può far valere il vizio, e il procuratore meno che mai. Non occorre dimostrare che il prezzo fosse ingiusto: basta che l'autorizzazione mancasse o fosse generica. È la ragione per cui la clausola con il numero protegge tutti: il rappresentato, perché fissa il limite; il procuratore, perché lo mette al riparo da un'azione che altrimenti resta aperta per cinque anni, e da un'eccezione che non si prescrive; il notaio, perché gli consente di ricevere l'atto.

LA FORMULA NELLA PROCURA	ESITO	PRONUNCIA
«Contrarre con se stesso, determinare il prezzo e vendere al prezzo conveniente»	Contratto annullato	Cass. 24674/2013
Autorizzazione a vendere una quota «per estinguere un debito», senza prezzo	Contratto annullato	Cass. 29959/2019
Autorizzazione con prezzo «secondo stima di un perito», in ambito societario	Contratto annullato	Cass. 4143/2012
Procura irrevocabile «al prezzo conveniente», padre e figlio	Atti annullati (merito)	App. Genova 453/2026
Autorizzazione con prezzo minimo in cifra e modalità di pagamento	Requisito di specificità integrato	Principio ricavato dalle pronunce citate; clausola 2 del capitolo 14

LA REGOLA IN UNA FRASE

L'autorizzazione a contrarre con se stesso protegge soltanto se porta con sé un numero.

Nelle operazioni familiari e successorie il procuratore è quasi sempre anche controparte sostanziale: il figlio che compra dal genitore, il coerede che divide con i coeredi. La clausola va scritta in due tempi: potere di vendita a terzi con discrezionalità sul prezzo, e prezzo minimo determinato per la sola ipotesi di acquisto in proprio o di intervento in divisione (capitolo 14, clausola 2).

FONTI · artt. 1394, 1395 e 1442 c.c. · Cass. civ. Sez. II, 24 ottobre 2002, n. 14982 · Cass. civ. Sez. VI, ord. 4 novembre 2013, n. 24674 · Cass. civ. Sez. II, 15 marzo 2012, n. 4143 · Cass. civ. Sez. VI-3, ord. 19 novembre 2019, n. 29959 · Cass. civ. Sez. II, ord. 16 dicembre 2022, n. 36967 · Cass. civ. Sez. II, ord. n. 2554/2024 · App. Genova, 28 aprile 2026, n. 453 · Quaderno USEC N.33 per il conflitto di interessi fra coniugi

PARTE III · TEMPO, ESTERO, FRAGILITÀ

9. La procura formata all'estero

La procura ricevuta da un notaio straniero è ormai ordinaria amministrazione degli studi italiani, ed è anche la principale fonte di rogiti rinviati. La rappresentanza volontaria di fonte estera è regolata dall'art. 60 della legge 31 maggio 1995, n. 218: l'atto di conferimento dei poteri «è valido, quanto alla forma, se considerato tale dalla legge che ne regola la sostanza oppure dalla legge dello Stato in cui è posto in essere». Perché la procura sia utilizzabile in Italia, però, non basta che sia valida secondo la legge del luogo di formazione: devono ricorrere anche le caratteristiche essenziali che l'ordinamento italiano richiede all'autenticazione.

La procura della Pennsylvania

Una donna residente negli Stati Uniti aveva rilasciato, davanti a un notary public della Pennsylvania, una procura a vendere un fondo rustico in Italia; la procura recava l'apostille. Il marito, procuratore, vendette il fondo. La donna disconobbe la firma: la procura riportava una data di nascita diversa dalla sua e dall'autentica non risultava né che la firma fosse stata apposta davanti al pubblico ufficiale né quali documenti fossero stati esaminati. La Cassazione ha fissato il principio che oggi governa la materia: la procura rilasciata all'estero è utilizzabile in Italia soltanto se dall'autentica risulta che il pubblico ufficiale ha attestato che il documento è stato sottoscritto in sua presenza, previo accertamento dell'identità del sottoscrittore, cioè i requisiti minimi dell'art. 2703 c.c.; l'apostille non è «una sorta di nuova legalizzazione o autenticazione della firma del pubblico ufficiale», ma «svolge la sua funzione su un piano estrinseco», provando i presupposti della regola agevolatrice e non entrando nel contenuto dell'atto (Cass. civ. Sez. II, 2 luglio 2019, n. 17713). La vendita compiuta con quella procura è caduta. Il principio è stato ribadito per la procura alle liti: è «principio inderogabile dell'ordinamento italiano» che l'attestazione riguardi la firma apposta in presenza del pubblico ufficiale previa identificazione, e la procura estera in cui il notaio aveva attestato la comparizione di un «agente» del firmatario è stata giudicata nulla (Cass. civ. Sez. I, ord. 25 novembre 2022, n. 34867). Le Sezioni Unite, decidendo su una procura alle liti della Florida, hanno chiarito che l'autentica del notary public vale se rispetta i requisiti sostanziali dell'art. 2703 c.c. e se la legge straniera conosce quegli istituti in modo non contrastante con le linee fondamentali del nostro ordinamento; per gli atti prodromici al processo la mancanza di traduzione non è causa di nullità (Cass. civ. Sez. Un., 2 luglio 2025, n. 17876). Il principio sull'equivalenza dell'autentica vale anche per la procura sostanziale; quello sulla traduzione no: per l'uso davanti al notaio la traduzione resta necessaria (art. 68 del regolamento notarile, R.D. 1326/1914).

Legalizzazione, apostille, esenzioni

Gli atti formati all'estero devono essere legalizzati (art. 2657, comma 2, c.c.; art. 33 del D.P.R. 445/2000). Per gli Stati aderenti alla Convenzione dell'Aja del 5 ottobre 1961, ratificata in Italia con legge 20 dicembre 1966, n. 1253, la legalizzazione è sostituita dall'apostille, apposta dall'autorità dello Stato di origine; la Convenzione include espressamente gli atti notarili e le autenticazioni di firma. La Convenzione di Bruxelles del 25 maggio 1987, ratificata dall'Italia con legge 24 aprile 1990, n. 106, sopprime ogni formalità, ma non è mai entrata in vigore in via generale e si applica soltanto fra gli Stati che l'hanno notificata: Belgio, Danimarca, Estonia, Francia, Irlanda, Italia e Lettonia. La Spagna e la Germania non sono fra questi. Con la Germania vale però la Convenzione di Roma del 7 giugno 1969 (legge 12 aprile 1973, n. 176), che esenta dalla legalizzazione gli atti pubblici, compresi quelli notarili; con l'Austria la Convenzione di Vienna del 30 giugno 1975 (legge 2 maggio

1977, n. 342). Con la Spagna non esiste alcuna esenzione per gli atti notarili: l'unico accordo bilaterale riguarda gli atti di stato civile, e una procura spagnola va apostillata. Il Regolamento (UE) 2016/1191 sui documenti pubblici non aiuta: copre i certificati di stato civile, residenza e casellario, non gli atti a contenuto negoziale come le procure.

TABELLA 2 · IL REGIME DI CIRCOLAZIONE DELLA PROCURA PER STATO DI FORMAZIONE

STATO DI FORMAZIONE	FORMALITÀ	FONTE
Spagna, Regno Unito, Stati Uniti, Svizzera, Portogallo, Paesi Bassi e altri aderenti all'Aja	Apostille dell'autorità dello Stato di origine	Convenzione dell'Aja 5 ottobre 1961; L. 1253/1966
Francia, Belgio, Irlanda, Danimarca, Lettonia, Estonia	Nessuna formalità	Convenzione di Bruxelles 25 maggio 1987; L. 106/1990 (applicazione provvisoria fra gli Stati notificanti)
Germania	Nessuna legalizzazione per gli atti pubblici	Convenzione di Roma 7 giugno 1969; L. 176/1973
Austria	Nessuna legalizzazione	Convenzione di Vienna 30 giugno 1975; L. 342/1977
Stati non aderenti all'Aja	Legalizzazione presso la rappresentanza diplomatica o consolare italiana	Art. 33 D.P.R. 445/2000
Qualunque Stato	Autentica con firma in presenza e identificazione; deposito o allegazione in Italia; traduzione	Art. 2703 c.c.; art. 106, n. 4, L. 89/1913; Cass. 17713/2019 e SU 17876/2025

Lingua, ingresso, contenuto

L'atto in lingua straniera va tradotto per l'uso davanti al notaio (art. 68 R.D. 10 settembre 1914, n. 1326); la soluzione migliore è l'atto bilingue in doppia colonna redatto dal notaio straniero, che elimina la traduzione giurata successiva. Quanto all'ingresso nell'ordinamento, gli atti pubblici e le scritture private autenticate formati all'estero devono essere depositati presso un notaio italiano o l'archivio notarile prima di farne uso, e l'allegazione all'atto notarile che ne fa uso equivale al deposito (art. 106, n. 4, L. 89/1913). L'errore ricorrente è far predisporre al notaio straniero il suo modello nazionale: quasi mai nomina i tipi di atto richiesti dall'art. 1708, comma 2, c.c., e talvolta contiene la facoltà di donare. Il testo va scritto in Italia dal notaio che riceverà il rogito e trasmesso al collega estero.

▲ VERIFICA PRELIMINARE

Il regime di circolazione va accertato Stato per Stato prima di far predisporre l'atto, non dopo. Una procura spagnola priva di apostille non è utilizzabile in Italia, e rifarla comporta il rientro del disponente davanti al notaio o un nuovo appuntamento presso il consolato italiano, che esercita funzioni notarili (art. 28 D.Lgs. 3 febbraio 2011, n. 71).

FONTI · art. 60 L. 218/1995 · artt. 2657, c. 2, e 2703 c.c. · art. 106, n. 4, L. 89/1913 · art. 68 R.D. 1326/1914 · art. 33 D.P.R. 445/2000 · art. 28 D.Lgs. 71/2011 · Convenzioni dell'Aja 1961 (L. 1253/1966), di Bruxelles 1987 (L. 106/1990), Italia-Germania 1969 (L. 176/1973), Italia-Austria 1975 (L. 342/1977) · Reg. (UE) 2016/1191 · Cass. Sez. II 17713/2019 · Cass. Sez. I ord. 34867/2022 · Cass. SU 17876/2025

10.

Revoca, estinzione, falso rappresentante e ratifica

Una procura vive nel tempo, e il tempo la modifica. Le regole che ne governano la fine sono meno conosciute di quelle della nascita e producono danni maggiori, perché operano quando nessuno le guarda.

La revoca opponibile

Revocare non basta. «Le modificazioni e la revoca della procura devono essere portate a conoscenza dei terzi con mezzi idonei. In mancanza, esse non sono opponibili ai terzi, se non si prova che questi le conoscevano al momento della conclusione del contratto» (art. 1396, comma 1, c.c.). In concreto: comunicazione scritta al procuratore con richiesta di restituzione del documento (art. 1397 c.c.) e comunicazione formale a chi ha ricevuto o potrebbe ricevere la procura: il notaio, la banca, l'agenzia immobiliare. Il Modulo 3 contiene l'atto di revoca con le comunicazioni.

La morte del rappresentato e gli atti compiuti dopo

Oltre alla revoca e alla rinuncia del procuratore, la procura si estingue per la morte, l'interdizione o l'inabilitazione del rappresentato o del rappresentante (art. 1722, n. 4, c.c.). È un effetto automatico e spesso ignorato. Un figlio delegato sul conto della madre, che aveva disposto trasferimenti dopo la morte di lei, ha dovuto renderne conto agli eredi: l'estinzione del mandato non elimina l'obbligo di rendiconto (Cass. civ. Sez. II, ord. 9 maggio 2017, n. 11290). Sul piano esterno la regola è quella già vista nel capitolo 2: anche quando la procura è conferita nell'interesse del procuratore, e quindi non si estingue per morte nel rapporto interno (art. 1723, comma 2, c.c.), l'atto compiuto con il terzo dopo la morte del rappresentato è efficace soltanto se il terzo ha ignorato senza colpa l'estinzione del potere (art. 1396, comma 2, c.c.; Cass. civ. Sez. II, ord. 2 dicembre 2025, n. 31387; Cass. civ. Sez. II, 14 giugno 2017, n. 14782). Il mandatario che ha iniziato l'esecuzione deve continuarla solo «se vi è pericolo nel ritardo» (art. 1728 c.c.), norma sul rapporto interno che non riapre il potere verso i terzi. Il procuratore che vende la casa del genitore defunto senza dirlo espone tutti a una contestazione degli eredi.

Il falso rappresentante e la ratifica

Chi contratta senza poteri, o eccedendone i limiti, non vincola il rappresentato: il contratto è inefficace per lui, e il difetto di rappresentanza, se risulta dagli atti, va rilevato dal giudice anche d'ufficio (Cass. civ. Sez. Un., 3 giugno 2015, n. 11377). Il terzo che abbia confidato senza colpa nei poteri può chiedere al falso rappresentante il risarcimento (art. 1398 c.c.), limitato dalla giurisprudenza all'interesse negativo: spese e occasioni perdute, non il guadagno atteso. L'interessato può però ratificare, «con l'osservanza delle forme prescritte per la conclusione» del contratto; la ratifica ha effetto retroattivo, «ma sono salvi i diritti dei terzi», e il terzo contraente può assegnare un termine, scaduto il quale nel silenzio la ratifica si intende negata (art. 1399 c.c.). Per gli atti immobiliari la ratifica deve quindi essere scritta: la quietanza dell'acconto rilasciata dalla promittente venditrice vale come ratifica del preliminare firmato da chi non aveva poteri (Cass. civ. Sez. II, 4 febbraio 2021, n. 2617); non vale la semplice immissione dell'acquirente nell'immobile, né una ratifica «condizionata», che è una nuova proposta (Cass. civ. Sez. II, ord. n. 12843/2024).

FONTI · artt. 1396, 1397, 1398, 1399, 1722, 1723, comma 2, e 1728 c.c. · Cass. civ. Sez. Un., 3 giugno 2015, n. 11377 · Cass. civ. Sez. II, ord. 9 maggio 2017, n. 11290 · Cass. civ. Sez. II, 14 giugno 2017, n. 14782 · Cass. civ. Sez. II, ord. 2 dicembre 2025, n. 31387 · Cass. civ. Sez. II, 4 febbraio 2021, n. 2617 · Cass. civ. Sez. II, ord. n. 12843/2024

11.

La procura della persona anziana

È la situazione più frequente e la più delicata. Un genitore avanti con gli anni conferisce a un figlio, a un nipote o a una persona di fiducia il potere di amministrare e talvolta di vendere. L'intento è quasi sempre limpido, e proprio per questo l'atto viene redatto con leggerezza. Il diritto la tratta con un rigore particolare, e conviene sapere perché.

Il dato tecnico che cambia tutto

La procura è un atto unilaterale. Qui la qualificazione produce una conseguenza concreta e severa. L'art. 428 c.c. distingue due regimi: gli atti compiuti da chi era incapace di intendere o di volere sono annullabili «se ne risulta un grave pregiudizio all'autore», mentre l'annullamento dei **contratti** richiede in più che «risulti la malafede dell'altro contraente». Ne segue che la procura rilasciata da una persona in stato di incapacità naturale è attaccabile secondo il regime più favorevole a chi impugna: basta il grave pregiudizio, senza dover dimostrare la malafede di alcuno. L'azione spetta all'interessato, ai suoi eredi e ai suoi aventi causa, e si prescrive in cinque anni dal compimento dell'atto. La Cassazione ha ribadito la distinzione fra i due regimi in due vicende recenti: la vendita del 2006 di un'anziana poi deceduta, annullata dalla Corte d'appello senza accertare la malafede dell'acquirente, decisione cassata perché per il contratto il pregiudizio «non rileva di per sé ma solo come indizio della malafede» (Cass. civ. Sez. II, ord. 11 luglio 2023, n. 19630); e il preliminare di vendita di una tenuta agricola firmato da un venditore affetto da oligofrenia poi interdetto, annullato perché gli acquirenti conoscevano la sua condizione (Cass. civ. Sez. I, ord. 13 ottobre 2022, n. 29962). Per la procura, che è atto unilaterale, quel passaggio ulteriore non serve.

ATTO UNILATERALE · la procura	CONTRATTO · la compravendita
Requisiti per l'annullamento 1. Incapacità naturale al momento dell'atto 2. Grave pregiudizio per l'autore Non occorre provare la malafede di alcun terzo. Prescrizione: cinque anni dall'atto.	Requisiti per l'annullamento 1. Incapacità naturale al momento dell'atto 2. Malafede dell'altro contraente Il pregiudizio non rileva di per sé: vale come indizio della malafede (Cass. 19630/2023).

FIGURA 2 · Il doppio regime dell'art. 428 c.c. La procura, in quanto atto unilaterale, è la parte più esposta della catena. Elaborazione USEC.

La presunzione che si estende nel tempo, e la prova per indizi

Un secondo principio aggrava il quadro. In caso di infermità psichica, accertata la totale incapacità in due periodi prossimi fra loro, la sussistenza dello stato è presunta anche nel periodo intermedio, e chi sostiene la validità dell'atto deve provare che il soggetto ha agito in una fase di lucido intervallo (Cass. civ. Sez. II, 4 marzo 2016, n. 4316, in un caso di demenza senile grave). Non occorre la totale privazione delle facoltà: basta che siano menomate al punto da impedire una seria valutazione del contenuto e degli effetti dell'atto, e la prova può essere data anche per indizi e presunzioni (Cass. civ. Sez. II, ord. 28 febbraio 2022, n. 6598, a proposito di una procura speciale a vendere). Il rovescio è che serve una patologia grave e fortemente menomante riferita al momento della stipula: una sindrome ansioso-depressiva in cura farmacologica e un prezzo ribassato non sono bastati ad annullare una vendita con riserva di usufrutto (Cass. civ. Sez. II, ord. 21 febbraio 2025, n. 4586).

Il ruolo del notaio, e i suoi confini

L'art. 47, comma 2, della legge notarile impone al notaio di indagare la volontà delle parti e di curarne, sotto la propria direzione e responsabilità, la traduzione in forma giuridica. Ricevere un atto, ha precisato la Corte, non significa accettare materialmente un documento, ma «indagare la volontà delle parti, interpretarla ed esprimerla in forma giuridica» perché consegua gli effetti voluti (Cass. civ., ord. 6 febbraio 2025, n. 2969). Al notaio non compete però un esame medico, né la legge gli impone di acquisire certificati sanitari. Ciò che deve accertare è la capacità di comprendere il contenuto e gli effetti dell'atto; nella prassi notarile lo fa valutando la serietà e la coerenza della volontà manifestata, la compatibilità con la situazione familiare, l'equilibrio dell'atto e i rapporti fra le persone presenti. Sono cautele professionali, non obblighi tipizzati dalla legge.

Il versante penale

Sul limite estremo opera l'art. 643 del codice penale. Il delitto di circonvenzione di persone incapaci richiede tre elementi: «la minorata condizione di autodeterminazione del soggetto passivo», l'induzione a compiere un atto dagli effetti giuridici dannosi, consistente in «un'apprezzabile attività di pressione morale e persuasione», e «l'abuso dello stato di vulnerabilità» da parte di chi ne è consapevole (Cass. pen. 23 settembre 2013, n. 39144). Non serve una vera incapacità di intendere e di volere: è sufficiente un'infermità o deficienza psichica che comprometta le capacità intellettive, volitive o affettive e renda il soggetto più esposto alla suggestione altrui (Cass. pen. 6971/2011). La procura ottenuta con insistenza da un anziano fragile, e usata per svuotarne il patrimonio, è la fattispecie tipica.

Il rovescio positivo: la procura come alternativa alla misura di protezione

Fin qui i rischi. Esiste però un profilo, poco valorizzato, che rende la procura ben costruita uno strumento di autonomia e non di esposizione. La Cassazione ha stabilito che il giudice, prima di aprire un'amministrazione di sostegno che comprima la capacità del beneficiario, deve compiere «la preventiva valutazione della possibilità di ricorrere a strumenti alternativi di supporto e non limitativi della capacità», verificando se le esigenze possano essere soddisfatte «avvalendosi, in tutto o in parte, di un sistema di deleghe o di un'adeguata rete familiare» (Cass. civ. Sez. I, ord. 10 settembre 2024, n. 24251). Una procura redatta finché la capacità è piena può essere uno di quegli strumenti: consente alla persona di scegliere chi la assisterà, entro quali confini e per quali atti. Non sostituisce la misura di protezione, che resta nella valutazione del giudice; le dà però un termine di confronto concreto.

La combinazione corretta

La procura, però, si estingue con l'interdizione (art. 1722, n. 4, c.c.). L'apertura di un'amministrazione di sostegno non la estingue di per sé: la misura è modulare e il beneficiario conserva la capacità per gli atti non riservati dal decreto (art. 409 c.c.; Corte cost. 13 giugno 2019, n. 144), ma per gli atti che il decreto riserva all'amministratore il potere del procuratore cessa, e se l'amministratore è persona diversa la gestione si spezza. Per dare continuità alla gestione occorre affiancarle la **designazione preventiva dell'amministratore di sostegno**: «l'amministratore di sostegno può essere designato dallo stesso interessato, in previsione della propria eventuale futura incapacità, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata» (art. 408, comma 1, c.c.). La Cassazione ha riconosciuto a questa designazione un valore pieno, fino a comprendere direttive vincolanti sulle decisioni terapeutiche future (Cass. civ. Sez. I, 15 maggio 2019, n. 12998, in una vicenda di rifiuto di trasfusioni).

LO SCHEMA DI TUTELA IN TRE ATTI

Primo, la procura, che opera finché la capacità è piena e definisce chi fa che cosa. Secondo, la designazione preventiva dell'amministratore di sostegno ai sensi dell'art. 408 c.c., che indica la stessa persona; non opera da sola, perché serve sempre il decreto del giudice tutelare, che può discostarsene solo con motivazione e in presenza di gravi motivi (art. 408, comma 1, ultimo periodo, c.c.). Terzo, la documentazione della lucidità al momento del conferimento, che è il presidio contro le impugnazioni future.

STRUMENTO	CHI DECIDE	CAPACITÀ DELLA PERSONA	QUANDO OPERA
Procura	La persona, finché capace	Intatta: può revocare e agire da sé	Subito; si estingue con l'interdizione (art. 1722, n. 4)
Designazione preventiva ex art. 408	La persona, finché capace; il giudice tutelare nomina	Limitata solo per gli atti indicati nel decreto (art. 409)	Quando la capacità viene meno
Amministrazione di sostegno su ricorso	Il giudice tutelare, sentita la persona	Limitata secondo il decreto	Dopo il ricorso; con valutazione preventiva delle alternative (Cass. 24251/2024)
Interdizione	Il tribunale	Esclusa per gli atti patrimoniali	Residuale, per l'abituale infermità grave (art. 414)

Come si documenta la lucidità

Nessuna norma lo impone, ed è proprio per questo che farlo produce un vantaggio decisivo in caso di contestazione. Tre accorgimenti. Una certificazione medica contestuale, rilasciata da uno specialista in prossimità della data dell'atto, che attesti la capacità di comprendere e determinarsi: non è obbligatoria, non vincola il notaio e non modifica l'onere della prova fissato dall'art. 2697 c.c., ma pesa nella valutazione del giudice e rende molto più difficile la prova contraria. Un colloquio del disponente con il notaio in assenza del designato e dei familiari interessati, così che la volontà si formi senza presenza condizionante: è la misura più semplice e la più efficace. La coerenza interna dell'atto con la situazione familiare: se il disponente ha più figli e nomina uno solo di essi, la ragione va detta e verbalizzata, perché una scelta motivata è molto più difficile da attaccare di una scelta inspiegata.

▲ INDICI DI ALLARME

Procura predisposta interamente dal designato e portata già scritta. Disponente che non sa riferire il contenuto dell'atto con parole proprie. Presenza costante e non richiesta del beneficiario ai colloqui. Poteri di disposizione conferiti in assenza di una ragione pratica attuale. Squilibrio marcato fra i figli senza motivazione. Nessuno è decisivo da solo; la loro concentrazione lo è.

FONTI · artt. 408, c. 1, 409, 414, 428, 1722, n. 4, e 2697 c.c. · Corte cost. 144/2019 · art. 47, c. 2, L. 89/1913 · art. 643 c.p. · Cass. Sez. II ord. 19630/2023 · Cass. Sez. I ord. 29962/2022 · Cass. Sez. II 4316/2016 · Cass. Sez. II ord. 6598/2022 · Cass. Sez. II ord. 4586/2025 · Cass. ord. 2969/2025 · Cass. pen. 39144/2013 e 6971/2011 · Cass. Sez. I ord. 24251/2024 · Cass. Sez. I 12998/2019

12.

Il registro fiscale: imposta di registro, bollo, compensi

Le procure sono atti privi di contenuto patrimoniale, e il loro regime fiscale è leggero; è però articolato, e la modulistica in circolazione riporta spesso dati superati. La Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 distingue due situazioni. Le **procure rilasciate per il compimento di un solo atto** (e quelle per l'intervento in assemblea), anche se ricevute per atto pubblico o autenticate, sono soggette a registrazione soltanto in caso d'uso, con imposta fissa di 200 euro (Tariffa, Parte seconda, art. 6). Le **procure generali** per atto pubblico o scrittura privata autenticata rientrano invece fra gli atti non aventi contenuto patrimoniale soggetti a registrazione in termine fisso, con la stessa imposta di 200 euro (Tariffa, Parte prima, art. 11, che esclude espressamente le procure dell'art. 6 della Parte seconda). Il termine per la registrazione in termine fisso è di trenta giorni dalla data dell'atto se formato in Italia e di sessanta se formato all'estero (art. 13 del Testo unico, come modificato dal D.L. 73/2022): il vecchio termine di venti giorni, ancora citato in molti prontuari, non è più in vigore dal 22 giugno 2022. Le procure per scrittura privata non autenticata, prive di contenuto patrimoniale, sono soggette a registrazione soltanto in caso d'uso (Tariffa, Parte seconda, art. 4). Si ha caso d'uso quando l'atto è depositato presso le cancellerie giudiziarie o le amministrazioni pubbliche per essere acquisito agli atti (art. 6 del Testo unico).

L'**imposta di bollo** sugli atti notarili è di 16 euro per ogni foglio (D.P.R. 642/1972, Tariffa, art. 1); per le procure e deleghe ricevute o autenticate dal notaio e registrate con procedura telematica l'imposta è dovuta in misura forfettaria di 30 euro (art. 1, comma 1-bis.1, della Tariffa). L'importo forfettario di 155 euro, che talvolta si legge nei preventivi, riguarda gli atti immobiliari soggetti a formalità nei registri, non le procure. I **compensi notarili**, infine, non sono più tariffati: dal 2012 le tariffe professionali sono abrogate e il compenso «è pattuito, nelle forme previste dall'ordinamento, al momento del conferimento dell'incarico», con obbligo di preventivo (art. 9 del D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito dalla legge 27/2012). Chiedere il preventivo scritto è quindi un diritto, non una cortesia. Una nota di prospettiva: il Testo unico dell'imposta di registro e degli altri tributi indiretti (D.Lgs. 1° agosto 2025, n. 123) riordina in un solo corpo le norme del D.P.R. 131/1986, del D.P.R. 642/1972 e dei testi sulle successioni; la sua applicazione, prevista dal 1° gennaio 2026, è stata differita al 1° gennaio 2027 dall'art. 4, comma 5, del D.L. 31 dicembre 2025, n. 200, e il decreto si dichiara compilativo, a disciplina invariata. Fino a quella data i riferimenti restano quelli indicati; dopo, cambieranno gli articoli, non le regole.

TABELLA 3 · IL QUADRO FISCALE DELLE PROCURE

TIPO DI PROCURA	IMPOSTA DI REGISTRO	BOLLO E FONTE
Speciale per un solo atto, notarile o autenticata	Solo in caso d'uso; 200 euro	16 euro per foglio (30 euro se registrata in via telematica) · Tariffa, Parte II, art. 6, D.P.R. 131/1986
Generale, notarile o autenticata	Termine fisso, 30 giorni (60 se formata all'estero); 200 euro	30 euro forfettari · Tariffa, Parte I, art. 11; art. 13 D.P.R. 131/1986
Per scrittura privata non autenticata	Solo in caso d'uso; 200 euro	16 euro per foglio · Tariffa, Parte II, art. 4
Formata all'estero e depositata in Italia	Secondo il tipo; termine di 60 giorni se in termine fisso	Deposito ex art. 106, n. 4, L. 89/1913; compenso del notaio depositario pattuito

FONTI · D.P.R. 131/1986, artt. 5, 6 e 13; Tariffa, Parte I, art. 11; Parte II, artt. 4 e 6 · D.L. 73/2022, art. 14 · D.P.R. 642/1972, Tariffa, art. 1, commi 1 e 1-bis.1 · D.L. 1/2012, art. 9, conv. L. 27/2012 · D.Lgs. 123/2025 e D.L. 200/2025, art. 4, comma 5 · Studio CNN 88-2018/T

PARTE IV · CLAUSOLE E MOSSE OPERATIVE

13.

Prima di firmare: il dossier e le clausole che non possono mancare

La materia si condensa in poche verifiche, tutte da compiere prima e non dopo. Questo capitolo le raccoglie nella forma in cui servono in studio e in agenzia: che cosa acquisire prima che il notaio rediga la procura, e che cosa la procura deve contenere perché l'atto si faccia e regga. Delle clausole elencate una sola è necessaria in ogni procura, la menzione dei tipi di atto; le altre vanno inserite quando ricorre la situazione che le rende utili.

DA ACQUISIRE PRIMA DELLA REDAZIONE

- 01** · Documento di identità e codice fiscale del disponente e del procuratore, con verifica della corrispondenza esatta ai dati dei registri immobiliari e del catasto: una discordanza sui dati anagrafici è stata all'origine della vicenda della procura americana del capitolo 9.
- 02** · Stato civile del disponente e, se coniugato, regime patrimoniale, perché incide sui poteri dispositivi: in comunione legale la vendita richiede il consenso dell'altro coniuge (art. 180 c.c.; Quaderno N.33).
- 03** · Titolo di provenienza del bene e visure catastali e ipotecarie aggiornate, per descrivere l'immobile e verificare che il disponente ne sia titolare.
- 04** · Elenco degli atti che il procuratore dovrà concretamente compiere, redatto insieme al disponente e non desunto da un modello: è l'elenco che diventa la clausola dei poteri.
- 05** · Per le procure estere, verifica preventiva del regime di circolazione dello Stato di formazione (Tabella 2) e testo predisposto dal notaio italiano.
- 06** · Per i disponenti anziani, eventuale certificazione medica contestuale e colloquio individuale con il notaio (capitolo 11).
- 07** · Per le società, visura camerale e statuto, per verificare che chi rilascia la procura abbia il potere di farlo.

Casi ricorrenti

Il coerede procuratore. Chi rappresenta un coerede ed è a sua volta coerede si trova strutturalmente in autocontratto nella divisione. Serve l'autorizzazione specifica con i criteri di formazione delle quote e la presenza di altri coeredi riduce la probabilità dell'abuso ma non elimina l'annullabilità. **La procura dimenticata.** Procure generali rilasciate anni prima e mai revocate restano operative e vengono talvolta utilizzate per operazioni che il disponente non ha più in mente, o dopo che ha perso la capacità di controllarle. Il termine finale risolve il problema alla radice. **Il pagamento al procuratore.** Quando la procura attribuisce il potere di riscuotere e quietanzare, il pagamento eseguito nelle mani del procuratore è liberatorio per l'acquirente anche se le somme non raggiungono mai il rappresentato, al quale resta soltanto l'azione interna. Per il disponente anziano è la clausola più pericolosa: si può limitare, prevedendo che il prezzo sia versato su un conto intestato al rappresentato.

TABELLA 4 · LE CLAUSOLE CHE DECIDONO L'ESITO (LA PRIMA È SEMPRE NECESSARIA; LE ALTRE QUANDO RICORRE IL CASO)

CLAUSOLA	FUNZIONE E CONSEGUENZA DELLA SUA ASSENZA
Menzione dei tipi di atto	Rende operativi gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione (art. 1708, comma 2). Senza, il notaio non può ricevere l'atto dispositivo.
Regime di firma dei procuratori	Stabilisce se agiscono disgiuntamente o congiuntamente. Il silenzio blocca il rogito.
Autorizzazione all'autocontratto con prezzo minimo	Consente al procuratore di acquistare o di intervenire in divisione (art. 1395). Senza il prezzo, l'atto nasce annullabile.
Potere di riscuotere e quietanzare	Consente il pagamento al procuratore con effetto liberatorio. Senza, l'acquirente deve pagare direttamente al rappresentato.
Esclusione della facoltà di donare	Evita la nullità e la responsabilità del notaio rogante (art. 778 c.c.; art. 28 L. 89/1913).
Potere di stare in giudizio	Senza conferimento espresso per iscritto, il procuratore generale non può agire né resistere in giudizio per il rappresentato (art. 77 c.p.c.).
Disciplina della subdelega	Definisce se il potere è trasferibile a un sostituto. Il silenzio genera incertezza sul singolo atto (art. 1717 c.c.).
Termine finale	Chiude il potere nel tempo ed evita procure dimenticate e ancora operative.
Menzioni urbanistiche, catastali ed energetiche	Autorizza il procuratore a rendere le dichiarazioni prescritte per l'atto (art. 46 D.P.R. 380/2001; art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985; APE). Senza, il notaio deve rinviare.

ORDINARIA O STRAORDINARIA? DIECI ATTI FREQUENTI, SECONDO LA CLASSIFICAZIONE PREVALENTE NELLA PRASSI NOTARILE

COMPRESI NELLA PROCURA GENERALE SENZA MENZIONE	DA NOMINARE ESPRESSAMENTE (ART. 1708, COMMA 2)
Riscuotere canoni e depositi cauzionali; pagare imposte, spese condominiali e utenze	Vendere, permutare, conferire in società; costituire o cancellare ipoteca
Stipulare e rinnovare locazioni infranovennali; intimare disdette	Stipulare locazioni ultranovennali; costituire usufrutto, servitù, diritti reali
Commissionare manutenzione ordinaria; partecipare e votare in assemblea condominiale	Accettare o rinunciare a eredità; intervenire in divisione; transigere
Presentare dichiarazioni fiscali e pratiche amministrative; ritirare corrispondenza	Stipulare mutui; rilasciare fideiussioni; rinunciare a diritti
Operare sul conto corrente entro i limiti della delega bancaria	Stare in giudizio (art. 77 c.p.c.); accettare proposte e firmare preliminari di vendita

FONTI · artt. 180, 778, 1395, 1708, comma 2, e 1717 c.c. · art. 77 c.p.c. · art. 28 L. 89/1913 · art. 46 D.P.R. 380/2001 · art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985 · Quaderni USEC N.19, N.20 e N.21 per le menzioni urbanistiche e catastali

14.

Le clausole in forma giuridica

Le clausole che seguono traducono in testo di atto ciò che la giurisprudenza ricava dal silenzio dei disponenti. Sono in forma giuridica, da adattare con il notaio; gli spazi sottolineati sono da completare, i valori in corsivo oro sono proposte modificabili. Vanno nella procura, non in un accordo separato, perché il terzo legge soltanto la procura.

CLAUSOLA 1 · POTERI DISPOSITIVI

«Vendere a chiunque, anche a trattativa privata, al prezzo, con le modalità, i termini e le condizioni che riterrà opportuni, l'immobile appresso descritto e ogni quota indivisa dello stesso; accettare proposte irrevocabili di acquisto; stipulare contratti preliminari, anche trascrivibili, e atti definitivi; estinguere i mutui gravanti sull'immobile anche con parte del prezzo e richiedere la cancellazione delle ipoteche; riscuotere ogni somma e rilasciare quietanza liberatoria; rendere ogni dichiarazione urbanistica, catastale, energetica e fiscale prescritta dalla legge, comprese le dichiarazioni di conformità e le menzioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 29, comma 1-bis, della legge 52/1985; consentire trascrizioni, iscrizioni, annotamenti e volture; eleggere domicilio; fare in genere quanto necessario per la completa esecuzione del presente mandato.»

CLAUSOLA 2 · AUTORIZZAZIONE AL CONTRATTO CON SE STESSO CON PREZZO MINIMO

«Il procuratore è autorizzato, ai sensi dell'art. 1395 del codice civile, a contrarre con se stesso, in proprio o quale rappresentante di terzi. Limitatamente all'ipotesi di acquisto in proprio, il corrispettivo non potrà essere inferiore a euro _____, da corrispondere integralmente al momento della stipula mediante accredito su conto intestato al rappresentato; in caso di intervento in divisione, la quota attribuita al procuratore non potrà eccedere il valore di euro _____ determinato sulla base della perizia allegata sotto la lettera A. Il rappresentato dichiara di essere consapevole della situazione di conflitto di interessi e di autorizzarla nei limiti che precedono.»

CLAUSOLA 3 · ESCLUSIONE DELLA FACOLTÀ DI DONARE

«È espressamente esclusa ogni facoltà di donare, di compiere liberalità, anche indirette, e di rinunciare a diritti senza corrispettivo. La presente procura non potrà essere utilizzata per atti a titolo gratuito in Italia o all'estero.»

CLAUSOLA 4 · REGIME DI FIRMA E SUBDELEGA

«I procuratori potranno agire disgiuntamente per gli atti di ordinaria amministrazione e dovranno agire congiuntamente per gli atti di disposizione immobiliare, per la costituzione di ipoteca e per gli atti relativi alla successione. È esclusa la facoltà di farsi sostituire [ovvero: il procuratore è espressamente autorizzato a conferire, per singoli atti, procura speciale per atto notarile a persona di sua fiducia; nel rapporto interno risponde dell'operato del sostituto ai sensi dell'art. 1717 del codice civile].»

CLAUSOLA 5 · POTERE DI STARE IN GIUDIZIO

«Il procuratore è espressamente autorizzato, ai sensi dell'art. 77 del codice di procedura civile, a stare in giudizio per il rappresentato, in ogni sede e grado, in qualità di attore, convenuto o interveniente, nelle controversie relative agli affari oggetto della presente procura, con potere di nominare e revocare avvocati e procuratori, di conciliare e transigere e di partecipare ai procedimenti di mediazione.»

CLAUSOLA 6 · TERMINE FINALE E RENDICONTO

«La presente procura avrà efficacia fino al _____ [ovvero: fino al compimento dell'atto per il quale è conferita e comunque non oltre *dodici* mesi dalla data odierna], e si intenderà estinta alla scadenza senza necessità di revoca o comunicazione. Il procuratore renderà il conto della gestione al rappresentato con cadenza *semestrale* e alla cessazione dell'incarico, e restituirà il documento della procura ai sensi dell'art. 1397 del codice civile.»

CLAUSOLA 7 · DESTINAZIONE DEL PREZZO (PER IL DISPONENTE ANZIANO)

«Il prezzo delle vendite eseguite in forza della presente procura dovrà essere corrisposto esclusivamente mediante bonifico o assegno circolare intestato al rappresentato, sul conto corrente n. _____; il procuratore non è autorizzato a ricevere somme in contanti né a farsi intestare titoli di pagamento.»

CLAUSOLA 8 · DESIGNAZIONE PREVENTIVA DELL'AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO (ATTO SEPARATO)

«Il sottoscritto, nella pienezza delle proprie facoltà, ai sensi dell'art. 408, comma 1, del codice civile designa quale proprio amministratore di sostegno, per l'ipotesi di propria eventuale futura incapacità, _____, già procuratore in forza dell'atto in data _____, e in subordine _____; chiede che l'amministratore sia autorizzato a compiere, senza ulteriori limitazioni, gli atti di ordinaria amministrazione e, previa autorizzazione del giudice tutelare, quelli di straordinaria amministrazione; esprime la volontà che l'abitazione in _____ non sia alienata se non per esigenze di cura e assistenza.»

CLAUSOLA	RISCHIO CHE PREVIENE	CAPITOLO DI RIFERIMENTO
1 · Poteri dispositivi	Rifiuto del notaio per poteri non nominati; rinvio per menzioni mancanti	6, 13
2 · Autocontratto con prezzo	Annullamento dell'acquisto del procuratore per cinque anni	8
3 · Esclusione della donazione	Nullità dell'atto e sanzione disciplinare del notaio	7
4 · Firma e subdelega	Blocco del rogito per regime di firma incerto; sostituzioni non volute	4
5 · Giudizio	Procuratore che non può agire né resistere in causa	3
6 · Termine e rendiconto	Procura dimenticata e operativa; gestione non controllata	10, 15
7 · Destinazione del prezzo	Prezzo incassato dal procuratore e mai trasferito al disponente	11, 13
8 · Designazione ex art. 408	Vuoto di gestione quando la capacità viene meno	11

FONTI · artt. 408, comma 1, 1395, 1397, 1708, 1717 c.c. · art. 77 c.p.c. · art. 46 D.P.R. 380/2001 · art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985 · Cass. civ. Sez. VI, ord. 4 novembre 2013, n. 24674 e Cass. civ. Sez. VI-3, ord. 19 novembre 2019, n. 29959 per la determinazione del prezzo nell'autocontratto

15.

Check list per agente, disponente e procuratore

Per l'agente immobiliare

Quando una delle parti dichiara che al rogito interverrà un procuratore, l'agente chiede subito copia della procura e la legge, con quattro domande: è per atto pubblico o autenticata; nomina il tipo di atto da compiere (vendere, acquistare, accettare proposte, stipulare preliminari); contiene il potere di riscuotere e quietanzare; ha un termine ancora in corso. Se manca una delle quattro, la trasmette al notaio prima di far firmare qualunque proposta. Se la procura è estera, verifica lo Stato di formazione sulla Tabella 2 e chiede al notaio se l'autentica risponde ai requisiti dell'art. 2703 c.c. Se il disponente è anziano e non lo ha mai incontrato, chiede di incontrarlo, o almeno di sentirlo: un venditore che non sa di vendere è un rogito che non si farà o che non reggerà. L'agente informa e coordina; la redazione della procura spetta al notaio.

Per chi conferisce la procura

Prima di firmare: scegliere gli atti, non la persona; scriverli con il notaio; fissare il prezzo minimo se il procuratore potrà comprare per sé; escludere la donazione; mettere un termine; decidere dove andrà il prezzo. Se si hanno più figli e se ne nomina uno solo, dirne la ragione nell'atto. Se si è anziani, farsi visitare dal medico nei giorni dell'atto e parlare con il notaio da soli. Dopo la firma: conservare una copia, annotare la scadenza, revocare per iscritto se il rapporto di fiducia si incrina, e comunicare la revoca al notaio e alla banca (Modulo 3).

Per chi riceve la procura

Il procuratore è responsabile verso il rappresentato per la gestione (art. 1710 c.c.) e verso il terzo se agisce oltre i poteri (art. 1398 c.c.). Prima di usare la procura: verificare che il potere copra l'atto, che il termine non sia scaduto, che il rappresentato sia vivo e capace. Non comprare per sé senza autorizzazione con prezzo; non donare mai; non far transitare il prezzo su conti propri; rendere il conto e conservare le ricevute. Se il rappresentato muore, fermarsi: il potere è cessato, e gli eredi decidono. Se il rappresentato dà segni di non comprendere più la gestione, il procuratore che continua a usare la procura per atti di disposizione si espone, oltre che all'annullamento, alla contestazione penale del capitolo 11: la mossa corretta è promuovere la nomina dell'amministratore di sostegno, meglio se già designato.

LA REGOLA D'ORO DEL QUADERNO

Una procura si concede solo se dice che cosa il procuratore può fare, a quale prezzo se compra per sé, fino a quando, e dove va il denaro. Se una di queste quattro risposte manca, la firma resta al proprietario.

FONTI · artt. 1398, 1710, 1713 e 2703 c.c. · Cass. civ. Sez. II, ord. 9 maggio 2017, n. 11290 sull'obbligo di rendiconto verso gli eredi

16.

Domande e risposte rapide

«Mio padre mi ha dato una procura generale dal notaio: posso vendere la sua casa?»

Solo se la procura nomina il potere di vendere immobili. La formula «ogni atto di ordinaria e straordinaria amministrazione» non basta (art. 1708, comma 2; Cass. 6138/2012).

«Posso comprare io la casa di mio padre con la sua procura?»

Solo se la procura lo autorizza specificamente e indica il prezzo minimo. Senza il prezzo, il contratto è annullabile su domanda del rappresentato o dei suoi eredi (art. 1395; Cass. 24674/2013).

«La procura firmata davanti a un notaio spagnolo vale in Italia?»

Sì, con l'apostille e purché l'autentica attesti che la firma è stata apposta in presenza del notaio previo accertamento dell'identità, e purché il testo nomini i poteri richiesti dalla legge italiana (Cass. 17713/2019). La Spagna non rientra nella Convenzione di Bruxelles del 1987.

«La procura del genitore vale anche dopo la sua morte?»

No. Si estingue con la morte (art. 1722, n. 4). Gli atti compiuti dopo sono inefficaci verso gli eredi, salvo che il terzo abbia ignorato la morte senza colpa (art. 1396, comma 2; Cass. 31387/2025).

«Si può dare una procura per fare testamento o per donare?»

Per il testamento mai. Per la donazione solo se il donante ha già scelto il donatario e il bene; la procura generale a donare è nulla e la donazione fatta con essa cade (art. 778; Cass. 12991/2012, 6016/2019).

«Basta una procura per scrittura privata per vendere?»

La procura per scrittura privata semplice è valida fra le parti ma non consente il rogito trascrivibile: serve l'atto pubblico o la firma autenticata (artt. 1392, 2657, 2703).

«Il procuratore generale può fare causa per me?»

Solo se la procura gli conferisce espressamente per iscritto il potere di stare in giudizio (art. 77 c.p.c.; Cass. 3484/2008).

«Mia madre ha ottantotto anni ed è lucida: la procura si può impugnare lo stesso?»

Si può tentare, entro cinque anni, provando l'incapacità al momento dell'atto e il grave pregiudizio (art. 428). La documentazione della lucidità e il colloquio con il notaio da sola sono la difesa (capitolo 11).

«Quanto costa registrare una procura?»

Imposta di registro fissa di 200 euro; per la procura speciale per un solo atto solo in caso d'uso; per la generale entro trenta giorni. Bollo di 16 euro per foglio o 30 euro forfettari se registrata in via telematica. Il compenso del notaio è pattuito con preventivo (capitolo 12).

«La procura può essere firmata in videoconferenza?»

Per gli atti immobiliari no: la firma digitale è ammessa, ma in presenza del notaio. La videoconferenza è prevista solo per la costituzione di società a responsabilità limitata (D.Lgs. 183/2021).

17. Conclusioni

La lettura d'insieme di questo Quaderno restituisce un principio unico, che attraversa tutte le fattispecie esaminate. Il diritto italiano non giudica la procura dalla sua ampiezza dichiarata, ma dalla precisione con cui individua i poteri conferiti. Le formule onnicomprensive, che appaiono le più forti, sono in realtà le più fragili: non superano il filtro dell'art. 1708, comma 2, c.c., non soddisfano il requisito di specificità dell'art. 1395 c.c. e non offrono al notaio rogante il fondamento su cui ricevere l'atto. Le vicende raccontate, dalla procura di Chiavari all'immobile venduto a se stessi per cinquanta milioni di lire, dalla procura della Pennsylvania al notaio sanzionato per la procura a donare, sono tutte storie di una riga mancante o di una riga di troppo.

Chi redige una procura non deve chiedersi quanto potere concedere, ma quali atti dovranno essere compiuti. È una domanda diversa, e produce documenti diversi: più brevi, più chiari e, paradossalmente, più efficaci. Per il disponente anziano, in particolare, la procura ben costruita non è una rinuncia alla propria autonomia ma il modo di esercitarla per tempo, scegliendo chi, che cosa, fino a quando e a quale prezzo.

TABELLA 5 · CHE COSA IL QUADERNO AFFERMA E CHE COSA NON AFFERMA

AFFERMA, SU FONTE VERIFICATA	NON AFFERMA, PERCHÉ LA FONTE NON LO DICE
La procura generale copre solo l'ordinaria amministrazione e non è nulla per genericità: è inefficace per gli atti non nominati (art. 1708, comma 2; Cass. 6138/2012)	Che occorra elencare i singoli beni: basta il tipo di atto
L'autocontratto senza prezzo predeterminato è annullabile (art. 1395; Cass. 24674/2013, 29959/2019)	Che il rinvio a una perizia sia sempre insufficiente: la Corte lo ha ritenuto tale in un caso societario (Cass. 4143/2012), non in via generale
La procura estera vale se l'autentica attesta firma in presenza e identificazione; l'apostille non la sostituisce (Cass. 17713/2019; SU 17876/2025)	Che la traduzione sia requisito di validità: le Sezioni Unite lo hanno escluso
La procura dell'incapace naturale si annulla con il solo grave pregiudizio; il contratto richiede la malafede del terzo (art. 428; Cass. 19630/2023)	Che l'età avanzata o una patologia in cura bastino da sole: serve una menomazione grave riferita al momento dell'atto (Cass. 4586/2025)
Le procure per un solo atto si registrano solo in caso d'uso; le generali in termine fisso di trenta giorni (Tariffa D.P.R. 131/1986)	Che il termine sia di venti giorni: è superato dal 2022

«Una procura non vale per ciò che dichiara di consentire, ma per ciò che nomina espressamente. Chi scrive i verbi giusti apre le porte giuste; chi scrive “ogni atto” apre soltanto quelle dell'ordinaria amministrazione.»

ANALISI USEC

APPENDICE · MODULISTICA IN FORMA GIURIDICA

Modulo 1 · Procura speciale a vendere

Schema di procura speciale per la vendita di un immobile determinato, da ricevere per atto pubblico o con sottoscrizione autenticata. Da adattare al caso concreto con il notaio; gli spazi sottolineati sono da completare, i valori in corsivo oro sono proposte modificabili, le formule tra parentesi quadre sono alternative o parti eventuali.

PROCURA SPECIALE A VENDERE

Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, residente in _____, di stato civile _____ [coniugato in regime di _____], con il presente atto nomina e costituisce suo procuratore speciale _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, residente in _____, affinché, in suo nome e per suo conto, con tutti i più ampi poteri e nessuno escluso:

1. Oggetto. Venda a chiunque, anche a trattativa privata, la piena proprietà [ovvero: la quota di _____] dell'immobile sito in _____, via _____ n. _____, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di _____ al foglio _____, particella _____, subalterno _____, con le pertinenze, al prezzo non inferiore a euro _____ e con le modalità, i termini e le condizioni che riterrà opportuni.

2. Atti preparatori. Accetti proposte irrevocabili di acquisto; stipuli contratti preliminari, anche con sottoscrizioni autenticate e trascrivibili ai sensi dell'art. 2645-bis del codice civile; riceva caparre confirmatorie e acconti, rilasciandone quietanza; convenga condizioni sospensive e termini per la stipula del definitivo.

3. Atto definitivo. Stipuli l'atto di compravendita, dichiarando la provenienza del bene, la sua situazione urbanistica, edilizia e catastale, rendendo, sulla base della documentazione fornita dal rappresentato e delle attestazioni tecniche acquisite, le dichiarazioni e le menzioni prescritte dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 e dalla normativa in materia di prestazione energetica, nonché le dichiarazioni fiscali richieste; presti le garanzie di legge per l'evizione e per i vizi; consenta la trascrizione, la voltura e ogni formalità.

4. Prezzo. Riscuota il prezzo e ne rilasci quietanza liberatoria, con la precisazione che il pagamento dovrà avvenire esclusivamente mediante bonifico o assegno circolare intestato al rappresentato [sul conto corrente n. _____]; estingua i mutui gravanti sull'immobile, anche con parte del prezzo, e richieda al creditore la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità.

5. Contratto con se stesso. [Il procuratore è autorizzato, ai sensi dell'art. 1395 del codice civile, ad acquistare in proprio l'immobile, a un prezzo non inferiore a euro _____, con pagamento integrale alla stipula mediante accredito sul conto sopra indicato; il rappresentato dichiara di essere consapevole della situazione di conflitto e di autorizzarla nei limiti che precedono.] [Ovvero: È esclusa ogni facoltà di contrarre con se stesso.]

6. Esclusioni. È esclusa ogni facoltà di donare o di compiere atti a titolo gratuito. È esclusa la facoltà di farsi sostituire.

7. Durata. La presente procura ha efficacia fino al _____ e comunque non oltre *dodici* mesi dalla data odierna, e si intende estinta alla scadenza senza necessità di revoca. Il procuratore restituirà il documento alla cessazione dell'incarico (art. 1397 del codice civile).

8. Clausola di chiusura. Il tutto con promessa di rato e valido. Spese del presente atto a carico del rappresentato.

Luogo e data _____. Il rappresentato _____. [Autentica notarile / atto pubblico.]

Modulo 2 · Procura generale per la successione, con esclusione della facoltà di donare

Schema per il coerede che non può essere presente agli adempimenti successori, anche residente all'estero. Da ricevere per atto pubblico o con sottoscrizione autenticata; se formato all'estero, da predisporre in Italia e trasmettere al notaio straniero, con le formalità della Tabella 2.

PROCURA GENERALE PER GLI ADEMPIMENTI DELLA SUCCESSIONE DI _____

Il sottoscritto _____ [dati anagrafici come sopra], nella qualità di chiamato all'eredità di _____, deceduto in _____ il _____, nomina suo procuratore generale, limitatamente agli affari relativi alla predetta successione, _____ [dati anagrafici], affinché in suo nome e per suo conto:

1. [Scegliere una sola alternativa: la procura deve indicare la scelta, perché il terzo legge la procura e non le istruzioni interne.] Accetti l'eredità puramente e semplicemente [ovvero: accetti l'eredità con beneficio di inventario, con facoltà di richiedere la redazione dell'inventario e di compiere ogni atto conseguente] [ovvero: rinunci all'eredità, con la forma dell'art. 519 del codice civile]; presenti la dichiarazione di successione e le denunce fiscali, paghi le imposte, richiedi volture catastali e trascrizioni dell'accettazione.
2. Intervenga alla divisione dell'eredità, amichevole o giudiziale, concordando la formazione delle quote e i conguagli; [il procuratore, coerede a sua volta, è autorizzato ai sensi dell'art. 1395 del codice civile a intervenire nella divisione anche in proprio, a condizione che la quota attribuita al rappresentato non sia inferiore al valore di euro _____ risultante dalla perizia allegata].
3. [Solo in caso di accettazione pura e semplice: la vendita di beni ereditari importa accettazione tacita ai sensi dell'art. 476 del codice civile ed è incompatibile con la rinuncia; con il beneficio di inventario richiede l'autorizzazione dell'art. 493 del codice civile.] Venda a terzi, al prezzo non inferiore a euro _____ per ciascun bene, gli immobili caduti in successione o le quote di essi, con tutti i poteri di cui ai numeri 2, 3 e 4 del Modulo 1; riscuota e quietanzi, con destinazione del prezzo al conto intestato al rappresentato n. _____.
4. Riscuota crediti ereditari, somme depositate presso banche e istituti, indennità e rimborsi; estingua rapporti bancari; transiga e componga controversie fra coeredi fino al valore di euro _____.
5. Stia in giudizio per il rappresentato, ai sensi dell'art. 77 del codice di procedura civile, nelle controversie relative alla successione, nominando avvocati e partecipando ai procedimenti di mediazione.
6. È espressamente esclusa ogni facoltà di donare, di compiere liberalità anche indirette e di rinunciare a diritti senza corrispettivo, in Italia e all'estero. È esclusa la facoltà di farsi sostituire.
7. La presente procura ha efficacia fino al compimento degli adempimenti successori e comunque non oltre **ventiquattro** mesi dalla data odierna. Il procuratore renderà il conto al rappresentato con cadenza **semestrale**.

Il tutto con promessa di rato e valido. Luogo e data _____. Il rappresentato _____. [Autentica notarile / atto pubblico; se all'estero: autentica con attestazione di firma in presenza e accertamento dell'identità, apostille o legalizzazione secondo lo Stato di formazione, traduzione.]

Modulo 3 · Atto di revoca della procura con comunicazione ai terzi

Da ricevere con sottoscrizione autenticata, così da avere data certa e da poter essere annotato dal notaio depositario della procura revocata, e da comunicare con mezzi idonei ai sensi dell'art. 1396 del codice civile.

REVOCA DI PROCURA

Il sottoscritto _____ [dati anagrafici], con il presente atto **revoca** integralmente, con effetto immediato, la procura [generale / speciale] rilasciata a _____ con atto [a rogito / autenticato] del notaio _____ in data _____, repertorio n. _____ [registrato a _____ il _____ al n. _____], e ogni potere di rappresentanza da essa derivante.

Chiede al procuratore la restituzione dell'originale e di ogni copia del documento ai sensi dell'art. 1397 del codice civile e il rendiconto della gestione ai sensi dell'art. 1713 del codice civile entro *quindici* giorni.

La presente revoca è comunicata, a mezzo di posta elettronica certificata o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, a: 1) il procuratore; 2) il notaio _____, depositario della procura, con richiesta di annotazione; 3) l'istituto di credito _____, filiale di _____, con richiesta di revoca di ogni delega a operare; 4) l'agenzia immobiliare _____; 5) [l'amministratore del condominio / il conduttore / altri soggetti presso i quali la procura è stata esibita].

Luogo e data _____. Il rappresentato _____. [Autentica notarile.]

Fonti

NORMATIVA

Codice civile: art. 180 (amministrazione della comunione legale); art. 408, comma 1 (designazione dell'amministratore di sostegno da parte dell'interessato); art. 409 (capacità del beneficiario); art. 428 (atti compiuti da persona incapace d'intendere o di volere); artt. 476, 493 e 519 (accettazione tacita, alienazione di beni ereditari nell'accettazione beneficiata, forma della rinuncia); art. 2697 (onere della prova); art. 778 (mandato a donare); art. 782 (forma della donazione); art. 1350 (atti che devono farsi per iscritto); artt. 1387, 1388, 1389, 1390, 1391 (fonti della rappresentanza, contratto concluso dal rappresentante, capacità, vizi della volontà, stati soggettivi); art. 1392 (forma della procura); art. 1393 (giustificazione dei poteri); art. 1394 (conflitto d'interessi); art. 1395 (contratto con se stesso); art. 1396 (modificazione ed estinzione della procura); art. 1397 (restituzione del documento); art. 1398 (rappresentanza senza potere); art. 1399 (ratifica); art. 1703 (mandato); art. 1708 (contenuto del mandato); art. 1710 (diligenza del mandatario); art. 1713 (rendiconto); art. 1717 (sostituto del mandatario); art. 1442 (prescrizione dell'azione di annullamento ed eccezione); art. 1722 (cause di estinzione); art. 1723 (revocabilità); art. 1728 (morte o incapacità del mandante); artt. 2203 e seguenti (istitutore); artt. 2384 e 2475-bis (rappresentanza degli amministratori); art. 2645-bis (trascrizione del preliminare); art. 2657 (titolo per la trascrizione); art. 2703 (sottoscrizione autenticata). Codice di procedura civile: art. 77 (rappresentanza del procuratore e dell'istitutore); art. 83 (procura alle liti). Codice penale: art. 643 (circonvenzione di persone incapaci). Legge 16 febbraio 1913, n. 89 (legge notarile): art. 28, n. 1; art. 47, comma 2; art. 52-bis (introdotto dal D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 110); art. 106, n. 4; R.D. 10 settembre 1914, n. 1326, art. 68 (atti in lingua straniera). Legge 31 maggio 1995, n. 218, art. 60 (rappresentanza volontaria). D.Lgs. 3 febbraio 2011, n. 71, art. 28 (funzioni notarili degli uffici consolari). D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 183 (costituzione di s.r.l. in videoconferenza). D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, art. 33 (legalizzazione di firme di atti da e per l'estero). Convenzione dell'Aja 5 ottobre 1961 (legge 20 dicembre 1966, n. 1253); Convenzione di Bruxelles 25 maggio 1987 (legge 24 aprile 1990, n. 106); Convenzione Italia-Germania di Roma 7 giugno 1969 (legge 12 aprile 1973, n. 176); Convenzione Italia-Austria di Vienna 30 giugno 1975 (legge 2 maggio 1977, n. 342); Regolamento (UE) 2016/1191. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46; legge 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, comma 1-bis. D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131: artt. 5, 6 e 13; Tariffa, Parte prima, art. 11; Parte seconda, artt. 4 e 6; D.L. 21 giugno 2022, n. 73, art. 14. D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, Tariffa, art. 1, commi 1 e 1-bis. D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, art. 9, convertito dalla legge 24 marzo 2012, n. 27. D.Lgs. 1° agosto 2025, n. 123 (Testo unico imposta di registro e altri tributi indiretti) e D.L. 31 dicembre 2025, n. 200, art. 4, comma 5 (differimento al 1° gennaio 2027). Testi consultati su normattiva.it e brocardi.it.

GIURISPRUDENZA

Cass. civ. 29 agosto 1997, n. 8198 (art. 1392 riferibile ai soli contratti a forma vincolata ad substantiam). Cass. civ. Sez. II, 19 aprile 2012, n. 6138 (art. 1708, comma 2: esclusa la nullità della procura generale per indeterminabilità; inefficacia per gli atti non nominati). Cass. civ. Sez. II, 23 giugno 2014, n. 14215 (nessun obbligo di indicare gli estremi della procura nel contratto; art. 1393). Cass. civ. Sez. II, 30 giugno 2014, n. 14808 (sufficienza della copia della procura). Cass. civ. Sez. II, 14 gennaio 2016, n. 474 (procuratore ad negotia munito del potere di stare in giudizio: procura speciale al difensore anche per il giudizio di legittimità). Cass. civ. Sez. lav., 13 febbraio 2008, n. 3484; Cass. civ. 24 maggio 2004, n. 9893; Cass. civ., ord. 14 dicembre 2023, n. 35086 (art. 77 c.p.c.: la procura ad negotia non attribuisce di per sé la rappresentanza processuale). Cass. civ. Sez. II, ord. 16 maggio 2022, n. 15496 (procura per il preliminare non estesa al definitivo). Cass. civ. Sez. II, 31 maggio 2023, n. 15278 (art. 1392: delegato senza procura scritta in assemblea condominiale). Cass. civ., ord. 22 agosto 2023, n. 24983 (procura a vendere e caparra ricevuta dal procuratore). Cass. civ. Sez. VI-3, 24 luglio 2012, n. 12991; Cass. civ. Sez. II, 4 ottobre 2018, n. 24235; Cass. civ. Sez. II, 28 febbraio 2019, n. 6016 (nullità della procura a donare, estensione alla donazione, responsabilità disciplinare del notaio, art. 60 L. 218/1995). Cass. civ. Sez. II, 24 ottobre 2002, n. 14982; Cass. civ. Sez. VI, ord. 4 novembre 2013, n. 24674 (con Cass. 5906/2004 e 11321/2009); Cass. civ. Sez. II, 15 marzo 2012, n. 4143; Cass. civ. Sez. VI-3, ord. 19 novembre 2019, n. 29959, Rv. 656161-01 (art. 1395: autorizzazione specifica e determinazione del prezzo). Cass. civ. Sez. II, ord. 16 dicembre 2022, n. 36967; Cass. civ. Sez. II, ord. n. 2554/2024 (art. 1394: annullabilità del contratto, non della procura; irrilevanza del pregiudizio economico). App. Genova, 28 aprile 2026, n. 453 (merito: procura del figlio al padre e vendita alla moglie). Cass. civ. Sez. II, 2 luglio 2019, n. 17713 (procura autenticata da notary public della Pennsylvania); Cass. civ. Sez. I, ord. 25 novembre 2022, n. 34867 (procura estera nulla se la firma non è apposta davanti al pubblico ufficiale); Cass. civ. Sez. Un., 2 luglio 2025, n. 17876 (traduzione non requisito di validità; equivalenza dell'autentica estera). Cass. civ. Sez. Un., 3 giugno 2015, n. 11377 (inefficacia del contratto del falsus procurator rilevabile d'ufficio). Cass. civ. Sez. II, ord. 9 maggio 2017, n. 11290 (rendiconto verso gli eredi dopo la morte del mandante); Cass. civ. Sez. II, 14 giugno 2017, n. 14782 e Cass. civ. Sez. II, ord. 2 dicembre 2025, n. 31387 (morte del mandante e atti successivi del procuratore: art. 1723, comma 2, limitato al rapporto interno; art. 1396, comma 2). Cass. civ. Sez. II, 4 febbraio 2021, n. 2617; Cass. civ. Sez. II, ord. n. 12843/2024 (forma e limiti della ratifica ex art. 1399). Cass. civ. Sez. II, ord. 11 luglio 2023, n. 19630; Cass. civ. Sez. I, ord. 13 ottobre 2022, n. 29962 (art. 428: doppio regime atto unilaterale e contratto); Cass. civ. Sez. II, 4 marzo 2016, n. 4316 (presunzione di incapacità nel periodo intermedio); Cass. civ. Sez. II, ord. 28 febbraio 2022, n. 6598 (procura speciale a vendere e incapacità naturale, prova per presunzioni); Cass. civ. Sez. II, ord. 21 febbraio 2025, n. 4586 (necessità di una patologia grave e menomante). Cass. civ., ord. 6 febbraio 2025, n. 2969 (contenuto dell'obbligo del notaio ex art. 47 L. not.). Cass. pen. 23 settembre 2013, n. 39144 e Cass. pen. 6971/2011 (elementi della circonvenzione di incapaci). Cass. civ. Sez. I, ord. 10 settembre 2024, n. 24251 (strumenti alternativi all'amministrazione di sostegno); Cass. civ. Sez. I, 15 maggio 2019, n. 12998 (designazione anticipata ex art. 408). Corte costituzionale, 13 giugno 2019, n. 144 (amministrazione di sostegno come misura modulare; conservazione della capacità del beneficiario per gli atti non riservati). Le pronunce sono consultabili su italgiure.giustizia.it.

DOTTRINA E PRASSI

Consiglio Nazionale del Notariato, Studi n. 7-2021/A (atti pubblici stranieri; procure escluse dal Reg. (UE) 2016/1191) e n. 88-2018/T (bollo), [notariato.it](https://www.notariato.it); Prefettura, schede sulle Convenzioni di Bruxelles 1987 e Italia-Germania 1969; G. Sicchiero, nota a Cass. 6016/2019, Università Ca' Foscari; Consiglio Notarile di Milano, massima n. 10 sul bollo. Massimari e commenti usati per il riscontro delle pronunce sono nel Registro delle verifiche, disponibile su richiesta a USEC.

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce parere legale né sostituisce notaio e avvocato sul caso concreto; clausole e moduli sono modelli da adattare. Le norme sono aggiornate alla chiusura redazionale (ottobre 2026) e vanno verificate su normattiva.it; la giurisprudenza su italgiure.giustizia.it. Riproduzione parziale consentita con citazione della fonte.

Quaderno USEC N.37 · Chiusura redazionale: ottobre 2026 · Integra i Quaderni N.29 «Testamento e successioni» e N.33 «Attribuzioni tra coniugi».